



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires et de la mer**

## NOTE D'ENJEUX DE L'ÉTAT

---

# Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz



Aquarelle et photos de la page de garde à retrouver dans *l'Atlas des paysages de la Loire-Atlantique*  
[www.paysages.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.paysages.loire-atlantique.gouv.fr)

**VERS UN SCoT DE NOUVELLE GÉNÉRATION  
PORTEUR D'UNE PLANIFICATION AMBITIEUSE ET EFFICACE,  
INSCRIVANT LE FUTUR DU PAYS DE RETZ DANS  
DES MODÈLES D'AMÉNAGEMENT DÉSIRABLES, SOBRES ET RÉSILIENTS  
POUR TOUS LES TERRITOIRES QUI LE COMPOSENT**

La présente note d'enjeux s'inscrit dans le cadre de l'association des services de l'État à la révision du SCoT du Pays de Retz. Première étape formelle d'expression de la parole de l'État, elle vise à nourrir le dialogue déjà engagé à l'occasion d'une première réunion en comité de pilotage le 4 juillet 2023, précédée d'échanges techniques dans le contexte d'écriture du projet d'aménagement stratégique (PAS), lequel a été présenté en réunion des personnes publiques associées le 22 janvier dernier.

Territoire à l'attractivité particulièrement soutenue sur la côte de Jade et aux portes de la métropole nantaise, qui capte et garde des habitants aussi bien qu'il produit des richesses, le Pays de Retz est en grande partie soumis au phénomène d'étalement urbain.

Ce modèle de développement génère des inégalités, crée des fragilités, exerce des pressions sur les sols, l'eau, la biodiversité, les paysages et accentue la vulnérabilité du territoire face au défi des transitions. Un changement de paradigme s'impose pour garantir la préservation des espaces naturels, la qualité des sols et de l'eau, pour développer le territoire de manière soutenable, en réponse aux besoins des habitants pour aujourd'hui et pour demain, et pour accélérer les transformations nécessaires afin de le rendre le plus résilient possible.

En prise avec ces constats et défis, la présente note restitue une synthèse des enjeux prioritairement identifiés par l'État sur le territoire en matière de planification de l'urbanisme et d'aménagement. Son contenu énonce les principaux points de vigilance et propose des pistes d'action pour

positionner ce SCoT de nouvelle génération dans les trajectoires attendues en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, de transition écologique et énergétique, ainsi que de sobriété foncière comme clé de voûte et fil rouge des réflexions devant être menées par les acteurs du territoire.

En effet, la loi Climat & Résilience (LCR) inscrit dorénavant, parmi les objectifs généraux édictés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, celui de lutter contre l'artificialisation des sols et d'aboutir à terme au « zéro artificialisation nette » (ZAN). Ce cadre implique d'envisager la gestion économe de l'espace comme un objectif de convergence et de cohérence des politiques publiques en matière d'urbanisme, de climat, d'environnement, d'énergie, de cohésion sociale et d'agriculture, qu'elle interpelle simultanément, et non comme une politique sectorielle supplémentaire.

Pour assurer la bonne appropriation de la mise en œuvre du ZAN, le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a publié au dernier trimestre 2023 un guide synthétique et quatre fascicules (« définir et observer », « planifier », « mobiliser », « accompagner »). Ces documents apportent des précisions sur certains aspects techniques ou juridiques attachés à la loi « Climat & Résilience » du 22 août 2021 ainsi qu'aux évolutions apportées par la loi « ZAN2 » du 23 juillet 2023.

En Pays de la Loire, cette mise en œuvre demande encore à être déclinée territorialement au niveau de chaque SCoT par la Région. Dans cette attente, une trajectoire de réduction de l'ordre de 54,5 %<sup>1</sup> de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 par rapport à celle observée entre 2011 et 2021 constitue le cadre de référence pour la définition des nouveaux partis d'aménagement devant structurer le SCoT du Pays de Retz révisé.

---

<sup>1</sup> Art. 194 de la LCR après péréquation du forfait dédié aux projets d'envergure nationale et européenne

## SOMMAIRE

### A) Vers un territoire plus résilient et désirable au sein duquel, de l'amont à l'aval, l'eau irrigue et sculpte les paysages du Pays de Retz

1. Positionner l'eau comme un élément central dans les choix de développement, en termes de disponibilité de la ressource et de qualité, en lien avec les différents usages
2. Agir en faveur de la biodiversité par une meilleure préservation des milieux humides, des abords de cours d'eau et une consolidation du niveau de connectivité des espaces de perméabilité bocagère
3. Qualifier les paysages emblématiques du Pays de Retz et valoriser le bâti vernaculaire en tant que patrimoine dans ces paysages
4. Intégrer la gestion des risques dans les choix d'urbanisation, dans un contexte d'intensification des impacts du changement climatique

### B) Vers un territoire pleinement engagé en faveur de la sobriété foncière, pour vivre mieux et à tout âge par des modèles rénovés dans la production de logements et le développement économique

1. S'appuyer sur un scénario démographique réaliste tenant compte des dynamiques locales à l'œuvre et des capacités d'accueil du territoire pour proposer une offre de logements diversifiée et abordable, en réponse aux besoins actuels et futurs de la population

2. Inscrire le développement économique dans une recherche permanente d'optimisation du foncier, de complémentarité entre les intercommunalités du Pays de Retz, de mixité des fonctions et des usages
3. Concevoir un développement commercial au service de la contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus de centre-ville / cœur de bourg

### C) Vers un territoire neutre en carbone par le développement des énergies renouvelables et des mobilités décarbonées, en conférant au SCoT une dimension proactive dans la conduite de ces transitions et des approches intégrées

1. Définir une stratégie air-énergie-climat en l'inscrivant dans un dialogue renforcé avec les quatre intercommunalités du Pays de Retz pour anticiper les révisions des PCAET et garantir leur cohérence ou leur complémentarité
2. Articuler systématiquement et lisiblement la politique de l'aménagement avec celle de la mobilité, sans réduire les questions de mobilité aux seuls déplacements domicile-travail
3. Assurer une déclinaison cohérente et complémentaire avec le SCoT métropolitain Nantes – Saint-Nazaire en cours de révision, dans les réponses aux enjeux humains et environnementaux de l'estuaire de la Loire
4. Prendre en compte de manière équilibrée les enjeux littoraux et maritimes dans la planification terrestre

### D) Pour une traduction des modalités d'application de la loi Littoral qui garantisse la prise de relais attendue de la DTA par le SCoT

## Vers un territoire plus résilient et désirable au sein duquel, de l'amont à l'aval, l'eau irrigue et sculpte les paysages du Pays de Retz

Vaste territoire aux facettes et dynamiques multiples, le Pays de Retz est marqué par l'influence et l'omniprésence de l'eau. Qu'elle soit douce, salée ou saumâtre, depuis le lac de Grand Lieu, la Loire et son estuaire, les marais et l'Océan Atlantique, l'eau est présente à ses contours et en son cœur, avec trois bassins versants fortement ramifiés : baie de Bourgneuf et marais breton, estuaire de la Loire et Logne – Boulogne – Ognon – lac de Grand-Lieu. L'eau et ses composantes sont le support d'une biodiversité exceptionnelle et de paysages façonnés par la palette végétale de ses haies et d'un plateau bocager découpé de manière assez régulière par de petites vallées orientées Est-Ouest, dans lesquelles se développe par endroit un micro-paysage de marais rétro-littoral.

Dans cet environnement, la polyculture-élevage contribue à la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents dans les milieux bocagers, notamment en partie Nord du Pays de Retz. Au sud et à l'est, la progression constante de la surface investie par l'activité maraîchère génère de profondes mutations des espaces et modifie de manière significative la perception des paysages.

Aussi, la préservation des eaux continentales, fluviales et marines en qualité comme en quantité ainsi que leur écosystème constitue une condition *sine qua non* à la gestion durable des ressources pour tous les usages. En corollaire, au regard des caractéristiques hydrauliques du territoire et de la fragilité de la côte, l'anticipation des risques d'inondation, de submersion et ceux liés à l'érosion côtière doit guider la



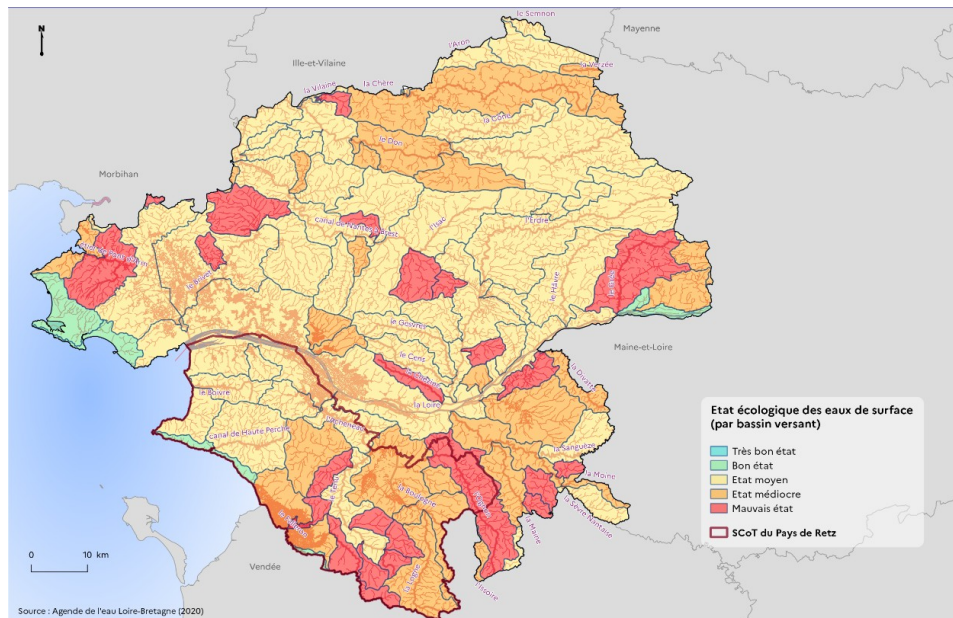
Vue du bourg de Sainte-Marie depuis la côte de Jade

définition de politiques d'aménagement intégrées, en confortant les fonctions régulatrices des milieux naturels et en conditionnant l'urbanisation à l'objectif de réduction de la vulnérabilité.

La synthèse du séminaire technique du 4 octobre 2022 consacré à l'état initial de l'environnement confirme ces enjeux, interpellant simultanément la préservation des paysages et de la biodiversité, l'adaptation et la résilience au changement climatique, la gestion anticipée et solidaire de la ressource en eau en termes d'usage avec, pour dénominateur commun, un contexte de croissance démographique soutenue. En réponse, l'élaboration de ce SCoT de 2<sup>e</sup> génération constitue une opportunité pour le Pays de Retz de déterminer et planifier sur 20 ans son projet de territoire en faveur de la transition écologique.

La dimension stratégique du SCoT, par ses orientations et objectifs, doit pouvoir poser les conditions favorables au confortement de l'armature écologique et au déploiement d'une gestion transversale de la biodiversité, des milieux aquatiques, des paysages et des pressions anthropiques. Il s'agit, pour les forces vives du territoire, d'être en mesure d'assurer un bon fonctionnement environnemental global, de veiller à une approche plus qualitative des aménagements urbains, soucieuse des perspectives paysagères, de contribuer au maintien dans le temps de la capacité d'accueil et de participer à l'adaptation au changement climatique.

## 1 – POSITIONNER L'EAU COMME UN ÉLÉMENT CENTRAL DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT, EN TERMES DE DISPONIBILITÉ DE LA RESSOURCE ET DE QUALITÉ, EN LIEN AVEC LES DIFFÉRENTS USAGES



La qualité de l'eau est en général dégradée, voire très dégradée sur le territoire du Pays de Retz. Des efforts importants s'avèrent nécessaires pour reconquérir cette qualité, par l'assainissement collectif et individuel ainsi que par la gestion des eaux pluviales, lesquels sont un facteur majeur de dégradation estivale des eaux littorales, et par la maîtrise des pollutions d'origine agricole. La spécificité du système hydraulique Sud Loire, qui assure l'évacuation des eaux mais aussi l'alimentation estivale à partir de la Loire, est un élément fort du territoire.

### Enjeux identifiés par l'État :

– Maintenir la diversité des ressources en eau (notamment étangs des Gâtineaux et de Gros Caillou, nappes de Machecoul et de Maupas) et la reconquête de leur qualité pour assurer à long terme une alimentation suffisante des communes ;

- Adapter les usages à la disponibilité de la ressource en eau pour pallier aux états de sécheresse réguliers et anticiper les conflits en conditionnant l'urbanisation à la disponibilité de la ressource et en prescrivant des orientations territorialisées en matière de gestion ;
- Favoriser l'infiltration des eaux dans le sol, restreindre les prélèvements d'eau en sous-sol et la captation des eaux avant infiltration dans le sol ;
- Intégrer dans la capacité d'accueil la protection et la gestion de l'armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau par l'amélioration de la qualité des eaux continentales et maritimes ;
- Prendre en compte l'origine des cours d'eau, la fonctionnalité de têtes de bassin versant et des espaces environnementaux pour maîtriser la vulnérabilité des milieux et des activités aquatiques notamment (conchyliculture, pêche, tourisme) ;
- Justifier des capacités épuratoires suffisantes pour chacun des projets d'urbanisation.

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Intégrer les différents niveaux de périmètres de protection de captage (les Gâtineaux, le Gros Caillou, les Chaumes, le Maupas) et porter attention aux nappes extérieures constituant une ressource pour le Pays de Retz (Basse-Goulaine et Apremont) ;
- Viser une gestion économe de la ressource en eau et tendre par exemple vers un objectif de réduction des consommations (pour rappel, l'objectif national issu du plan d'action pour une gestion résiliente et concertée de l'eau, lancé en mars 2023 par le président de la République, est fixé à 10 % de réduction des prélèvements d'ici 2030) ;
- Intégrer dans la définition des objectifs territorialisés de développement du SCoT la réfection des réseaux et le renforcement ponctuel des stations d'épuration dans une logique d'anticipation pour répondre aux besoins à horizon 20 ans ;

– En corollaire, pour les stations présentant des non-conformités ou qui disposent de capacités résiduelles limitées et qui pourraient être concernées par une augmentation projetée des effluents, conditionner dans les PLU(i) le principe même d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus dans les OAP ;

– Pour l'offre foncière économique nouvelle ou dans le cadre des projets de requalification de parc d'activités, tenir compte des besoins en eau liés aux mutations technologiques des entreprises, notamment des espaces qui leur sont nécessaires pour le recyclage, le stockage et le traitement des eaux et matières qu'elles utilisent ;

– Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière, en intégrant cette priorité dans des OAP thématiques « Eau » et les règlements des PLU(i) pour les nouveaux aménagements en extension ou en cœur d'îlot ;

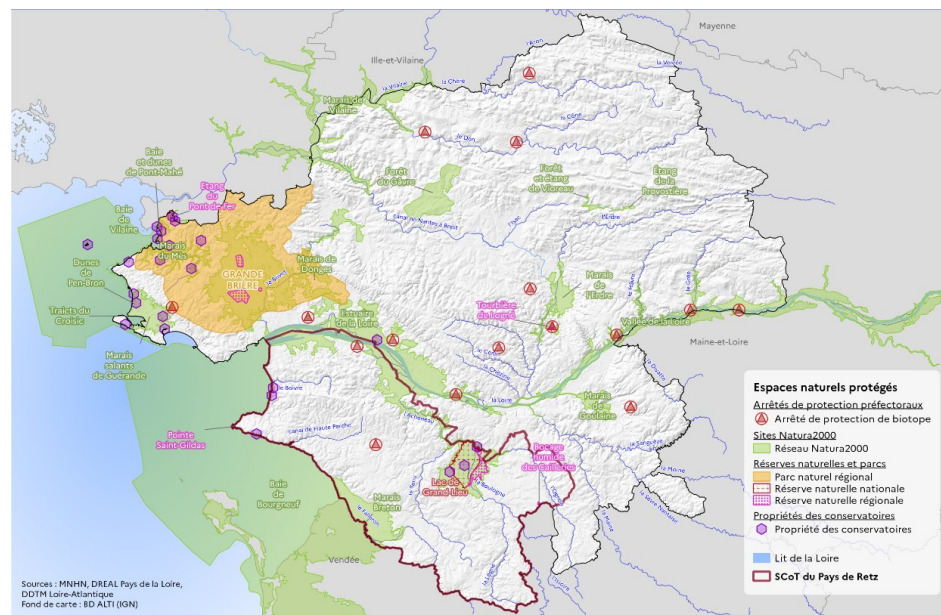
– Prévoir dans les PLU(i) les espaces nécessaires à la mise en œuvre des ouvrages de régulation des eaux pluviales et favoriser les dispositifs de récupération/d'infiltration au sein des OAP, dans le cadre d'une intégration paysagère ;

– Concevoir la définition des objectifs relatifs à la TVB comme le socle de la politique de gestion de l'eau pour préserver sa qualité.

**Éléments de diagnostic convoqués et/ou à cartographier dans le DOO ou en annexe**

- Dresser un état des lieux des systèmes d'assainissement, incluant les stations de traitement des eaux usées, tant sur leur capacité résiduelle organique qu'hydraulique, et leurs réseaux ;
- Prendre la mesure des études hydrologie, milieux, usage et climat (HMUC) en cours sur les 3 SAGE du territoire pour cibler l'installation des opérateurs économiques à fort besoin de prélèvement en période estivale sur des secteurs qui ne sont pas en déficit quantitatif ;
- Dans l'identification des besoins en eau potable, tenir compte, sur le littoral, du développement touristique prévisible, sur la base d'analyses technico-économiques comparatives (cf. orientations et dispositions du SDAGE).

**2 – AGIR EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ PAR UNE MEILLEURE PRÉSERVATION DES MILIEUX HUMIDES, DES ABORDS DE COURS D'EAU ET UNE CONSOLIDATION DU NIVEAU DE CONNECTIVITÉ DES ESPACES DE PERMÉABILITÉ BOCAGÈRE**



Le Pays de Retz présente un patrimoine naturel, riche et diversifié, pour partie protégé : cours d'eau, zones humides, prairies naturelles, boisements, bocage à forte valeur ajoutée, des réservoirs de biodiversité ainsi que des continuités écologiques importantes voire majeures pour les mammifères.

Depuis des décennies, une dégradation importante de la qualité des milieux est observée (masses d'eau de qualité moyenne à mauvaise, perte de zones humides, de linéaires de haies bocagères, de biodiversité...). Ces dégradations sont principalement liées à l'urbanisation, la pression démographique, les pollutions, l'intensification de l'agriculture, le changement climatique (effets de la sécheresse, modification du régime des pluies), malgré les services dits « écosystémiques » rendus par les milieux naturels.

### Enjeux identifiés par l'État :

- Renforcer la protection et la fonctionnalité des éléments constitutifs de la TVB (réservoirs, corridors écologiques et intégration d'une trame noire)
  - Inscrire la protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques tout en renforçant leur rôle pour préserver ou améliorer la qualité des rapports biologiques et hydrauliques entre les vallées et les cours d'eau, entre forêts et boisements, et par le maillage bocager,
  - Intégrer dans la réflexion relative à la préservation du réseau écologique la prise en compte de la pollution lumineuse pour définir des orientations et actions qui tiennent compte du niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne, notamment les chiroptères en lien avec leur présence sur le territoire (arrêtés de protection de biotope par exemple) ;
- Assurer la protection dynamique et la valorisation de tous les cours d'eau en prenant en compte leur origine, la fonctionnalité des têtes de bassin versant et des espaces environnementaux caractérisant leurs abords pour maîtriser la vulnérabilité des milieux ;
- Fixer l'objectif de préserver les zones humides durablement, notamment en ce qu'elles constituent un levier pour lutter contre les ruissellements, pour épurer les eaux superficielles chargées en éléments nutritifs et en matières organiques ou minérales en suspension et pour favoriser la circulation de la faune ;
- Préserver et renforcer le rôle de connectivité du maillage bocager pour le cycle de vie et la mobilité des espèces, au moyen d'une protection et d'une gestion dynamique du bocage permettant des interventions de restauration et de reconstitution ;
- Favoriser la gestion agricole extensive dans les espaces de marais et bocagers pour assurer notamment la préservation et la reconquête des prairies humides ;
- Pour le littoral, veiller à ne pas encourager par des aménagements la fréquentation de certains sites sensibles.

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques de tout développement de l'urbanisation en y admettant uniquement l'extension limitée des constructions existantes, les projets d'intérêt général (ouvrage pour la gestion des risques...) ne pouvant s'implanter ailleurs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'entretien de ces espaces ou à leur restauration écologique ;
- Prévoir un traitement particulier des abords des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques pour limiter les pressions, notamment urbaines, sur ces espaces ainsi que pour garantir leur perméabilité et *in fine* veiller à ce que l'urbanisation n'enclave pas ces espaces sensibles (ex. si la lisière urbaine est en contact direct avec un réservoir ou corridor, prescrire des zones *non aedificandi* ; si la lisière urbaine est proche d'un réservoir ou corridor, prévoir une zone tampon pour éviter une urbanisation trop proche) ;
- Transposer dans les PLU(i) les zones à forts enjeux écologiques en les inscrivant dans une démarche d'évitement des impacts et cibler les zones à moindre enjeu écologique pour le développement selon la déclinaison d'une séquence « éviter, réduire et compenser » ;

#### Éléments de diagnostic convoqués et/ou à cartographier dans le DOO ou en annexe

- Identifier les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques en précisant les types de milieux que ces réservoirs et corridors recouvrent : bois/zone humide, bocage/zone humide et bois/bocage/zone humide ;
- Dresser le bilan de l'application de la TVB du SCoT en vigueur dans les PLU ;
- Tenir compte de la trame verte de la DTA ;
- Identifier et spatialiser les zones préférentielles pour la renaturation par la transformation des sols artificialisés ou éco-aménageables, en s'appuyant par exemple sur la méthodologie d'identification des zones propices à la renaturation proposée en 2021 par le CEREMA.

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/comment-identifier-potentiel-renaturation-large-echelle>

- Intégrer les zones de source dans la trame bleue des PLU(i) et conditionner les travaux d'aménagement à leur maintien et à leur connexion aux cours d'eau ;
- Implanter les nouvelles urbanisations/constructions en retrait des berges des cours d'eau de manière à préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration et de garantir l'espace de mobilité du cours d'eau (libre écoulement des eaux) ;
- Conférer aux PLU(i) le soin de préciser les zones humides identifiées au SCoT dans le cadre des inventaires demandés par le SDAGE et les SAGE ;
- Dans ce cadre, conditionner l'identification dans les PLU(i) de zones d'urbanisation futures à la mise en place d'une démarche d'évitement des impacts, en termes de choix et de délimitation des secteurs, à l'appui d'un état initial de l'environnement reposant sur des études (inventaires faune-flore, habitats, sondages pédologiques de zones humides) qualifiant et quantifiant les enjeux environnements propres aux zones d'aménagement prospectées ;
- Préserver les haies et bois en ceinture des zones humides ;
- Favoriser la continuité d'une ripisylve de qualité (végétation des bords de cours d'eau) ;
- Intégrer, lors d'opérations de renouvellement urbain, les possibilités de restauration de la qualité écologique des cours d'eau et de leurs berges ;
- Conserver la dominante agricole et naturelle des espaces de perméabilité bocagère ;

#### Éléments de diagnostic convoqués et/ou à cartographier dans le DOO ou en annexe

- Prélocaliser les zones de source (sites naturels qui se situent au départ des cours d'eau déterminés par les inventaires communaux et constituant le point d'alimentation essentiel à ces cours d'eau) ;
- Identifier les zones humides en l'état actuel des connaissances sur le Pays de Retz, incluant les zones humides et mesures compensatoires déterminées dans le cadre des dossiers « loi sur l'eau ».

- Admettre les constructions et installations liées aux activités primaires sous réserve de ne pas générer un effet de mitage ou de développement diffus et d'une insertion architecturale et paysagère soignée ;
- Préserver et renforcer le maillage bocager en protégeant l'ensemble des linéaires de haie *a minima* en tant qu'éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Organiser le contact des zones urbanisées et projets avec les espaces de perméabilité bocagère en maintenant ou créant une continuité écologique non imperméabilisée reliée à ces espaces dans ou en lisière des projets ou extensions urbaines, en préservant un espace tampon en lisière forestière (de type milieu ouvert ou semi-ouvert) et en proscrivant l'urbanisation linéaire sans profondeur, le long des voies ;
- Renforcer les espaces de perméabilité bocagère dégradés, en ayant recours par exemple au dispositif de l'espace boisé classé (EBC) défini à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Préserver les zones de prairies jouant un rôle complémentaire avec les haies (zones de nourrissage).

#### Éléments de diagnostic convoqués et/ou à cartographier dans le DOO ou en annexe

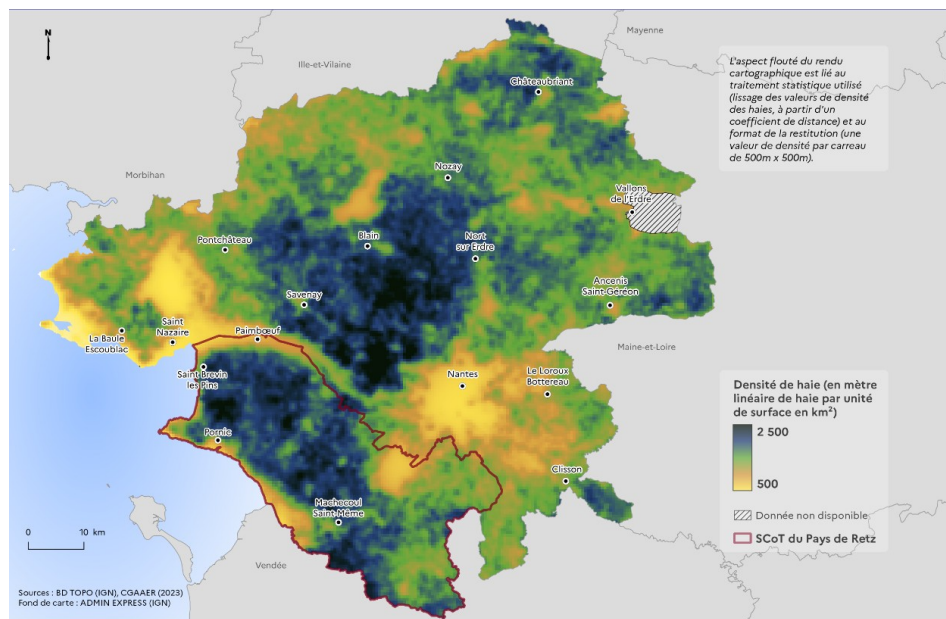
- Identifier les espaces de perméabilité bocagère : réseau de haies et de boisements détenant un rôle pour le cycle de vie et la mobilité des espèces, accueillant des activités primaires (agricoles et forestières notamment, dont les bonnes conditions d'exercice de ces activités contribuent au maintien et à la gestion de ces espaces), en contact avec des lisières urbaines dont l'évolution doit être organisée pour garantir la qualité de leur insertion paysagère et environnementale.

#### Pistes pour le programme d'actions:

- Encourager les communes à élaborer des atlas de biodiversité comme base d'élaboration de la trame verte et bleue (TVB) des PLU(i) ;
- En prenant appui sur les atlas communaux existants ou à créer, définir des stratégies intercommunales de la biodiversité.



### 3 – QUALIFIER LES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES DU PAYS DE RETZ ET VALORISER LE BÂTI VERNACULAIRE EN TANT QUE PATRIMOINE DANS CES PAYSAGES



Entre l'estuaire de la Loire et le Marais breton, le Pays de Retz et sa côte rocheuse, fortement urbanisée, amorcent le faciès des côtes bretonnes, dont l'arrière-pays bocager est parcouru par de petites vallées alluviales, à la trame bocagère encore très présente. Si la maille de cette trame s'est distendue au fil du temps, les haies sont encore nombreuses et les chênes de haut jet marquent fortement le paysage. Développé récemment, le paysage de maraîchage se distingue non seulement par ses cultures laniérées aux couleurs vives mais aussi par les étendues de tunnels plastiques ou de serres qui tranchent fortement dans le contexte paysager bocager. En fil conducteur de ces paysages, l'architecture vernaculaire des maisons rurales et bâtis agricoles allie simplicité et usage harmonieux des matériaux et couleurs. Le charme pittoresque du paysage balnéaire révèle quant à lui un habitat en bord de mer de formes et de couleurs inédites, témoin d'une soif de création débordante et d'un renouvellement stylistique qui n'a jamais cessé.

#### Enjeux identifiés par l'État :

- Préserver les versants de coteau ;
- Mettre à profit les situations privilégiées des bourgs ou villages perchés sur des crêtes ou étagés sur les coteaux en termes de cônes de vue et d'organisation urbaine ;
- Valoriser les tissus bâtis anciens et les éléments (constructions et édifices) à l'architecture vernaculaire disséminés dans l'espace rural ;
- Incrire la recherche de qualité architecturale, urbaine et paysagère pour les nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel ;
- En toile de fond, systématiser et harmoniser le traitement des questions paysagères dans les PLU(i) (grand paysage, cônes de vue, entrées de ville ou de bourg, franges urbaines, composition des opérations neuves, des constructions agricoles, adaptation des clôtures au contexte...).

#### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Limiter la surexposition des constructions contemporaines (existantes et futures) aux vues lointaines en accompagnant, par exemple, l'urbanisation d'une trame verte atténuant la visibilité des lisières urbaines ;
- Concentrer l'urbanisation en dehors des sites à forte déclivité et préserver les points de vue dégagés sur le paysage ainsi que la silhouette des bourgs anciens ;
- Maintenir, restaurer ou reconfigurer le bocage de manière à soutenir la lisibilité du paysage à proximité des zones urbanisées ou d'urbanisation future ;
- Prolonger les inventaires bocagers (bois, haies et arbres isolés) dans les enveloppes urbaines et leur conférer une traduction réglementaire ;
- Préserver les composantes vernaculaires des fronts bâtis structurant le tissu ancien des bourgs (volumétrie, modénature...). Dans ce cadre, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur

la préservation du patrimoine telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme est à envisager dans les PLU(i) à l'appui d'un diagnostic architectural et à articuler avec l'institution plus systématique du permis de démolir ;

– Pour les villages et hameaux qualifiés de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les PLU(i), définir des projets de village ou de hameau traduits en OAP précisant notamment les conditions d'implantation de nouvelles constructions en densification de manière à assurer leur intégration architecturale et paysagère, à valoriser les cônes de vue et, en corollaire, à garantir la cohérence du parcellaire et des formes bâties, notamment dans leur rapport au tissu ancien et à l'espace collectif existant ou à créer, dans l'optique de l'émergence ou de la valorisation de séquences urbaines en prise avec les marqueurs de l'espace rural ;

– Pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, demander aux PLU(i) de compléter l'identification de chaque bâtiment d'une « fiche immeuble » contenant les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions (dont l'encadrement des accès et de stationnement) permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination telles que :

- s'inscrire dans la volumétrie existante,
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux,
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants,
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine,
- employer des matériaux traditionnels,
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable,
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées,
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades,

- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.

Pour rappel, la demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des bâtiments dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site ;

– Conditionner les constructions agricoles nouvelles à leur intégration dans le contexte paysager par la reprise des codes de l'architecture traditionnelle (volumétrie, implantation, forme de toiture, teintes...), par l'intégration respectueuse au terrain naturel en limitant les éventuels mouvements de déblais/remblais et par un traitement paysager atténuant sa visibilité dans le grand paysage (prolongement des linéaires bocagers, plantation d'essences bocagères composant déjà le site) ;

– Intégrer les préconisations et principes issus de l'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique et du volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire ;

– Étudier dans ce cadre, l'opportunité de créer dans les PLU(i) une OAP thématique sur l'intégration qualitative des constructions agricoles et structures maraîchères, en accord avec les dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. Cette OAP, définie en dehors de toute spatialisation, permettrait de fixer les grandes orientations de l'aménagement dans le contexte bocager. Elle peut être prescriptive ou édicter des recommandations. Cet outil, qui s'adresserait aux exploitants agricoles et aux maîtres d'œuvre, compléterait les dispositions du règlement écrit en précisant et en encadrant notamment les intentions sur l'intégration qualitative des structures maraîchères.

#### Éléments de diagnostic convoqués et/ou à cartographier dans le DOO ou en annexe

- Identifier les espaces paysagers stratégiques et leurs caractéristiques, en y intégrant la composante bâtie vernaculaire, ainsi que les enjeux attachés à chacun d'eux ;
- Cartographier les entrées de ville en fonction de leur qualité paysagère et de leurs enjeux : à requalifier, à préserver et à valoriser.

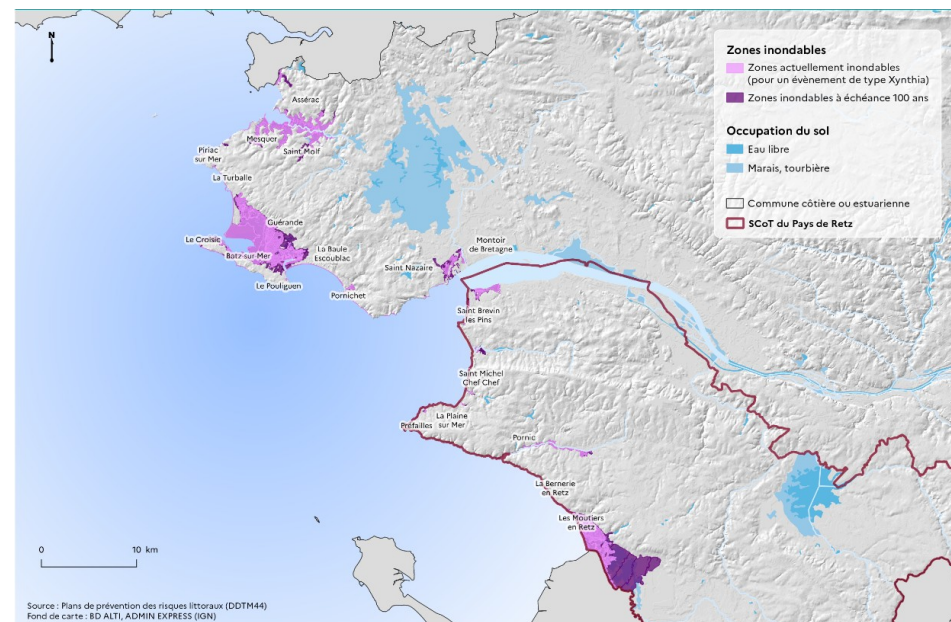
#### Éléments de méthodologie

- *SCoT et Paysage : pour une bonne prise en compte des paysages dans les SCoT – Analyse de SCoT en région Bourgogne Franche-Comté, mai 2021 ;*
- L'atlas des paysages de la Loire-Atlantique pour une analyse partagée des atouts, faiblesses, opportunités, menaces attachés à un territoire fortement qualifié par les mouvements de son sol, sa biodiversité, son riche réseau hydrographique et la présence du fleuve ;
- Une [étude sur le bâti ancien](#) menée conjointement par la DREAL et la DRAC Alsace ;
- Des fiches techniques sur la rénovation des bâtiments  
<https://www.renoversamaison44.fr/>
- Un guide de recommandations pour l'intégration paysagère des unités de méthanisation et ces centrales photovoltaïques au sol  
<https://www.maine-et-loire.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Developpement-durable/Energies-Renouvelables-EnR/Recommandations/Guide-de-recommandations-pour-l-integration-payagere-des-EnR>

#### Pistes pour le programme d'actions:

- Élaborer une charte architecturale visant à guider l'écriture des dispositions réglementaires des PLU(i) dans une perspective de valorisation des tissus urbains historiques, d'insertion plus qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel et de préservation des éléments vernaculaires disséminés dans l'espace rural ;
- Engager une réflexion sur le devenir des pierres locales servant à la construction sur le territoire du Pays de Retz en vue de leur réemploi, à l'instar de l'étude intitulée *Où vont les pierres ?* réalisée sur le territoire de la communauté de communes de Nozay.

## 4 – INTÉGRER LA GESTION DES RISQUES DANS LES CHOIX D'URBANISATION, DANS UN CONTEXTE D'INTENSIFICATION DES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE



À l'image du département, le Pays de Retz est principalement concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement, auquel s'ajoute sur son importante façade maritime les risques littoraux de submersion marine (cf. carte ci-dessus) et d'érosion côtière. La problématique du réchauffement climatique et, en corollaire, l'élévation du niveau de la mer incitent à une prise en compte accrue de ces types d'aléas dans les partis d'aménagement du SCoT, et ce dans l'objectif de réduire l'exposition des personnes et des biens.

Cet objectif implique de consacrer l'inconstructibilité, sauf exceptions limitatives, dans les zones à risques forts, d'encadrer la constructibilité dans les zones à risques faibles ou modérés et de ne pas étendre l'urbanisation sur des espaces présentant des risques. Il exige plus globalement du SCoT de créer les conditions d'une plus grande adaptation des PLU(i) aux risques et d'être le dépositaire d'une vision globale par la déclinaison d'une stratégie d'aménagement et d'urbanisme.

### Enjeux identifiés par l'État :

- Prendre en compte les documents de rang supérieur et servitudes d'utilité publique, et plus largement la connaissance du risque d'inondation sur le territoire en veillant à la maîtrise de l'urbanisation et à la préservation des zones naturelles et agricoles ;
- Concevoir la gestion des risques dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire et redonner leurs fonctions régulatrices aux écosystèmes ;
- Définir une politique d'aménagement intégrée prenant en compte les risques naturels et technologiques, de façon cohérente et complémentaire avec les autres politiques publiques connexes (eau, biodiversité, habitat, rénovation urbaine...);
- Préserver les zones humides, les talwegs, les têtes de bassins, les axes d'écoulements de toute artificialisation et questionner les pratiques agricoles, garantir la pérennité du maillage bocager pour limiter le risque de ruissellement ;
- Interdire l'artificialisation des champs d'expansion des crues ;
- Déterminer les zones exposées à une recrudescence des risques naturels ou confrontées à des problématiques de confort thermique d'été, mais aussi les zones à enjeux pour les infrastructures de transport pouvant être impactées par la hausse de la température moyenne, les vagues de chaleur, les incendies, la sécheresse, les inondations, crues et glissements de terrain, les vents violents et tempêtes.

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Travailler à la compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, lequel intègre deux nouvelles dispositions visant à prendre en compte le ruissellement (dispositions 2-14 et 2-15), ainsi qu'avec les plans de prévention des risques (PPRI), les études hydrauliques conduites par certaines collectivités publiques (Pont-Saint-Martin, Pornic Agglo...) ou par l'État (études multi-aléas liés aux risques de débordement, de ruissellement et de remontée de nappes sur les communes de Paulx/Machecoul/Villeneuve) et les atlas des zones inondables (AZI) ;

**Focus sur la submersion marine :** l'étude hydraulique en cours sur l'estuaire de la Loire prend comme événement de référence la tempête Xynthia de février 2010, avec des cartographies d'aléas à Xynthia + 20 cm à court terme et à Xynthia + 60 cm et Xynthia + 100 cm à l'horizon 100 ans ; cette étude a vocation à se substituer à l'AZI de l'estuaire de la Loire au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

- Intégrer l'aléa ruissellement dans l'aménagement global du territoire, urbain et agricole, compte tenu de l'aggravation du phénomène en raison de l'augmentation des surfaces imperméabilisées et semi-perméables via l'extension de l'urbanisation et de surfaces dédiées aux cultures maraîchères (limitation de l'artificialisation des sols voire renaturation, préservation des zones humides, des prairies, des maillages bocagers..., solidarité amont-aval, prise en compte de la topographie, gestion des pratiques agricoles) ;
- En réponse au risque prévisible d'épisodes de canicule plus fréquents, prescrire la végétalisation des espaces libres et de stationnement et fixer un pourcentage de la surface des terrains à maintenir ou à aménager en espaces verts de pleine terre dans les opérations d'ensemble ou par unité foncière en fixant le cadre de préservation et de plantation des arbres ;
- Prendre en compte le risque de feu de forêt, notamment sur les portions de territoire comportant des espaces boisés se mêlant au tissu urbain, tels que Saint-Brévin-les-Pins et Saint-Michel-Chef-Chef.

## Vers un territoire pleinement engagé en faveur de la sobriété foncière, pour mieux vivre et à tout âge par des modèles rénovés dans la production de logements et le développement économique

Le Pays de Retz est un territoire attractif tant du point de vue résidentiel qu'économique. Il tire parti de ses liens directs avec les territoires voisins, notamment les agglomérations nantaise et nazairienne, mais aussi des dynamiques à l'œuvre entre les intercommunalités qui le composent.

Deux pôles d'emplois communaux structurent historiquement le Pays de Retz : l'un sur la commune de Pornic, l'autre sur celle de Machecoul. À l'échelle du Pays de Retz, la population progresse plus rapidement que les emplois, bien qu'en termes de dynamique, Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique se distinguent par une hausse plus notable de l'emploi. Le bilan du SCoT dressé par l'AURAN en 2019 fait état d'une évolution des catégories socio-professionnelles des actifs résidents et des actifs au lieu de travail montrant un maintien de l'adéquation entre les emplois disponibles et les actifs résidant sur le territoire.

Pour les entreprises, le Pays de Retz est un territoire attractif qui accueille plus d'activités qu'il n'en perd. Il attire essentiellement des entreprises liées à ses filières spécifiques (construction, santé, tourisme). Les établissements sortants sont davantage liés aux fonctions métropolitaines stratégiques : activités de gestion, programmation informatique... Sur le plan commercial, le bilan du SCoT souligne que le nombre de commerces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> a diminué tandis que ceux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont augmenté, signe d'une fragilité des commerces en centralité.

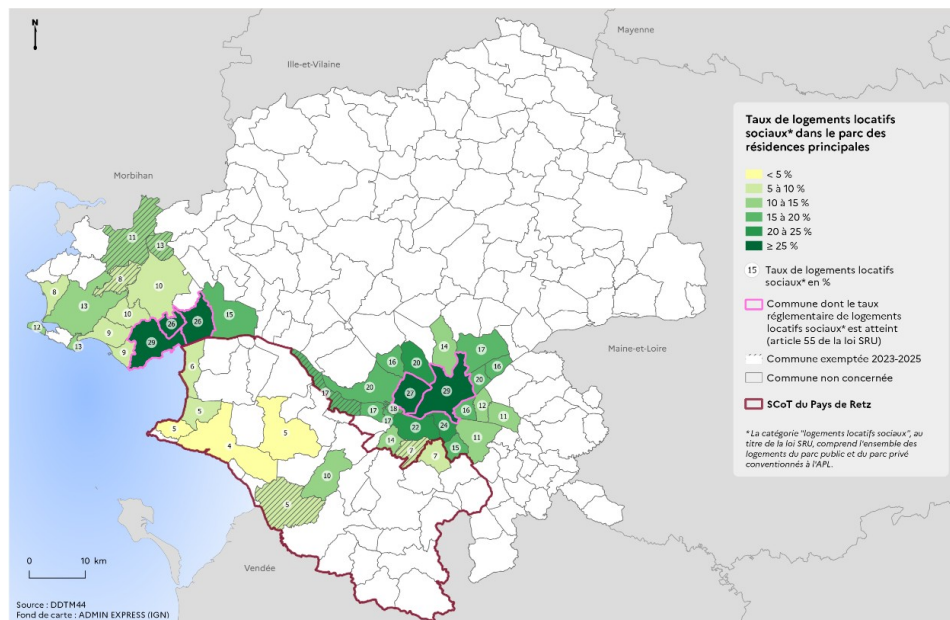


*Vue du tissu urbanisé de Chaumes-en-Retz : au premier plan le bourg de Chéméré*

Sur le plan de l'aménagement, ce territoire d'accueil a vu s'épanouir le modèle pavillonnaire et une logique expansive sans aménité urbaine des zones d'activités, engendrant une banalisation des bourgs induit par l'étalement urbain et une gestion peu économe du foncier économique.

La révision du SCoT constitue une opportunité majeure d'interroger le modèle urbain existant pour proposer un aménagement du territoire plus sobre, préservant les particularités locales. Elle implique, à l'appui d'une évaluation des capacités d'accueil sur chacun des bourgs et d'utilisation rationnelle des fonciers, d'organiser le développement résidentiel et économique en veillant à l'équilibre et à la complémentarité des polarités pour répondre aux besoins des habitants, favoriser les parcours résidentiels, rapprocher les actifs de l'emploi (en tenant compte des phénomènes exogènes et des disparités territoriales) et contribuer à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux des centres-villes et cœurs de bourg,

# 1 – S'APPUYER SUR UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RÉALISTE TENANT COMPTE DES DYNAMIQUES LOCALES À L'ŒUVRE ET DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE POUR PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ABORDABLE, EN RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DE LA POPULATION



L'attractivité du Pays de Retz, comme celle à l'œuvre dans l'ensemble du département, couplée à une conjoncture économique particulièrement défavorable depuis 2022, ont accentué les tensions déjà présentes au sein des marchés de l'habitat du territoire.

Le parc se caractérise par une diversification insuffisante de l'offre avec particulièrement un manque de logements abordables au regard de la population et des catégories socio-professionnelles présentes sur le territoire. Il montre en particulier une insuffisance de logements locatifs, tant sociaux que privés, alors que le marché de l'accession est hétérogène. De plus, en termes typologies, le nombre limité de petits logements proches des équipements ne permet pas

aujourd'hui de répondre aux évolutions démographiques et économiques (accueil de jeunes actifs, vieillissement de la population...).

Par ailleurs, les enjeux liés à la sobriété foncière doivent interroger le modèle d'aménagement et de production de logements mis en œuvre pendant des décennies. En parallèle, l'optimisation de la qualité et de l'utilisation du parc actuel, en particulier les grands logements et les résidences touristiques, permanentes ou temporaires, est également nécessaire afin que ce parc participe mieux à l'amélioration de la réponse aux besoins des ménages.

## Enjeux identifiés par l'État :

– Proposer une offre de logements suffisante en volume, diversifiée et abordable en réponse aux besoins actuels et futurs des habitants du territoire

- ✓ développer et diversifier l'offre de logements neufs aussi bien en forme d'habitat qu'en taille, en panachant locatif social/privé et accession abordable, en favorisant notamment la production de petits logements et des logements abordables,
- ✓ mobiliser activement le parc de logements existants en vue de réhabilitations au profit de la réponse aux besoins en logements,
- ✓ définir une ambition locale en faveur de la restructuration du parc ancien (aussi bien des résidences principales que secondaires ou meublés touristiques) pour développer une offre de logements adaptée aux besoins en taille et en qualité (adaptation au vieillissement, rénovation énergétique, habitat dégradé, voire indigne, division de bâti en logements, transformation des biens vacants...);

– Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle pour assurer, aux ménages modestes notamment, l'accès au logement sur l'ensemble du territoire

- ✓ accroître l'offre en logements locatifs sociaux (LLS) pour combler les déficits les plus importants (cf. cartographie ci-contre) et répondre aux obligations réglementaires liées à la loi SRU et aux

- besoins de la population, notamment des ménages les plus modestes,
- ✓ apporter des réponses aux besoins d'habitat spécifiques (gens du voyage, seniors, jeunes...);
- Définir des objectifs territorialisés de production de logements selon la hiérarchisation des pôles sur le territoire, des dynamiques démographiques observées ces dernières années et de la capacité d'accueil des communes
  - ✓ Recentrer les constructions sur les centralités, les tissus existants et les espaces accessibles en transport collectif ou en mobilités douces,
  - ✓ coupler les politiques de redynamisation des centralités avec un volet habitat ambitieux,
  - ✓ assurer une part importante de production de logements au sein des tissus agglomérés des bourgs (par densification et renouvellement urbain) et concevoir les extensions urbaines comme un complément de foncier nécessaire à cette production,
  - ✓ coordonner les efforts en matière de logement entre les intercommunalités du Pays de Retz;
- En corollaire, développer un urbanisme et une architecture des interstices ainsi que des opérations de recomposition dans les tissus les plus lâches et dans les quartiers les plus monofonctionnels;
- Préalablement, tirer des enseignements, évaluer les tissus, imaginer les transformations en lien avec les attentes et enjeux à venir :
  - ✓ mieux habiter les pleins et mieux habiter les vides,
  - ✓ traiter la problématique de la sur-voirie automobile,
  - ✓ regagner la rue pour préserver les cœurs d'îlots de pleine terre et de plein calme,
  - ✓ encadrer la constructibilité pour ménager les potentiels fonciers de plus long terme et se prémunir ainsi de divisions/constructions intempestives, contre-productives;

- Favoriser le bien vivre ensemble dans les espaces urbanisés
  - ✓ placer la qualité de l'habitat, sur le plan architectural et dans ses usages, au cœur du développement résidentiel,
  - ✓ accompagner le vieillissement de la population (maintien à domicile grâce à des travaux d'adaptation, petits logements proches des services, logements spécifiques).

#### **Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :**

- Définir des objectifs de production de logements par intercommunalité, que les PLH, dans leur obligation de compatibilité avec le SCoT 2, auront ensuite pour rôle de décliner à la commune; le DOO s'attachera à assurer une cohérence vis-à-vis des programmes locaux de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration avec l'association de l'État et du PETR;
- Garantir, sur les communes littorales, un socle pérenne de résidences principales en délimitant dans les PLU(i) des secteurs réservés à leur construction (cf. nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de l'article 5 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024);
- Fixer un objectif de production de LLS par intercommunalité et un principe de répartir l'offre nouvelle prioritairement au sein des pôles d'équilibre et pôles d'équilibre intermédiaire, et des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU; le SCoT veillera au moins à évaluer les objectifs de LLS prévus dans les PLH en cours d'élaboration et à identifier les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs;
- Garantir, dans les PLU(i), la mixité des opérations d'habitat par l'inscription, préférentiellement dans les OAP sectorielles, des typologies recherchées pour adapter le parc, tant en matière de taille de logements que de mixité sociale;
- Porter en priorité la production de logements sur les centralités et les secteurs bien desservis en transports collectifs, en exploitant le bonus de volume constructible instauré à l'article L. 151-26 du code de l'urbanisme,

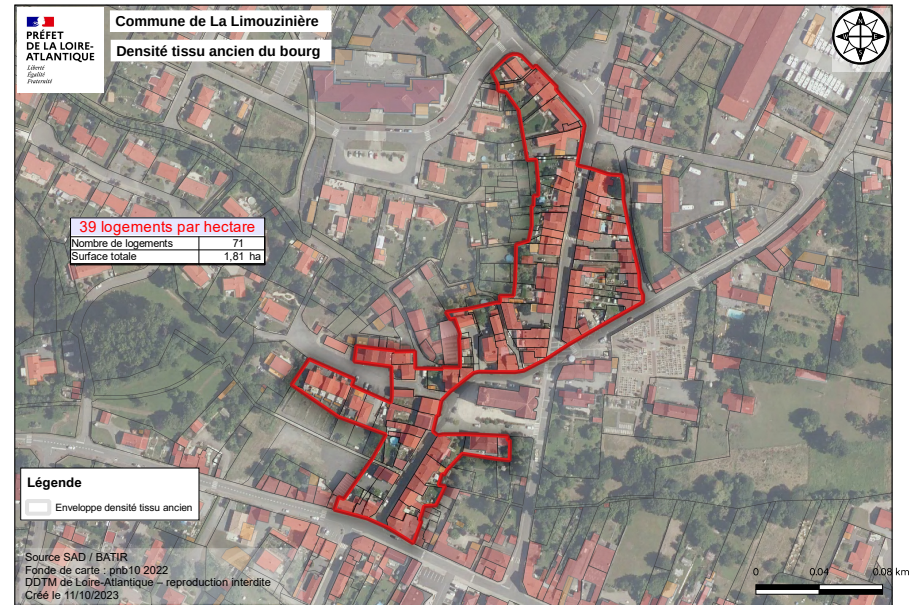
afin de lutter contre l'étalement urbain et les émissions de gaz à effet de serre ;

– Inscrire la fixation de seuils de densité minimale en lien avec une réflexion urbanistique à l'appui d'un diagnostic de la densité par bourg (cf. exemple cartographie ci-contre) et en tenant compte des formes urbaines traditionnelles (parcellaire en lanière, implantation et mitoyenneté...) observées dans les tissus anciens de chaque commune ;

– Identifier les secteurs propices à l'intensification urbaine et ceux qui ne le seraient pas ou pas encore. Orienter les PLU(i) vers des phasages adéquats à inscrire dans les OAP en prise avec les dispositions de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les études de densification instaurées à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme par l'article 194 de la loi Climat & Résilience ;

– Fixer des objectifs de restructuration des logements anciens en particulier de rénovation énergétique pour tous ;

– Identifier les secteurs propices à l'innovation aussi bien en termes de construction de logements que de modes d'habiter afin d'assurer à tous un parcours résidentiel de qualité et favoriser un aménagement urbain durable (restructuration du parc ancien avec des divisions des terrains et/ou des logements, installation d'habitats légers...).





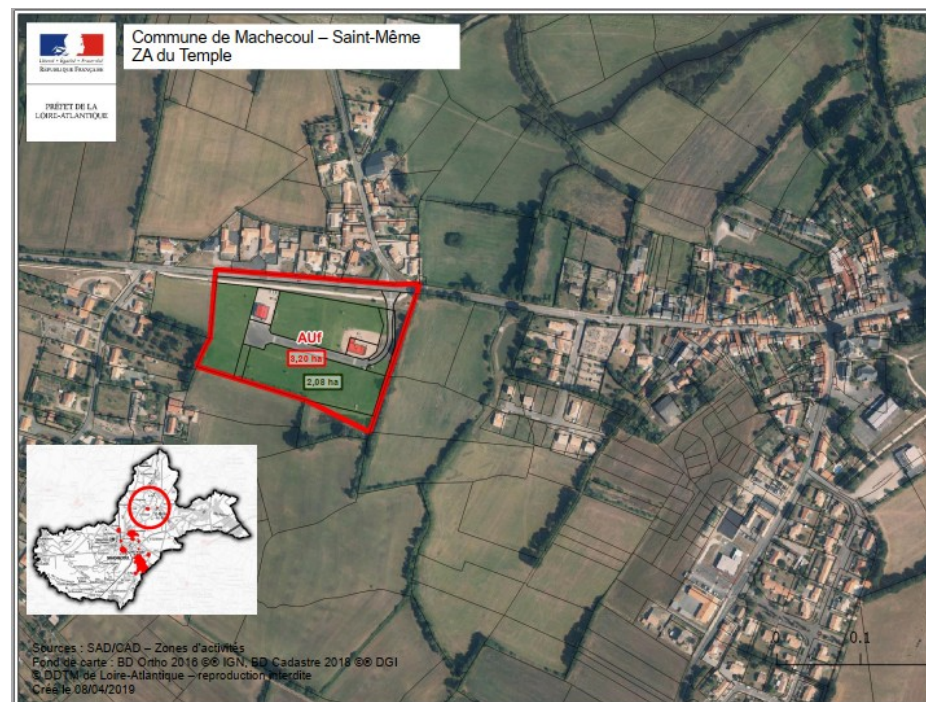
## 2 – INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS UNE RECHERCHE PERMANENTE D'OPTIMISATION DU FONCIER, DE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES INTERCOMMUNALITÉS DU PAYS DE RETZ, DE MIXITÉ DES FONCTIONS ET DES USAGES

### Enjeux identifiés par l'État :

- Miser sur les complémentarités entre pôles d'équilibre et pôles d'équilibre intermédiaire en fonction de leurs capacités d'accueil, de leurs spécificités pour renforcer leur vocation économique (et pas seulement celle d'accueil de nouvelles populations), afin d'éviter que certains pôles ne deviennent des « cités dortoirs » ;
- Prioriser le développement économique, notamment commercial et tertiaire, dans les centres-villes / cœurs de bourgs et réserver le foncier des parcs aux activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- Définir des localisations préférentielles d'activités économiques de proximité, permettant de rapprocher lieux de vie, services et emplois ;
- Proposer de nouveaux principes d'aménagement des zones d'activités par le développement de solutions d'accueil plus collectives (villages d'entreprises, pépinières...), la mutualisation des stationnements ainsi que des ressources foncières et immobilières telles que le partage de locaux ou de salles de réunion, la mise en location de bureaux ;
- Privilégier la requalification des parcs d'activités existants afin d'optimiser le foncier, d'améliorer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale ainsi que leur accessibilité par différents modes de déplacements et de créer *in fine* les fonctionnalités nécessaires au développement durable et à la compétitivité des entreprises ;
- Concevoir le foncier agricole comme un enjeu de prospérité en veillant à maintenir un potentiel de surface utile compatible avec la tendance à la concentration des exploitations et tenant compte de leur rôle dans le stockage de carbone par les végétaux.

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Réinterroger la hiérarchisation des zones d'activités (ZA) en tenant compte de leur niveau d'attractivité (ci-dessous la ZA des *Ajoncs/le Temple* à Machecoul – Saint-Même, viabilisée entre 2011 et 2015) ainsi que des projets abandonnés ;



- Conditionner les extensions de parcs d'activités à une optimisation du foncier à l'intérieur des emprises existantes dans une démarche de rationalisation préalable à la consommation d'espaces ;
- Dans ce cadre, s'appuyer sur les inventaires des zones d'activités économiques qui devaient être achevés au plus tard le 24 août 2023, conformément à la disposition instaurée par l'article 220 de la loi Climat

& Résilience et codifiée à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, assortis des stratégies de développement économique intégrant les exigences renforcées de sobriété foncière, lorsqu'elles existent ;

– Proportionner les extensions aux besoins préalablement identifiés à l'échelle intercommunale et inscrites dans une programmation intégrant l'exigence renforcée de sobriété foncière ;

– Développer en priorité les parcs d'activités dans des secteurs bien desservis par les transports collectifs ou dont le potentiel de connexion à l'offre de services de transports ou aux modes doux est avéré ou programmé ;

– Augmenter le potentiel constructible des parcs tout en incitant les PLU(i) à définir dans les OAP des principes de composition et de traitement architectural à même d'améliorer leur qualité urbaine ;

– Dans ce cadre, développer les études de projet urbain dans une approche multi-critères similaire à celle définie à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme en vue de réduire, s'il y a lieu, les marges de recul des voies de circulation et des limites séparatives ;

– Déterminer des partis paysagers (essences bocagères, plantations pluristratifiées...) pour un traitement des lisières et des clôtures, du mobilier urbain et des interstices au sein des parcs afin de renforcer leur intégration dans l'environnement ;

– Traiter et rationaliser les parkings, en privilégiant le développement des stationnements perméables pour favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement ou en concevant des aménagements verticaux sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

– Veiller au maintien/à la restauration des continuités écologiques, à la gestion paysagère des eaux pluviales (noues, fossés...) et à l'intégration des composantes naturelles préexistantes (haies bocagères...);

– Mettre en place ou reconduire des outils de préservation et de valorisation d'espaces agricoles, notamment par la protection localisée

d'espaces pérennes à 20 ans, que les PLU(i) auront en charge de délimiter à la parcelle, sur la base, par exemple, d'une cartographie SCoT de taille A0 ou d'une cartographie réalisée à l'échelle parcellaire. Cette cartographie pourra utilement s'appuyer sur les diagnostics agricoles réalisés par la Chambre d'agriculture ;

– Préserver les terres viticoles, en particulier les surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée/contrôlée (AOP/AOC), concentrées dans la partie Est du Pays de Retz ;

– Dans cet objectif, s'appuyer sur le volet viticole de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement pour rationaliser et harmoniser la transcription dans les PLU(i) d'un point de vue réglementaire (recours au sous-secteur Av) et sur le plan de l'aménagement (espace tampon/traitement des franges/devenir des villages viticoles).

#### **Éléments de diagnostic convoqués et/ou à cartographier dans le DOO ou en annexe**

– Identifier les parcs d'intérêt majeurs et structurants en cohérence avec l'évolution de l'armature territoriale ;

– Tenir compte des gisements au sein de l'ensemble des parcs existants, en y distinguant les mobilisations à court (à 5 ans), moyen (à 10 ans) et long terme (+ de 10 ans) ;

– Tirer parti dans ce cadre de la réalisation des inventaires de zones d'activités économiques (ZAE) exigée par la loi Climat & Résilience en son article 220, codifié à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme ;

– Sur la démarche de sobriété foncière économique de Pornic Agglo Pays de Retz et le travail minutieux de repérage et de qualification des gisements qui gagnerait à être reproduit dans les autres intercommunalités du Pays de Retz :

<https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599126/une-strategie-economique-au-service-de-la-sobriete-fonciere-l-exemple-de-pornic-agglo-pays-de-retz>

– Sur la manière de concilier développement économique et sobriété foncière

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/concilier-developpement-economique-sobriete-fonciere-zones>

– Sur le volet viticole :

[https://www.loire-atlantique.gouv.fr/contenu/telechargement/4376/29333/file/charte\\_viticole.pdf](https://www.loire-atlantique.gouv.fr/contenu/telechargement/4376/29333/file/charte_viticole.pdf)

### 3 – CONCEVOIR UN DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL AU SERVICE DE LA CONTRIBUTION À LA PRÉSERVATION OU À LA REVITALISATION DES TISSUS DE CENTRE-VILLE / CŒUR DE BOURG

#### Enjeux identifiés par l'État :

- Prioriser la localisation des commerces dans les centres-villes / cœurs de bourg en réponse aux enjeux nationaux et locaux de préservation ou de revitalisation pour des centralités dynamiques et animées et de préservation des espaces naturel, agricole et forestier ;
- Organiser voire canaliser l'équipement commercial de périphérie, en cohérence avec l'armature urbaine, de manière à conforter les centres-villes et cœurs de bourg, à raccourcir les déplacements dans une perspective de réduction de l'autosolisme et à apaiser les phénomènes de concurrence voire de crispation entre communes au sein du Pays de Retz, particulièrement sur le territoire de Grand-Lieu Communauté ;
- Tirer les enseignements des ZACom identifiées au SCoT 1 qui ont été réinterrogées par la suite dans le cadre des révisions de PLU (*l'Enclose, la Maison Bertin, la Colonne Basse Parnière*), des projets de ZAC (*La Guerche*), des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (*La Boucardière*) ou ayant fait l'objet de contentieux (*Beau Soleil Sud*) ;
- Évaluer l'impact sur l'animation commerciale des centres-villes et cœurs de bourg d'une tendance à la diversification de certains parcs d'activités à la vocation jusque-là affirmée (industrielle/artisanale tels que *Tournebride, la Forêt, la Bayonne*) au profit du commerce de détail et des activités de service (restauration/ prestations de service) ;
- Tirer parti des enseignements issus des études menées sur les territoires lauréats des programmes « Petites villes de demain », « Opération de revitalisation des territoires » et « Cœur de Bourg » ;
- Intégrer dans les réflexions les mutations engendrées par l'essor du commerce digital, avec une inflexion marquée vers la transformation des espaces commerciaux de périphérie .

#### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO et le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) :

- Définir les localisations préférentielles des commerces, au regard des prévisions économiques et démographiques, des enjeux de préservation des milieux aquatiques, de la biodiversité et du potentiel agronomique, des infrastructures de transports, d'équipements et de services, de la situation des commerces dans les centres-villes/cœurs de bourg ;
- Identifier dans le DAACL les secteurs d'implantation périphériques (SIP) et les centralités à enjeux de revitalisation ou de préservation, dans lesquels sont établis les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des commerces qui leur sont spécifiques ;
- Privilégier dans ce cadre, la consommation économe de l'espace par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement, dans une logique générale de mutualisation voire de limitation des parkings lorsque les conditions de desserte en transports collectifs existantes ou à venir le permettent ;
- Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité en densifiant et/ou en élargissant l'espace marchand des centres-villes / cœurs de bourg par reconquête des friches et remembrement de surfaces commerciales, en lien avec une stratégie de mobilité, des infrastructures cyclables sécurisées/continues, et d'accès facilité à ces tissus commerciaux, notamment par les modes actifs ;
- En corollaire, mailler les liaisons entre les commerces constitutifs de l'hypercentre, protéger les continuités marchandes en favorisant les surfaces de vente en rez-de-chaussée et renforcer leur attractivité par des aménagements de qualité et d'agrément d'usage ;
- Déterminer les besoins logistiques du territoire et localiser les secteurs d'implantation privilégiés au regard de la capacité des voiries, de la capacité à gérer les flux de marchandises et des objectifs de réduction du rythme de la consommation d'espaces.

## Vers un territoire neutre en carbone par le développement des énergies renouvelables et des mobilités décarbonées, en conférant au SCoT une dimension proactive dans la conduite de ces transitions et des approches intégrées

Dans un contexte climatique et énergétique marqué par de grands bouleversements au niveau mondial, national et local, trois importantes lois sont venues renforcer de 2020 à aujourd'hui le rôle attendu du SCOT comme contributeur stratégique aux transitions à mettre en œuvre :

- la loi ÉLAN et les modifications apportées par l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020, renforçant de manière conséquente la prise en compte des enjeux air-énergie-climat, fondamentaux des plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET), dans les SCoT ;
- la loi Climat & Résilience, venue inscrire l'aménagement dans une trajectoire de sobriété foncière avec un objectif ZAN à 2050 ;
- la Loi APER du 10 mars 2023, enfin, devant accélérer le déploiement des énergies renouvelables et renforcer l'acceptabilité des projets dans les territoires, et faisant de la planification territoriale une disposition majeure, notamment par l'identification de « zones d'accélération » favorables à l'accueil des projets d'énergies renouvelables (Enr), dont la liste sera approuvée courant 2025 à l'échelle du département de la Loire-Atlantique, après avis du comité régional de l'énergie.



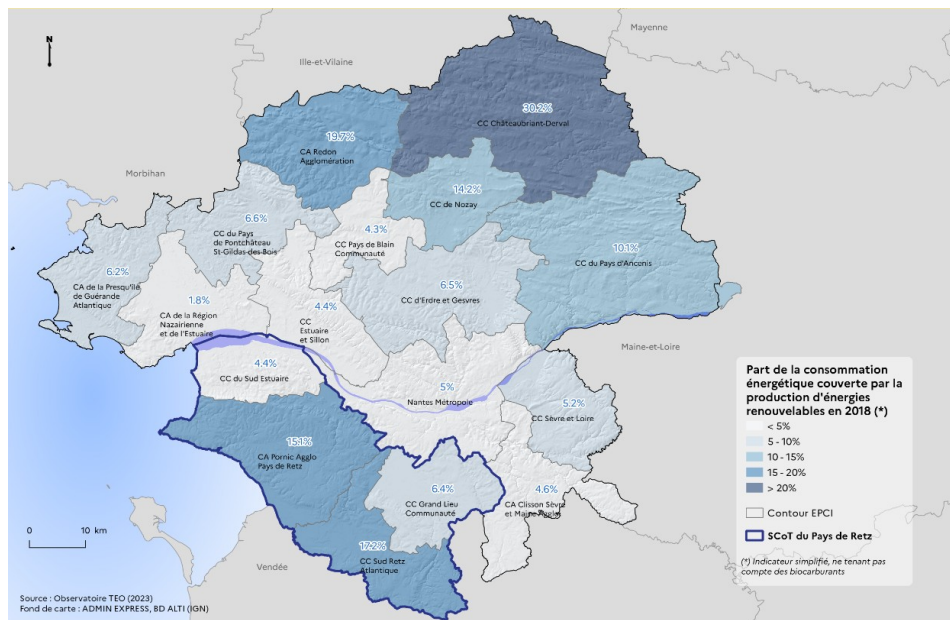
Vue de Paimboeuf, un avant-port de Nantes  
© Région Pays de la Loire – Inventaire général  
Auteur de l'illustration : Pillet Denis

Dans ce contexte, le futur SCOT devra agir en faveur des enjeux et objectifs air-énergie-climat locaux en veillant particulièrement à alimenter les stratégies des futurs PCAET, en priorité sur :

- les mobilités ;
- la consommation d'énergie et la production des EnR, en cohérence avec l'attractivité démographique et le développement économique ;
- le stockage de carbone, notamment par la préservation accrue des espaces naturels, agricoles et forestiers et la résorption des îlots de chaleur.

En filigrane, la refondation de l'aménagement du territoire à l'aune du changement climatique appelle à considérer une échelle fonctionnelle dépassant les périmètres administratifs, en particulier sur l'estuaire de la Loire et la façade littorale/maritime.

# 1 – DÉFINIR UNE STRATÉGIE AIR-ÉNERGIE-CLIMAT EN L'INSCRIVANT DANS UN DIALOGUE RENFORCÉ AVEC LES QUATRE INTERCOMMUNALITÉS DU PAYS DE RETZ POUR ANTICIPER LES RÉVISIONS DES PCAET ET GARANTIR LEUR COHÉRENCE OU LEUR COMPLÉMENTARITÉ



Les travaux du GIEC modélisent pour l'arc atlantique français une augmentation de la température de surface comprise entre 1,4 °C et 4,5 °C dans les différents scénarios à l'horizon 2100, ce qui aura pour effet d'augmenter la fréquence et l'intensité d'évènements climatiques et météorologiques extrêmes (vagues de chaleur, sécheresses, pluies torrentielles, montée du niveau des océans).

Le futur SCoT devra répondre aux défis du changement climatique selon deux séquences distinctes : d'une part l'atténuation en limitant les aménagements et infrastructures susceptibles de contribuer à l'augmentation des émissions de GES, d'autre part la mise en œuvre de stratégies d'adaptation face aux aléas et risques induits par ces changements permettant de protéger les populations, infrastructures et établissements.

## Enjeux identifiés par l'État :

– Fixer et prioriser les objectifs de décarbonation et de réduction des consommations d'énergie, notamment sur le transport, l'agriculture, l'économie et le résidentiel

- objectiver la baisse de la consommation d'énergie ciblée (objectif SRADDET de réduction de 50 % en 2050),
- s'inscrire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050,
- poursuivre les actions en faveur du développement des EnR et les renforcer sur les parties du territoire du Pays de Retz les moins avancées comme indiqué dans la cartographie ci-contre (objectif SRADDET de couverture des consommations par 100 % d'EnR en 2050) ;

– Appréhender l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables

- en lien avec le travail de cartographie en cours pour recenser les zones propices à l'accélération des EnR et en lien avec le travail d'identification des terres réputées incultes par la Chambre d'agriculture au titre du document cadre mentionné à l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme ;
- en s'assurant de la cohérence de ces zones avec les orientations visées à l'article L. 141-10 2° du code de l'urbanisme en matière de préservation des paysages, des espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger ;

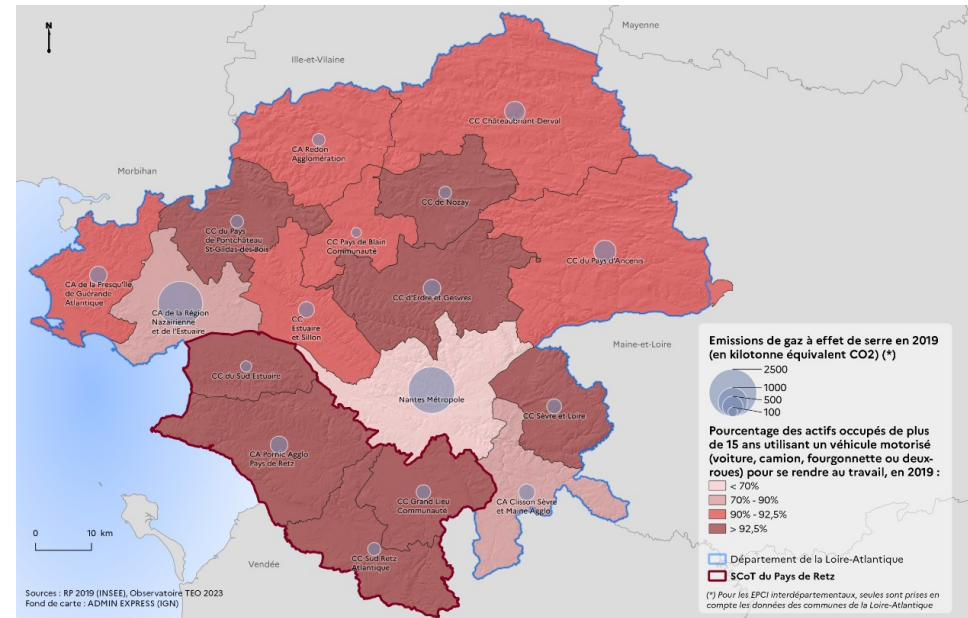
– Développer de nouvelles approches de l'aménagement résilientes, durables et favorables à la santé

- passer de la planification économique et urbaine à un SCoT pour des territoires « habitables » et vivables,
- délaisser l'approche par surface au profit d'une approche par les sols vivants,
- organiser une solidarité pour accompagner les populations vulnérables et les transitions,
- dans ce cadre, quantifier les populations et les enjeux soumis aux risques naturels par l'intermédiaire d'indicateurs d'exposition : topographie, trait de côte, morphologie de la côte, zones inondables ; indicateurs de sensibilité (population exposée).

## Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Promouvoir dans les PLU(i) les bâtiments passifs ou à énergie positive, en matériaux locaux et biosourcés, à faible empreinte carbone, avec des toitures pouvant supporter à terme des panneaux solaires... ;
- S'appuyer sur des démarches de type « Écoquartiers » ;
- Demander au PLU(i) d'imposer des objectifs de production d'énergie minimale dans les opérations d'aménagement, via les OAP par exemple ;
- Inciter au développement des haies bocagères et des boisements ;
- Renforcer les espaces de respiration dans les espaces publics par leur végétalisation accrue pour réduire les îlots de chaleur et par le prolongement de la TVB en milieu urbain en s'appuyant sur les abords des cours d'eau, les parcs et espaces verts urbains, les cœurs et fonds jardinés ;
- Déterminer des orientations permettant d'améliorer la qualité de l'air : densification de l'habitat, mixité fonctionnelle, accès des résidents aux transports en commun, modalités de chauffage, accès aux réseaux de chaleur ;
- Dans le cadre de la détermination des secteurs de projet et de leur parti d'aménagement (OAP), limiter l'exposition des personnes à la pollution (éviter les implantations d'établissements accueillant des personnes sensibles dans des zones plus exposées ou à proximité d'axes fréquentés par exemple...);
- Prendre en compte les futures dégradations des niveaux de services des transports lors d'un temps exceptionnel : pratique des modes actifs facilité au printemps, en automne et hiver ; restrictions de la circulation en cas de pic de pollution ; extension des zones de faibles émissions ; difficultés de déplacement pour les populations, notamment pour les personnes les plus sensibles ; hausse des risques sur les infrastructures de transports.

## 2 – ARTICULER SYSTÉMATIQUEMENT ET LISIBLEMENT LA POLITIQUE DE L'AMÉNAGEMENT AVEC CELLE DE LA MOBILITÉ, SANS RÉDUIRE LES QUESTIONS DE MOBILITÉ AUX SEULS DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



La possession par les ménages d'un véhicule et plus est assez forte (90 % minimum dans le Pays de Retz contre 85,7 % au niveau départemental) et la part des ménages possédant deux voitures et plus dans chaque intercommunalité est assez élevée (par exemple 58,9 % à Grand-Lieu Communauté) au regard de la moyenne départementale (38,6 %). Les pratiques de mobilités au sein du Pays de Retz, bien que différentes suivant l'âge des populations, ont ainsi en commun un usage prépondérant de la voiture sur tous les territoires composant le PETR.

La prise de compétence pour l'organisation de la mobilité (AOM) par les quatre intercommunalités et l'inscription dans le bassin de mobilité de la métropole nantaise plaident pour faire du SCoT un outil permettant d'impulser une amélioration du réseau de transports en commun en direction des pôles générateurs de déplacements nantais et nazairiens.

### Enjeux identifiés par l'État :

- Identifier des espaces pertinents pour proposer une offre de transports en commun performante et au plus près des communes les plus éloignées des gares afin de créer les conditions d'un « mix mobilités » adapté aux nouvelles pratiques des usagers et constituant une solution pertinente pour les actifs du territoire ;
- Construire une vision hiérarchisée des itinéraires favorables aux mobilités actives du quotidien, en particulier vers les nœuds ou gares routières, ferroviaires, les zones commerciales et d'emplois existantes, dans les centres-villes/bourgs et en direction des tissus périphériques ;
- Faire de ces itinéraires un levier permettant d'accéder, de découvrir et d'apprécier les aménités patrimoniales, naturelles et paysagères « ordinaires » des communes du Pays de Retz ;
- Développer une approche sociale de la mobilité par la prise en compte des problématiques inhérentes aux populations les plus fragiles et des secteurs de vulnérabilité identifiés ; faire de la mobilité une condition nécessaire à l'inclusion sociale pour les ménages sans voiture ou ceux en situation de vulnérabilité énergétique vis-à-vis de la voiture ;
- Donner au vélo une place cohérente et organisée dans les solutions de mobilité par le développement d'un réseau cyclable en continuité et hiérarchisé favorisant les déplacements non-motorisés dans les pôles d'équilibre et pôles d'équilibre intermédiaires ;
- Sécuriser les déplacements vélo et la circulation des piétons pour les mobilités quotidiennes de courtes et moyennes distances par un aménagement du territoire favorisant le partage de la voirie ;
- En toile de fond de ce qui précède, anticiper la démobilité (télétravail, développement du numérique notamment) et l'évolution des mobilités d'aujourd'hui et de demain ;
- Appréhender les effets de ces transitions sur les services et commerces de proximité.

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Identifier des emplacements à proximité des grandes infrastructures de déplacement (ferroviaires et nœuds routiers) afin d'encourager les pratiques de mobilités partagées, telles que les aires de stationnement dédiées au covoiturage et autopartage ;
- Encourager dans toutes les centralités la mobilité du 10 min à pied et du 5 min à vélo en prévoyant les aménagements à destination des modes actifs (pistes cyclables sécurisées, voirie partagée...) ;
- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la proximité de réseaux ou de solutions de déplacements alternatifs à l'autosolisme. La compacité urbaine (notamment à travers les OAP sectorielles) et le comblement des dents creuses dans les centres-bourgs (facilité d'accès à pied aux commerces de proximité via les cheminements doux existants et/ou à créer) doivent favoriser l'émergence de nouvelles mobilités décarbonées ;
- Promouvoir dans les centres-villes, cœurs de bourg et tissus pavillonnaires la réalisation d'espaces publics et de voirie relativement banalisés permettant la mixité des circulations et des usagers et incitant à un comportement de prudence de l'automobiliste ;
- Demander aux PLU(i) d'identifier, réintégrer et restaurer les chemins ruraux susceptibles de jouer un rôle de liaison entre bourgs, villages et hameaux en campagne ;
- Encadrer la programmation de pistes cyclables permettant le rabattement vers les arrêts de transports en commun et gares ferroviaires du territoire ;
- Dans ce cadre, prévoir et préserver des points de vue (panorama) dans les aménagements ;
- Encadrer la planification de la réalisation des aménagements et équipements liés au vélo en intégrant à la réflexion les trois variables de la cyclabilité : la sécurité des aménagements, l'efficacité du parcours

(distance/temps) et la praticité d'usage (relief et lisibilité de l'itinéraire). Ainsi, quelle que soit la nature des aménagements ou des voies, les itinéraires doivent être continus, bien jalonnés et reliés entre eux par un maillage (mixité dans les zones de circulation apaisée, double sens cyclable, mixité bus/vélos, bandes, pistes et voies vertes) ;

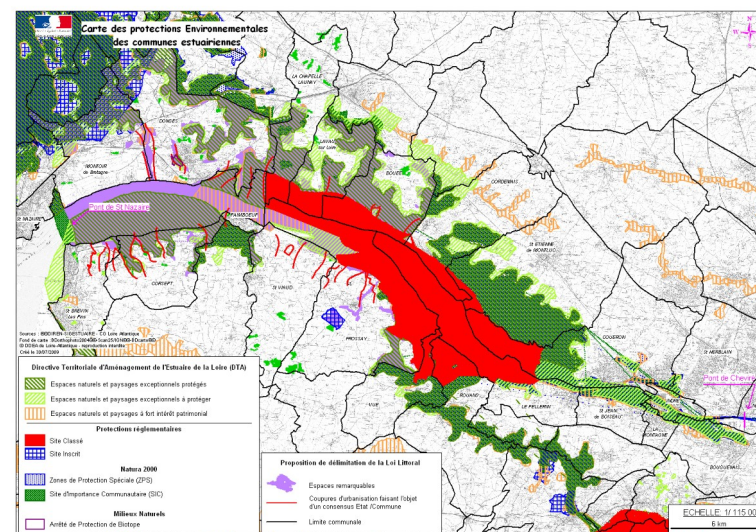
– Penser les ouvertures à l'urbanisation de manière à intégrer les pratiques de mobilité cyclable, notamment par des liaisons et stationnements dédiés (1 place de stationnement automobile = 8 places de stationnement vélo de moyenne à courte durée) ;

– Optimiser l'offre de stationnement existante par la limitation voire la réduction du nombre de places sur l'espace public en tenant compte des besoins et de la possibilité de mettre en place ou de développer une politique favorisant la rotation des véhicules au détriment du stationnement de longue durée ;

– Promouvoir auprès des PLU(i), les outils à mobiliser en matière de mobilité, parmi lesquels :

- les OAP (articles L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme) pour intégrer dans les partis d'aménagement des secteurs de projet classés en zone urbanisée ou à urbaniser, des orientations favorisant l'accès à pied ou à vélo aux commerces de proximité via des cheminements doux existants/ou à créer,
- le règlement écrit, en recourant aux possibilités offertes par les articles L. 151-30 à 33 et L. 151-38 du code de l'urbanisme pour optimiser les espaces affectés au stationnement et à la voirie,
- le règlement graphique pour affirmer ou renforcer la protection des sentiers, à l'appui d'une identification des chemins ruraux susceptibles de jouer un rôle de liaison entre bourgs, villages et hameaux, et des sentiers pédestres inscrits au plan départemental des itinéraires pédestres de randonnée (PDIPR).

### 3 – ASSURER UNE DÉCLINAISON COHÉRENTE ET COMPLÉMENTAIRE AVEC LE SCOT MÉTROPOLITAIN NANTES – SAINT-NAZAIRE EN COURS DE RÉVISION, DANS LES RÉPONSES AUX ENJEUX HUMAINS ET ENVIRONNEMENTAUX DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE



Lieu d'interface entre l'océan, le fleuve et la terre, l'estuaire de la Loire concentre une biodiversité remarquable, se développant sur les prairies humides et les vasières soumises à l'influence ces marées. Sujet à des pressions anthropiques accrues, et en particulier d'artificialisation des sols, l'estuaire est un écosystème fragile qu'il convient de préserver en lien avec les enjeux actuels de développement durable.

L'estuaire de la Loire est en effet confronté à des défis importants de transitions écologiques et sociétales : l'adaptation au changement climatique et l'atténuation de ses effets, la transition énergétique, le maintien et le développement des activités industrialo-portuaires, la pérennité des activités agricoles, l'accueil des habitants...

Ces enjeux économiques, sociaux et environnementaux exigent des politiques publiques de planification convergentes et complémentaires entre les deux rives de l'estuaire, à décliner dans les SCOT du Pays de Retz et de Nantes – Saint-Nazaire.



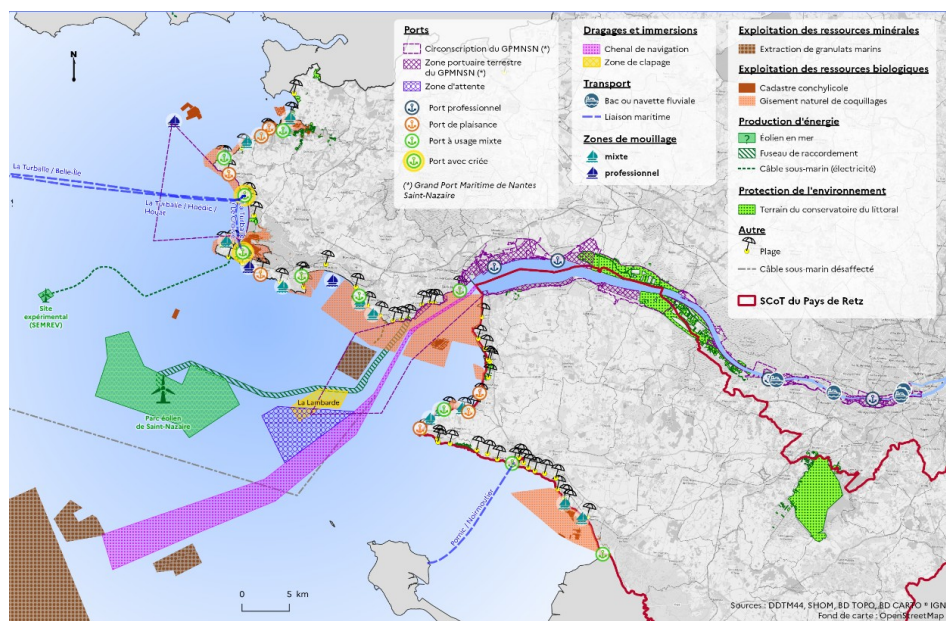
### Enjeux identifiés par l'État :

- Contribuer à la résilience de l'estuaire en prenant en compte les enjeux du changement climatique ;
- Préalablement, disposer d'une vision claire et partagée des effets du changement climatique et de l'élévation du niveau marin sur les différentes activités de l'estuaire (activités urbaines, agricoles et récréatives, infrastructures de transport industrialo-portuaires) ;
- Intégrer dans les choix de portée stratégique la réflexion à l'horizon du SCoT (20 ans) sur la relocalisation des activités socio-économiques, des logements et des équipements publics susceptibles d'être impactés à moyen et long terme ;
- Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles dans un estuaire habité ;
- En corollaire, assurer et accompagner la transition vers des modèles de développement urbain et industriel de l'estuaire plus sobres en foncier et résilients ;
- Assurer la protection des fonctions écologiques de la Loire et des espaces naturels associés d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Soutenir la transition dynamique des services portuaires et des activités industrielles de l'estuaire dont le secteur énergétique vers la décarbonation, pour en faire un moteur de l'emploi pour tout le territoire ;
- Maintenir les activités traditionnelles (élevage extensif notamment) contribuant à la préservation des paysages et des patrimoines naturels et culturels de l'estuaire ;
- Veiller à un développement touristique raisonné de l'estuaire, n'impactant ni les conditions de conservation des vastes habitats naturels et des zones de quiétude, ni la qualité des eaux de la Loire, et dans le respect des activités d'élevage en place.

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Prendre en compte l'étude hydraulique de submersion marine sur l'estuaire de Loire et fixer les conditions d'une traduction efficace dans le PLUi de Sud Estuaire, en compatibilité avec les dispositions du PGRI ;
- S'imprégner de la démarche « Adapto » engagée sur la commune de Corsept pour déterminer des partis d'aménagement qui tiennent pleinement compte du rôle des milieux naturels et agricoles dans l'aménagement du territoire et la prévention des risques ;
- Protéger les TVB de l'estuaire : cours d'eau et zones humides, cordons végétaux et prairies, bois et haies bocagères... ;
- Intégrer dans ce cadre, le rôle de la biodiversité ordinaire dans les tissus urbanisés et les connexions aux autres grands ensembles écosystémiques (Lac de Grand-Lieu, autres marais...);
- Prendre en compte le nouveau SAGE, lequel renforce la protection des zones humides, notamment celles situées en zone inondable ainsi que les zones humides de source et tête de bassin versant ;
- Réserver du foncier aux activités économiques porteurs de la décarbonation ;
- Déterminer des espaces agricoles pérennes de manière à garantir une lisibilité suffisante auprès des exploitations agricoles aux pratiques vertueuses pour la préservation et la gestion des milieux naturels (notamment l'élevage extensif, le pâturage), face à la pression foncière ;
- Privilégier l'offre nouvelle de logements dans les enveloppes urbaines existantes afin de préserver les capacités naturelles et agricoles de l'estuaire et ainsi ne pas porter atteinte à sa résilience ;
- Promouvoir les solutions d'adaptation fondées sur la nature dans les aménagements ;
- Garantir une bonne articulation entre les outils de protection/de valorisation du patrimoine et les dispositions pour la protection de la biodiversité.

## 4 – PRENDRE EN COMPTE DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE LES ENJEUX LITTORAUX ET MARITIMES DANS LA PLANIFICATION TERRESTRE



Depuis sa fréquentation par les premiers curistes en 1820 jusqu'à la densification urbaine de son littoral au XXI<sup>e</sup> siècle, la côte de Jade a connu de profondes mutations. Le charme pittoresque de son paysage, caractérisé par l'alternance de côtes escarpées et de longues étendues de sable fin magnifiées par la centaine de pêcheries au carrelet, invite à l'évasion et au dépaysement.

Siège d'activités de pêche professionnelle côtière, conchylicole et salicole génératrices d'emplois, dotée de ports de plaisance ou à usage mixte ainsi que de plusieurs zones de mouillage, cette côte est aujourd'hui aux confins du développement d'activités industrielles nouvelles en mer ou dans l'estuaire (énergies marines renouvelables...). Elle se caractérise par une forte attractivité saisonnière en raison de son offre balnéaire variée et de la douceur de son climat. Ce riche potentiel maritime pose toutefois des questions de cohabitation dans le temps et dans l'espace, de compatibilité environnementale et d'acceptabilité sociale qu'une stratégie maritime intégrée à vocation à réguler.

### Enjeux identifiés par l'État :

- Doter le SCoT d'un volet « mer et littoral » à intégrer dans le DOO (article L. 141-12) en lui conférant une dimension transversale et pluridisciplinaire par la prise en compte des enjeux de protection et de restauration de la biodiversité, de la ressource en eau, des sites, des paysages et du patrimoine, et des effets du changement climatique ;
- Tirer parti dans ce cadre des réflexions engagées par les élus du Pays de Retz à partir de 2017 sur l'avenir du littoral, élargies à l'ensemble des acteurs intervenant dans les domaines de la pêche, des cultures marines, de la plaisance, des activités balnéaires, du tourisme et du patrimoine, pour décliner dans le futur SCoT une gestion dynamique et adaptée des espaces maritimes et littoraux ;
- S'appuyer sur une bonne compréhension du système terre-mer et en particulier la zone côtière et littorale qui subit les pressions anthropiques les plus fortes et abrite des habitats remarquables, sensibles aux effets conjugués des tendances de long terme et des événements météorologiques ;
- Déterminer la capacité d'accueil du littoral dans un objectif d'atteinte ou de maintien du bon état écologique du milieu marin, de restauration de la qualité des eaux littorales, en évaluant préalablement les impacts directs et indirects des pressions anthropiques (et leurs cumuls) sur les écosystèmes, en cohérence avec les documents de rang supérieur (SDAGE et SAGE) ;
- Corriger les déséquilibres socio-économiques tendanciels dans les territoires littoraux (résidences secondaires et services associés) par des stratégies foncières, d'urbanisme et de mobilité favorables aux activités primaires et secondaires en vue d'une meilleure mixité sociale et fonctionnelle, en veillant à une gestion raisonnée et sobre de l'espace ;
- Favoriser le développement d'une économie littorale et maritime garante de la préservation des ressources et sûre pour les populations (santé-environnement).

### Traductions et prescriptions possibles dans le DOO :

- Dans une perspective de gestion intégrée de la zone côtière, préciser les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et définir les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers ;
- Préciser les mesures de protection du milieu marin et du littoral ;
- Conditionner les projets d'urbanisation en proximité du littoral au maintien des espaces naturels et paysagers qualitatifs ;
- Demander aux PLU(i) d'inventorier le patrimoine bâti spécifique à la frange littorale, en particulier l'architecture de villégiature balnéaire ;
- Favoriser dans le cadre des rapports de présentation des PLU(i) la diffusion de la connaissance pour faciliter la compréhension de la mer et du littoral par la population ;
- Dans la détermination de la capacité d'accueil, intégrer le critère de la bonne gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, en faisant le lien avec les préconisations des profils de vulnérabilité des baignades établis par l'agence régionale de santé (ARS) dans le cadre du suivi de la qualité des eaux de baignade et des coquillages ;
- En termes de mobilité :
  - penser les projets d'urbanisation ou d'infrastructure dans un objectif d'amélioration de l'accès à l'eau et du stationnement des véhicules de manière équilibrée entre les communes,
  - développer et faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture ;
- Définir les principes de localisation des équipements ou des aménagements portuaires, s'il y a lieu, dans un objectif de confortement de l'activité de plaisance, d'amélioration de la complémentarité des ports et de diversification de l'offre de services aux plaisanciers ;
- Mentionner les orientations relatives aux activités de loisirs et touristiques, en veillant à la complémentarité de l'offre entre littoral et rétro-littoral.

## Pour une traduction des modalités d'application de la loi Littoral qui garantisse la prise de relais attendue de la DTA par le SCoT

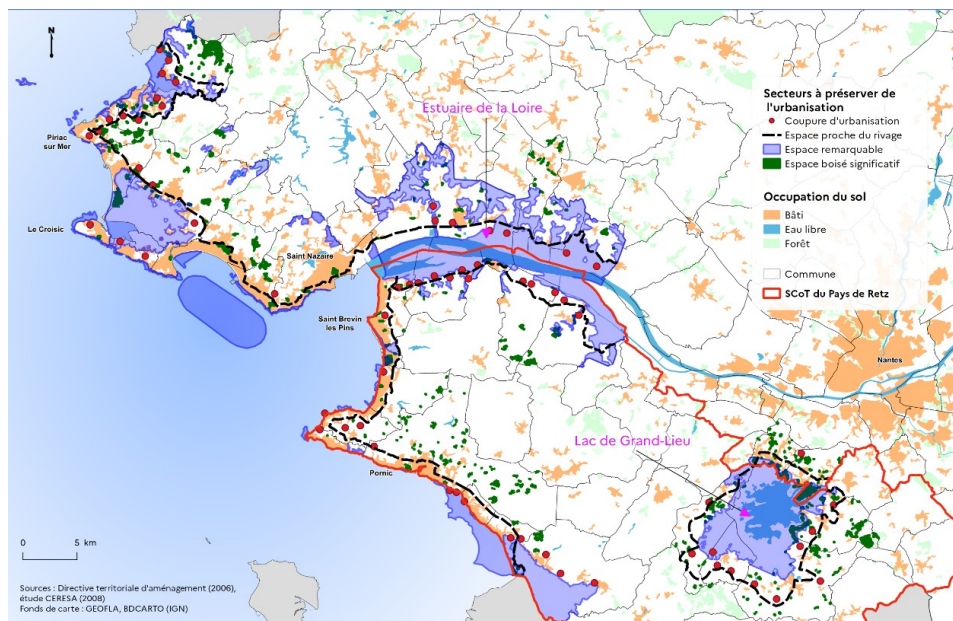
Le Pays de Retz comporte 16 communes entrant dans le champ de la loi Littoral. Les règles définies aux articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire de ces communes, et ce quelle qu'en soit la distance au rivage.

La DTA et les périmètres issus de l'étude CERESA pour les 6 communes estuariennes identifient et cartographient les espaces remarquables ainsi que les parcs et espaces boisés significatifs soumis aux dispositions protectrices du code de l'urbanisme les concernant. Ils revêtent une importance majeure compte tenu des menaces qui pèsent sur le littoral et par la rareté des boisements au sein du Pays de Retz.

Ces deux documents (DTA et CERESA) déterminent par ailleurs des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage (EPR). Le tracé des EPR tient compte de la distance au rivage, de la topographie, des paysages, de l'écologie, de l'urbanisation balnéaire et de la géomorphologie.

Le SCoT en vigueur a intégré ces différents espaces, sans que la pertinence des délimitations n'ait été depuis remise en cause par le juge administratif. Leur protection dans les différents PLU a grandement contribué au maintien d'espaces ouverts évitant la constitution de fronts urbains continus, ainsi qu'à la préservation des trames vertes, des

équilibres écologiques et des paysages pittoresques de la côte de Jade, de l'estuaire de la Loire et du lac de Grand-Lieu.



L'abrogation de la DTA, prononcée par décret n°2024-956 du 24 octobre 2024 en raison d'orientations devenues obsolètes<sup>2</sup>, ne saurait avoir pour conséquence la remise en cause des protections incontournables des espaces naturels et/ou proches du rivage, à l'occasion de la révision du SCoT. Une telle démarche impliquerait de démontrer que les délimitations proposées par la DTA n'étaient pas pertinentes, et de déterminer en conséquence de nouveaux critères d'identification, et ce tout en restant en cohérence avec l'abondante jurisprudence disponible en la matière.

Des ajustements ponctuels, notamment dans la délimitation des espaces proches du rivage, restent possibles, tout comme ils l'étaient par ailleurs

<sup>2</sup> Abandon des projets d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes et d'extension portuaire sur le site de Donges-Est ; arrêt programmé de la centrale électrique à charbon de Cordemais

sous l'emprise de la DTA qui laissait aux SCoT et au PLU(i) le soin de préciser, en fonction des spécificités de chaque territoire, la limite exacte de ces espaces. Les éventuels ajustements de la limite des EPR, en particulier autour du lac de Grand-Lieu, ne pourront en tout état de cause être que de faible ampleur et dûment motivés. Ils ne pourront en toute hypothèse concerner que les espaces les plus éloignés du lac, la proximité avec celui-ci restant un critère déterminant pour le juge administratif aux abords des lacs comme du littoral.

Il est enfin nécessaire de rappeler que, quelle que soit la nature des espaces concernés, en EPR ou hors EPR, la loi Littoral n'autorise que l'extension des villages et agglomérations existants. Les hameaux ne peuvent ainsi faire l'objet d'aucune extension, de même que les secteurs déjà urbanisés (SDU).

S'agissant de cette catégorie intermédiaire de secteurs « constructibles » sous conditions mentionnée à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, la révision du SCoT devra prendre la mesure du jugement prononcé par le tribunal administratif de Nantes dans sa décision n°2210380 du 10 janvier 2025, tant sur l'incompatibilité avec la loi Littoral des 19 secteurs contestés dans le déféré préfectoral du 4 août 2022 que sur les conclusions dressées quant à la méthodologie d'identification des SDU déployée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Il convient de préciser en dernier lieu que la grande majorité des dispositions de la loi littoral sont directement applicables aux autorisations d'urbanisme. Avec la loi ÉLAN et le renforcement du rôle du SCoT par l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, ce principe n'a pas été remis en cause, mais désormais il revient également au juge d'apprécier la légalité d'une autorisation d'occupation et d'utilisation du sol au regard des précisions apportées par le SCoT, sous réserve bien sûr que celles-ci soit à la fois précises et compatibles avec la loi.