



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de révision du schéma de cohérence territoriale
(SCoT) du Pays de Retz (44)

N° PDL 004247 / A PP

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 10 octobre 2025 sur l'avis relatif au projet de révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Olivier Robinet.

Étaient absents : Bernard Abrial et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Mme Pascale BRIAND présidente du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le [date] par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 11/07/2025 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique, qui a transmis une contribution en date du 12/08/2025.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 11/07/2025 :

- le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique, qui a transmis une contribution en date du 24/09/202.*

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du SCoT du Pays de Retz qui organise le développement de son territoire jusqu'en 2050.

Le SCoT couvre les territoires de 38 communes organisées en 4 intercommunalités au sud-ouest de la Loire-Atlantique en rive sud de la Loire (Sud Estuaire, Pornic Agglo Pays de Retz, Grand-Lieu, Sud Retz Atlantique). Il couvre environ 140 000 ha (1 400 km²) et compte 168 022 habitants (données 2022) pour environ 48 800 emplois.

Le projet de SCoT prévoit l'accueil de 40 000 nouveaux habitants d'ici 2050. Pour répondre à cet objectif, les besoins en logements sont estimés entre 2 720 logements/an et 3 350 logements/an à construire d'ici 2050. Pour répondre aux besoins résidentiels et économiques, le territoire envisage de consommer 585 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf) d'ici 2030 tout en visant une neutralité carbone en 2050.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernant :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols ;
- le maintien d'un réseau fonctionnel et cohérent d'espaces naturels et agricoles et la préservation de milieux fragiles d'importance écologique majeure ;
- la préservation des sites et paysages remarquables (bocage, marais, lac de Grand Lieu, littoral, estuaire) ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation aux effets du dérèglement climatique ;
- la qualité et la quantité de la ressource en eau.

Le projet de SCoT compte atteindre ses objectifs de réduction de la consommation d'espace en focalisant le développement sur les centralités existantes ou en densifiant les opérations résidentielles et économiques. Le projet doit toutefois préciser le calcul des surfaces consommées entre 2011 et 2020 pour construire sa trajectoire de sobriété foncière d'ici 2030 et 2050. Il doit également préciser cette trajectoire au regard des surfaces qui ont été consommées entre 2021 et 2025.

La justification des secteurs d'implantation périphériques (SIP) retenus pour lesquels sont prévus des possibilités d'extension de l'urbanisation doit être davantage argumentée au regard des besoins des EPCI et des communes.

La prise en compte des conséquences du changement climatique sur les milieux naturels, les ressources en eau (eau potable notamment) ou l'augmentation des risques naturels (inondations, érosion côtière, submersion marine) n'est pas à la hauteur de la nature et de l'intensité des impacts déjà existants et à venir.

Enfin, la MRAe recommande que le projet de SCoT donne des objectifs précis dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments à rénover et à construire.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent systématiquement d'une évaluation environnementale, ce qui est le cas du projet de révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz (44).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par le PETR le 4 juillet 2025 transmise par la collectivité le 10 juillet 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du SCoT du Pays de Retz et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013. Il était porté lors de son élaboration par un syndicat mixte, devenu au 1^{er} janvier 2016 pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz¹.

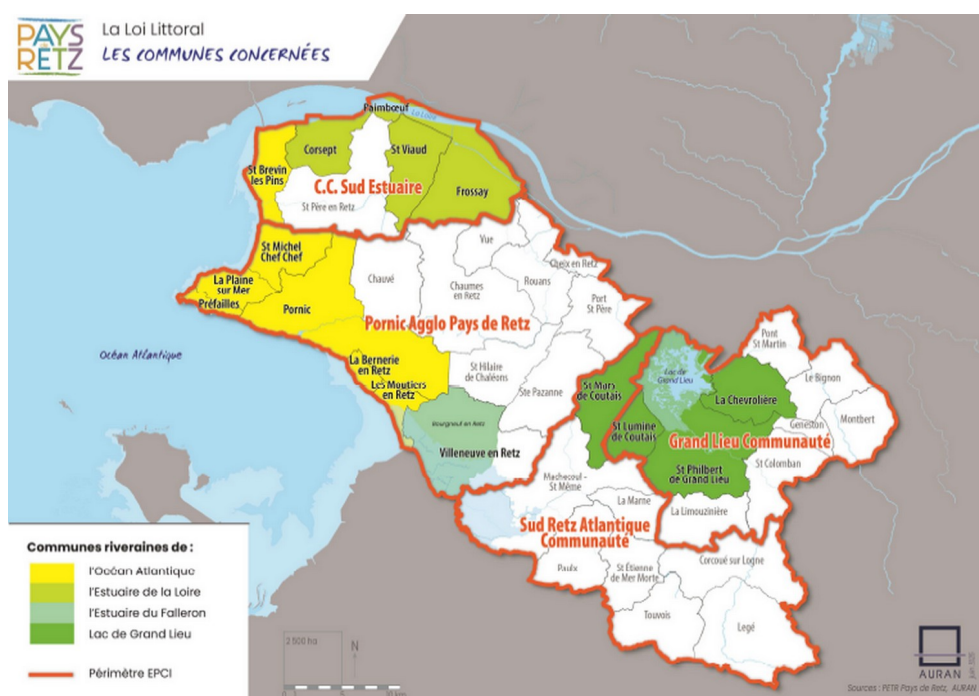
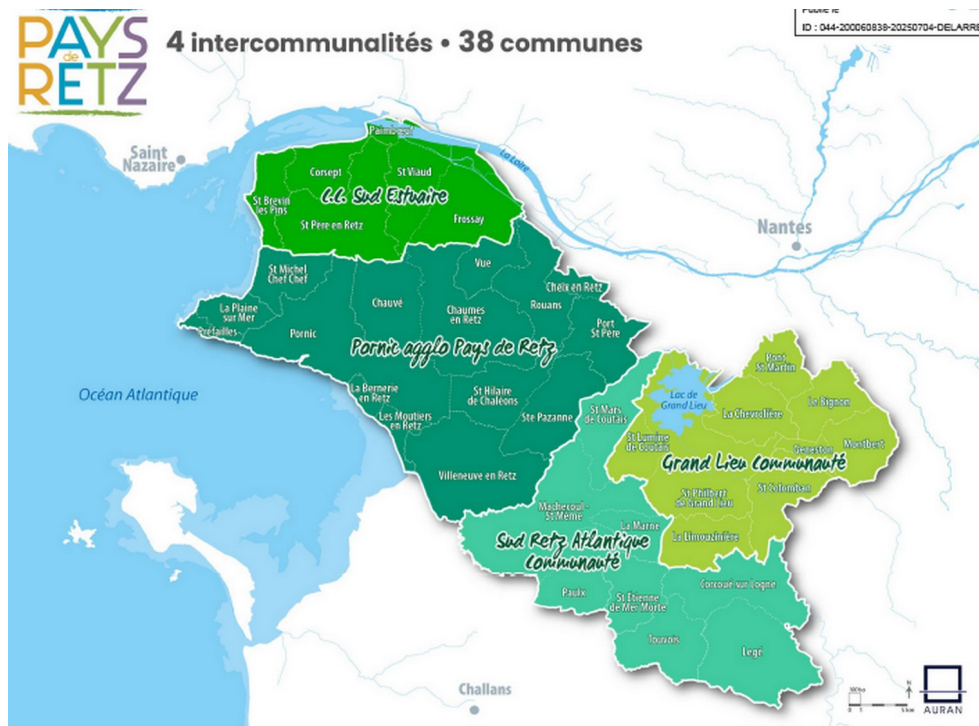
Le SCoT couvre les territoires de 38 communes organisées en 4 intercommunalités au sud-ouest de la Loire-Atlantique en rive sud de la Loire (Sud Estuaire, Pornic Agglo Pays de Retz, Grand-Lieu, Sud Retz Atlantique). Il couvre environ 140 000 ha (1 400 km²) et compte 168 022 habitants (données 2022) pour environ 48 800 emplois.

Avec 90 % d'espaces naturels et agricoles, le territoire du SCoT est marqué par la présence de l'eau : le littoral atlantique, les nombreuses zones de marais, la Loire et son estuaire, le Lac de Grand-Lieu et un réseau hydrographique dense.

La loi Littoral s'applique sur 16 des 38 communes comprises dans le SCoT, respectivement riveraines :

- de l'océan Atlantique (Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Préfailles, Pornic, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz),
- du lac de Grand-Lieu (Saint-Mars-de-Coutais, Saint-Lumine-de-Coutais, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, La Chevrolière),
- de l'estuaire de la Loire (Corsept, Paimboeuf, Saint-Viaud, Frossay),
- et de l'estuaire du Falleron (Villeneuve-en-Retz).

¹ Les pôles d'équilibre territoriaux et ruraux ont été créés par la loi du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM. Ils ont vocation à être un outil de coopération entre établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur les territoires situés hors métropoles, ruraux ou non.



1.2 Présentation du projet de révision du SCoT du Pays de Retz

Le projet d'aménagement stratégique du SCoT du Pays de Retz repose sur 3 axes :

1. Valoriser la cohérence du territoire et équilibrer ses liens avec les territoires voisins ;

2. Développer une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable qui réponde à la complexité des défis par un renouvellement des approches ;
3. Garantir équilibre et cohésion du territoire et faire des communes des espaces de proximité.

Le projet de SCoT a notamment été élaboré en tenant compte des territoires mitoyens et plus particulièrement celui couvert par le SCoT Nantes Saint-Nazaire avec lequel il partage l'estuaire de la Loire et de nombreuses relations entretenues au regard de l'emploi sur les bassins de Nantes et de Saint-Nazaire.

Le projet de SCoT se fixe pour objectif d'accueillir environ 40 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2050. Les besoins sont estimés à 2 720 logements/an à construire en hypothèse basse et 3 350 logements/an à construire en hypothèse haute. Pour répondre aux besoins résidentiels et économiques, le projet envisage de consommer 585 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf) d'ici 2030 tout en visant une neutralité carbone en 2050.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) vient préciser les principes qui guideront le développement du territoire jusqu'à cette échéance :

1. un territoire d'eau et des paysages emblématiques en support d'une transition écologique et énergétique ;
2. des capacités productives et économiques à renforcer au sein d'une armature équilibrée ;
3. un équilibre et une cohésion territoriale renforcés pour une gestion foncière économe ;
4. un aménagement résilient du littoral en faveur de sa protection et de sa valorisation.

La stratégie d'aménagement commercial est décrite notamment dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) intégré dans le DOO.

Le projet de SCoT contient par ailleurs un plan de 15 actions consistant essentiellement à des dispositifs d'animation, de collaborations, de réalisation et de valorisation d'études stratégiques et de perspectives.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du SCoT du Pays de Retz identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de révision du SCoT du Pays de Retz identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols ;
- le maintien d'un réseau fonctionnel et cohérent d'espaces naturels et agricoles et la préservation de milieux fragiles d'importance écologique majeure ;
- la préservation des sites et paysages remarquables (bocage, marais, lac de Grand Lieu, littoral, estuaire) ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation aux effets du dérèglement climatique ;
- la qualité et la quantité de la ressource en eau.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

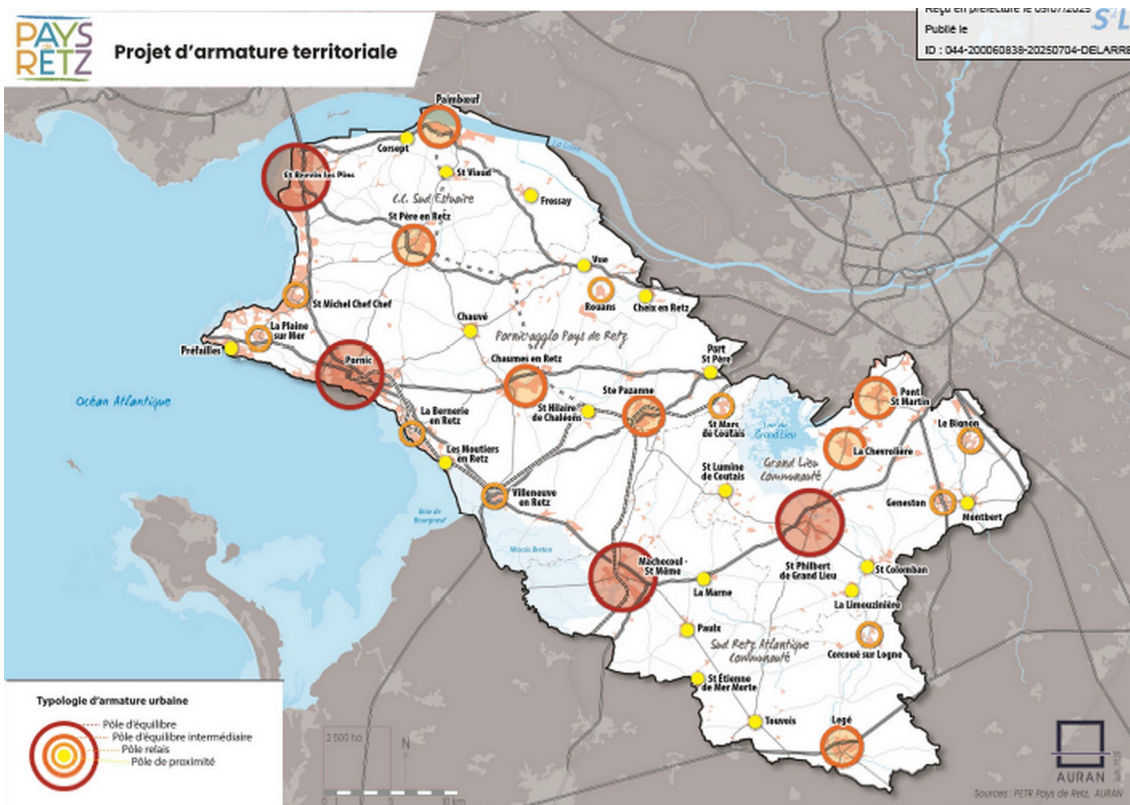
La mise en forme des documents est de bonne qualité. Les cartes et tableaux fournis dans l'annexe consacrée à l'évaluation environnementale sont en revanche difficilement lisibles.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire et analyse de l'état initial de l'environnement

Le rapport environnemental est présenté en annexe du dossier, selon la nouvelle organisation des documents constituant les SCoT instituée par le décret n°2021-639 du 21 mai 2021. Il est scindé en cinq documents: le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et son résumé non-technique ainsi que les justifications des choix.

Le diagnostic territorial souligne les liens existants entre le territoire du Pays de Retz, la métropole nantaise et l'agglomération de Saint-Nazaire qui sont notamment mis en évidence par les flux pendulaires : près d'un actif sur deux travaille à l'extérieur du territoire du SCoT². Le rapport rappelle ainsi que le Pays de Retz bénéficie de sa proximité avec des secteurs d'emploi importants comme le marché d'intérêt national (MIN) situé à Rezé, l'aéroport Nantes-Atlantique et sa zone d'activités ou le Grand port maritime de Nantes - Saint-Nazaire. De même, sur les 48 800 emplois localisés dans le PETR, 12 900 sont occupés par des personnes résidant à l'extérieur du Pays de Retz. La forte attractivité qu'a connue le littoral à compter des années 1970 avec le développement important d'un parc de résidences secondaires est un autre fait marquant. Les zones agglomérées qui se sont développées le long du littoral autour des villes de Pornic et de Saint-Brévin-les-Pins illustrent particulièrement ce processus. Une urbanisation importante s'est par ailleurs développée autour du Lac de Grand-Lieu. Sur le reste du territoire, Machecoul, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, la Chevrolière, Sainte-Pazanne constituent les polarités les plus importantes. La population se répartit ensuite dans les plus petites communes ainsi que dans les nombreux villages et hameaux du territoire.

² Sur les 71 100 actifs occupés habitants le territoire du SCoT en 2021, 35 200 travaillent à l'extérieur et 35 900 ont leur emploi à l'intérieur du SCoT.



L'armature urbaine du SCoT du Pays de Retz (source : DOO page 6)

Au total, 6 habitants sur 10 résident dans les centres-villes et les bourgs, le reste de la population habitant dans les hameaux et en secteur diffus. Dans un territoire vaste et dépendant de la métropole de Nantes et de la communauté d'agglomération de Saint-Nazaire, la dépendance à la voiture est importante (85 % des actifs se rendent à leur travail en véhicule individuel motorisé) même si deux lignes ferroviaires desservent plusieurs communes du territoire : la liaison Nantes-Pornic et la liaison Nantes-Challans-Saint-Gilles-Croix-de-Vie. L'attractivité du littoral et la proximité des bassins de Nantes et de Saint-Nazaire ont permis à la population du Pays de Retz de passer de 109 000 habitants en 1999 à 168 000 en 2022, soit une augmentation de 53 % essentiellement portée par le solde migratoire alors que le solde naturel s'est réduit depuis la fin des années 2000 pour devenir nul depuis 2016.

L'armature urbaine du territoire est composée de quatre pôles d'équilibre (Pornic, Saint-Brevin-Les-Pins, Machecoul-Saint-Même et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu), sept pôles d'équilibre intermédiaires³, 9 pôles relais⁴ et 18 pôles de proximité⁵. Pornic Agglo a un poids prépondérant en termes de population et d'emploi au sein du Pays de Retz⁶.

³ Paimboeuf, Sainte-Pazanne, Chaumes-en-Retz, Saint-Père-en-Retz, Legé, La Chevrolière et Pont-Saint-Martin.

⁴ Rouans, La Plaine-sur-Mer, Saint-Michel-Chef-Chef, La Bernerie-en-Retz, Villeneuve-en-Retz, Le Bignon, Geneston, Corcoué-sur-Logne et Saint-Mars-de-Coutais.

⁵ Frossay, Corsept, Saint-Viaud, Cheix-en-Retz, Vue, Chauvé, Préfaillies, Les-Moutiers-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Port-Saint-Père, Saint-Lumine-de-Coutais, Montbert, Saint-Colomban, La Limouzinière, Touvois, Saint-Etienne-de-Mer-Morte, Paulx et La Marne.

⁶ 67 935 habitants sur Pornic Agglo soit 41 % de la population totale du Pays de Retz en 2021. En 2019, 36 % des emplois du SCoT étaient présents sur Pornic Agglo, 26 % sur Grand-Lieu Communauté et 19 % respectivement sur Sud Retz Atlantique et Sud Estuaire.

Si le parc de logement est majoritairement composé de grands logements individuels occupés par des propriétaires occupant, Pornic Agglo se distingue par une plus forte part de résidences secondaires. Ce territoire est aussi une zone tendue concernant l'offre en locatif social (18 demandes pour une attribution⁷) et privé ainsi que pour l'accession sociale et neuve. Certaines communes du territoire rencontrent des difficultés pour proposer une offre de logements abordables aux personnes employées dans les entreprises locales. Certaines entreprises peinent ainsi à recruter sur des emplois d'ouvriers et d'employés qui, étant donné le niveau de revenus, ne peuvent pas se loger à proximité du lieu de travail. Le PAS du projet de SCoT « *encourage une réflexion sur la maîtrise des résidences secondaires* ». Cependant, le DOO ne promeut pas l'ensemble des outils permettant d'escompter une réduction notable de la part de résidences secondaires, notamment le nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 qui dispose que le règlement des PLU(i) peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale⁸.

La MRAe recommande d'inscrire davantage dans le SCoT les outils du code de l'urbanisme visant à maîtriser le développement des résidences secondaires.

Avec de nombreux milieux humides et un réseau hydrographique important, l'environnement est marqué par trois entités majeures : le Marais Breton, le Lac de Grand Lieu et l'estuaire de la Loire. A divers degrés, ces milieux présentent des vulnérabilités liées à la déprise agricole et aux modifications qu'elle entraîne sur le maintien des milieux, à la pollution des eaux, à l'évolution du fonctionnement hydraulique (envasement, remontée du bouchon vaseux de la Loire, à l'aggravation du risque de submersion marine sur la partie aval de l'estuaire de la Loire au niveau notamment des prairies littorales lors des grandes marées et des surcotes⁹), etc. Les espaces côtiers allant de Saint-Brévin au nord jusqu'au Moutiers-en-Retz au sud hébergent une succession de milieux variés sensibles et vulnérables en cas d'urbanisation (marais, dunes, massifs forestiers, landes, falaises, vasières, anciennes salines, milieux rocheux...). Parsemé de quelques petits massifs forestiers, le paysage de l'intérieur est dominé par le bocage.

La variété et la richesse des milieux naturels présents au sein du territoire du SCoT du Pays de Retz se traduit par un nombre conséquent d'espaces bénéficiant d'une protection : 2 sites Arrêté de protection de biotope, une réserve naturelle nationale, quatre sites Natura 2000 directive oiseaux, cinq sites Natura 2000 directive Habitats, 24 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristiques (Znieff) de type 1 et 13 Znieff de type 2, deux zones humides Ramsar, sept site du Conservatoire du littoral, etc.

⁷ Une moins forte tension sur le logement social existe sur les autres intercommunalités : 6,5 demandes pour une attribution à Sud Estuaire, 6,3 demandes pour une attribution pour Grand Lieu communauté et 8,3 demandes pour une attribution pour Sud Retz Atlantique.

⁸ Cette délimitation est possible dans les zones où la taxe sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation de la commune.

⁹ Élévation du niveau de la mer en raison de la diminution de la pression atmosphérique.



La trame verte bleue du SCoT du Pays de Retz (source:DOO page 11)

Une quarantaine de pêcheurs professionnels équipés d'un bateau sont présents sur la façade maritime du Pays de Retz. La conchyliculture dans le Pays de Retz est constituée d'une trentaine d'entreprises regroupées pour la plupart dans des zones conchylicoles qui produisent principalement des huîtres (dans la Baie de Bourgneuf) et des moules (à La Plaine et au large de l'estuaire de la Loire).

L'état initial de l'environnement évoque la survenue d'épisodes d'eutrophisation des eaux côtières¹⁰ lié à des proliférations de phytoplancton qui peuvent impacter les espèces aquatiques, les élevages conchylicoles ainsi que les activités de baignade. Ces phénomènes peuvent en effet entraîner des risques toxiques pour l'homme en cas de consommation de coquillages contaminés et entraîner des fermetures temporaires des activités conchylicoles et l'interdiction de la pêche à pied. Les eaux continentales réparties sur les huit principaux bassins versants et les 24 masses d'eau présentent pour plusieurs d'entre eux un état écologique médiocre à mauvais en raison des pressions hydrologiques sur leur débit, des interruptions de la continuité, de la présence excessive de pesticides, de nitrates et d'autres types de matières azotées, phosphorées, organiques et oxydables. Exutoire de deux cours d'eau (Ognon et Boulogne), le Lac de Grand Lieu connaît également une situation chronique de dégradation de la qualité de ses eaux liée notamment à l'urbanisation croissante de ses rives, aux rejets d'engrais et de pesticides d'origine agricole. Ces pressions concourent à aggraver l'envasement du lac et génèrent des épisodes fréquents d'eutrophisation et de botulisme.

Concernant l'alimentation en eau potable, les habitants du Pays de Retz dépendent de six ressources différentes dont trois sont situées en dehors du SCoT, dont le captage de Basse-Goulaine qui dessert une grande partie de l'agglomération nantaise et qui connaît une forte sollicitation. Deux captages prioritaires d'eau potable sont présents sur le territoire : le captage de

¹⁰ Ou blooms de phytoplanctons provoqués par l'augmentation des rejets en azote et en phosphore liés aux activités humaines.

Machecoul (vulnérable aux pesticides) et celui de l'étang des Gâtineaux (Pornic Agglo). Celui de Machecoul peut être affecté par des périodes de faible disponibilité de la ressource comme en 2022 où le déficit pluviométrique a été important. Avec une activité agricole importante au sein et autour de l'aire de captage, la ressource est également particulièrement exposée aux pollutions d'origine phytosanitaire dont la concentration peut être amenée à augmenter lors des épisodes de sécheresse. L'allongement des périodes de pluviométrie insuffisante ainsi que l'augmentation de leur intensité risque de mettre de plus en plus à l'épreuve les ressources avec un « effet ciseau » dû à une demande croissante liée au tourisme et aux besoins agricoles durant les périodes sèches où précisément les étiages sont les plus sévères. Concernant l'alimentation en eau potable, l'état initial de l'environnement souligne ainsi que « le ratio besoins/ressource atteint un degré important de vigilance et questionne le développement à venir du territoire » (Annexe 4.B État initial de l'environnement, page 74).

Concernant l'assainissement, le dossier estime à environ 112 000 habitants la capacité résiduelle des 54 stations de traitement des eaux usées du territoire et indique que les stations sont en limite de capacité à Pornic et Chaumes-en-Retz entraînant des risques accrus de pollution des milieux récepteurs. Cependant, il ne présente pas la capacité des différentes stations, ne recense pas les situations de non-conformité à la réglementation en vigueur et ne permet donc pas de vérifier la cohérence des projections d'urbanisation avec les zonages et équipements d'assainissement. Située dans les marais de Lyarne, la station du Salineau qui traite les rejets des communes de la Bernerie-en-Retz, des Moutiers-en-Retz et d'une partie de Villeneuve-en-Retz est vulnérable au risque d'inondation-submersion.

Le territoire du SCoT est exposé notamment à des risques d'inondation et de submersion marine. Il est concerné par des plans de prévention des risques d'inondation et littoraux (Côte de Jade ; Baie de Bourgneuf) et des programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI).

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement proposent au niveau de chaque EPCI des données de synthèses sur les consommations énergétiques par secteurs d'activités ainsi que la production d'énergie renouvelable par type de filière. Sur le territoire du SCoT, l'énergie éolienne produit plus de la moitié de l'énergie renouvelable (53 %) suivie du bois énergie (28 %). Avec une production d'énergie renouvelable totale équivalent à 2,47 MWh/an par habitant en 2018, le potentiel global est estimé par habitant à 43,35 MWh/an¹¹. Datant de 2018, ces données mériteraient d'être actualisées pour prendre en compte le développement des énergies renouvelables des années les plus récentes. Concernant les émissions de gaz à effet de serre par secteur d'activités au niveau des quatre EPCI, dans un territoire où l'agriculture occupe une place relativement importante, cette dernière reste en 2021 le premier secteur émetteur de GES pour trois des EPCI (CC Sud-Estuaire, CA Pornic Agglo Pays de Retz et CC Sud Retz Atlantique) suivi par le secteur des transports. Le transport routier est le premier émetteur de GES pour le territoire de la CC de Grand Lieu communauté suivi du secteur agricole. Tous ces EPCI sont parvenus à réduire leurs émissions de -3 % à -7 % sur la période 2008 – 2021 (État initial de l'environnement, page 138). Le diagnostic territorial propose une synthèse des objectifs des Plans climat, air, énergie territorial (PCAET) des quatre EPCI du territoire qui ont conjointement été accompagnés par le PETR sur une base commune. À l'horizon 2050, les quatre EPCI doivent réduire de 20 % la

¹¹ dont notamment l'éolien (14 MWh/an par habitant) et le photovoltaïque au sol (14 MWh/an par habitant). Viennent ensuite le photovoltaïque sur toiture (4,7 MWh/an), la méthanisation (4,64 MWh/an), la géothermie (3,66 MWh/an), bois énergie (1,80 MWh/an) et le solaire thermique (0,42 MWh/an).

demande en énergie tout secteur confondu, parvenir à la neutralité carbone grâce notamment au développement des énergies renouvelables.

La MRAe recommande que les données les plus récentes sur la thématique de l'énergie soient présentées.

L'état initial de l'environnement propose une analyse de la thématique santé-environnementale selon plusieurs déterminants (exposition aux polluants atmosphériques, aux pesticides, à la pollution des sols, au radon, aux nuisances sonores, aux canicules et qualité de l'eau distribuée). De ce panorama, on retient qu'avec une population plus âgée que la moyenne départementale, la vulnérabilité aux canicules pourrait être forte. Pour certains déterminants de santé, l'état initial n'est pas conclusif comme pour l'exposition aux pesticides pour laquelle le rapport se contente de donner des chiffres sur la part occupée par l'agriculture biologique par type de culture sur le territoire. Les données fournies sur la pollution des sols ou les émissions sonores sont trop générales pour en tirer des conclusions sur l'exposition des populations.

Le document en annexe dédié à la justification des choix, contient une reprise très succincte du bilan de l'application du SCoT en vigueur sur la période 2013 – 2019. La présentation du projet de SCoT n'explique pas comment ce bilan et le suivi de celui en vigueur ont été mobilisés pour élaborer le nouveau projet de SCoT. La synthèse indique toutefois que, par rapport à la période de référence 1999-2009, la consommation d'espaces à vocation résidentielle a diminué de 53 % et celle pour les activités économiques de 47 %. La production de logements a globalement été dans la fourchette basse des objectifs annuels.

La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement et le diagnostic avec des éléments détaillés du dispositif de suivi du SCoT en vigueur.

2.2 Articulation du projet révision du SCoT du Pays de Retz avec les autres plans et programmes

Les liens avec d'autres documents sont évoqués au fil des documents notamment le DOO : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (Sraddet) approuvé en 2022, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sdage) Loire-Bretagne (2022-2027), les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sage) Estuaire de la Loire, Marais Breton et Baie de Bourgneuf, Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu, le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne (2022-2027). L'annexe 4 Justification des choix montre comment le DOO reprend les objectifs et les règles de chacun de ces différents documents.

L'approbation par le Conseil maritime de façade de la révision du volet stratégique du Document stratégique de la façade Nord Atlantique – Manche Ouest (DSF – Namo) étant projetée courant novembre 2025, le SCoT aura intérêt à en actualiser l'analyse et sa prise en compte.

Concernant les risques littoraux, le projet décrit comment le projet de SCoT prend en compte les différents plans de prévention des risques littoraux (PPRL) de la Côte de Jade, de la Baie de Bourgneuf qui sont opposables et intégrés dans les prescriptions du DOO, la stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de la baie de Bourgneuf ainsi que des documents supérieurs comme le Sdage Loire-Bretagne (notamment la protection de la ressource en eau, des zones humides et des trames écologiques) et le PGRI Loire-Bretagne (notamment la protection des zones d'expansion naturelles et l'adaptation de l'aménagement). Sur la base des textes précités, le DOO

rappelle des principes comme l'évitement de l'urbanisation dans les zones d'aléa fort ou très forts ou la relocalisation d'activités à enjeux.

L'analyse de l'articulation du projet de SCoT avec la loi Littoral est opérée par renvoi vers les éléments figurant dans d'autres pièces (DOO, justification des choix). Un traitement similaire est consacré au Schéma régional des carrières et au Plan d'exposition aux bruits de l'aéroport de Nantes Atlantique.

Le DOO indique que les espaces remarquables terrestres et maritimes au titre de la loi Littoral dans le projet de SCoT sont identiques à ceux du SCoT en vigueur et s'appuie sur les travaux issus de la DTA de 2006. Cependant, la DTA ayant été abrogée par décret n° 2024-956 du 24 octobre 2024 et les fiches descriptives supports de son analyse n'étant pas annexées (ou tout du moins réappropriées par le projet de SCoT), cette justification reste générique et ne permet pas de comprendre si en pratique le SCoT prévoit par défaut une protection de toutes les enveloppes listées (Natura 2000, ZNIEFF etc) ou s'il en exclut à son niveau certains secteurs et, le cas échéant, d'objectiver ces choix par rapport aux critères de la loi.

De plus, l'analyse omet de tenir compte du fait que le SCoT du Pays de Retz en vigueur n'a pas intégré, au moment de leur élaboration, la mise en place du réseau Natura 2000 en mer, le SCoT en vigueur ayant à l'époque opté pour un statu quo dans l'attente notamment de l'élaboration préalable des DOCOB.

L'analyse du respect de la capacité accueil prévue à l'article L121-21 du code de l'urbanisme figure dans un paragraphe intitulé « incidences sur le milieu littoral », sous la forme d'un tableau reprenant les différents items de cet article. L'analyse trouve cependant sa limite dans le fait, par exemple, que la logique de réduction et d'anticipation des risques naturels mérite d'être améliorée dans le projet de SCoT.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de SCoT avec la loi Littoral et de préciser la prise en compte du réseau Natura 2000 en mer.

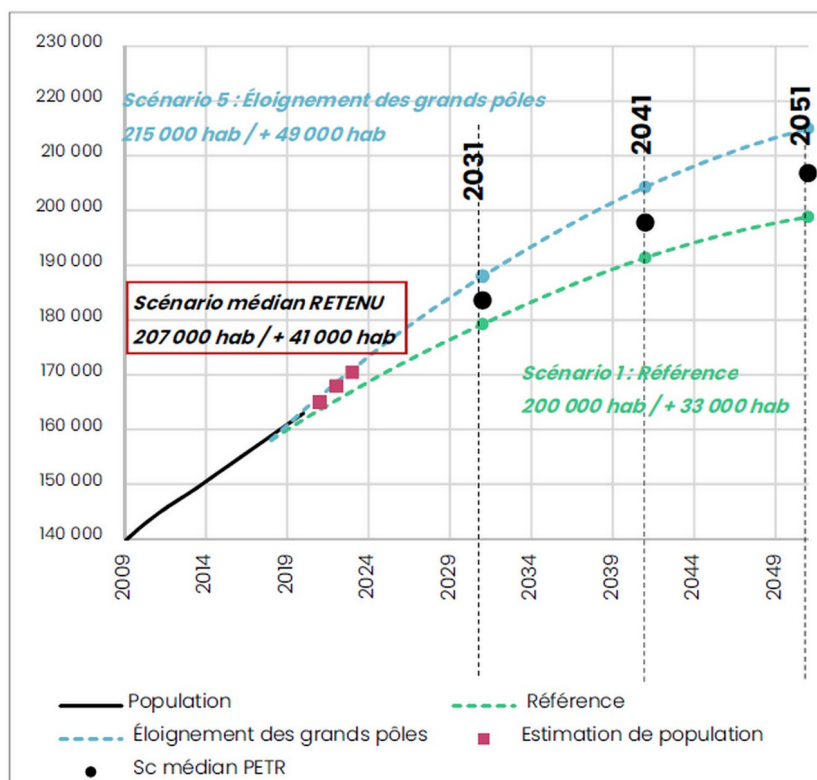
2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le rapport procède dans l'annexe dédiée à un exposé de la justification des choix qui ont présidé au Plan d'action stratégique et au Document d'orientations et d'objectifs. Les arguments relatifs au PAS et au DOO sont motivés par le souhait des élus de s'appuyer sur l'armature urbaine existante pour renforcer les centralités, notamment les pôles d'équilibre et les pôles d'équilibre intermédiaires, tout en maintenant le tissu des petits bourgs, villages et hameaux. A cet égard, la justification détaillée des choix du PAS et leur traduction dans le DOO reprend, parfois à l'identique, les arguments évoqués dans ces documents ce qui peut donner à certains passages une impression de redondance. Sur la base de l'armature urbaine définie et localisée par le DOO (centralités principales, villages puis hameaux), la gestion économe de l'espace doit suivre le principe d'une priorisation de l'urbanisation au sein des parties agglomérées (rénovation de l'existant, densification, renouvellement urbain) pour ensuite rendre possible l'urbanisation en extension sur des Enaf dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT pour chaque EPCI qui devront ensuite les répartir pour chacune de leur commune. Les enveloppes attribuées sont assorties de tranche de densité minimale en fonction des polarités d'objectifs.

La justification des dynamiques démographiques retenues apporte en revanche des explications

relativement détaillées et pertinentes sur la manière dont a été construit le scénario de répartition des dynamiques démographiques à l'échelle des EPCI et de leurs communes. Concernant l'évolution démographique, cinq scénarios de projection combinant différentes tendances démographiques (maintien, décroissance ou croissance liée aux soldes naturel et migratoire) et économiques (développement ou contraction du secteur économique et des emplois) ont été élaborés. Discuté entre les élus du PETR, le choix s'est porté sur un scénario médian entre la poursuite des dynamiques constatées entre 2013 et 2018 (scénario de référence avec 200 000 habitants en 2050) et un scénario basé sur un « éloignement des grands pôles » (215 000 habitants en 2050) qui prévoit une attractivité renforcée du Pays de Retz sur la base des tendances observées entre 2021 et 2023. Le scénario du SCoT se situe à mi-chemin entre celui de référence et le scénario dit « d'éloignement des grands pôles ». La répartition de la population à accueillir à l'échelle des EPCI s'appuie sur une présentation des facteurs limitants la capacité d'accueil des communes et notamment celles en zone littorale qui sont soumises à une forte pression urbaine mais aussi aux spécificités liées au recul du trait de côte, l'élévation du niveau de la mer et l'augmentation du risque inondation de certains secteurs.

*Évolution de la population dans le PETR selon le scénario retenu. Source : Insee
- Omphale 2022 - Enedis, traitements Auran*



Le scénario démographique du SCoT (source : Annexes 4 Justification des choix page 57)

Le DOO confirme le principe du renforcement des centralités existantes en les définissant comme les espaces prioritaires de la production de logement et du développement des commerces et services compatibles avec le fonctionnement urbain. Pour maîtriser le développement des commerces en périphérie qui entraîne une diminution de l'offre dans les centres, le SCoT stabilise

les secteurs d'implantation commerciale périphérique existants tout en permettant des extensions. Concernant la prise en compte des spécificités du littoral (estuaire, façade maritime et Lac de Grand Lieu) à travers notamment l'application de la loi Littoral, certaines dispositions du SCoT en vigueur ont été revues concernant les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et la définition des entités bâties. Un travail cartographique complété par une analyse au cas par cas des secteurs bâtis espacés au maximum de 50 m a été conduit. Il a permis de mettre à jour la localisation des agglomérations (+ de 300 bâtiments), des villages (+ de 60 bâtiments) et des secteurs déjà urbanisés identifiés dans le SCoT en vigueur. Une analyse multicritère¹² a permis de distinguer les villages des SDU¹³. Un travail similaire a été réalisé pour identifier les agglomérations et les villages à vocation économique. Les coupures d'urbanisation comme les espaces proches du rivage ont également connu des modifications légères dans le projet de SCoT justifiées par un ajustement de la prise en compte de la topographie, des paysages et de l'environnement urbain. La justification de l'évolution concernant chacun des cinq secteurs d'EPR fait l'objet d'une description à l'aide de photographies aériennes, de cartographies et d'une analyse paysagère photographique in-situ. Évaluation des incidences notables probables du projet de révision du SCoT du Pays de Retz et mesures pour les éviter, les réduire et les compenser (ERC)

L'évaluation environnementale analyse les incidences du projet de SCoT pour plusieurs compartiments environnementaux et sanitaires : les sols, l'eau, la biodiversité et la TVB, les sites Natura 2000, les risques naturels et technologiques, l'énergie et le climat, les paysages, l'architecture et les patrimoines, la santé de la population, le littoral. Une analyse descriptive est également proposée pour douze projets structurants dont notamment des projets routiers sous maîtrise d'ouvrage du Département. Pour chacun des thèmes et des projets, l'évaluation détaille comment les enjeux sont pris en compte dans le PAS et le DOO à travers les mesures ERC proposées. Une partie de l'évaluation environnementale a été réalisée conjointement avec le SCoT Nantes Saint-Nazaire afin de partager les éléments relatifs à l'estuaire de la Loire. Concernant l'analyse conduite des sites Natura 2000 du territoire, l'évaluation environnementale évoque pour la majorité d'entre eux les mesures générales du DOO comme le respect de la trajectoire ZAN, l'interdiction de l'urbanisation dans les espaces agricoles pérennes (EAP) ou sa limitation dans les « espaces proches du rivage », la gestion intégrée des eaux pluviales, le respect de la quiétude de la faune à travers l'application des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), la protection de la TVB et des zones humides, etc.

2.4 Dispositif de suivi des effets du projet de révision du SCoT du Pays de Retz sur l'environnement

Le dispositif de suivi compte 29 indicateurs sur des thèmes structurants du projet de SCoT :

¹² Nombre de bâtiments, nombre de logements, densité, morphologie, présence d'une rupture, distance à la centralité, système d'assainissement, transport en commun, etc.

¹³ La délibération du 21 février 2022 par laquelle le comité syndical du PETR du Pays de Retz a approuvé la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz a été annulée, en ce qu'elle identifie dix-neuf SDU incompatibles avec les dispositions de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme, par le jugement n°2210380 du tribunal administratif de Nantes du 10 janvier 2025, actuellement objet d'une procédure d'appel. SCoTL'annexe 4 « Justification des choix » précise page 76 (sans identifier les autres jugements récents auxquels il est fait allusion) que : « *certaines secteurs annulés apparaissent toujours comme potentiellement identifiables en tant que SDU avec cette nouvelle méthodologie et au regard des jurisprudences récentes. Le DOO identifie néanmoins ces SDU ayant fait l'objet de l'annulation, et précise que de nouvelles constructions ne pourraient y être autorisées en l'attente des décisions de l'appel* ».

population, logements, espaces agricoles pérennes, emplois, hébergement touristique, activités économiques, mobilités, consommation d'espaces, taux d'imperméabilisation, qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau potable, capacité d'assainissement, suivi de la TVB, catastrophes naturelles, énergie, etc. Pour certains d'entre eux, des valeurs de références et des valeurs cibles sont fournies. Un certain nombre d'indicateurs comprennent des valeurs cibles imprécises et non quantifiées. Il est donc attendu que le projet de SCoT complète ces valeurs pour l'ensemble des indicateurs.

La MRAe recommande que l'ensemble des indicateurs de suivi du projet de SCoT soient associés à des valeurs de références et des valeurs cibles quantifiées.

2.5 Résumé non technique

Le résumé non technique est synthétique et permet de rendre compte de l'essentiel des enjeux et incidences environnementales du document. Il gagnerait à fournir les principaux objectifs chiffrés ou territorialisés du projet de SCoT.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique afin de rendre accessible au public les principaux objectifs chiffrés ou territorialisés du SCoT.

Il devra aussi être complété pour tenir compte des évolutions du projet de SCoT apportées en réponse aux recommandations formulées dans le présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du SCoT du Pays de Retz

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire et d'augmenter les distances de déplacements, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique étant donné que les sols naturels et non artificialisés stockent, sous forme de matières organiques, une quantité importante de carbone. Le corpus réglementaire français a donc progressivement assigné des objectifs de sobriété foncière aux documents d'urbanisme.

Ainsi, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets¹⁴ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et requiert pour la décennie 2021-2030 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Cette loi définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». En vertu de cette même loi, le projet de SCoT a de plus vocation à fixer un objectif en matière de réduction de l'artificialisation des sols au-delà de 2030. Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en

¹⁴ Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants), modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

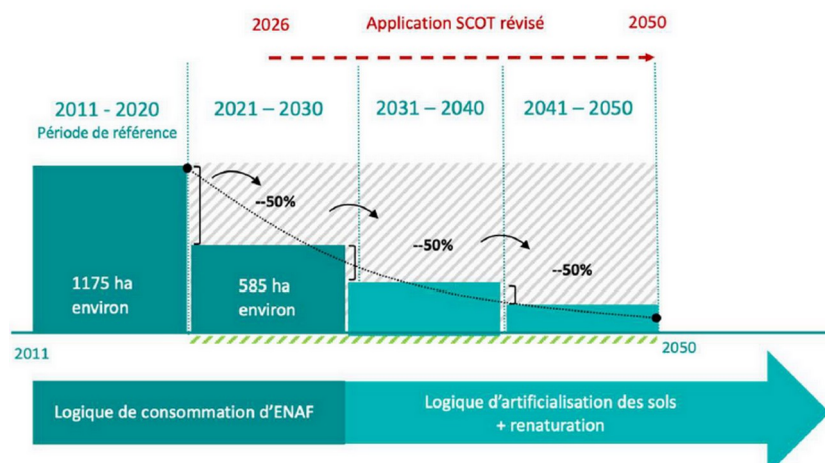
région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les SCoT doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le SRADDET sur ce point) en intégrant à leur niveau cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici le 22 février 2027. A défaut, la loi prévoit un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des SCoT n'ayant pas conduit cet exercice. Il est donc attendu du projet de SCoT une justification claire et s'appuyant sur des données fiables :

- des besoins fonciers résultant du projet stratégique,
- du respect par ces derniers du plafond de consommation d'espace pour la décennie en cours,
- (50 % maximum de la consommation 2011-2020),
- un objectif en matière de réduction de l'artificialisation des sols pour la période au-delà de 2030 en cohérence avec la trajectoire nationale de zéro artificialisation nette des sols en 2050.

A l'aide de l'outil Conso ZAN 44, le diagnostic territorial estime que 1 187 ha ont été consommés entre 2009 et 2021 soit 99 ha/an. Ramené sur dix années, la consommation serait de 989 ha. Or, le DOO et l'évaluation environnementale apportent des données différentes concernant le sujet de la consommation d'ENAF. Ces documents indiquent que 1 175 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur la période 2011–2020 sans préciser le mode calcul. En retenant cette dernière estimation, , l'objectif retenu par le DOO concernant la trajectoire ZAN est de suivre un rythme de réduction de – 50 % soit 585 ha ¹⁵ d'ici le 31 décembre 2030 avec une répartition différente selon les EPCI. Le rapport doit expliquer la méthode retenue pour calculer la consommation foncière sur le territoire du SCoT et justifier les objectifs de réduction d'ici 2030, 2040 et 2050. A partir de 2031, le SCoT prévoit de diminuer de 50 % tous les dix ans (2031–2040 et 2041-2050) l'artificialisation des sols. Tout en gardant à l'esprit les différences entre les notions de consommation et d'artificialisation, le projet de SCoT ambitionne de ne pas urbaniser plus de 1 024 ha entre 2021 et 2050. L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF est réparti par EPCI qui doivent ensuite territorialiser pour chaque commune la trajectoire ZAN en tenant compte de l'armature urbaine du SCoT, des objectifs de production de logements, d'équipements et de la stratégie de développement économique. Les objectifs peuvent ainsi varier selon les EPCI en fonction des consommations observées entre 2011 et 2020. A ce titre, la communauté de communes Sud Retz Atlantique (voir tableau ci-dessous) n'ayant pas consommé entre 2011 et 2020 l'ensemble des surfaces allouées dans le SCoT en vigueur, bénéficie d'un objectif de moindre réduction de la consommation d'ENAF (45 %) afin de lui donner une marge additionnelle entre 2021 et 2030 sans qu'une justification précise des besoins soit apportée. Il conviendrait de détailler pour l'ensemble des EPCI ces chiffres et également de préciser les surfaces qui auraient pu être consommées entre 2021 et la date d'arrêt du SCoT en juillet 2025.

¹⁵ Le rapport précise page 67 de l'annexe 4 Justification des choix : « Si les surfaces imputées aux projets d'envergure nationale et européenne, impliquent une trajectoire de réduction de la consommation de -54,5% à l'échelle régionale, les élus n'ont pas souhaité reprendre strictement ce chiffre en l'attente d'un accord politique sur la territorialisation régionale ».

Source : Document d'orientation et d'objectifs, pages 91 et 92
Schéma de la trajectoire de sobriété foncière du Pays de Retz



Trajectoire ZAN, définie par EPCI pour la première période (2021-2030)

	Référence sur 10 ans de la conso d'ENAF (2011-2020) Conso ZAN 44	Trajectoire de Réduction de la consommation d'ENAF 2021-2030 par EPCI
GLC	300	-50%
PAPR	582	-60%
CCSE	168	-50%
CCSRA	125	-45%
TOTAL hors projets d'envergure supra-communautaire	1175	-54%

Par ailleurs, le DOO indique que les objectifs doivent être traduits dans les PLU en laissant aux communes le choix de finaliser la répartition de cette consommation. A cet égard, le SCOT témoigne d'un niveau de contrainte et de pilotage modéré sur un sujet majeur. Cette souplesse est notamment illustrée par la possibilité laissée aux documents d'urbanisme de dépasser dans la limite de 20 % les enveloppes allouées par le DOO pour les « zones constructibles susceptibles de générer de la consommation d'ENAF/artificialisation » tout en demandant que la consommation effective d'espaces ne dépasse pas l'enveloppe allouée. La liberté laissée aux communes pourrait affaiblir le suivi par le SCOT du respect de la trajectoire de sobriété foncière au niveau des 32 PLU du territoire. La répartition par EPCI des enveloppes après 2030 sera définie en fonction des trajectoires observées sur la période 2021-2030. Ce dispositif doit toutefois faire l'objet d'un suivi annuel entre le PETR, les EPCI et les communes qui portera sur les espaces effectivement urbanisés et non sur les secteurs classés en zone constructible. Il doit permettre de réajuster les quotas alloués avant l'échéance légale des six ans afin de maîtriser le rythme d'urbanisation et éviter l'atteinte prématurée des enveloppes attribuées.

Le SCOT indique que tous les efforts doivent être mis en œuvre pour que l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension ne soit envisagée que si la moitié des logements programmés a été réalisée en renouvellement urbain. Des objectifs de densité minimale dans les projets en extension compris entre 20 et 40 logements/ha selon les polarités sont fixés par le DOO.

La MRAe recommande :

- **de préciser les modalités de calcul des surfaces d'espace naturel, agricole et forestier sur lesquelles doit être établie la trajectoire de sobriété foncière prévue par la loi Climat et Résilience d'ici 2030 et 2050 ;**
- **de préciser les consommations d'ENAF par EPCI et par communes entre le 01/01/2021 et la date d'arrêt et du SCoT ;**
- **de chiffrer par commune les surfaces d'ENAF allouées d'ici 2030 en tenant compte des surfaces déjà consommées depuis le 01/01/2021.**

Une enveloppe foncière mutualisée de 55 ha a été définie pour réaliser des projets d'aménagement pré-identifiés dont les bénéfices dépassent les intercommunalités (Lycée, crématorium, abattoir, méthaniseur, aménagement routier...). Cependant, la somme des superficies estimées de ces projets totalise 81 ha.

Si le projet de SCoT cite la renaturation comme outil permettant de suivre la trajectoire de réduction de l'artificialisation à l'horizon 2050, il reste imprécis sur les moyens et objectifs qui seront mobilisés. Or, le SCoT aurait pu se saisir de cette question en faisant un lien avec l'ambition de restaurer et développer les puits de carbone pour capter et stocker le CO2 et de mobiliser les PCAET pour décliner la démarche au niveau des PLU.

La MRAe recommande que le projet de SCoT précise les orientations et les objectifs à mettre en œuvre au niveau des PCAET et des PLU(i) en matière de renaturation pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Concernant l'identification des espaces agricoles pérennes, le projet de SCoT a procédé à un réexamen des EAP du SCoT en vigueur. Ces derniers doivent être traduits à la parcelle dans les PLU. Ce travail a permis d'intégrer des secteurs de marais, classés en secteur N, dans les EAP. Cette évolution est justifiée par la nécessité de préserver les fonctionnalités de ces espaces à travers les pratiques d'entretien et d'exploitation (pâturage, production fourragère) tout en devant se conformer aux exigences de ces espaces bien souvent classés en secteur Natura 2000. Certains espaces en limite des 300 m des secteurs urbanisés ont toutefois perdu leur classement en EAP afin de maintenir les possibilités d'extension urbaine.

Concernant les activités économiques, afin de prendre en compte les incertitudes existant sur les projets de création et d'extension, le projet de SCoT permet des ajustements de la localisation et des périmètres tout en maintenant le principe d'une consommation foncière constante.

Le développement des activités devra s'effectuer dans les centralités et les SIP. Les zones d'activités existantes doivent en priorité être densifiées. Les implantations nouvelles sont proscrites sauf exceptions. À travers le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), le DOO prévoit que les projets entre 3 000 m² et 10 000 m² qui entraînent une artificialisation des sols ne peuvent obtenir une autorisation commerciale qu'à travers une demande motivée alors que ceux de plus de 10 000 m² sont interdits. Dans les communes les plus petites, la commission départementale d'aménagement commercial peut être saisie par la commune pour des projets à

partir de 300 m² de surface¹⁶. Certaines SIP comme celles de La Guerche (Sain-Brévin-les-Pins), du Prieuré (Saint-Père-en-Retz), de La Chaussée 2 (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu), de Beau Soleil – Les Charmes (Sainte-Pazanne), La Colonne Basse Parnière (Legé) bénéficient de possibilité de s'étendre sur des espaces naturels et agricoles. Le projet de SCoT devrait justifier le choix de ces SIP et de leur enveloppe. L'évaluation environnementale identifie ainsi qu'une consommation potentielle de 15 ha pour les activités économiques est envisageable (page 21). Il est nécessaire que le rapport précise sur quels secteurs cette consommation aura lieu et à quels besoins elle répond.

La MRAe recommande que le projet de SCoT justifie le choix des secteurs d'implantation périphérique par rapport aux besoins d'activités et aux enjeux de réduction de la consommation d'espaces.

Le DOO protège 87 445 ha d'espaces agricoles pérennes auxquels s'ajoutent 11 694 ha d'espaces naturels exploités notamment en élevage extensif ce qui revient à protéger près de 90 % du Pays de Retz de l'urbanisation, des activités extractives et des projets photovoltaïques au sol. Toute atteinte à ces espaces doit être compensée à surface équivalente.

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Biodiversité

Le DOO indique que PLU(i) doit décliner la TVB à l'échelle locale à travers une « OAP TVB » dédiée stipulant les règles à suivre pour préserver les réservoirs de biodiversité « en évitant toute urbanisant nouvelles ». La TVB cartographiée dans le SCoT est un document opposable au niveau de chaque commune rendant inconstructible les réservoirs de biodiversité comme les boisements anciens, les zones humides, les marais, les grands massifs bocagers. Les continuités écologiques figurent dans le règlement graphique et font l'objet de dispositions dans le règlement écrit concernant leur protection et des éventuelles mesures de compensation. Le maillage bocager doit ainsi bénéficier d'une protection avec un classement en Espace boisé classé (EBC) ou d'un zonage Af/Nf. Les espaces arborés dans les espaces littoraux et les boisements relictuels doivent également être protégés par les mêmes outils réglementaires dans les PLU(i).

Le projet de SCoT prévoit de renforcer la TVB en créant chaque année 40 km de haies supplémentaires et 71,2 ha supplémentaires de forêt. Il ne précise cependant pas comment et par qui seront réalisés ces mesures.

Comme évoqué précédemment, le projet de SCoT aborde les milieux urbanisés comme espaces de contribution à la TVB où doivent être recherchées les solutions d'aménagement favorables aux continuités et au développement de la « nature en ville ». Outre la recommandation de l'identification et la préservation des petits patrimoines naturels dans les espaces urbanisés (jardins, parcs, berges, mares), la localisation par les PLU(i) des espaces de renaturation va dans ce sens.

Concernant les activités économiques, le développement de secteurs près du Lac de Grand Lieu (Pont-Saint-Martin, La Chevrolière et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu) peut impacter des continuités écologiques. C'est notamment le cas du secteur du Parc d'activités du Clos-Papin à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu dont l'aménagement pourrait être incompatible avec le maintien de la TVB et des espaces sensibles associés. Une vigilance est également attendue concernant le développement

¹⁶ Ces dispositions du DAACL reprennent les articles 215 et 216 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

des zones d'activités au niveau du pôle conchylicole du Marais qui bordent des réservoirs de biodiversité associés aux marais qui sont connectés par un corridor au littoral de la Baie de Bourgneuf. Certaines ZAE de proximité et intermédiaire localisées au niveau du plateau bocager central se superposent aux réseaux de haies bocagères. L'effet cumulé des impacts des aménagements sur ces haies pourrait contribuer à fragmenter ce maillage.

Par ailleurs, plusieurs projets d'aménagements routiers portés par le Département comme le contournement de Machecoul-Saint-Même (39,4 ha), les doubléments des RD 751 et RD 178 ou la finalisation de l'axe Nantes – côte Vendéenne concernent environ 60 ha d'artificialisation risquent de créer des ruptures des continuités.

3.2.2 Sites, paysages et patrimoine

Constatant l'impact sur les paysages et la ressource en eau du développement de l'activité maraîchère, le projet de SCoT n'apporte pas d'outil nouveau par rapport au document en vigueur. La préservation des paysages du Pays de Retz est assurée, selon le projet, grâce aux dispositions relatives à la limitation de l'urbanisation dans et autour des zones agglomérées, le classement de près de 100 000 ha en espaces agricoles pérennes, la protection de la TVB, du bocage, etc. Concernant l'impact du maraîchage, le projet de SCoT maintient la référence peu contraignante au volet maraîchage de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire de 2012.

3.2.3 Zones humides, ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

L'état initial met en évidence plusieurs vulnérabilités concernant la ressource en eau et le fonctionnement du cycle de l'eau qui sont accentuées par le changement climatique : modification du régime des cours d'eau, assèchement des nappes, accentuation des inondations, élévation du niveau de la mer et augmentation des entrées maritimes dans les marais et l'estuaire de la Loire, etc.

La maîtrise des effets de l'urbanisation est prise en compte par le projet de SCoT à travers la réduction de l'artificialisation des sols, la préservation et le développement des capacités d'infiltration des eaux pluviales dans les sols, dans les projets en extension et en renouvellement urbain. Le SCoT contraint les documents d'urbanisme d'intégrer dans leur règlement des outils comme les coefficients de pleine terre et de biotope pour favoriser des aménagements limitant l'artificialisation. Les PLU(i) doivent ainsi identifier les secteurs où peuvent être conduites des actions de renaturation. L'action la plus emblématique du projet de SCoT est l'obligation pour chaque EPCI d'engager d'ici 2030 une opération de désimperméabilisation. Aucune surface minimum n'est cependant fixée pour la réalisation de ces initiatives qui ont essentiellement une fonction de démonstrateur.

Le DOO priorise la protection des milieux humides des têtes de bassin à travers l'identification et le classement dans les PLU(i) de l'ensemble des zones humides comme « stratégiques » privilégiant l'évitement ainsi que la protection des haies et des mares sur les secteurs amonts des bassins versants. Le SCoT confirme par ailleurs que l'artificialisation sur les principaux secteurs de marais (Marais de Vue, de l'Acheneau, marais Breton, Lac de Grand Lieu) est proscrite ainsi que sur les espaces de mobilités fonctionnelle de La Loire, au niveau du lit majeur. Le DOO interdit par ailleurs toute urbanisation nouvelle dans les zones inondables cartographiées et protège les zones d'expansion de crues.

Le DOO indique que dans le cadre de la réalisation des inventaires complémentaires, les zones humides doivent faire l'objet d'une délimitation et d'une caractérisation de leurs fonctionnalités selon la méthode de l'OFB. Il est important que le SCoT précise que cette disposition est nécessaire pour les secteurs identifiés dans les PLU(i) pour accueillir des projets d'aménagement.

Une bande inconstructible minimale de 10 m le long des cours d'eau élargie à 35 m sur les rivières majeures vise à protéger les berges, les secteurs humides qui remplissent une fonction dans le traitement naturel des eaux qui alimentent les cours d'eau et les milieux humides associés. Concernant les captages d'eau potable, outre le rappel de la nécessité de reconquérir la qualité des eaux de la nappe de Machecoul et de celle de Maupas à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, le DOO prévoit des outils fonciers comme les emplacements réservés, le droit de préemption que peuvent mobiliser les communes pour éloigner le développement urbain des aires autour des captages. Concernant les pollutions agricoles susceptibles d'impacter les nappes destinées à la consommation d'eau potable, le projet de SCoT ne propose que des mesures incitatives en faveur de la limitation des intrants agricoles.

Le projet de SCoT n'apporte pas de réponse concernant l'adaptation des ressources d'eau potable dont la situation de fragilité est reconnue notamment sur le secteur de la nappe de Machecoul étant donné sa vulnérabilité aux pollutions agricoles et les tensions sur sa disponibilité lors des épisodes de sécheresses qui seront amenés à se multiplier. L'accueil de 40 000 nouveaux habitants d'ici 2050 cumulée à l'augmentation de la demande en période estivale liée au tourisme et aux besoins agricoles ne peut que soulever de fortes interrogations concernant la ressource tant en termes de qualité que de quantité notamment en cas d'épisode long de sécheresse.

La MRAe recommande que le projet de SCoT justifie la disponibilité à long terme en quantité et en qualité de la ressource en eau par rapport aux besoins correspondant à son projet de développement démographique, économique et agricole.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques aux SCoT qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de la vulnérabilité.

Le projet de SCoT s'inscrit dans une logique de non-aggravation du risque d'inondation qui est déjà fortement présent sur le territoire avec des épisodes fréquents de débordement des cours d'eau comme à Pont-Saint-Martin, Machecoul-Saint-Même, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, le long de l'Acheneau ou encore au niveau du littoral à travers les phénomènes de submersion marine et d'érosion côtière, le tout ~~fortement~~ accentué par le changement climatique.

Le PAS indique que les connaissances sur le niveau d'aléa du risque lié à l'eau étant à la fois partielles et/ou en cours d'acquisition, le SCoT du Pays de Retz souhaite que ces données soient approfondies. Les résultats de l'étude de cartographie et de qualification de l'aléa submersion marine sur l'estuaire de la Loire finalisée en juillet 2025 (fondée sur des scénarios allant jusqu'à Xynthia +100 cm) pourraient d'ores et déjà utilement enrichir l'analyse présentée dans le dossier.

Les PLU(i) doivent s'appuyer sur les données et les dispositions contenues dans le PGRI Loire-Bretagne et les Sage : protection dans les PLU(i) des zones d'expansion des crues, cartographie des secteurs exposés aux inondations, des « zones inondables potentiellement dangereuses », etc. Les zones inondables identifiées par les communes doivent être classées inconstructibles avec

cependant un certain nombre d'exceptions : reconstruction après sinistre, extension mesurée de bâtiments existants, ouvrage d'intérêt général sans alternative.

Concernant le risque d'inondation et de submersion marine sur le littoral, le projet de SCoT s'appuie essentiellement sur les PPRL et Programmes d'actions et de préventions des inondations (PAPI) existants dans le Pays de Retz.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a par ailleurs renforcé les dispositions visant à prendre en compte le recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme des collectivités concernées. A ce jour le Sraddet n'a pas été modifié pour intégrer les dispositions correspondantes de cette loi.

Dans le périmètre du SCoT, les communes de Saint-Brevin-les-Pins et de La Bernerie-en-Retz ont souhaité figurer sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux dynamiques hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral¹⁷. Le projet de SCoT prévoit que Pornic Agglo Pays de Retz accueille la plus forte part de logement d'ici 2050¹⁸. Il considère que cet EPCI serait peu concerné par l'augmentation de l'érosion côtière et les submersions marine associées à l'élévation du niveau de la mer. Cette hypothèse doit être argumentée.

Le projet de SCoT encourage les PLU à planifier une stratégie de relocalisation, voire à l'identification des secteurs pertinents visant à accueillir des installations et des constructions dans ce cadre. Il ne les a pas définis à son niveau.

Les PLU(i) doivent reprendre les cartographies des secteurs exposés aux aléas de submersion marine et d'érosion côtière. Au niveau de la Loire, les PLU(i) doivent reprendre les cartographies du lit majeur et inclure ces zones en secteurs N, Af ou les associer à des servitudes hydrauliques. Dans le cas du littoral, le DOO planifie la relocalisation d'activités ou d'infrastructures lorsque l'ampleur du recul du trait de côte l'impose.

Cependant, comme pour les risques inondation dans les communes intérieures, concernant les risques naturels littoraux, le projet de SCoT s'appuie essentiellement sur une logique de non aggravation de l'exposition basée sur une connaissance des phénomènes récents alors que le territoire est déjà impacté par les risques de submersion marine et d'érosion côtière. Les tendances climatiques à moyen et long termes, les hypothèses d'élévation du niveau moyen de la mer sont peu évoquées et de manière imprécise¹⁹. Les mesures proposées relèvent essentiellement de la réduction de l'exposition voire de la compensation des espaces les plus exposés. Le projet de SCoT doit s'inscrire dans une logique plus forte de réduction du risque et d'anticipation à long terme de l'augmentation des effets du changement climatique sur le littoral.

Selon la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) définie par l'État français à partir du scénario tendanciel des scientifiques du GIEC, le scénario d'une élévation de la température moyenne de +4°C en France d'ici 2100 se traduirait, en l'état des connaissances disponibles, par une élévation du niveau de la mer située entre les scénarios SSP3-7.0 et SSP5-8.5 (cf. modélisations disponibles sur les sites

¹⁷ cf. décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

¹⁸ 780 logements/an entre 2021 – 2030, 610 logements/an entre 2031 et 2040 et 390 logements/an entre 2041 et 2050.

¹⁹ Le dossier se réfère à la fois aux données des PPRL (Xynthia + 20 cm et + 60 cm), à des prévisions du GIEC (mais sans préciser de quel rapport elles sont issues) et au fait que « les prévisions faites pour 2050 en 2021 seront différentes des prévisions qui paraîtront en 2025 ».

<https://sealevel.nasa.gov/ipcc-ar6-sea-level-projection-tool> et <https://météofrance.com/climadiag-commune>).

La MRAe recommande que le projet de SCoT s'appuie sur des éléments précis d'évolution du climat, de l'élévation du niveau de la mer et de leurs conséquences sur les espaces littoraux pour prendre en compte à moyen et long termes les risques d'inondations sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Concernant les risques de retraits-gonflement des argiles, d'exposition au radon, le DOO rappelle le respect des règles de construction permettant de réduire les impacts. Présents modérément sur le territoire, le projet de SCoT prescrit une prise en compte classique par les communes des risques technologiques en adaptant le développement de l'urbanisation à l'implantation des sites ICPE et Seveso et des axes concernés par le transport de matières dangereuses (TMD) ²⁰.

Le SCoT traite le sujet des incidences des nuisances et pollutions sur la santé à travers l'analyse de 15 déterminants de santé suivant la grille d'analyse du guide ISADORA²¹. Sujet encore peu abordé dans les outils de planification, l'ambition de prendre en compte ce sujet est à souligner. Le projet de SCoT s'appuie notamment sur les outils classiques de traitement des nuisances et pollutions (bruit, qualité de l'eau, qualité de sols, qualité de l'air) ainsi que des actions déjà en place comme la limitation de la vitesse dans les centralités, la protection des captages d'eau potable, le classement sonore des infrastructures, etc. Des principes relatifs à l'activité physique, au bien être ou aux interactions sociales à travers la conception de l'espace public sont évoquées sans précisions. Sur la thématique santé-environnement, le SCoT pourrait renforcer l'intégration de la « démarche d'urbanisme favorable à la santé » portée dans le cadre du Plan régional santé-environnement 2023-2028 (PRSE4) dans les PLU(i) et au niveau de l'aménagement opérationnel. De même, le SCoT pourrait intégrer les objectifs des deux contrats locaux de santé (CLS) existant sur le Pays de Retz : le CLS de Pornic agglomération Pays de Retz et le CLS de Grand-Lieu communauté.

Enfin, le SCoT peut prescrire la cartographie des lignes à très haute tension et haute tension dans les PLU(i) afin de guider les choix d'implantation des futures zones d'habitat et des bâtiments recevant des publics sensibles.

Enfin, le SCoT doit contribuer à l'amélioration la qualité des eaux de baignade et de celle permettant les activités conchylicoles en renforçant la prise en compte des impacts de l'urbanisation en lien avec les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Le SCoT ambitionne de diviser par cinq les émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050 pour parvenir à 0,2 MteqCO₂/an contre 1 MteqCO₂/an en 2024. Pour cela il souhaite une action sur l'ensemble des principaux secteurs actuellement émetteurs de GES : agriculture (34 %), transports routiers (27 %), bâtiments (21 %), industrie (9 %). Si les voies classiques consistant à développer les mobilités actives, rapprocher l'emploi de l'habitat, rénover l'habitat et le parc

²⁰ Notamment à travers une prise en compte du Dossier départemental des risques majeurs (DDRM).

²¹ Élaboré par l'École des Hautes Études en Santé Publique, la méthode propose des outils et méthodes pour prendre en compte la santé dans les projets d'aménagement et d'urbanisme.

économique, développer les énergies renouvelables sont rappelées, le document renvoie essentiellement aux PCAET la responsabilité en la matière. Les objectifs reprennent par ailleurs bien souvent ceux de la réglementation comme le décret tertiaire qui fixe une réduction des consommations énergétiques de -40 % à l'horizon 2030 et -60 % à l'horizon 2050. Le DOO fixe un objectif d'environ 80 000 habitations qui devront être rénovées d'ici 2050 en priorisant 14 700 logements classés F ou G. Les capacités de stockage du CO₂ actuelle du territoire, les puits de carbone naturels, doivent être maintenues autour de 0,30 MteqCO₂ captés par an. S'inscrivant dans les objectifs du Giec Pays de la Loire, le SCoT ambitionne d'accroître de 800 ha/an de surface cultivée en agroforesterie, de créer 40 km de haies supplémentaires par an ainsi que 71,2 ha supplémentaires de forêt par an. À part l'intégration des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE_{NR}) dans les PLU(i), les traductions opérationnelles dans les PLU(i) de ces ambitions demeurent cependant imprécises. Aucun objectif de performances énergétiques qui irait au-delà des exigences réglementaires n'est prescrit.

La MRAe recommande que le projet de SCoT incite les PLU(i) à définir des objectifs chiffrés de performances énergétiques des bâtiments à construire et à rénover.

Nantes, le 10 octobre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE