



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par : Thomas Gonnord
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le

16 OCT. 2025

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

**Madame la Présidente du pôle
d'équilibre territorial et rural (PETR)
du Pays de Retz**

**Objet : révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du PAYS DE RETZ
avis des services de l'État sur le projet de SCoT arrêté**

PJ : 1 annexe technique et 1 contribution du grand port maritime (GPM) Nantes – St-Nazaire

Par délibération du 4 juillet 2025, les membres du comité syndical ont arrêté le projet de SCoT révisé du Pays de Retz. Ce document pivot de la planification territoriale stratégique et multi-thématiques doit vous permettre de doter le territoire d'un instrument porteur d'une vision commune transformatrice à l'horizon 2050, capable de soutenir une projection d'accueil de 40 000 habitants supplémentaires tout en assurant un développement territorial équilibré, et ce, dans les trajectoires attendues de zéro artificialisation nette (ZAN) et de neutralité carbone.

Cette ambition à 2050 vise plus largement à adapter ce vaste territoire, à l'attractivité particulièrement soutenue sur la côte de Jade et aux portes de la métropole nantaise, au défi climatique. Elle implique du SCoT, en tant que cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles et plans de rang inférieur (PLH, PCAET, PLU-i), de poser les conditions garantissant, durablement, l'atténuation des risques, la qualité du cadre de vie et la santé de ses habitants, la cohésion sociale, la prospérité économique avec, en toile de fond, la préservation et la restauration des richesses environnementales, agricoles et paysagères.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt le 16 juillet 2025 aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 143-20 du code de l'urbanisme. Après examen, j'ai l'honneur de vous faire part du présent avis de l'État relatif à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement

Direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53606 - 44036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 28 20
Mél : thomas.gonnord@loire-atlantique.gouv.fr

durable, ainsi qu'à la compatibilité du SCoT avec les dispositions et documents de rang supérieur édictés à l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme.

Maîtrise de l'urbanisation

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) affiche la volonté de diminuer progressivement le rythme d'artificialisation des sols dans la perspective du ZAN à l'horizon 2050 et inscrit un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031. Vous vous engagez ainsi à ne pas urbaniser plus de 585 ha au cours de la présente décennie et 1 024 ha sur le pas de temps 2021-2050.

À l'appui des données établies par ConsoZAN⁴⁴ reprises dans le diagnostic, faisant état de 1 187 ha d'espaces consommés sur la période 2009-2021, soit 989 ha sur 10 ans et 99 ha/an, le **document d'orientation et d'objectifs (DOO) décline une trajectoire de réduction de la consommation de l'ordre de 40 % pour la période 2021-2030, éloignée de l'objectif automatique de - 54,5 % issu des dispositions de l'article 194-IV-5° alinéa 2 de la loi Climat & Résilience après péréquation du forfait national dédié aux projets d'envergure nationale et européenne (PENE)**, en l'absence d'intégration des objectifs de sobriété foncière territorialisés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

Le DOO et l'évaluation environnementale mentionnent une autre donnée de consommation pour la période de référence, de 1 175 ha, sans précision sur la méthodologie employée pour parvenir à ce bilan. Dans l'éventualité ou l'écart entre cette donnée (1 175 ha) et celle mentionnée dans votre diagnostic (989 ha) serait liée à la prise en compte de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », il convient d'en faire état assorti d'une présentation des **zones d'aménagement concerté (ZAC)** concernées (périmètre, éléments tangibles d'un démarrage des travaux avant le 1^{er} janvier 2021_cf. arrêt du Conseil d'État du 24 juillet 2025, *commune de Cambrai*, n°492005) et en apportant des garanties sur la mobilisation effective des espaces correspondants encore non urbanisés d'ici 2031.

Une clarification est par conséquent attendue sur ce point, tant le diagnostic, le DOO et l'évaluation environnementale sont sources de confusion. L'annulation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Questembert par la cour administrative d'appel de Nantes le 26 mars 2024 (n°22NT03863), confirmée par le Conseil d'État en décembre 2024 (n°493389), rappelle l'importance de présenter dans le diagnostic et dans les choix de portée réglementaire des données chiffrées précises, cohérentes et argumentées, sous peine d'insécurité juridique du SCoT et des PLU(i) qui en découleront.

Par ailleurs, plusieurs leviers favorables à l'optimisation du foncier sont mobilisés dans le DOO. Certains d'entre eux nécessitent d'être complétés pour faciliter la mise en œuvre du SCoT dans les PLU(i) et, plus largement, accompagner le changement auprès des 4 intercommunalités et 38 communes du Pays de Retz afin de concilier sobriété, qualité urbaine et prise en compte de la multifonctionnalité des sols :

- la répartition des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour la période 2021-2030 repose sur un **scénario de territorialisation** tenant compte des besoins en foncier dans toutes leurs composantes et sur un principe de solidarité envers Sud Retz Atlantique pour conserver des marges de manœuvre à cette intercommunalité qui a le moins

¹ Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités <https://www.auran.org/conso-zan-44/> <https://addrn.fr/conso-zan-44/>

consommé sur la décennie passée (125 ha) ; **je vous recommande d'étayer la justification de ces choix par la présentation des résultats issus des besoins en foncier recensés par chacun des EPCI et par une territorialisation de la trajectoire qui soit exprimée en ha, en complément des pourcentages affichés, à l'appui d'un bilan détaillé de la consommation d'espace couvrant la période de 2021 jusqu'à la date d'arrêt du présent document ;**

- le DOO affiche une répartition des enveloppes foncières à l'échelle intercommunale, renvoyant l'arbitrage final d'une **déclinaison communale de la trajectoire ZAN** à l'approbation du SCoT, via une communication par les EPCI des ventilations décidées en leur sein, dont les contours ne sont précisés ni sur la forme, ni sur le fond ; cette manière de procéder pose un problème de positionnement hiérarchique du SCoT et ne donne pas de garantie suffisante, à ce stade, du respect de la trajectoire de sobriété foncière dans les 32 PLU régissant les droits à construire sur votre territoire ; aussi, **j'attacherai du prix à ce que cette ventilation apparaisse clairement dans la version approuvée du DOO et sa cohérence avec les orientations du SCoT démontrée (respect de l'armature urbaine, prise en compte du nombre de logements à produire et des stratégies intercommunales de développement économique, lesquelles ont vocation à être présentées ou annexées au dossier) ;**
- en lien avec ce qui précède, **je vous saurais gré d'ajouter une prescription précisant que lors de leur mise en compatibilité avec le SCoT, les PLU(i) devront réaliser un bilan détaillé de la consommation d'espace couvrant la période de 2021 jusqu'à la date de leur projet de document ;**
- la mise en place d'une **enveloppe foncière mutualisée de 55 ha d'ici 2030** pour des opérations d'aménagement d'envergure régionale, départementale voire d'intérêt « Pays » est associée à une liste de projets représentant une consommation d'espace prévisionnelle de 81 ha ; **le suivi de ces consommations liées à cette approche favorable au développement des coopérations entre territoire, dans un contexte de rareté du foncier, pourra utilement être communiqué aux personnes publiques associées à l'occasion des prescriptions de mise en compatibilité des PLU(i) ;**
- l'**instauration d'objectifs de production de logements en densification** vous permettrait de traduire la primauté accordée à l'optimisation du foncier au sein des tissus urbanisés, lesquels gagneraient à être définis par une cartographie des enveloppes urbaines au « temps zéro » du SCoT ou par la retranscription plus explicite des taches urbaines issues de l'outil ConsoZAN44 ; ces objectifs ont vocation à s'appuyer sur un état des lieux des gisements à présenter dans le diagnostic, appelé à être affiné par la suite dans le cadre des mises en compatibilité des PLU(i) via les études de densification des zones déjà urbanisées convoquées à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- bien qu'en augmentation par rapport au SCoT approuvé en 2013, **les densités minimales moyennes en extension mériteraient d'être déployées en densification, justifiées ou rehaussées** en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité (cf. à titre d'illustration cartographie ci-contre) et la forme urbaine traditionnelle observées dans le tissu ancien de chacun des bourgs (parcellaire en lanière, implantations en mitoyenneté...) ;



- pour que le SCoT constitue un véritable levier en faveur du renouvellement et de l'optimisation des **zones d'activités économiques (ZAE)**, les recommandations relatives à la réalisation d'un diagnostic foncier des ZAE, à l'accueil prioritaire des activités en densification et à la mutualisation des stationnements, circulations et services doivent pouvoir être requalifiées en prescriptions au sein d'une disposition chapeau **conditionnant les créations de nouvelles zones ainsi que les projets d'extension à la démonstration dans les PLU(i) d'une optimisation du foncier en cours ou achevée à l'intérieur des emprises existantes.**

Politiques de l'habitat

Le contenu du projet de SCoT tend à mobiliser les EPCI sur l'ensemble des enjeux liés aux besoins en logements, que ce soit dans le développement d'une nouvelle offre en particulier sociale et adaptée à tous les publics, que dans la rénovation du parc.

1) Les besoins en logements

Le PAS et le DOO sont en décalage dans l'objectif de production de logements sur la période 2021-2030, établi respectivement entre 1400-1600 logements/an et 1230-1510 logements. **Je vous demande ainsi de revoir à la hausse les hypothèses basses et hautes du DOO en concordance avec le PAS et en cohérence avec les analyses de mes services réalisées en 2024, tablant sur un objectif de 1500 à 1769 logements sur cette décennie.**

L'hypothèse basse retenue pour Pornic Agglo Pays de Retz, établie à 600 logements/an sur la période 2021-2030 apparaît insuffisante ; il convient de maintenir le rythme de 700 logements affichés dans le programme local de l'habitat (PLH), lequel constitue, du point de vue de l'État, un minimum à atteindre pour ne pas enrayer les marchés du logement.

Les inflexions envisagées pour les décennies suivantes anticipent une baisse significative de la dynamique démographique du Pays de Retz. Elles semblent, à ce stade, excessives et devront par conséquent faire l'objet d'un suivi particulier de votre part en vue de les interroger lors de l'évaluation du SCoT au terme des 6 premières années de son application.

2) La mixité sociale

Les objectifs de production de logements sociaux attachés à chaque niveau de polarité sont définis sans distinction des typologies relevant du logement social et du logement locatif social (LLS). **J'appelle votre attention sur l'enjeu d'opérer une telle distinction dans le DOO assortie d'une ambition en faveur du locatif social traduisant une trajectoire d'accélération à même de combler les déficits les plus importants, répondre aux obligations légales de l'article 55 de la loi SRU et apporter une réponse à la hauteur des besoins de la population, notamment des ménages les plus modestes, pour aujourd'hui et pour demain.**

Il importe de surcroît que les objectifs minimums de production de LLS s'appliquent également dans le diffus afin que le parc de logements de ces prochaines années participe mieux à l'amélioration de la réponse aux besoins des ménages.

Par ailleurs, en déclinaison de la recommandation relative à la maîtrise du nombre de résidences secondaires et à l'encadrement des hébergements touristiques, **la servitude de résidences principales, issue de l'article 5 de loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 édicté à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, pourrait utilement figurer dans les outils à mobiliser dans le cadre des PLU(i), au même titre que les emplacements réservés à des programmes de logements sociaux et les servitudes de mixité sociale (articles L. 151-41, L. 151-15 et R. 151-38 dudit code), absents dans votre document.**

3) Parcours résidentiels, publics spécifiques et habitat privé

La volonté de diversifier le parc de logements et de prendre en compte les publics spécifiques est à souligner, bien qu'elle ne soit traduite qu'au travers de recommandations. L'inadéquation entre un parc majoritairement de grande taille et des ménages de taille de plus en plus petite est prégnante sur le territoire du Pays de Retz. **Je vous encourage ainsi à décliner dans le DOO des prescriptions visant à introduire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU(i) des objectifs par typologie et taille de logements. Ce faisant, les EPCI et communes pourront davantage encadrer les projets de manière à veiller à une programmation en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population, augmenter l'offre en petits logements et favoriser *in fine* la réalisation des parcours résidentiels.**

Concernant plus particulièrement les publics spécifiques, **le schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2025-2031** a été adopté par arrêté préfectoral du 23 juillet 2025. Je vous recommande d'en présenter son contenu, notamment en matière d'obligations et de recommandations pour les communes du Pays de Retz concernées par ce document de planification.

Les **publics défavorisés** autres que ceux pouvant répondre aux marchés de l'emploi sont absents de votre document. Pour y remédier, je vous invite à tirer parti des constats, orientations et actions figurant dans le PLH de Pornic Agglo Pays de Retz.

En matière d'habitat privé, la mobilisation du parc existant est encouragée uniquement sous l'angle d'opérations de démolition/reconstruction. D'autres dispositions ont vocation à figurer dans le DOO telles que la mobilisation des logements structurellement vacants, inadaptés ou indignes, par le moyen notamment de programmes de rénovation urbaine et d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, de programmes d'intérêt général, à compléter par le dispositif plus récent des conventions du pacte territorial France Rénov'.

Aménagement commercial

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) doivent démontrer leur contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg. Le SCoT constitue le document de référence, car destiné à orienter l'aménagement du territoire en ce sens, notamment dans le rapport de compatibilité que chaque projet assujetti à l'obtention d'une AEC entretient avec lui.

Le volet commercial du DOO, précisé par le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), comporte plusieurs prescriptions et recommandations pour conforter la présence de villes et de bourgs dynamiques et animés. Il renforce ainsi le commerce de proximité notamment par l'absence de limitation de m² en centralité. L'encadrement proposé des secteurs d'implantation périphérique (SIP) vise à réserver le foncier correspondant à de nouvelles activités qui ne peuvent s'implanter, par leur nature, leur surface et/ou leur fréquence d'achat, en centralité. **Le seuil de 300 m² retenu pour les sites d'implantation périphérique (SIP)**, correspondant globalement aux surfaces de vente d'un commerce de fréquence quotidienne comme une boulangerie, interroge de ce point de vue, étant de nature à favoriser l'implantation de projets susceptibles de fragiliser les tissus commerciaux des centres-bourgs, dans un contexte d'évolution du commerce sur le territoire du Pays de Retz marqué par la diminution des points de vente dans les centralités et une augmentation de ces derniers en zones commerciales.

Pour la justification des SIP retenus, en termes de localisation, de dimensionnement et d'évaluation de leur impact sur l'animation commerciale des centralités, je vous invite à vous appuyer sur les diagnostics, enjeux, orientations et actions issus des démarches engagées sur les territoires dans le cadre du programme « petites villes de demain », des opérations de revitalisation de territoire (ORT) et de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « cœur de bourg / cœur de ville », lesquels ne sont pas présentés dans votre document.

Ce point revêt une acuité particulière pour les SIP de *la Guerche*, de *la Chaussée 2*, de *Beau-Soleil – les Charmes* et de *la Colonne Basse Parnière*, dont les emprises donnent à voir une volonté d'étendre spatialement, sur des espaces naturels et agricoles, ces zones commerciales périphériques des centralités de Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Sainte-Pazanne et Legé.

De surcroît, l'utilisation parcimonieuse du foncier rendue nécessaire dans l'objectif de lutter contre l'artificialisation excessive des sols milite, en matière de zones d'activités économiques (ZAE), pour réserver les terrains correspondants aux entreprises qui ne peuvent s'implanter dans les centralités au regard des nuisances, telles que l'industrie et l'artisanat. **Les possibilités offertes par le DOO d'implantation de commerces au sein des ZAE de la Forêt, de la Bayonne et de Tournebride, posent ainsi question.** L'évaluation de l'impact de cette programmation élargie sur l'animation urbaine des centralités doit en outre être restituée dans votre document :

- à l'aune des critères énumérés à l'article L. 752-6 du code de commerce, parmi lesquels la contribution d'un développement de ces zones périphériques à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-bourg de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'intercommunalité ;
- en démontrant que le développement commercial de ces ZAE n'entrave pas les orientations et actions propres à chacune des ORT conventionnées sur les communes du Bignon, de la Chevrolière et de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Risques naturels

En réponse à l'enjeu d'intégration de la vulnérabilité et de la résilience face au changement climatique, la révision du SCoT doit restituer une conception de la gestion du risque d'inondation dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements, et décliner le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 dans un rapport de compatibilité.

En matière de connaissance générale des risques, le document départemental des risques majeurs (DDRM) révisé est officiellement publié depuis le 22 août 2024. Son contenu doit servir de référence pour opérer une refonte globale du diagnostic des risques présents sur le territoire dans l'état initial de l'environnement (EIE) :

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Information-sur-les-risques-majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs>

L'annexe technique jointe à cet avis énonce des points de vigilance et propose des pistes d'amélioration pour corriger et enrichir la présentation des constats et réflexions attachés aux risques dans l'EIE et l'évaluation environnementale. À ce stade, le projet de SCoT arrêté semble témoigner d'une maîtrise aléatoire des enjeux relatifs à la prise en compte des risques, au regard de leur traitement superficiel voire erroné.

Parmi les évolutions mentionnées relatives au changement climatique, l'élévation du niveau marin n'apparaît pas. Le SCoT révisé doit intégrer des éléments de connaissance en lien avec ce phénomène notamment en s'appuyant sur les dernières études existantes.

Le DOO se limite à ne pas augmenter les risques, alors même que le territoire du Pays de Retz est déjà fortement impacté par les inondations par débordement de cours d'eau et ruissellement, auxquelles s'ajoutent sur son importante façade maritime la submersion marine et l'érosion côtière. La réduction des risques, dans toutes ses composantes, apparaît ainsi absente dans un document globalement peu ambitieux sur cette thématique.

Concernant la traduction du PGRI, des renvois sont effectués vers les dispositions du document cadre. En pratique, la disposition 2.15 relative à la limitation des apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel n'apparaît pas déclinée dans le DOO.

Milieus naturels et biodiversité / eau et milieux aquatiques

L'armature environnementale du SCoT a été travaillée dans l'objectif de préserver et de restaurer les réservoirs et corridors écologiques favorables à la biodiversité. Elle s'appuie sur la trame verte et bleue (TVB) définie à l'échelle du Pays de Retz en prenant appui sur les espaces naturels remarquables et/ou protégés, les classements de cours d'eau, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) intégré au SRADDET et l'identification complémentaire par orthophotoplan.

La TVB proposée intègre bien les notions de réservoirs, continuités et corridors, se voit appliquer la séquence « éviter – réduire – compenser » ainsi que des orientations relatives aux corridors qui ciblent, à juste titre, le maintien des fonctionnalités écologique et hydraulique. Elle fait également l'objet d'une valorisation de certains outils à la main des PLU(i) pour faciliter sa déclinaison, tels que l'OAP thématique TVB en intégrant des dispositions relatives à la trame noire.

L'enjeu de restauration du cycle de l'eau est également bien développé dans le document, par la préservation de la ressource, la sécurisation de l'accès à l'eau potable et la protection des milieux qui garantissent le bon fonctionnement hydrologique du territoire.

Néanmoins, **le DOO pourrait être plus précis sur certaines prescriptions afin de renforcer sa dimension intégratrice à l'égard des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) applicables sur le Pays de Retz, en application de l'article L. 131-1-9° du code de l'urbanisme. Il convient de manière générale de limiter au maximum les renvois vers les SAGE ; le SCoT, en sa qualité de document intégrateur, a vocation à être autoportant :**

- **pour les cours d'eau et leurs corridors riverains**, étendre à 35 mètres la bande minimale préservée des nouvelles constructions, sur les axes majeurs de la TVB (disposition M1-2 SAGE Estuaire de la Loire) ;
- **pour les zones humides**, les préserver par un classement spécifique, un tramage au règlement graphique, assortis de règles compatibles avec cet objectif, en mentionnant
-
-
-
- **explicitement l'interdiction de destruction des zones stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE identifiées au SAGE Estuaire et à intégrer au SCoT) hors exceptions et le principe d'évitement des zones humides sources de cours d'eau et des zones humides en zone inondable (règles 2 et M2-2 du SAGE Estuaire).**

Par ailleurs, la prescription du DOO relative à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité de traitement des eaux usées a vocation à être précisée comme suit : *« tout projet d'urbanisation raccordé à l'assainissement collectif et générant des effluents supplémentaires est conditionné à la capacité de la station et des réseaux à absorber les effluents actuels et projetés, ou à la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus dans les PLU(i). »*

Espaces littoraux, lacustres et estuariens

1) Grand port maritime (GPM) de Nantes – Saint-Nazaire

Le GPM pourrait apparaître dans le DOO comme acteur de développement territorial et structurant sur l'estuaire de la Loire. Les éléments de contexte afférents sont précisés dans l'annexe du GPM jointe à cet avis. En lien avec la stratégie du territoire sur la rive Sud de l'estuaire pour faire face aux défis des transitions, je note le soutien du SCoT au développement des nouvelles filières, notamment celles contribuant à la décarbonation, qui est un axe fort de la stratégie portuaire.

Par ailleurs, le **programme d'actions** cible des ambitions de dialogue, d'élaboration de stratégie économique et d'études logistiques, auxquelles le GPM pourrait tout à fait être associé en sa qualité d'acteur du développement et de l'aménagement du territoire. Dans le cadre du fonctionnement partenarial que vous entendez ainsi mettre en œuvre, je vous remercie de bien vouloir associer le GPM aux actions 7 « dialoguer avec les territoires voisins », 8 « mettre en œuvre le plan d'actions de l'étude de stratégie économique » et 9 « lancer une étude logistique » afin que la stratégie foncière et les fonciers actifs de celui-ci soient bien préservés et intégrés aux réflexions et actions de coopération territoriale, au service des transitions écologiques, énergétiques, du développement économique et social de l'estuaire de la Loire en pérennisant le bassin d'emploi.

2) Loi Littoral

Il convient de préciser en premier 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, la légalité d'une autorisation d'occupation et d'utilisation du sol s'apprécie au regard des modalités d'application définies dans le SCoT, sous réserve que celles-ci soient à la fois précises et compatibles avec la loi.

Cette évolution du cadre normatif vous engage ainsi à retenir des rédactions dans le DOO qui reprennent clairement les dispositions de la loi Littoral et en définissent les modalités d'application, en tenant compte des particularités locales et de la **capacité d'accueil** du territoire, laquelle implique *« d'analyser le niveau maximum de pression exercée par les activités et les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le territoire des communes littorales² »*. En l'espèce, la détermination de la capacité d'accueil des communes littorales s'avère peu développée dans la justification des choix et l'évaluation environnementale, peinant ainsi à justifier les choix retenus par le SCoT en matière de développement de la population et des activités économiques dans les différentes typologies d'entités bâties constituant le support des nouvelles constructions et opérations d'urbanisation afférentes.

En lien avec ce qui précède, les demandes qui suivent, auxquelles je vous prie de bien vouloir accorder une attention particulière, visent à consolider la portée juridique du SCoT dans la mise en œuvre de la loi Littoral et, en corollaire, à faciliter sa déclinaison dans les PLU(i).

La **définition de la notion de continuité** est à reprendre, la distance en deçà de laquelle deux constructions sont considérées comme étant en continuité l'une vis-à-vis de l'autre est de 35 mètres ; dans les autres cas (+ de 35 mètres), il convient de se référer aux trois critères cumulatifs

2 Arrêt CAA Nantes, 18 mars 2025, n° 22NT044125

utilisés par le juge administratif (cf. notamment arrêt CAA Nantes, 17 janvier 2020, *C. de Baden*, n°19NT00469) pour apprécier si le terrain d'assiette d'un projet ou d'un secteur sur lequel un PLU(i) autorise une extension de l'urbanisation est bien en continuité d'une agglomération ou d'un village existant : la distance du terrain par rapport au village ou à l'agglomération, la configuration des espaces séparant le terrain du village ou de l'agglomération (surface urbanisée ou naturelle, séparation physique type cours d'eau, vallon, boisement, route) et l'urbanisation éventuelle des parcelles immédiatement contiguës.

La détermination des **villages et secteurs déjà urbanisés (SDU)** est abordée en des termes généraux sans justification prenant appui sur une présentation des caractéristiques typo-morphologiques de chaque entité bâtie ; il est noté de surcroît, dans le tableau d'analyse (annexe 4d. page 80) qui constitue *in fine* le seul élément de référence du SCoT, un seuil de densité des constructions particulièrement faible (6 logements/ha) et une justification de la distinction entre villages à densifier uniquement et ceux pouvant s'étendre résultant de choix politiques, stratégiques et de partis d'aménagement pris dans les PLU précédents, sans plus de précision et à rebours de la hiérarchie des normes, le SCoT devant être le document cadre de la mise en œuvre de la loi Littoral auquel les PLU(i) doivent se référer.

En corollaire, ce **défaut de présentation des entités bâties prend encore plus d'acuité pour celles ayant fait l'objet d'une évolution de leur qualification de SDU** (ou analysés comme tel dans l'évaluation environnementale stratégique de la modification simplifiée du SCoT approuvée en 2022) à **village³ ou agglomération⁴**.

Le traitement particulier réservé aux 10 SDU annulés par le tribunal administratif, dans l'attente du jugement de la cour administrative d'appel, **est à dupliquer aux SDU requalifiés en village concernés par le jugement**, celui-ci considérant que l'ensemble des secteurs annulés correspondent à des zones d'urbanisation diffuse.

Par ailleurs, la sélection des villages et SDU écarte, à juste titre dans l'analyse multi-critères, **l'urbanisation linéaire**, mais vous entendez pourtant rendre constructible de nouveaux secteurs (*Portmain, la Vinette, l'Effeterie, la Roulière, la Juliennais – la Lande Marbrais, les Roches Grises – la Moillancherie*), qui présentent un caractère relativement diffus générant un ruban étendu de constructions, en méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence afférente ; je vous remercie par conséquent de procéder au retrait des secteurs pré-cités.

Le cadrage général appliqué au PLU(i) pour définir l'extension limitée dans les **espaces proches du rivage (EPR)** a vocation à être complété pour tenir compte des critères retenus par la jurisprudence, à savoir : l'importance des constructions projetées (au regard notamment des surfaces de plancher et gabarits envisagés), la densité de l'urbanisation existante ; la destination (idée de permettre une même destination) et la configuration du secteur d'implantation (urbanisé, naturel, boisé, cultivé...).

Le régime applicable aux **coupures d'urbanisation** requiert quelques précisions dans votre document puisque dans ces espaces, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée d'occupation à trois mois (coupures récréatives) et l'extension limitée des constructions existantes (coupures agricoles) ; il y a lieu par ailleurs de préciser dans le DOO que les PLU(i) doivent classer les coupures d'urbanisation en zone naturelle ou agricole, avec une préférence pour un sous-secteur ad-hoc (Ncu ou Acu) et que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) y sont interdits.

L'encadrement retenu pour les **espaces remarquables** nécessite également des compléments sur le champ des dérogations au principe d'inconstructibilité ; il convient en effet d'indiquer qu'au-delà des aménagements légers édictés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, le dispositif dérogatoire inclut l'atterrage de certaines canalisations électriques ou électroniques (article L. 121-25 du

3 *La Landaiserie – Fablou, la Pitardais, le Baconnière, la Quatretais, la Chemlnandais – le Grand Patureau, la Baconnière, la Grand'Ville – Lambrossais, la Lande Mouron, la Quatretais, la Vinette, la Padiolière, l'Effeterie, le Port Boissinet – la Garoterie*

4 *La Cathellnière – la Roussellerie*

code de l'urbanisme) ainsi que les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables (article L. 121-26 dudit code).

La définition de la **bande littorale des cent mètres** est à intégrer au DOO en indiquant que celle-ci s'étend à partir de la limite haute du rivage (limite des plus hautes eaux connues en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles) sur une distance de cent mètres vers l'intérieur des terres et sans tenir compte des obstacles ou des accidents de relief ; si la loi Littoral n'impose pas de représentation graphique *ad-hoc* à portée réglementaire dans les documents d'urbanisme, l'inconstructibilité qui prévaut dans ces espaces (incluant l'interdiction de l'extension des bâtiments existants et le changement de destination) peut prendre différentes formes dans les PLU(i) via un tracé limité aux espaces non urbanisés, une zone non *aedificandi* ou un classement en zone A ou N inconstructible hors exceptions prévues aux articles L. 121-17 et L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Enfin, par rapport au SCoT de 2013 et à la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire ainsi qu'à l'étude CERESA sur lesquelles il s'était appuyé, **le document que vous avez arrêté supprime une coupure d'urbanisation sans justification (au nord de Bourgneuf-en-Retz), n'identifie aucun espace boisé significatif (EBS) et réduit le tracé des espaces proches du rivage (EPR) sur cinq secteurs** situés à Saint-Brévin-les-Pins, La Plaine-sur-Mer, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et La Chevrolière ; réduction par endroit de l'ordre de 500, 700 mètres jusqu'à près d'un kilomètre.

Sur ce dernier point, et comme déjà indiqué à plusieurs reprises par mes services, ce type de démarche, s'il s'entend dans le double contexte d'abrogation de la DTA par décret du 24 octobre 2024 et du rôle accru confié au SCoT par le législateur, ne peut valablement être admis sur le plan juridique qu'à l'occasion d'une remise à plat des critères de détermination des EPR dans le cadre d'une étude *ad-hoc* coconstruite avec le pôle métropolitain pour garantir la cohérence, entre les SCoT du Pays de Retz et de Nantes – Saint-Nazaire, des nouvelles délimitations sur le littoral atlantique, d'une rive à l'autre de l'estuaire et sur tout le pourtour du lac de Grand-Lieu.

Dans l'attente de la réalisation de cette étude qui aurait également vocation à prendre en charge, sur le plan méthodologique, l'analyse de la capacité d'accueil, la détermination des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs, je vous demande de reconduire les délimitations spatiales du SCoT en vigueur, impliquant de conserver la coupure d'urbanisation dite F2, de reporter les EBS et de renoncer à la réduction du tracé des EPR telle que présentée dans votre document.

* * * * *

En conclusion, les remarques formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État, en prise avec les défis à relever pour accroître la résilience du territoire et les nécessaires réponses à y apporter en prescriptions, recommandations et outils à mobiliser dans les PLU(i) pour que les documents de planification, sous l'impulsion du SCoT, soient pleinement transformateurs, intégrateurs, prescriptifs, pragmatiques et robustes sur le plan juridique.

Elles m'amènent à émettre un **avis favorable** sur le projet de SCoT arrêté le 4 juillet 2025 par le comité syndical, **sous réserve expresse** d'accéder aux demandes de consolidation de votre document, notamment celles ayant trait au respect d'un document de rang supérieur (PGRI, SAGE), d'une législation (loi Littoral) ou de la réglementation applicable au document d'urbanisme (déclinaison de la trajectoire ZAN, intégration de la connaissance des risques).

Le contenu de l'annexe technique jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique du SCoT. Enfin, le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale



Dominique YANI



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

SCoT 2 PAYS DE RETZ

Objet : annexe technique à l'avis de l'État sur le projet de SCoT arrêté

REMARQUE DE FORME

Il est recommandé de reporter l'ensemble des cartographies du DOO (loi Littoral, espaces agricoles pérennes... + ConsoZAN44) dans une annexe cartographique au format AO, comme présenté dans le SCoT approuvé en 2013, en opérant des zooms par commune ou EPCI.

RISQUES

État initial de l'environnement risque inondation

p. 114 : La carte présentant les sous-risques inondation par commune n'apparaît pas pertinente étant donné qu'elle ne différencie pas les types de risques par commune. L'inondation pluviale (ou ruissellement) est notamment manquante quand bien même elle peut être importante.

Les documents tels que les AZI ou programmes d'actions pour la prévention des inondations sont totalement absents. Il convient de les intégrer, étant donné qu'ils sont repris dans d'autres pièces du SCoT. Pour une bonne information du lecteur, une carte des AZI en vigueur dans le Pays de Retz sera à insérer.

Par ailleurs, des études sont en cours de réalisation dans les secteurs de l'estuaire de la Loire et de Machecoul. Celles-ci ne sont pas mentionnées clairement, alors qu'elles visent à créer de la réglementation locale pour se substituer à la connaissance existante, tel que les AZI, permettant une référence plus précise et fiable. Ces informations doivent être intégrées dans le document.

En complément des informations liées à la pluviométrie, l'aspect du ruissellement doit être appréhendé à l'aide de l'évaluation du niveau de sensibilité de la région Pays de la Loire aux inondations par ruissellement, réalisée conjointement par la DREAL, l'INRAE et la Caisse centrale de réassurance (CCR), en date de décembre 2024.

<https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-du-niveau-de-sensibilite-de-la-region-a6628.html#H-Atlas-cartographique>

De surcroît, le thème du ruissellement est à mutualiser avec les remontées de nappe, car ces écoulements existent tant en surface qu'en sous-terrain et sont donc intimement liés. Le titre actuel du cha-

pitre « *Fortes pluies, inondations* » est trop généraliste et pourrait être remplacé par « *Risque de ruissellement* ».

Le DOO pourrait recommander de mener des études complémentaires sur le risque inondation, dans les secteurs soumis à ce risque, tel que Corsept le fait dans l'estuaire de la Loire avec le projet Adapto (à introduire dans l'EIE), ou bien sur le littoral pour les communes exposées au recul du trait de côte, au regard de l'accélération du changement climatique (exemple de l'étude d'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte de Pornic Agglo Pays de Retz).

p. 112 : il convient de considérer le fait que le recul du trait de côte n'est plus un risque majeur, dans la mesure où il est prévisible (à la différence de la submersion marine à laquelle il est associé dans le DDRM). Il est proposé d'ajouter une phrase, en fin de la page 116, sur le recul du trait de côte qui va s'accroître avec l'accélération du changement climatique.

État initial de l'environnement risque de submersion marine

p. 116 : La référence cartographique se base sur un modèle américain. Il serait préférable d'utiliser une source produite par le BRGM :

<https://sealevelrise.brgm.fr/slr/#lng=0.26000;lat=46.60430;zoom=6;level=1.0;layer=0>

État initial de l'environnement reconnaissance de catastrophe naturelle

p. 113 : ce chapitre laisse entendre que le territoire a subi seulement 4 événements au cours des années passées. Il conviendra de préciser les typologies de phénomènes connus et d'opérer leur différenciation.

Par ailleurs, l'association d'idées entre le « *risque tectonique* » et « *risque maritime* » s'avère malencontreuse et demande à être clarifiée.

Enfin, le dernier paragraphe, trop général et mal formulé (« etc »), n'apporte aucune plus-value. Il convient de le retirer au profit d'informations plus précises.

État initial de l'environnement reconnaissance de catastrophe naturelle

p. 124 : La carte nationale des **feux de forêts** présentée n'est plus le document de référence et doit être supprimée. Il convient de se référer au DDRM 2024 et au site de la DREAL traitant de la thématique :

<https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/feux-de-foret-en-pays-de-la-loire-atlas-regional-a5455.html>

État initial de l'environnement risque technologique

p. 133 : Le DDRM 2024 dispose d'une carte des barrages et systèmes d'endiguement classés qu'il conviendra de prendre pour référence. Le terme de rupture d'ouvrages hydrauliques doit être employé.

p. 134 : Si les tracés des canalisations sont correctement reportés, la carte présentée est incomplète et nécessite d'être enrichie à partir des informations du DDRM 2024. Par ailleurs, le titre de la carte indique « *marchandises dangereuses* » ce qui sera à corriger. Enfin, si les communes colorées en rouge sont effectivement celles « *concernées par le risque* », leur nombre est largement sous-estimé. Il convient de préciser leur emprise ou d'adapter la légende.

Évaluation environnementale risque inondation

p. 72-73 : Les enjeux évoquant le changement climatique traitent trop peu l'érosion côtière, pourtant fortement présente. Il convient d'ajouter un développement à ce sujet.

Concernant les communes soumises au recul du trait de côte, il conviendra de citer la stratégie locale mise en œuvre par Pornic Agglomération Pays de Retz et d'encourager d'autres initiatives de ce type sur d'autres secteurs.

Des suites de la loi Climat & Résilience, les communes de Saint-Brévin-les-Pins et la Bernerie-en-Retz sont identifiées dans la liste des communes volontaires pour s'adapter au recul du trait de côte (art. 239) ; il conviendra de présenter ces démarches.

Document d'Orientation et d'Objectifs

p. 121 : Une disposition indique : « Prendre en compte l'étude hydraulique de submersion marine du PGRI Loire Bretagne ». Or, le PGRI diffère d'une étude hydraulique. Il conviendra de rectifier cette phrase.

p. 27 : En précision de la remarque concernant les aléas forts du risque de retrait gonflement des argiles, l'étude géotechnique requise par l'article 68 de la loi ÉLAN est à mentionner clairement.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE_DOO

Au regard des missions de service public de Rte et afin de garantir dans le temps la compatibilité, la cohérence et la pérennité du réseau public de transport d'électricité avec son environnement, le gestionnaire préconise que figurent les dispositions suivantes : *« Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension contribuent à la solidarité des territoires, à l'accueil des énergies renouvelables, à l'attractivité économique régionale et peuvent concourir à la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques. Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution dudit réseau. Ils veillent à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau. Ils identifient le cas échéant les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques. »*

BIEN ÊTRE DES POPULATIONS

La révision du SCoT offre une opportunité de prendre en compte la santé (vision globale) dans l'aménagement du territoire en ce qu'il constitue l'un des leviers pour proposer un environnement (physique, social et économique) favorable à la santé et au bien-être des habitants.

D'une manière générale, il convient de souligner que le projet de SCoT arrêté met en avant des orientations et objectifs qui vont dans ce sens, en agissant sur plusieurs déterminants physiques, économiques et sociaux de la santé :

- intégrer les enjeux de santé environnementale et prôner un urbanisme favorable à la santé ;
- répondre aux besoins de proximité en équipements, services... ; renforcer l'accessibilité pour tous à une offre de soins, de services ; développer la courte distance et offrir des conditions de déplacements apaisés ;
- appréhender la sensibilité du territoire lié au changement climatique (littoral notamment,

inondations, accès à la ressource en eau et reconquête de la qualité de la ressource tenant compte des usages sanitaires) ;

- inscrire l'agriculture dans la transition climatique et les enjeux de santé publique ;
- ne pas générer de déséquilibres sociaux et économiques sur le territoire ; prendre en compte les questions de précarité énergétique ;
- valoriser les espaces publics et faire entrer la nature en ville ;
- adapter les villes et bourgs aux enjeux de sobriété foncière, de biodiversité, de réchauffement climatique tout en garantissant un cadre de vie favorable au bien-être de ses habitants ;
- anticiper le vieillissement de la population et engager le territoire à offrir des solutions de logements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap ;
- lutter contre l'insalubrité des logements...

Cependant, le SCoT révisé n'analyse pas de manière systématique les liens avec la santé en déployant une véritable **approche transversale** pour intégrer totalement la santé et le bien-être des habitants dans les orientations et les objectifs du DOO. Cette approche intégratrice de la santé est particulièrement utile afin de présenter les co-bénéfices sur la santé et l'environnement et de pointer les éventuels risques d'antagonisme (voir aussi approche One Health portée par le PRSE4). La prise en compte des **personnes vulnérables** (du fait de l'âge, de maladies chroniques, de la situation précaire) nécessite de s'assurer que les orientations retenues intègrent bien leurs problématiques et ne creusent pas les **inégalités sociales, territoriales de santé**.

Sans être exhaustif, les quelques observations présentées ci-dessous visent à renforcer dans le SCoT la promotion d'un cadre de vie en faveur de la santé et du bien-être.

Eau potable

En ce qui concerne la gestion de l'eau du point de vue qualitatif et quantitatif (capacité d'alimentation en eau potable en lien avec le développement du territoire et le dérèglement climatique), il serait intéressant de tenir compte des réflexions menées dans le cadre du schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable qui devrait bientôt être signé.

Pour les ressources du territoire, le SCoT pourra rappeler l'obligation de retranscrire les prescriptions des arrêtés préfectoraux (AP) dans les PLU/PLUi :

- l'étang des Gatineaux et l'étang du Gros Caillou (DUP du 06 mars 2008 + 2 AP de prorogation en date du 15 février 2017 et du 15 février 2013) ;
- la nappe de Machecoul (DUP du 02 avril 2019) ;
- la nappe de Maupas à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (DUP du 19 août 2008).

En complément, le captage de Machecoul est fortement dégradé par les nitrates (en plus des pesticides).

Réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine

Dans le cadre des futures opérations de développement (habitat et équipements communaux) et dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux d'eau potable, une évolution récente de la réglementation liée à la réutilisation des eaux-non conventionnelles (eaux de pluie issues des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments a été opérée. Le décret et l'arrêté du 12 juillet 2024 relatifs à la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine, qui sont entrés en vigueur au 1 sep-

tembre 2024, font évoluer les couples usages/ eaux possibles et abroge l'arrêté du 21 août 2008. Les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises issues des douches et des lavabos (sous déclaration au préfet) pour certains usages et sous condition de qualité d'eau, précisés dans les textes précités.

Plus largement, il convient de bien prendre en compte le grand cycle de l'eau en ayant une approche globale de territoire intégrée au bassin versant, en veillant à maintenir les débits minimums biologiques dans les cours d'eau et à bien respecter les contraintes sanitaires. Le document élaboré par l'ANSES « Utiliser les eaux non potables : quelles solutions possibles ? Quels risques sanitaires ? » peut être une ressource intéressante à valoriser.

Utiliser les eaux non potables : quelles solutions possibles ? Quels risques sanitaires ? | Anses – Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail

Usages de l'eau/ littoral

Pornic Agglo Pays de Retz finalise actuellement la révision des profils de baignade de plusieurs sites, caractérisés comme vulnérables, ayant subi des dégradations ponctuelles de la qualité de l'eau. Des profils de vulnérabilité conchylicoles sont également travaillés, au regard des enjeux très forts pour ces usages (conchyliculture et pêche à pied de loisirs) et des risques sanitaires associés à la présence de pollutions d'origine fécale (Norovirus principalement). Cette vulnérabilité du milieu doit être impérativement considérée dans les perspectives de développement urbain déterminées par le SCoT et sont également à mettre en lien avec les schémas directeurs d'assainissement et des eaux pluviales notamment. Il est nécessaire de considérer non pas seulement le maintien de la qualité de l'eau, mais son amélioration.

Faire entrer la nature en ville et valoriser les espaces publics

Le développement de la végétalisation constitue un levier d'action majeur pour l'adaptation au changement climatique (des « îlots de chaleur » sont présents sur le territoire et n'épargnent aucun secteur, cf. cartographie présentée dans le SCoT). Il convient de rappeler que les espaces verts ont un rôle sur différentes fonctions : atténuation à des facteurs de stress environnementaux mais aussi développement des capacités individuelles, restauration psychologique et de bien-être, environnementale. Ces espaces peuvent constituer des zones de ressourcement face à différents stress (chaleur, pollution, nuisances...) ; leur développement et leur accès pour tous peuvent être promus par le SCoT. Aussi, une orientation visant à « *promouvoir des espaces publics de qualité (offre en espaces verts, ombrage, mobilier adapté aux plus vulnérables...) permettant l'incitation aux activités sportives, de détente et aux rencontres* » permettrait une approche globale santé et environnement.

En lien avec la végétalisation, il convient d'être vigilant sur certains risques et atténuer ceux liés aux espèces allergisantes (préconisations inscrites dans le SCoT) et nuisibles.

Pour des espaces publics de qualité, prenant en compte le bien-être des habitants, le SCoT pourrait inciter à renforcer l'approche « pour un urbanisme favorable à la santé » à travers l'aménagement des espaces publics et plus largement le réaménagement des bourgs.

En effet, l'aménagement des espaces publics (déplacement, trottoir, traversées, zone piétonne, couverture végétale, éclairage, ambiance sonore...) est un enjeu fort compte tenu des fonctions multiples de l'espace public : sociale, circulaire, stimulation de l'appareil perceptif et environnement. Un enjeu fort est aussi l'adaptation aux personnes vulnérables et la prise en compte de leurs besoins (personnes en perte d'autonomie dont personnes âgées, personnes avec handicaps, personnes avec enfants en bas âge, enfants). L'intérêt des aménagements qui concernent particulièrement les enfants et les jeunes enfants (abords des écoles, crèches, renaturation / végétalisation de cours d'écoles) mériterait d'être mis en avant.

En lien avec les questions de mobilité et de déplacement, il convient de souligner l'importance de la marchabilité des villes et des bourgs, notamment pour les personnes en perte de mobilité (personnes âgées, personnes souffrant de handicaps) et pour la sécurité des enfants. L'élaboration d'un plan piéton qui pourrait se traduire dans les documents de planification serait intéressante, en se concentrant sur les aménagements autour des écoles, crèches et établissements de santé.

Limiter les nuisances et l'exposition aux pollutions

Sur cet objectif majeur, les orientations en faveur de la prévention de l'exposition des populations aux nuisances et pollutions pourraient faire l'objet de compléments notamment pour tenir compte des populations vulnérables. Dans la continuité de la cartographie intégrée au SCoT présentant la synthèse des nuisances et des pollutions sur le territoire, le SCoT pourrait préconiser qu'au niveau de chaque PLU(i) soient systématiquement réalisées des cartes stratégiques permettant une bonne prise en compte des personnes vulnérables dans les choix d'aménagement, en croisant les sources de pollution potentielle et de dégradation de l'environnement (air, sol, bruit, champs magnétiques, îlots de chaleur...) avec les sites existants et projetés accueillant des personnes vulnérables (établissements recevant du public tels que les lieux d'accueil des personnes âgées, crèches, écoles, espaces de jeux et d'activités physiques de plein air).

Cette cartographie permettrait une prise en compte adaptée des populations vulnérables (en particulier les plus jeunes) vis-à-vis des risques d'exposition aux pollutions et de prendre en compte le cumul des expositions. Ce repérage permettrait aussi de bien appréhender la localisation des personnes vulnérables vis-à-vis de la desserte en transport, de l'accessibilité, de la proximité aux espaces publics, etc.

Le SCoT préconise que les limites et franges urbaines soient qualitatives et atténuent les ruptures entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles. Le SCoT encourage l'aménagement de zones tampon. La protection vis-à-vis des expositions **aux produits phytosanitaires est primordiale**. Pour information, un guide technique relatif aux « Leviers d'actions vers des territoires sans pesticides », a été réalisé à l'attention des collectivités, Plante& Cité). Il comporte des fiches actions dans quatre grands domaines dont le foncier et l'urbanisme.

https://www.plante-et-cite.fr/specif_actualites/view/1339/typeactu:index/slug:leviers-d-action-vers-des-territoires-sans-pesticides-parution-du-guide-technique-a-destination-des-collectivites-territoriales

La prise en compte des contraintes d'urbanisation et/ou de restriction d'usages du sol du fait de la présence de sols pollués est un objectif du SCoT. La connaissance des sites doit être poursuivie en veillant à bien cartographier les sites concernés par des risques de pollution résiduelle (**sols pollués**) et que les mesures adéquates soient prises pour la sécurisation ou la mise en compatibilité en cas de réaménagement. De manière générale, il convient d'éviter l'implantation de bâtiments accueillant des **populations sensibles** sur d'anciens sites pollués (cf circulaire interministérielle du 8 février 2007).

Le SCoT n'évoque pas la question des rayonnements non-ionisants. Aussi, il pourrait être prescrit l'intégration de la cartographie des **lignes à très haute tension et haute tension** dans les PLU(i) en tant qu'aide à la décision sur les futures implantations de zones d'habitat et de bâtiments recevant des publics sensibles (cf. instruction du 15 avril 2013 portant sur l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité).

L'analyse de la qualité de l'air et les effets sanitaires induits aurait pu, en complément de ce qui est décrit, être illustrée au moyen d'une comparaison avec les **valeurs guides recommandées par l'OMS** (lien avec les PCAET) et les futures normes européennes pour 2030.

Mixité fonctionnelle

Le maintien de l'artisanat de manière diffuse dans les centralités et/ou les écarts est défendu par le SCoT pour peu qu'il ne soit pas incompatible avec la présence d'habitat. La mixité fonctionnelle est surtout intéressante pour une offre commerciale et de services nécessaires à la vie quotidienne des habitants, atteignable en modes doux (actifs). Une réflexion plus poussée serait intéressante pour définir ce qu'est une activité sans nuisances et proposer des critères pour les activités, pour l'offre commerciale de proximité.

LOI LITTORAL_DOO

Le Pays de Retz comporte 16 communes entrant dans le champ d'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du 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. En complément des éléments de cadrage réglementaire figurant dans le corps de l'avis sur les régimes applicables aux espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation, espaces remarquables et bande littorale des cent mètres, il convient de rappeler celui spécifique aux **espaces boisés significatifs (EBS)**, rappelé ci-dessous et correspondant aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des EBC applicables aux EBS n'interdisent pas nécessairement l'inconstructibilité. En revanche, le classement prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements.

Références :

- arrêt CE, 19 novembre 2008, n°297382
- arrêt CE, 31 mars 2010, n°310774

Le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

ESPACES LITTORAUX & MARITIMES_DOO

p. 22 : « Assurer un système de traitement naturel de ces eaux pluviales, si leur rejet est effectué en milieux aquatiques notamment pour préserver les activités associées (saliculture, pêche, conchyliculture en particulier) » ==> Quel rejet d'un système de traitement naturel s'effectue en milieu aquatique ? À quoi est-il fait référence ? Il convient de préciser cette recommandation.

p. 122 : « Tout nouveau projet susceptible de compromettre la pérennité des cordons dunaires sera interdit. » ==> Au-delà des cordons dunaires, il conviendrait d'intégrer les falaises au regard de l'impact que peuvent avoir des projets tels que des enrochements sur leur pérennité.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Le Pays de Retz regorge d'atouts patrimoniaux révélant une mosaïque de paysages qu'il convient de préserver et de valoriser en encadrant les futures constructions par des prescriptions architectu-

rales adaptées à la pluralité des contextes : à titre d'illustrations, Paimboeuf avec ses petites maisons colorées alignées le long des quais ou encore le charme pittoresque des villas balnéaires sur la côte de Jade. En fil conducteur de ces paysages, l'architecture vernaculaire des maisons rurales et bâtis agricoles allie simplicité et usage harmonieux des matériaux.

Aussi, la **densification des centres-bourgs, villages, secteurs déjà urbanisés et hameaux privilégiée par le projet de SCoT arrêté devra être évaluée à l'échelle de chaque PLU(i) par la mise en œuvre systématique d'étude d'impact paysager**. Une disposition en ce sens gagnerait à être ajoutée dans le DOO à la suite des prescriptions inscrites aux pages 12 & 13 en lien avec les outils à déployer pour conjuguer mise en valeur et requalification des tissus anciens et déclinés ci-dessous.

Le confortement des **centralités** marquées par la présence de Monuments Historiques ou de tissus anciens préservés doit assurer une qualité du cadre de vie par l'utilisation de matériaux traditionnels dans la réhabilitation du bâti ancien, en cohérence avec la typologie architecturale, et par l'introduction de formes urbaines et architecturales adaptées à la sensibilité patrimoniale et paysagère. Aussi, il importe que le DOO exclut toute banalisation architecturale par une uniformisation des constructions sans lien avec l'existant et le tissu ancien en particulier (forme, matériaux, teinte, volumes). Le DOO pourrait ainsi favoriser le déploiement dans les PLU(i) des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniales (R. 151-7 du code de l'urbanisme)** pour prendre en compte la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 du code de l'urbanisme.

Une attention doit être spécifiquement portée à l'égard des **Monuments Historiques et sites patrimoniaux remarquables (SPR)** en vigueur sur les communes de la Bernerie-en-Retz, Saint-Brévin-les-Pins et Pornic. À cet effet, l'articulation avec les servitudes patrimoniales doit être mieux explicitée.

Des cônes de vue à protéger dans les PLU(i) pourraient en outre être cartographiés dans le SCoT pour préserver les perspectives vers et depuis le patrimoine protégé.

Dans l'espace rural, il apparaît utile de reconduire le dispositif d'OAP dit de « **projet de village ou de hameau** » figurant dans le SCoT de 2013 pour garantir la cohérence du parcellaire et des formes bâties afin de limiter tout effet de mitage nuisible aux paysages et permettre une intégration satisfaisante des nouvelles constructions dans les tissus anciens.

Toujours dans cette perspective, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**, les prescriptions du DOO (page 44) nécessitent d'être complétées par la mise en œuvre systématique dans les PLU(i) de **fiches-bâtiments à intégrer en annexe du règlement écrit présentant les éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions 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 va-

riable ;

- 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 ;
- encadrer les problématiques d'accès et de stationnement pour limiter leur impact sur le paysage rural.

Plus généralement, l'intégration d'un cahier de recommandations architecturales à annexer aux PLU(i) gagnerait à être systématisée par l'ajout d'une disposition en ce sens dans le DOO pour accompagner les communes et porteurs de projet dans la réhabilitation/rénovation des bâtis anciens. Ce cahier pourrait aborder les conditions d'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans un objectif de conciliation avec les impératifs de préservation de la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale constitutive de l'identité locale.

Par ailleurs, si le **règlement local de publicité (RLP)** constitue un levier à activer pour diminuer la pollution lumineuse et préserver les continuités écologiques nocturnes, il constitue avant tout un outil d'encadrement de l'affichage publicitaire pour préserver le paysage et le cadre de vie ; Il participe à l'aménagement qualitatif des espaces urbains et notamment aux entrées de ville.

ANNEXE

Un enjeu territorial

4^{ème} port français et premier port de la façade atlantique, le Grand Port Maritime de Nantes Saint Nazaire s'inscrit dans la transition et porte des projets structurants. Le modèle économique du Grand Port Maritime de Nantes Saint Nazaire repose aujourd'hui essentiellement sur des trafics portuaires et des activités liées aux énergies fossiles (pétrole et gaz essentiellement). En parallèle, de nombreuses activités génératrices d'emplois et de valeur pour le territoire sont dépendantes du Port, de ses infrastructures et de ses services.

Le modèle économique du Grand Port Maritime de Nantes Saint Nazaire, à l'instar de l'ensemble des grands ports maritimes français, est confronté à plusieurs transformations majeures (transformations économiques, environnementales, énergétiques, numériques, etc.). Ces transformations et les leviers de croissance qui en découlent sont autant d'opportunités pour le Grand Port Maritime afin qu'il repense son modèle économique fortement dépendant des énergies carbonées et qu'il puisse se positionner comme un acteur central de la compétitivité et de la promotion de l'activité économique du territoire ligérien d'une part et national voir européen d'autre part.

La ZIP Sud Loire est susceptible de contribuer au développement des projets de décarbonation qui s'inscrivent dans un objectif de réindustrialisation et de plus grande souveraineté nationale. Le site du Carnet peut contribuer à la stratégie de développement industriel des sites de Donges et de Montoir, par exemple en support au développement de la filière des énergies marines renouvelables. La Zone Industrielle et Portuaire du Carnet doit ainsi être identifiée comme zone d'intérêt stratégique et être associée au développement de différents projets à enjeux divers (implantation de nouvelles industries, compensation environnementale, services portuaires, etc).

En d'autres termes, dans un contexte de raréfaction du foncier et de "Zéro Artificialisation Nette", le GPM, dont les fonciers aménageables (en ce compris les fonciers du Carnet) ont été intégrés dans le périmètre des projets dit d'Envergure Nationale et Européenne, est susceptible de contribuer au développement des activités économiques, qu'elles soient logistiques ou industrielles, sur le territoire de la CCSE.

Le site du Carnet, est à la fois un espace d'activités économiques et d'intérêt écologique et peut porter un projet de développement portuaire sur une superficie d'environ 110 ha, situé sur les communes de Frossay et de Saint-Viaud. Il s'inscrit ainsi dans le cadre d'un projet de territoire plus global, sur une emprise foncière de 395 ha, devant allier développement portuaire et gestion environnementale, les trois quarts de cet espace étant dédiés à la gestion et aux travaux de restauration de milieux naturels. Sur les 110 hectares aménageables, le secteur du Carnet pourra accueillir, à court, moyen ou long terme, des activités économiques. On soulignera que le Carnet est connecté aux autres sites estuariens, par mode fluvial et maritime.

