

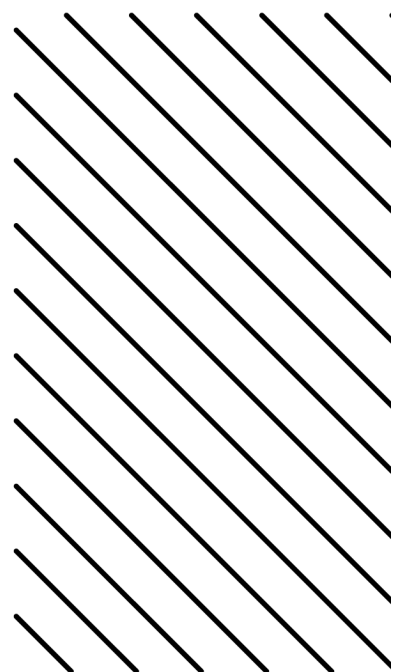
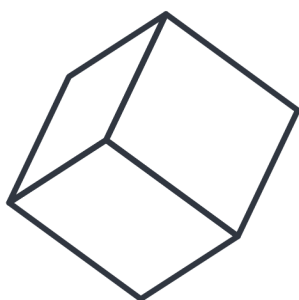


Pornic Agglo Pays de Retz  
Grand Lieu Communauté  
Communauté de communes Sud Estuaire  
Sud Retz Atlantique Communauté

# SCoT du Pays de Retz

Un SCoT optimiste, souple, résolument engagé pour un développement dynamique et équilibré du territoire, soucieux du bien-vivre ensemble

## 1. Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)



*Dossier approuvé en Conseil Syndical,  
le 2 mars 2026*



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

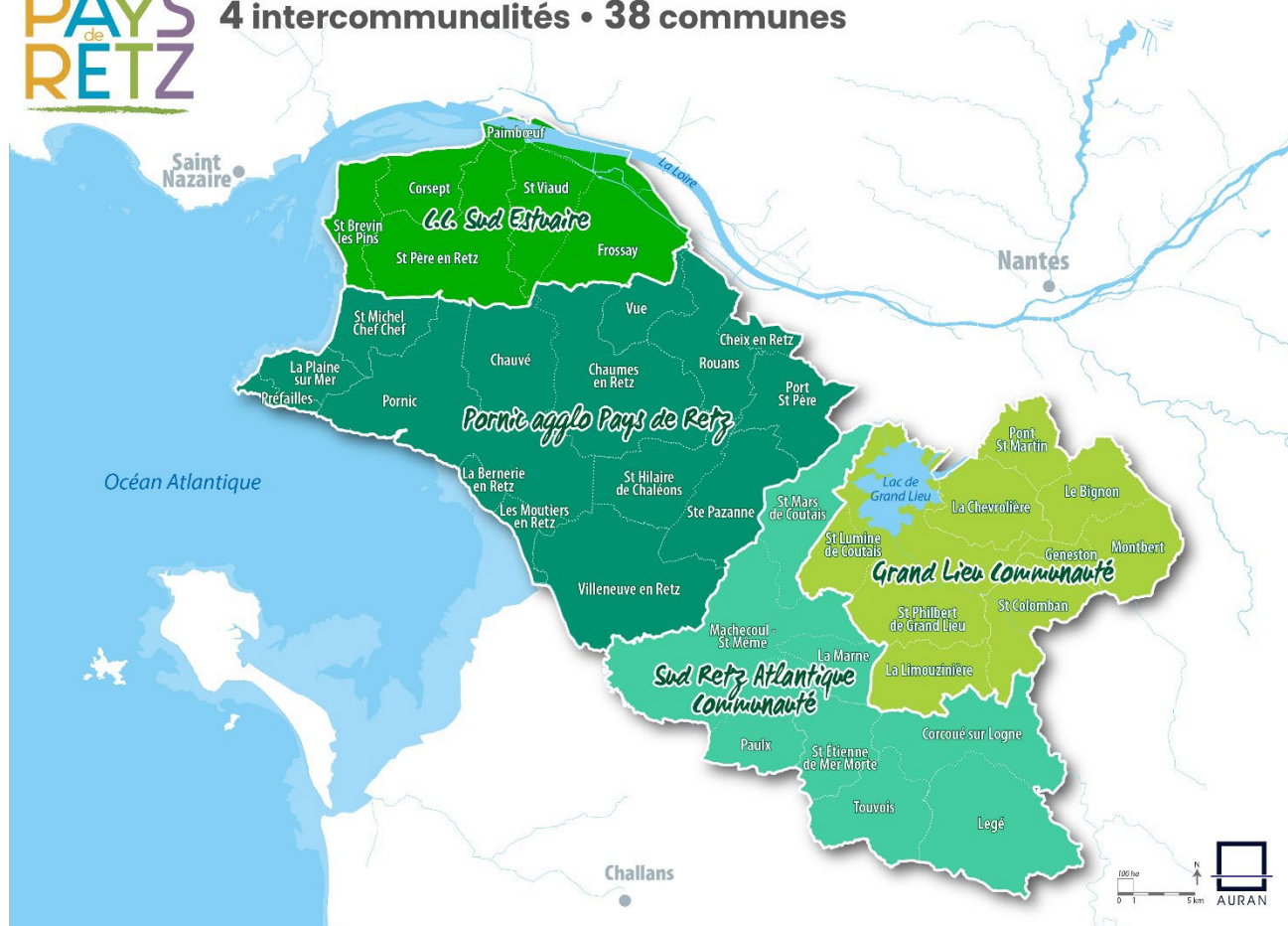
Publié le



ID : 044-200060838-20260302-DEL\_APPRO\_SCOT-DE



4 intercommunalités • 38 communes



# SOMMAIRE PAS

|                        |          |
|------------------------|----------|
| <b>Préambule .....</b> | <b>4</b> |
|------------------------|----------|

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| <b>Index thématique.....</b> | <b>8</b> |
|------------------------------|----------|

|                                                                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Axe 1 : Valoriser la cohérence du territoire et équilibrer ses liens avec les territoires voisins .....</b> | <b>9</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Un territoire d'eau – du littoral à l'estuaire via le lac de Grand Lieu – dont les ressources sont à protéger.....</b> | <b>10</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

- Du littoral aujourd'hui au littoral de demain : des risques à appréhender pour anticiper et agir efficacement.....10
- Marais, zones basses et têtes de bassin versants : des secteurs à soigner, des solutions et innovations à envisager pour préserver la ressource en eau.....11
- Des patrimoines et savoir-faire liés à la présence de l'eau : un récit à ciel ouvert à mettre en lumière.....13

|                                                                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Un Pays de Retz qui du littoral au bocage entretient des interactions entre Vendée, Nord Loire et pôle métropolitain pour accompagner les mutations.....</b> | <b>17</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

- Des zones industrielles existantes stratégiquement localisées à conforter et renouveler.....17
- Des coopérations territoriales à renforcer pour offrir aux entreprises et aux actifs des lieux innovants et de proximité.....18
- Soutenir les mobilités partagées, alternatives et efficaces entre le PETR du Pays de Retz et le pôle métropolitain Nantes-St Nazaire.....18
- Faire du Grand Littoral et l'estuaire de la Loire en particulier, un nouvel espace de coopérations nord-sud.....20

|                                                                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Axe 2 : développer une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable qui réponde à la complexité des défis par un renouvellement des approches.....</b> | <b>23</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Asseoir une armature urbaine cohérente et répondant aux enjeux sociétaux.....</b> | <b>24</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

- S'appuyer sur une armature urbaine donnant aux polarités la possibilité d'évoluer en optimisant leur trajectoire de sobriété foncière .....24
- Accompagner les mutations des zones commerciales périphériques et circonscrire leur périmètre.....27
- Soutenir les mobilités adaptées à l'échelle du Pays de Retz .....27



## **Faire du patrimoine naturel, agricole et paysager, de sa préservation et de sa valorisation, les atouts d'un Pays où se conjuguent qualité des productions et protection de l'environnement.....29**

- Une armature verte « source de vies » à préserver et consolider ..... 29
- Le bocage comme patrimoine paysager résultant de la diversité des productions agricoles et d'élevage depuis des siècles : un aménagement emblématique et dynamique à renforcer ..... 30
- Pérenniser la vocation nourricière du Pays de Retz.....31

## **Développer et diversifier les capacités productives locales .....33**

- Offrir les conditions du développement de l'industrie et de l'artisanat sur le territoire ..... 33
- Faire émerger et soutenir de nouvelles filières productives..... 33
- Soutenir le tertiaire, les services de l'économie présentielle et le tourisme ..... 34
- Maîtriser les consommations énergétiques et accélérer les productions d'énergie locale et renouvelable..... 34

## **Axe 3 : Garantir équilibre et cohésion du territoire et faire des communes des espaces de proximité ..... 37**

### **Organiser un réseau de villes et bourgs vivants .....38**

- Renforcer l'accès pour tous à une offre de soins, de services, de commerces et d'équipements diversifiés performante..... 38
- Développer la courte distance et offrir des conditions de déplacements apaisés dans les centralités.....41
- Soutenir la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain .....41
- Faire entrer la nature en ville et intégrer l'urbain dans son environnement paysager (franges urbaines/zones tampons et entrées de bourgs/villes) pour préserver l'identité paysagère locale et soutenir des formes urbaines de qualité..... 43

### **Adapter les logements aux ménages pour répondre aux besoins de la population et anticiper son renouvellement..... 45**

- Recréer les conditions d'un parcours logement permettant à chacun de trouver un habitat adapté à ses ressources et besoins tout au long de la vie. ....45
- Considérer le parc de logements anciens comme un enjeu d'aménagement .....47



# PRÉAMBULE

## Les objectifs de la révision

La révision du SCoT a été prescrite le 29 juin 2021.

Cette révision a été rendue nécessaire au regard de l'évolution du contexte législatif, en particulier des lois ALUR et Climat et résilience, qui sont venues renforcer les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace.

Par ailleurs, les dynamiques territoriales observées ainsi que la reconfiguration territoriale qui s'est opérée au 1er janvier 2017 ont confirmé le besoin de renouveler le projet du Pays de Retz à l'horizon 2045.

Parmi les objectifs majeurs poursuivis par la révision peuvent être identifiés :

- Le souhait d'ancrer la population dans un territoire dont l'identité est une réalité et qui est à valoriser.
- L'affirmation de la complémentarité évolutive des pôles constitutifs de l'armature urbaine du Pays de Retz.
- La prise en compte de l'optimisation foncière et la lutte contre l'artificialisation dans une logique de maintien de la qualité de vie et de préservation des espaces agricoles et de l'environnement dans un contexte d'une dynamique économique appelant un besoin croissant de logements.
- La réactualisation des approches de l'aménagement urbain nécessaire à la création de logements pour toutes les catégories de ménages, mais aussi à la création de commerces, d'activités artisanales et industrielles, et équipements indispensables au rapprochement de l'emploi et de l'habitat et au confortement des centralités.
- La mise en œuvre de stratégies de mobilités durables cohérentes et complémentaires au sein des centralités, entre les communes du Pays de Retz mais aussi entre Pays de Retz et ses territoires voisins.
- La reconnaissance du rôle majeur de l'agriculture du Pays de Retz tout comme le potentiel du territoire en matière de production d'énergie renouvelable.
- La nécessaire adaptation au changement climatique en termes de protection des hommes, des activités comme des ressources naturelles qui leur sont nécessaires.
- L'affirmation de la dimension patrimoniale des Paysages du Pays de Retz et des ressources naturelles qui les fondent.
- La coopération nécessaire avec les territoires voisins.



Il s'agit de construire un nouveau projet commun, en tenant compte de l'histoire du territoire sur lequel des habitudes et des coopérations sont déjà efficaces. L'histoire du Pays de Retz et du SCoT s'inscrivent dans un souci d'efficience et de subsidiarité : le SCoT sera le socle du projet commun et poursuivra les objectifs qui lui sont conférés en complémentarité avec les missions propres aux intercommunalités. Les élus souhaitent construire un SCoT qui fasse confiance aux communes/intercommunalités et à leurs responsabilités dans le respect du cadre réglementaire.

## Une formulation du PAS adossée à un premier cycle d'échanges

Les élus ont échangé sur leur ambition durant l'année 2022, à travers la réalisation de 7 ateliers thématiques ou transversaux, faisant la part belle aux sujets nouveaux et répondant aux enjeux de leur territoire.

Ces ateliers qui ont réuni à chaque fois une quarantaine d'élus et une dizaine de techniciens locaux étaient l'occasion de rappeler des éléments de diagnostic et de faire débattre les personnes présentes. Des experts thématiques sont ponctuellement venus alimenter les débats.

Le contexte climatique, écologique et social dans lequel s'inscrit la révision du SCoT a fortement animé les discussions entre les élus dès le début du projet.

Articulés autour de 7 temps forts, les élus du Pays de Retz, ont échangé sur leurs stratégies en matière de :

- Modération de la consommation d'espace et de trajectoire ZAN.
- Mobilité, de projection démographique et d'organisation territoriale.
- Développement économique et de commerce.
- D'environnement, d'agriculture et de paysages.
- D'énergie renouvelable.
- Risques et enjeux liés au littoral.
- Santé.

L'ensemble de ces temps de séminaire et nombreux temps d'échanges en comité de pilotage, comité syndical et conférences des maires ont permis de mettre en évidence les orientations socles qui ont guidé la rédaction du PAS selon trois axes et trois échelles de problématisation :

- **Ce qui unifie le territoire à travers ses caractéristiques et les dynamiques exogènes qui le traversent tant du point de vue du climat que de son attractivité.**



- **Ce que les élus portent en matière d'organisation territoriale et de projet pour le Pays de Retz dans la complémentarité des collectivités entre-elles et en s'appuyant sur ses ressources endogènes.**
- **Ce qui participe au bien vivre et travailler au sein des polarités du Pays de Retz.**

## L'ambition

Le territoire du Pays de Retz est un territoire d'équilibre qui présente une diversité de paysages naturels, agricoles et urbains qui fondent le patrimoine singulier du territoire.

Ce territoire attractif par lui-même et en raison de ses liens avec tous ses territoires voisins, souhaite poursuivre l'accueil maîtrisé de population en offrant et maintenant les conditions d'une vie agréable pour tous en confortant les centralités.

Si l'attractivité du territoire est venue bousculer ces dernières années la structure de la population, le projet souhaité par les élus, est de maintenir un territoire, où l'on peut vivre et travailler, dans le respect de l'environnement qui nous entoure.

Aménager le Pays de Retz, c'est faire en sorte que l'on vive bien dans le Pays de Retz et à plusieurs titres, le projet d'Aménagement Stratégique intègre donc les leviers de la sécurité, de la santé, de l'activité et du bien-être des habitants sur le territoire :

- Quand il aborde d'abord la question de la fragilité du territoire face aux risques liés aux changements climatiques (trait de côte, submersion, inondations, ressources en eau) et quand il promeut la préservation de ses ressources pour limiter ses effets sur la population (milieux naturels et agricoles dont les marais et le bocage, faire entrer la nature en ville tout en densifiant et limiter l'artificialisation des sols).
- Quand il défend le maillage fin de son armature (héritée de l'histoire) et le rôle de chaque ville, chaque bourg, chaque village, chaque hameau pour accueillir et maintenir une cohérence de peuplement et permettre à chaque habitant de s'ancrer sur telle ou telle commune.
- Quand il porte l'objectif de maintenir et de créer de l'emploi, des commerces, des services, de soutenir l'économie locale et identifie des filières porteuses, en adéquation avec le tissu économique existant et les ressources.
- Quand il donne les leviers pour bien aménager les quartiers résidentiels ou économiques, l'espace public, y diversifier les usages, favoriser la cohésion et préserver l'identité des lieux de vie – lutter contre la standardisation des paysages.
- Quand il vise, en lien avec le Projet Alimentaire Territorial, à soutenir la diversité et la productivité des agricultures et défend la qualité des productions alimentaires.



- Quand il défend l'objectif de la production d'énergie renouvelable tout en se donnant des gardes fous (unités à taille « humaine » répondant aux besoins locaux).
- Quand il souhaite diversifier la production de logements et apporter des réponses aux trajectoires résidentielles en lien avec la sociologie des ménages et les différentes étapes de l'existence.
- Quand il liste des leviers d'amélioration de la problématique des déplacements dont on sait qu'ils constituent un frein au recrutement, un vecteur de stress quotidien, un facteur d'isolement voire de précarité et qu'il promeut l'ensemble des aménagements favorisant une fréquentation plus large des rues, des places, des commerces et services des communes et en particulier la marche et le vélo bénéfiques pour la santé.
- Enfin, quand il prend en compte les projections démographiques et le vieillissement de sa population.

À ce titre, si le projet d'aménagement stratégique identifie l'ambition du maintien et du développement de l'offre de soins sur le territoire, les élus soutiennent clairement le maintien des équipements structurants du territoire, de ses 3 hôpitaux publics en particulier et le lien avec les contrats locaux de santé.

L'ensemble de la stratégie territoriale et de son déploiement concourra à participer à l'effort national en matière de lutte contre l'artificialisation. Si la vigilance des élus du Pays de Retz est grande face aux risques et aux impacts du changement climatique, ils souhaitent construire un projet optimiste. Il ne s'agit pas, pour eux, de figer le territoire dans un repli rassurant, mais bien de construire un SCoT ambitieux et réaliste, souple et résolument tourné vers un développement durable et sobre, soucieux du bien vivre ensemble.



# INDEX THÉMATIQUE

|                                               |                                                                |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Agriculture.....                              | 10 ; 31                                                        |
| Armature territoriale.....                    | 24 ; 27 ; 38                                                   |
| Biodiversité.....                             | 12 ; 29 ; 43 ; 44                                              |
| Centralité(s).....                            | 18 ; 27 ; 31 ; 33 ; 35 ; 38 ; 39 ; 40 ; 41 ; 42 ; 43 ; 47      |
| Changement climatique.....                    | 10 ; 11 ; 29 ; 30 ; 43                                         |
| Commerce.....                                 | 10 ; 13 ; 24 ; 27 ; 38                                         |
| Eau.....                                      | 10 ; 11 ; 12 ; 13 ; 14 ; 20 ; 30 ; 31                          |
| Économie.....                                 | 18 ; 31 ; 33 ; 34                                              |
| Énergie.....                                  | 21 ; 34 ; 35 ; 43 ; 47                                         |
| Industrie.....                                | 10 ; 17 ; 33 ; 34 ; 35                                         |
| Littoral.....                                 | 10 ; 11 ; 17 ; 18 ; 20 ; 30 ; 31 ; 32 ; 34 ; 38 ; 41 ; 45 ; 46 |
| Logement.....                                 | 38 ; 43 ; 45 ; 46 ; 47 ; 48                                    |
| Logistique.....                               | 17 ; 19 ; 20 ; 27                                              |
| Mobilités.....                                | 18 ; 19 ; 20 ; 27 ; 28 ; 35 ; 39 ; 40 ; 41                     |
| Nature en ville.....                          | 43                                                             |
| Paysages.....                                 | 12 ; 13 ; 14 ; 20 ; 29 ; 30 ; 31 ; 33 ; 43 ; 48                |
| Renaturation.....                             | 43 ; 48                                                        |
| Santé.....                                    | 28 ; 29 ; 31 ; 38                                              |
| Sols.....                                     | 21 ; 25 ; 29 ; 31                                              |
| Trajectoire Zéro Artificialisation Nette..... | 24 ; 25                                                        |
| Trame verte et bleue.....                     | 29                                                             |
| Tourisme.....                                 | 10 ; 14 ; 34                                                   |





# **VALORISER LA COHÉRENCE DU TERRITOIRE ET ÉQUILIBRER SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS**

*Le Pays de Retz, comme entité territoriale et communauté d'intérêt, s'ancre dans une géographie singulière, laquelle parce qu'elle n'est pas reproductible ni interchangeable, lui donne une identité propre et appelle des orientations d'aménagement cohérentes.*

*De ses éléments physiques spécifiques et de sa localisation préférentielle vis-à-vis des dynamiques métropolitaines et littorales que l'on observe localement, dans le grand ouest français et, au-delà, dans le monde, émanent des enjeux majeurs pour un aménagement durable aujourd'hui et demain.*

## UN TERRITOIRE D'EAU – DU LITTORAL À L'ESTUAIRE VIA LE LAC DE GRAND LIEU – DONT LES RESSOURCES SONT À PROTÉGER



Le Pays de Retz englobe le quart sud-ouest de la Loire Atlantique et certaines de ses limites physiques lui confèrent un élément saillant de son identité environnementale et patrimoniale : **l'eau sous toutes ses formes, qu'il s'agit de respecter.**

L'eau est un atout majeur et identitaire sur le Pays de Retz, ayant participé à son essor au Moyen-Âge quand le commerce du sel transitait par les voies fluviales. Depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, elle concourt à son rayonnement avec le tourisme balnéaire et la civilisation des loisirs. Ce même réseau hydrographique constitue aujourd'hui le ressort d'une activité écotouristique dynamisant ainsi l'ensemble du territoire. L'eau est aussi une ressource de plus en plus vulnérable sur laquelle s'exercent des pressions humaines multiples et connues : population permanente en croissance, population saisonnière, agriculture, tourisme, industrie, etc.

### » Du littoral aujourd'hui au littoral de demain : des risques à appréhender pour anticiper et agir efficacement

L'océan, le marais breton, le Lac de Grand Lieu et l'Estuaire de la Loire ainsi que l'ensemble du chevelu hydrographique qui irrigue le Pays de Retz, le caractérisent. Cette situation géographique particulière, liée à une géomorphologie de terre basse constitue à la fois sa richesse d'un point de vue environnemental mais profile aussi son « destin » dans la perspective du changement climatique. **Le SCoT reconnaît pleinement les caractéristiques hydrauliques de son territoire. Il entend tenir compte de l'évolution des connaissances sur les risques associés pour mieux les prévenir, qu'il s'agisse de la submersion, des inondations ou du recul du trait de côte.**



Les terres basses littorales, estuariennes et lacustres marquées par un trait de côte ayant évolué depuis des siècles – certaines communes de l'intérieur ayant été des îles ou des ports – sont en effet des secteurs à enjeux majeurs d'un point de vue des risques littoraux. En ce sens, au regard de la géomorphologie du Pays de Retz et de son fonctionnement hydraulique, les risques littoraux du territoire sont à considérer à l'échelle de l'ensemble du territoire, les rives du Lac de Grand Lieu comprises (celui-ci étant connecté à l'Estuaire de la Loire et à la Baie de Bourgneuf via l'Acheneau et le Tenu). Les servitudes des PPR et PPRL s'imposent aux documents d'urbanisme mais **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 soient approfondies ces données.**

En outre, le territoire se projette dans l'avenir et acte les principes :

- De projeter le recul du trait de côte et le risque d'inondation en lien avec les services de l'État.
- D'éviter l'urbanisation de nouveaux secteurs dans les zones soumises à un risque.
- D'anticiper les évolutions des constructions dans les zones soumises au risque d'élévation du niveau marin dès lors que la sécurité des personnes et/ou le fonctionnement d'activité stratégique seraient concernés.
- De réfléchir de manière prospective à des logiques de relocalisation.

Face à ces risques, **dans une logique de solidarité, les coopérations entre pôles littoraux et non littoraux sont soutenues.** Ces dernières s'avèrent en effet nécessaires pour gérer durablement la capacité d'accueil du littoral prenant en compte à la fois les caractéristiques exceptionnelles des rivages et la gestion des risques.

L'objectif de protéger la trame bleue, sur laquelle repose l'identité du territoire amène aussi à cette coopération entre terre et eau.

En outre, la culture du risque doit pouvoir s'instaurer plus amplement sur le territoire étant données les incertitudes quant aux manifestations du changement climatique. **Le SCoT souhaite accompagner les acteurs du territoire dans cette appréhension prospective des risques, en particulier, ici, ceux liés à l'eau. La sensibilisation du grand public est également souhaitée.**

### » **Marais, zones basses et têtes de bassin versants : des secteurs à soigner, des solutions et innovations à envisager pour préserver la ressource en eau**

Au-delà des risques liés à l'élévation du niveau marin et aux inondations sur les rivages et le réseau hydrographique impactant les capacités d'accueil du territoire, l'augmentation de la salinité des eaux et l'accroissement des périodes de sécheresse impactent aussi le



fonctionnement des écosystèmes et menacent encore davantage la ressource tant du point de vue quantitatif que qualitatif, accentuant la problématique de l'approvisionnement en eau potable du Pays de Retz.

Le SCoT s'engage à protéger la ressource quantitative et qualitative, superficielle et souterraine en eau et veille à assurer en ce sens le développement du Pays de Retz en adéquation avec la disponibilité de la ressource et les capacités de traitement des eaux usées s'appuyant sur les SAGE opposables et le SDAGE Loire Bretagne. La gestion intégrée de la ressource par l'ensemble des acteurs est primordiale pour la ressource elle-même mais par là-même pour préserver le cadre et la qualité de vie ainsi que l'ensemble des activités économiques du territoire.

Il s'agit alors en prenant en compte les stratégies des Contrats Territoriaux Eau et études HMUC (Hydrologie, Milieux, usages et climat) engagées de :

- **Protéger la trame bleue et améliorer la gestion des abords des cours d'eau** permanents et temporaires avec la préservation et la restauration de leur intégrité spatiale et écologique. Une attention particulière sera portée sur certains cours d'eau dont la qualité peut être améliorée. Les têtes de bassin versant et les sources feront l'objet d'une attention particulière, de négociation avec les usagers en particulier concernant les pratiques pouvant menacer leur état.
- **Préserver les marais au regard des services** qu'ils rendent et promouvoir le maintien de l'ensemble des activités qui en assurent la protection tant du point de vue des paysages, de la biodiversité que de leur rôle dans la préservation de la ressource en eau.
- **Prendre des mesures permettant d'actualiser l'inventaire des zones humides**, leur état et les dispositions mises en œuvre pour les préserver, les entretenir voire les remettre en état, les mesures de compensations pourront être envisagées entre EPCI sur un même bassin versant en lien avec les SAGE.
- **Prendre des mesures permettant d'inventorier les plans d'eau**, de les préserver et de les remettre en état. Cette mesure sera un préalable à privilégier avant de créer de nouveaux plans d'eau.
- **Identifier les carrières en cessation d'activité** pour envisager un usage de réserve d'eau collective et encourager des réflexions spécifiques sur les besoins en eau nécessaire à l'activité agricole.
- **Prendre des mesures permettant d'inventorier les puits**, de caractériser leur état fonctionnel.
- **Retrouver la qualité de l'eau dans les aires d'alimentation de captage** qui permettent d'augmenter les capacités des nappes pour l'approvisionnement en eau du territoire et faire face aux augmentations de population.

- **Garantir le cycle de l'eau par l'amélioration de la gestion durable des eaux pluviales** au plus près du point de chute et défendre un aménagement limitant l'imperméabilisation ou favorisant l'infiltration.
- **Soutenir la poursuite des actions menées en matière de qualité bactériologique** et chimique des eaux pour préserver les activités associées (saliculture, pêche, conchyliculture en particulier).
- **Promouvoir une réflexion sur les modalités pertinentes de réutilisation des eaux de stations d'épuration.**

## » Des patrimoines et savoir-faire liés à la présence de l'eau : un récit à ciel ouvert à mettre en lumière

Si l'eau, les eaux, façonnent les paysages naturels emblématiques du Pays de Retz, l'identité du Pays de Retz se manifeste aussi à travers les activités liées à la présence de l'eau.

La période actuelle d'évolution rapide du trait de côte trouve son écho dans l'histoire même du Pays de Retz puisque aussi bien les rives de l'Estuaire que celles de la Baie de Bourgneuf ont évolué au fil des siècles derniers. Paimboeuf et Vue ont été des îles de Loire et des avant-ports majeurs, Bourgneuf-en-Retz un port de commerce international d'exportation du sel jusqu'au XVI<sup>ème</sup> siècle. L'eau encore, à travers ses rivières et l'estuaire, a constitué le support de l'activité commerciale et ce jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle.

À cette histoire d'eaux sont liés des histoires d'hommes et des savoir-faire, des activités économiques, des paysages et un art de vivre que le PETR du Pays de Retz à travers ses documents d'urbanisme veut préserver et valoriser en tant que révélateur d'un lien homme-nature particulièrement présent unifiant le Pays de Retz du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Pays « d'Art et d'Histoire » en germe qui se révèle aussi à travers ses patrimoines matériels et immatériels, sa culture gastronomique en particulier.

Il s'agit de valoriser :

- Les rivages et la trame bleue qui les connecte.
- Les ports maritimes et fluviaux et les ouvrages associés, en activité ou non. Ils sont les marqueurs de l'histoire des bourgs et en ce sens le support à des aménagements urbains qualitatifs.
- Les pêcheries et la pratique de la pêche à pied.
- Le patrimoine balnéaire.
- Le patrimoine hydraulique : canaux, vannage, écluses, stations de pompage.
- Les marais – étiers, digues, ... et l'élevage de marais qui lui est consubstantiel – tout comme l'activité de pêche et de chasse.
- Les marais salants, le patrimoine bâti lié au commerce du sel.



- La conchyliculture, l'ostréiculture, les moules de bouchot de la Plaine.

Le SCoT accompagne les activités économiques de la mer et de l'eau, plaisance et nautisme, conchyliculture, saliculture, pêche, etc.

En ce sens le PETR se positionne dans la perspective d'une gestion intégrée de la zone côtière.

Cette ressource patrimoniale qui irrigue le Pays de Retz constitue un fil fédérateur, propice à l'éducation à l'environnement et au tourisme de nature. A ce titre, les itinéraires de randonnée pédestre, équestre, cyclable et de navigation le long et sur les cours d'eau du territoire incarnent le lien entre terre et eau.

L'identité du Pays de Retz trouve aussi ses racines dans son rôle d'arrière-pays, en l'occurrence nantais. Les cités antiques comme les métropoles d'aujourd'hui se nourrissent l'une l'autre. Cette relation intrinsèque à l'aménagement du territoire se jouait autrefois dans le rôle d'arrière-pays défensif, nourricier et récréatif. Durant des siècles, l'utilisation voire le creusement des voies d'eau entre l'océan et Nantes atteste de cette complémentarité.

Si les ouvrages purement défensifs de la marche entre Poitou et Bretagne, en dehors du château emblématique de Machecoul et de la toponymie, sont rares, en revanche, la fonction nourricière est partout et cette histoire s'exprime **dans le patrimoine paysager, le vignoble, le bocage, les marais et les éléments de patrimoine vernaculaire associés à ces activités humaines** (moulins, logis et fermes, granges, pressoirs, etc) **sont à préserver et mettre en valeur.**

L'église ayant joué un rôle majeur en termes d'aménagement des espaces aux côtés des seigneurs locaux, notamment dans celui des marais et des bourgs, **le patrimoine religieux et noble est constitutif de l'identité locale et doit être en ce sens mis en valeur dans le SCoT.**

L'influence italienne importée par les architectes nantais pour esthétiser et fonctionnaliser le bâti traditionnel au XIX<sup>e</sup> s se retrouve dans le Pays de Retz **à travers des ensembles architecturaux d'intérêt certain. Ces ensembles sont à identifier et valoriser dans les documents d'urbanisme** en lien avec l'histoire de la brique et des briqueteries locales, emblématiques du Pays de Retz.

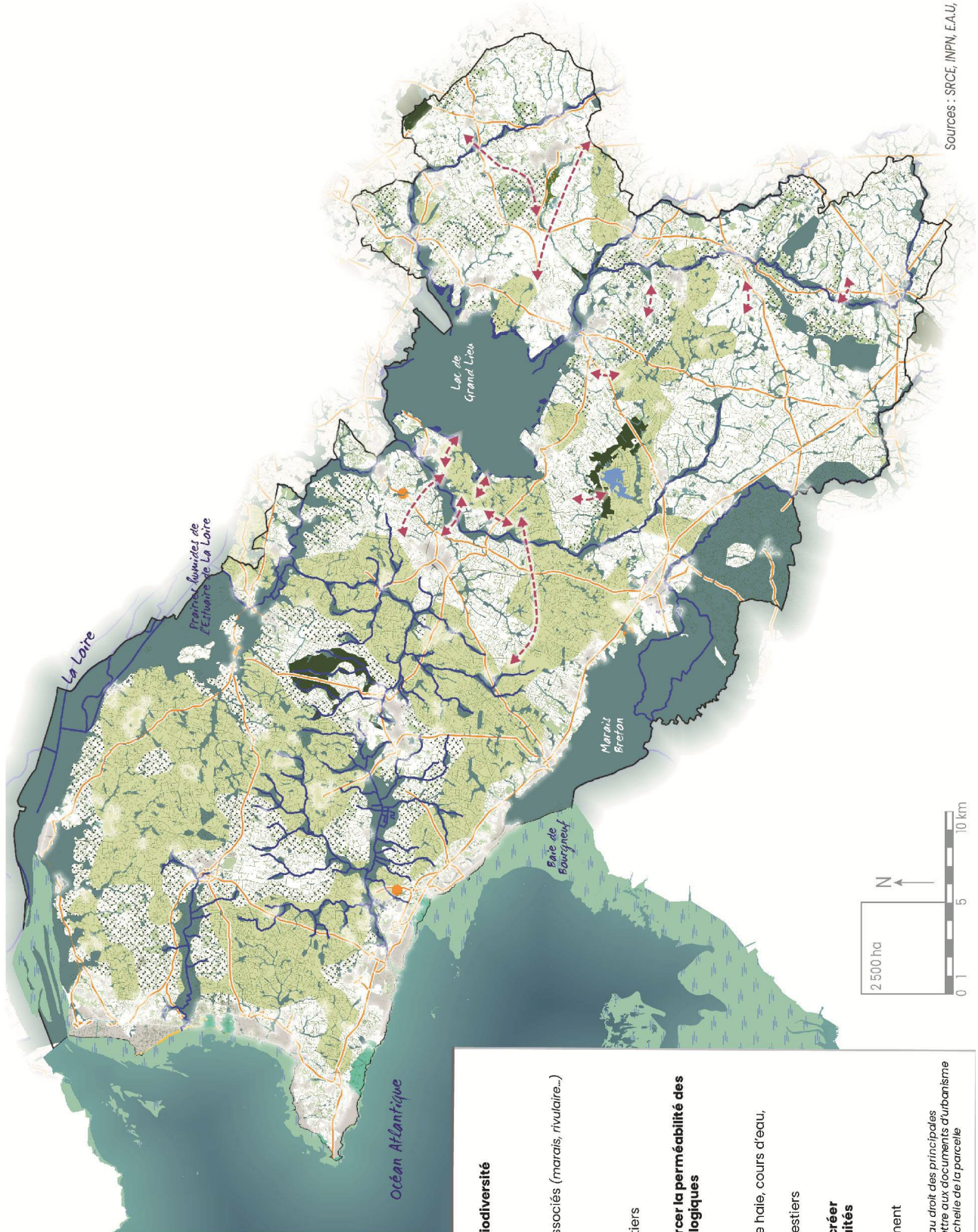
Enfin, le lien avec Nantes s'incarne également dans les maisons d'agrément – folies – de la riche bourgeoisie nantaise qui bordent, en les surplombant, les voies d'eau. Elles sont autant de sites où le patrimoine naturel et architectural se répondent pour structurer des paysages exceptionnels et doivent être préservées et valorisées.

D'une manière générale, **le SCoT prête une attention à tous les éléments du patrimoine bâti**, de l'antiquité à nos jours, qui méritent d'être préservés et mis en valeur.



# Axe 1 : Valoriser la cohérence du territoire et équilibrer ses liens avec les territoires voisins

## UNE COUVERTURE DE TRAME VERTE ET BLEUE IMPORTANTE ET FINE



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

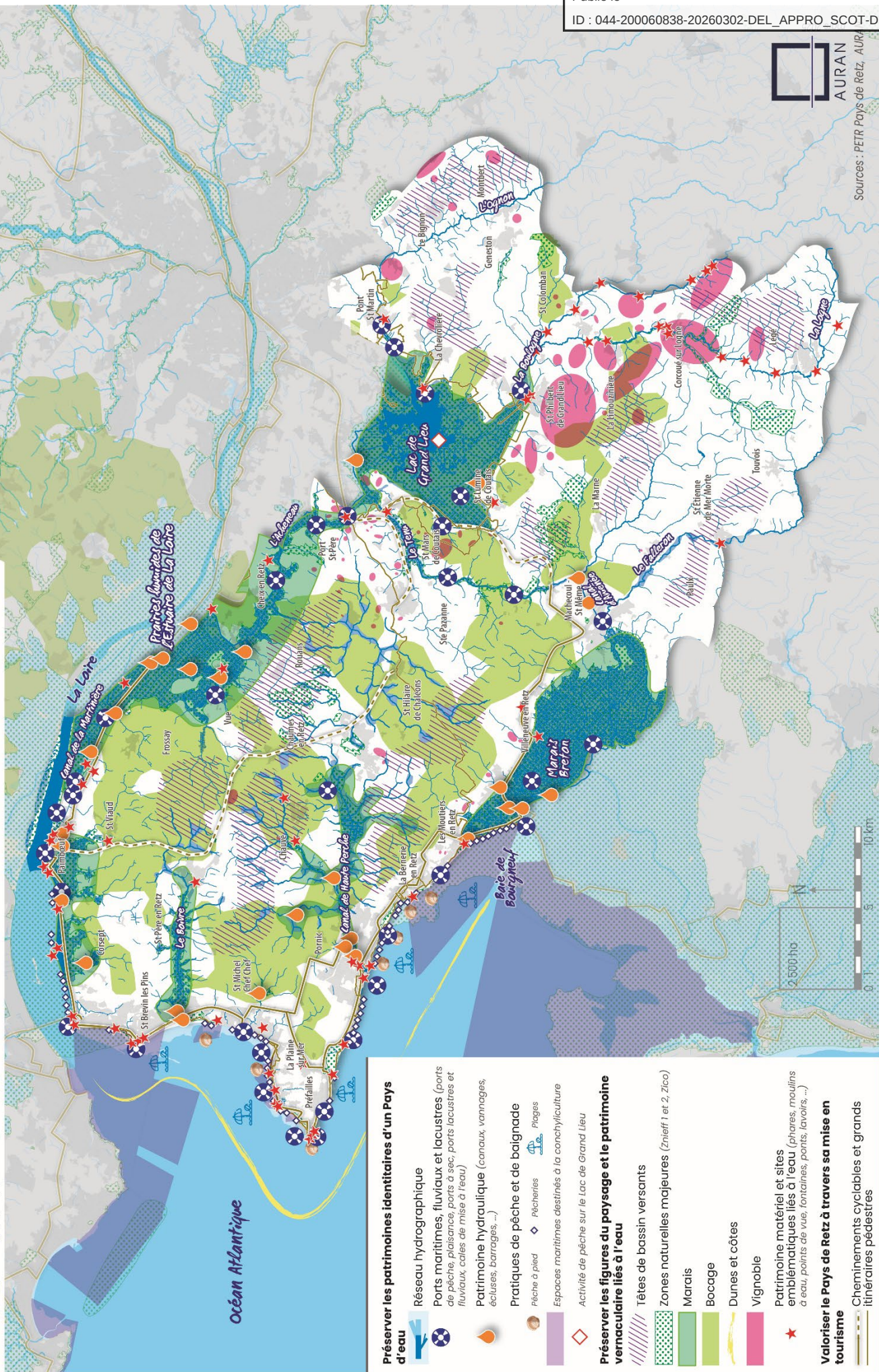
ID : 044-200060838-20260302-DEL\_APPRO\_SCOT-DE

**S<sup>2</sup>LO**

juin 2025

Sources : SRCE, INPN, E.A.U., Traitement E.A.U.

**Axe 1 : Valoriser la cohérence du territoire et équilibrer ses liens avec les territoires voisins**  
**DES PATRIMOINES LIÉS À LA PRÉSENCE DE L'EAU : UN RÉCIT À CIEL OUVERT À METTRE EN LUMIÈRE**



## UN PAYS DE RETZ QUI DU LITTORAL AU BOCAGE ENTRETIENT DES INTERACTIONS ENTRE VENDÉE, NORD LOIRE ET PÔLE MÉTROPOLITAIN POUR ACCOMPAGNER LES MUTATIONS

Le Pays de Retz est un territoire qui développe sa propre autonomie tout en restant ouvert et perméable aux dynamiques des territoires qui l'environnent. Il profite ainsi pleinement des effets systémiques de l'attractivité des territoires métropolitains, industrialo-portuaires et littoraux sur lesquels il peut choisir de s'appuyer sans jamais les subir.

### » Des zones industrielles existantes stratégiquement localisées à conforter et renouveler

Les zones industrielles majeures existantes participent au rayonnement du territoire, et à son dynamisme industriel, elles sont le support de la politique de relocalisation de l'activité productive sur le territoire et du rapprochement de l'emploi et des actifs. Il s'agit d'une évolution majeure particulièrement marquante au cours des 10 dernières années.

**L'objectif est d'accompagner le développement et le renouvellement de ces parcs** pour conserver leur attractivité, participer à l'enjeu de réindustrialisation et élever le niveau d'exigence environnementale et de gestion du foncier dans les aménagements et les constructions futures.

Les implantations stratégiques de ces zones à proximité d'axes de flux routiers, pourront permettre des installations liées à des besoins logistiques locaux, sous réserve d'une adéquation de l'envergure des projets avec les impacts potentiels sur le territoire.

Le territoire est concerné par la présence de zones économiques stratégiques, comme le Carnet - Grand Port, la Zone aéroportuaire - pôle agroalimentaire du MIN, dont les implantations et les enjeux dépassent le cadre des intercommunalités. **Le SCoT est attentif à rester associé aux réflexions sur leur développement compte-tenu des bénéfices attendus pour le territoire en matière de création d'emplois et de rayonnement mais aussi des impacts en termes de flux de circulation générée par le développement de ces parcs.**

Une réflexion cohérente entre le Pays de Retz et les territoires voisins en matière de stratégie foncière et immobilière et relative à l'optimisation des parcs d'activités est en cours d'élaboration. De manière plus générale, la coopération à l'échelle des bassins industriels voisins est à renforcer, comme dans le cadre de la démarche Territoire d'Industrie portée entre Sud Retz Atlantique et Challans-Gois, de la "French Tech" Sainte-Nazaire, La Baule Pornic ou d'Atlanpole.

## » Des coopérations territoriales à renforcer pour offrir aux entreprises et aux actifs des lieux innovants et de proximité

Les évolutions des conditions d'exercice des emplois et en particulier le recours plus fort au télétravail engagent les territoires à soutenir le développement de nouveaux lieux pour les actifs et les entreprises. Il s'agit de poursuivre le développement de tiers-lieux et d'espaces de co-working. Ils sont des leviers de maintien des actifs sur le territoire et favorisent l'essor de l'économie résidentielle. Le PETR encourage les réflexions concernant l'implantation de ces espaces en tant qu'ils peuvent concourir à la redynamisation des centralités et à la vie de quartier en général y compris dans les zones d'activités.

Afin de répondre à une logique de proximité et de coopération, les démarches de mise en réseau des espaces du territoire avec ceux des territoires voisins, doivent être déployées.

## » Soutenir les mobilités partagées, alternatives et efficaces entre le PETR du Pays de Retz et le pôle métropolitain Nantes-St Nazaire

Si le SCoT encourage l'implantation d'entreprises, le PETR assume sa perméabilité avec les territoires voisins que les flux quotidiens révèlent. Les mobilités entre les territoires ne sont pas l'affaire que d'une collectivité, et si elles disposent de compétences diverses, leur coordination et coopération sont essentielles. En l'espèce, le Contrat Opérationnel de Mobilité du Bassin Centre Loire Atlantique constitue un espace de coopération essentiel à la mise en œuvre de certaines actions apportant des solutions aux enjeux de mobilités partagées à cette échelle.

Les 4 EPCI sont aujourd'hui compétents en matière de mobilité ce qui peut donner force à cette ambition.

En s'inscrivant comme territoire d'interface entre pôle métropolitain et littoral, le SCoT soutient le déploiement et les co-constructions de solutions alternatives à la voiture individuelle concernant les flux de populations et les flux économiques. Pour cela plusieurs leviers sont identifiés et doivent tenir compte des flux différenciés liés à l'attractivité touristique du littoral :

- **Soutenir le développement du ferroviaire** (s'inscrivant dans une stratégie nationale mais aussi locale avec le développement du service express métropolitain). Si le territoire est déjà doté d'une offre ferroviaire, il s'agit de renouveler et d'améliorer tant l'offre que le rabattement des flux de passagers vers les gares, y compris des territoires métropolitain et nazairien. C'est le cas des lignes ferroviaires existantes (Nantes-Pornic et Nantes-Machecoul) qui traversent le territoire, et dont les réflexions en cours sur le réaménagement de Nantes Atlantique, doivent être investies afin de saisir les opportunités pour le territoire. A ce titre, une augmentation du cadencement est souhaitée par le PETR sur l'ensemble des lignes le traversant.



- **Soutenir le développement de l'offre en Transports Collectifs (TC) avec des Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ou des lignes express structurantes**, à la fois dans les secteurs ruraux et interurbains et dans les secteurs urbains, en facilitant l'intermodalité entre les solutions de mobilité (lien entre ferroviaire, TC, co-voiturage, parking relais, modes doux, ...).

Ainsi les offres du réseau Aléop Express dans les secteurs non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants du territoire doivent être développées et renforcées et ce notamment dans les communes de Saint-Brevin-les-Pins, Legé, Chaumes-en-Retz, La Chevrolière, Pont-Saint-Martin, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. Le projet soutient également le prolongement de certaines offres Aléop, et notamment entre La Marne et Machecoul et entre Saint-Père-en-Retz et de Saint-Brevin-les-Pins.

Des lignes transversales non polarisées sur la métropole nantaise et nazairienne sont également soutenues.

- **Soutenir l'aménagement global des axes routiers Nantes-Pornic, Nantes Challans et la gestion du patrimoine routier départemental dont le Pont de Saint-Nazaire** de manière à éviter les périodes de saturation tout en valorisant et soutenant les solutions alternatives à l'auto-solisme par la mise en place de voies réservées.
- **Porter de nouvelles les lignes de covoiturage** en lien avec la région et son service Aléop covoiturage. Il s'agit également de reconnaître les stratégies de Nantes Métropole sur les pénétrantes et de s'inscrire dans une logique de continuité pour dépasser les limites administratives et répondre aux besoins et enjeux de la population et du territoire. De la même manière, les réflexions sur les recherches de développement de lignes de covoiturage avec Saint-Nazaire et Challans seront à développer.
- **Déployer et renforcer les Pôles d'échanges multimodaux sur le territoire** en s'appuyant sur le projet d'aménagement du Pays de Retz. Cette organisation territoriale devra permettre de répondre aux enjeux de performance des différentes solutions alternatives de mobilité ainsi qu'à la fréquentation de lignes sollicitées ou soutenues à l'échelle de la Région.
- **Soutenir des solutions de déplacements fluviaux ou maritimes** pour les actifs comme les touristes entre le Pays de Retz et ses territoires voisins dont la rive Nord de l'Estuaire et les îles en s'appuyant sur les infrastructures existantes (exemple : pontons à Paimboeuf). La logique de l'intermodalité avec le vélo y est intégrée.
- **Optimiser les flux de marchandises, diminuer leur impact et rechercher des solutions de transport inscrites dans une trajectoire de décarbonation pour les flux de marchandises** générés par les besoins de consommation de la population. Le PETR du Pays de Retz soutient la réalisation d'études pour mieux connaître les flux de marchandises (poids-lourds notamment) sur le territoire (principales filières, caractérisation des chaînes logistiques, ...) et identifier des mesures pertinentes à mettre en place



pour mieux gérer ces flux (mutualisation, réglementation, ...), en lien notamment avec les réflexions de la Région Pays de la Loire sur le fret ferroviaire (étude régionale sur les potentialités et conditions de redéploiement du fret ferroviaire en Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique sur le trafic poids-lourds et accompagner les initiatives en matière de logistique urbaine.

Le SCoT précédent soutenait un franchissement routier de la Loire en aval de Nantes. Les contraintes environnementales semblent importantes, et les élus y sont sensibles mais l'allongement des distances occasionnées par les autres localisations envisagées ont aussi un impact environnemental non négligeable. S'ils restent attentifs aux études en cours, ils estiment que l'amélioration des franchissements existants revêt donc un intérêt important pour la population. Ainsi, ils maintiennent leur soutien aux différentes pistes de solutions de franchissements de la Loire s'appuyant sur celles existantes et souhaitent être associés aux réflexions à ce sujet.

La coopération interterritoriale avec l'ensemble des territoires voisins est revendiquée par le PETR et soutenue dans le cadre du SCoT. En particulier, parce que l'Estuaire de la Loire est autant un lien qu'une frontière et que les usages qui s'y déploient nécessitent un dialogue, la coopération autour de ce dernier s'inscrit dans un impératif historique.

## ► **Faire du Grand Littoral et l'estuaire de la Loire en particulier, un nouvel espace de coopérations nord-sud**

L'estuaire de la Loire représente une géographie d'exception autant qu'un défi d'envergure aux multiples facettes. La ressource en eau se joue des frontières administratives. C'est à travers la thématique de l'eau que les deux rives de l'Estuaire de la Loire ont appris à travailler ensemble depuis plusieurs années.

La rencontre officielle du 16 juin 2023 entre les élus des deux rives, a révélé l'opportunité de penser de façon coordonnée l'avenir de l'Estuaire de la Loire, dans sa complexité. Les SCoT du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz et du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire affirment vouloir répondre conjointement aux enjeux suivants :

- La co-construction d'une vision commune des enjeux estuariens, en relation étroite avec toutes les parties prenantes concernées (et principalement le SYLOA).
- La gouvernance de l'eau comme bien commun : protection de la qualité de l'eau potable, anticipation des effets du réchauffement climatique sur la recharge de la nappe (de type quartzique, c'est-à-dire qui se recharge uniquement par les pertes des ruisseaux), juste exploitation de la ressource et développement de l'eau de réutilisation (re-use), etc.



- La protection des milieux humides, des paysages associés et de leurs fonctionnalités écologiques, des espaces de mobilité de la Loire, rivières et cours d'eau du Pays de Retz.
- La prévention des risques (inondations, submersion, pollutions, etc.).
- Les enjeux portuaires et fonciers de l'activité économique liée au fleuve.
- La qualité des sols au service des stratégies alimentaires et agricoles.
- Le développement des énergies renouvelables.
- Le soutien au covoiturage au service des trajets domicile-travail.



## Axe 1: Valoriser la cohérence du territoire et équilibrer les liens avec les territoires voisins UN PAYS DE RETZ QUI DU LITTORAL AU BOCAGE ENTRETIENT DES LIENS AVEC SES VOISINS POUR ACCOMPAGNER LES MUTATIONS

### Accompagner le développement et le renouvellement des zones industrielles et économiques stratégiques

- Pôles économiques d'envergure majeure
- Zones d'activités économiques – ZAE localisées à ce jour est prévue sur le territoire de PAPR)

### Renforcer les coopérations territoriales

- À l'échelle des bassins industriels voisins
- À l'échelle des bassins de vie extraterritoriaux
- En développant les tiers-lieux et espaces de co-working

### Faire de l'estuaire de la Loire, un nouvel espace de coopérations nord-sud

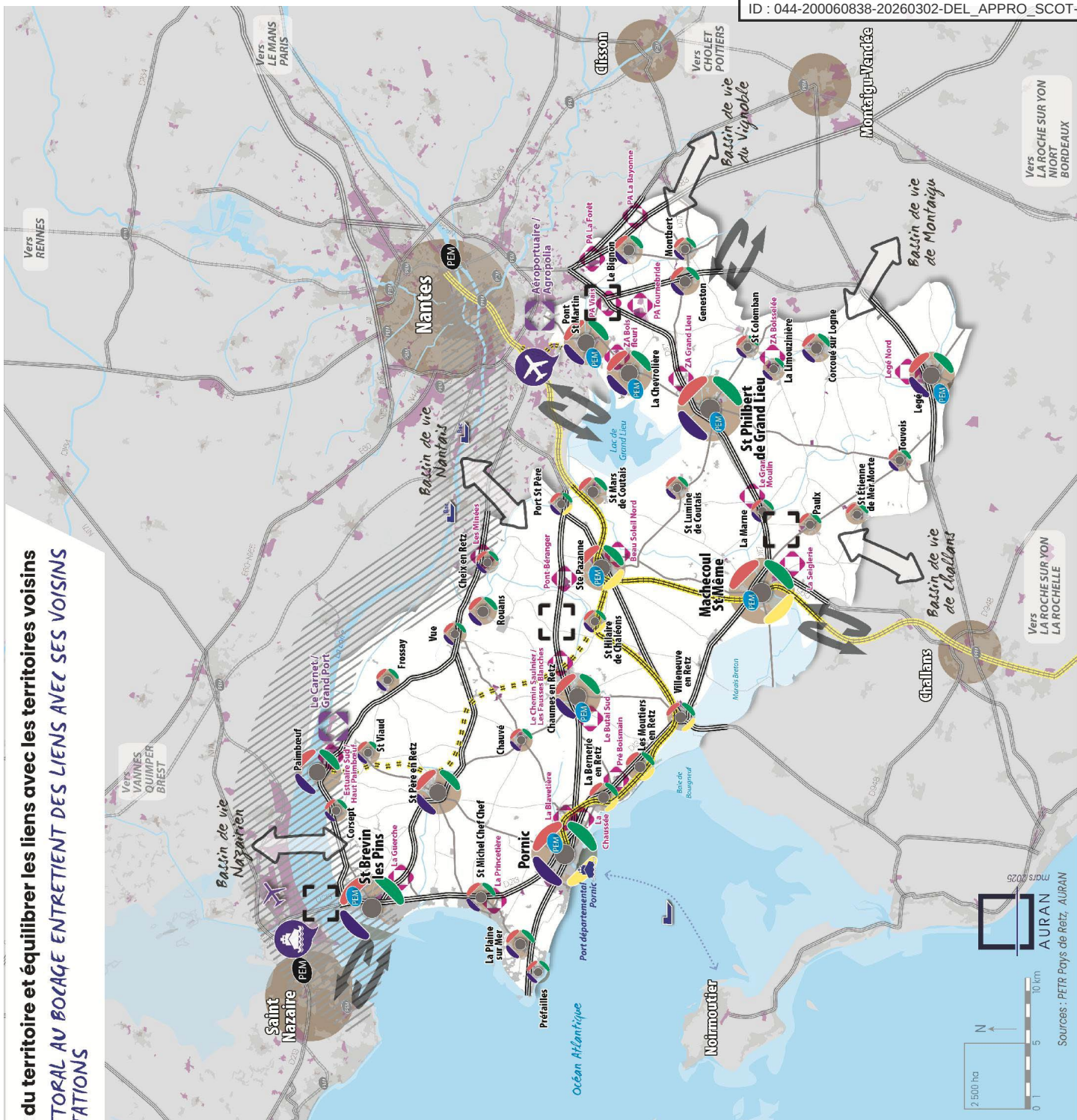
### Soutenir les mobilités partagées alternatives

- Le développement du ferroviaire
- Le développement du potentiel ferroviaire
- Autres modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme

- desserte par une ligne Aléop
- aire de covoiturage
- poursuivre la mise en œuvre des schémas directeurs modes actifs en s'appuyant sur les grands itinéraires cyclables
- gare ferroviaire

- Port de Pornic
- Encourager les solutions de transport maritime et fluvial
- Pôles d'échanges multimodaux structurants
- Intentions portées aux projets routiers départementaux

- Grand Port Maritime Nantes - Saint-Nazaire et Aéroport Nantes Atlantique
- Réseau routier structurant
- Zones urbanisées
- dont activités économiques principales



AXE

02

**DÉVELOPPER UNE  
STRATÉGIE  
D'URBANISATION ET  
D'AMÉNAGEMENT  
DURABLE QUI RÉPONDE À  
LA COMPLEXITÉ  
DES DÉFIS PAR UN  
RENOUVELLEMENT DES  
APPROCHES**

*Si le Pays de Retz a une géographie et une histoire propres c'est aussi un territoire ouvert sur le monde. Son économie, ses défis environnementaux, son devenir repose sur des choix d'aménagement, équilibrés, respectant les déterminants de son attractivité et préservant son environnement exceptionnel. Cette ambition se traduit par la reconnaissance des bourgs qui le structurent, autrement dit des polarités autour desquelles s'organise depuis des siècles la société locale et qu'il s'agit de renforcer et mieux relier. En outre, l'identité « agro-rurale » du Pays de Retz qui s'exprime à travers les relations entre les bourgs et l'activité agricole est portée à travers le Projet Alimentaire auquel le SCoT apporte une garantie de mise en œuvre. Enfin, le Pays de Retz est doté de ressources propres que le SCoT souhaite valoriser dans une logique de développement endogène et de création locale d'emplois.*

## ASSEOIR UNE ARMATURE URBAINE COHÉRENTE ET RÉPONDANT AUX ENJEUX SOCIÉTAUX

### » S'appuyer sur une armature urbaine donnant aux polarités la possibilité d'évoluer en optimisant leur trajectoire de sobriété foncière

Le territoire s'organise autour de nombreuses polarités dont certaines assurent un rôle structurant pour le territoire et la population du Pays de Retz.

Parmi elles, **les pôles d'équilibre seront confortés**, permettant de répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques.

L'objectif est de renforcer les fonctions des pôles d'équilibre et pôles d'équilibre intermédiaires tout en maintenant sur l'ensemble des communes une fonction d'accueil, d'habitants et d'emplois, d'équipements, de commerces, de services, etc. Ainsi l'armature territoriale du Pays de Retz sera-t-elle globalement consolidée et les liens entre certaines polarités affirmés.

La philosophie de cette organisation territoriale, répond à une double logique de « possibilités » et de « responsabilités » qui sont liées à chaque niveau de pôle dans l'armature à savoir les pôles d'équilibre, les pôles d'équilibre intermédiaires, les pôles relais et les pôles de proximité. **Cette construction s'appuie sur la responsabilité de chacune des communes à endosser leur rôle dans le fonctionnement territorial**, afin de répondre aux besoins de la population, tout en intégrant la recherche d'un fonctionnement territorial le plus sobre possible.

La territorialisation de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) s'appuie sur cette armature en reconnaissant des besoins plus importants sur les pôles d'équilibre et

d'équilibre intermédiaires, mais également leur capacité à intensifier plus encore la ville sur elle-même. Chaque commune de l'armature sera accompagnée dans ses besoins.

Le DOO propose également une déclinaison de la territorialisation de la trajectoire ZAN par EPCI sur le Pays de Retz.

Le SCoT entend poursuivre la diminution progressive du rythme d'artificialisation des sols déjà engagée et répondre aux exigences législatives du ZAN à l'horizon 2050.

Pour répondre à cette objectif, le Pays de Retz entend :

- Tendre vers une réduction de 50% (selon la territorialisation définie par le SRADDET) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 (par rapport à la période de référence 2011-2021).
- Prolonger ses efforts en matière de réduction du rythme d'artificialisation à compter de 2031.

Le principe d'un usage raisonné du foncier et la philosophie collaborative existante au sein du PETR se traduisent dans le SCoT par une enveloppe réservée aux projets d'intérêt « Pays » et la recherche d'une optimisation des équipements impactés par l'accroissement démographique et des activités sur le territoire – gestion des déchets – outils économiques – infrastructures, etc. Les projets de territoire des EPCI seront ainsi rendus possibles.





Days Pretz



## » Accompagner les mutations des zones commerciales périphériques et circonscrire leur périmètre

En cohérence avec l'ensemble des stratégies d'aménagement, et dans la continuité des politiques de renforcement de la dynamique des centres-bourgs et centres-villes (Opération de Revitalisation de Territoire, Petites Villes de Demain, Revitalisation des cœurs de bourgs, etc), **le SCoT défend le maintien des commerces dans les centralités qui sont le cœur de la vie des communes.**

Les zones commerciales périphériques existantes permettent un accueil pérenne des équipements commerciaux adaptés à ces secteurs en complémentarité des centralités. L'objectif n'est plus de créer de nouvelles zones mais de permettre leur développement en améliorant leur qualité urbaine et paysagère d'une part voire de permettre le cas échéant leur extension dans un souci d'usage économe du foncier.

- Par densification ou renouvellement du tissu commercial existant, sans pour autant développer une offre concurrentielle à celle des centralités.
- Par diversification des fonctions (tertiaire, artisanal ou petit productif, résidentiel...) dans le cadre d'un projet d'ensemble, et selon le contexte particulier de la zone et de la stratégie locale.

Cet objectif n'obère par la possibilité d'intégrer de façon mesurée une présence commerciale en phase avec des besoins et un contexte géographique singuliers.

Les conditions d'implantation des commerces sur le territoire sont précisées à travers le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique).

## » Soutenir les mobilités adaptées à l'échelle du Pays de Retz

L'armature territoriale du Pays de Retz repose sur une offre de mobilités interne et réciproquement.

Le SCoT souhaite renforcer les connexions entre les différentes polarités de son territoire afin de répondre aux enjeux de mobilités de courtes et moyennes distances. En effet, sur les 547 000 déplacements quotidiens, les 2/3 se réalisent au sein de l'intercommunalité de résidence. (Source : EDGT 2015)

**Il convient de développer une offre alternative crédible à l'usage de la voiture individuelle**, notamment dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'optimisation des consommations énergétiques tout en prenant en compte le besoin à tous les âges de la vie.

Compte-tenu de la proximité entre les pôles de l'armature, le Pays de Retz est propice au développement des modes actifs.



Parce qu'il participe à répondre à des enjeux de santé publique et contribue à la pratique physique et sensible du territoire, **l'usage du vélo doit être facilité par le développement d'aménagements et services** (notamment pistes cyclables sécurisées, stationnement, solutions intermodales), notamment à travers la poursuite de la mise en œuvre des schémas directeurs modes actifs des EPCI.

Ces aménagements doivent offrir des solutions entre les communes du Pays de Retz pour mailler un territoire des proximités.

**À ce titre, le SCoT soutient** la mise en œuvre des projets d'itinéraires structurants des schémas directeurs modes actifs des EPCI et des communes, ainsi que ceux du Plan Départemental des Itinéraires cyclables.

**Concernant le projet de voie verte entre St Hilaire de Chaléons et Paimboeuf en particulier, le SCoT** souhaite la conservation de l'emprise de l'ancienne voie ferrée afin de ne pas obérer les capacités de réversibilité des aménagements qui seraient réalisés dans la perspective d'une réouverture de la ligne ferroviaire. De la même manière, le SCoT souhaite que la section de la voie ferrée entre Pont-Saint-Martin et le secteur aéroportuaire de Nantes-Atlantique soit identifié comme levier de solution de mobilités sur ce secteur d'interface majeur avec la Métropole.

Les territoires communautaires étudieront toutes les offres de transports collectifs dans le cadre de leur compétence d'Autorité Organisatrice de Mobilité (AOM).

Dans l'objectif de favoriser la mobilité de tous, le SCoT encourage la poursuite du développement des associations de transport solidaire et du transport à la demande.

Enfin, toutes les initiatives en faveur de mobilités partagées et durables seront soutenues par le PETR (ligne d'auto-stop participatif, co-voiturage, plan de déplacements inter-entreprises...).



## FAIRE DU PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER, DE SA PRÉSERVATION ET DE SA VALORISATION, LES ATOUTS D'UN PAYS OÙ SE CONJUGUENT QUALITÉ DES PRODUCTIONS ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### » Une armature verte « source de vies » à préserver et consolider

90 % du Pays de Retz est composé d'espaces naturels et agricoles qui lui confèrent son identité et son attrait en termes de cadre de vie. Au-delà de cet atout majeur, cette charpente au regard de ses fonctions écosystémiques (qualité et quantité de la ressource en eau – stockage carbone – prévention des risques – biodiversité, etc) participe à la santé environnementale du Pays de Retz et donc de ses habitants.

Aussi, il est nécessaire de préserver et valoriser les grands paysages de cette armature, et à travers eux :

- Les espaces naturels remarquables et/ou protégés.
- La trame verte et bleue.
- Les espaces agricoles, les marais et le bocage, constitutifs de la trame verte.
- Les fonctionnalités des sols en tant que milieux physiques et supports culturels.

Cet objectif, d'autant plus important pour s'adapter au changement climatique, sera garanti par :

- La poursuite de la préservation des espaces naturels remarquables.
- La recherche de la perméabilité des abords de réservoirs de biodiversité en renforçant le maillage bocager.
- Le respect des coupures d'urbanisation et coupures vertes.
- Le maintien de la trame verte au sein de la matrice agricole en particulier grâce à la protection, au renforcement voire à la reconstitution du maillage boisé et bocager (haies, bosquets, taillis, mares) et la gestion durable de la forêt.
- Le maintien des connexions entre les espaces côtiers entre eux et les espaces arrière littoraux.
- La poursuite de la trame verte et bleue en milieu urbain en tant que charpente paysagère urbaine, véritable levier d'adaptation au changement climatique.

**La mise en place de chartes agricoles et paysagères est encouragée** afin que la diversité agricole et des paysages générés par celle-ci puisse perdurer tout en s'adaptant à l'enjeu du maintien de la qualité de vie des hommes comme des milieux. A ce titre, sans diminuer les capacités productives si importantes à l'indépendance alimentaire de qualité de notre pays, **il est primordial de pouvoir localement encadrer la progression du maraîchage industriel**, une activité constitutive de l'identité du Pays de Retz et en prise avec la présence d'anciens estuaires sur le territoire faisant du sable une ressource propice à cette activité économiquement importante mais dont l'impact sur le paysage et le cycle de l'eau mérite la plus grande attention.

**Le SCoT souhaite garantir la viabilité des exploitations d'élevage dans les secteurs de marais**, sans lesquelles l'entretien de ces espaces naturels remarquables serait compromis. Ces secteurs jouent un rôle essentiel dans l'adaptation au changement climatique. Aussi, par obligation de cohérence, le SCoT envisage des mesures permettant les évolutions de ces exploitations tout en se conformant aux dispositions de la loi littoral.

D'une manière générale, le SCoT souhaite mettre en scène les grandes entités paysagères et les patrimoines qui le composent dans la perspective d'un projet de valorisation écotouristique et culturelle.

### » **Le bocage comme patrimoine paysager résultant de la diversité des productions agricoles et d'élevage depuis des siècles : un aménagement emblématique et dynamique à renforcer**

Le bocage s'entend dans le langage courant comme le paysage anthropique créé par le système de polyculture élevage et en référence à ses figures phares : haies, prairies, bosquets, mares, mis en place à la fin du Moyen-âge. Il n'est en aucun cas un paysage naturel mais un mode d'aménagement historique des sociétés rurales, paysannes, qui s'est intensifié jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Grâce à l'embocagement des landes et au défrichement des forêts, le paysage de bocage s'est construit en parallèle du développement de fermes familiales, métairies devenant écarts, hameaux, villages dispersés autour des bourgs et reliés par un réseau viaire dense.

Au-delà de la nécessité de protéger, pour ses services rendus, le maillage bocager et l'activité de polyculture élevage, **le PAS souhaite défendre la reconnaissance du mode d'habitat bocain** constitué par l'assemblage de pôles urbains, bourgs plus ou moins gros, villages, hameaux, écarts consubstantiels du paysage de bocage et d'un mode de vie « rural ».

Toutefois, *pour pallier les impacts du mitage, de l'urbanisation diffuse, d'extensions peu denses ou des opérations de remembrement ayant pu défigurer ce paysage*, **une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable de renforcement des**



centralités est défendue. Les villages, hameaux, Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) n'ont pas vocation à être étendus mais, néanmoins, le DOO précisera les conditions permettant de ne pas obérer la densification, la valorisation voire, le cas échéant, l'extension de certains de ces secteurs situés en dehors des agglomérations et polarités dans le respect du cadre fixé par le législateur. Par ailleurs, les enjeux de relocalisation d'équipements voire de quartiers dans ces espaces ne pourront être exclus dans le cadre de l'adaptation du territoire aux risques.

### ► Pérenniser la vocation nourricière du Pays de Retz

La diversité des productions agricoles caractérise le Pays de Retz et la richesse de son économie agricole. On a ainsi différents types d'espaces de production et de paysages associés que le SCoT souhaite préserver :

- La production animale de polyculture / élevage.
- Des secteurs localisés de production végétale, la zone maraîchère et la zone viticole.

Le développement du maraîchage sur le territoire du SCoT impacte fortement les paysages (vignoble et bocage). Cette perspective doit être encadrée, pour éviter une transformation du paysage, un appauvrissement de la diversité des cultures et des sols, une aggravation des risques d'inondation et une pression trop forte sur la ressource en eau. Il est à cette fin utile de s'appuyer sur les bonnes pratiques d'ores et déjà engagées par les professionnels.

Dans un contexte de recherche de proximité et de qualité pour l'alimentation d'une population en croissance, il est important de reconnaître que l'espace agricole constitue d'abord une fonction de production alimentaire. **Depuis 2018, le PETR dispose d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) dont les orientations stratégiques suivantes sont reprises par le SCoT :**

- **Inscrire l'agriculture dans la transition climatique et dans les enjeux de santé publique.**

Dans ce cadre, l'évolution des pratiques agricoles en lien avec les enjeux énergétiques et la préservation des ressources naturelles (eau-air-sol) et les enjeux de santé sera défendue par le SCoT. De même, le développement du système bocager et les exploitations d'élevage, en particulier en marais - zones humides, seront préservés. Les exploitations agricoles situées dans les espaces proches du rivage étant fortement contraintes dans leur évolution, le SCoT précisera dans son DOO leurs possibilités d'évolution dans le respect des dispositions de la loi littorale. Les productions salicoles et conchyliques seront aussi concernées.



- **Pérenniser le foncier et les activités agricoles et profiter du renouvellement des exploitants pour impulser de nouvelles dynamiques.**

La lisibilité de l'évolution du territoire agricole sur un temps long est indispensable, d'autant plus sur un secteur sous pression. **Pour assurer cette visibilité, le SCoT dans la continuité du précédent, définit des espaces agricoles dont la pérennité peut être assurée à 20 ans.** Ces espaces seront quantifiés et localisés dans le DOO du SCoT afin d'assurer la garantie du maintien de cet espace productif. Le statut d'espace agricole pérenne doit être la règle dans le respect des besoins des pratiques agricoles elles-mêmes. Tout autre outil de protection de la vocation agricole du foncier dont l'intérêt sera partagé par les parties prenantes sera soutenu par le SCoT.

Le SCoT soutient le développement des activités de productions des produits de la mer, de l'estuaire et du lac (pêche, conchyliculture, saliculture, algoculture, etc.) et portera une stratégie mer et littoral en s'appuyant sur les travaux menés depuis 2017.

La pérennisation de la capacité productive alimentaire du Pays de Retz dans la logique du Projet Alimentaire suppose que le PETR s'engage à poursuivre les priorités de ce dernier et en particulier l'accessibilité de l'alimentation de qualité et de proximité. De plus, le SCoT permet de satisfaire les besoins d'outils de transformation, distribution et soutient l'évolution des exploitations de manière à pallier les problèmes d'installation et de transmission des exploitations, d'élevage en particulier.



## DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LES CAPACITÉS PRODUCTIVES LOCALES



### » Offrir les conditions du développement de l'industrie et de l'artisanat sur le territoire

**Le SCoT souhaite maintenir et développer son économie diversifiée et les emplois en confortant le maillage de zones** accueillant des entreprises industrielles et artisanales dans une logique de proximité. Ces zones sont nécessaires au développement économique du territoire.

Les activités économiques ont également leur part dans la trajectoire ZAN du territoire. À ce titre, **le SCoT soutient la recherche de l'optimisation foncière dans les zones d'activités** et dans ce cadre tous types d'aménagements innovants sont soutenus.

Outre les enjeux de densification, **le SCoT souhaite favoriser l'aménagement qualitatif de ces zones** permettant de répondre aux enjeux écologiques, paysagers et urbains tout en renforçant l'attractivité des zones tant pour les entreprises que pour leurs salariés. Dans ce cadre, le SCoT encourage les réflexions visant la transformation ou l'évolution de ces zones vers plus de mixité sans menacer le confortement des centralités.

Si les zones d'activités sont à priori le lieu d'implantation privilégiée des activités artisanales, elles ne rassemblent qu'un pourcentage faible des entreprises. Ce constat pourrait plaider pour maintenir des marges de manœuvres d'extension même si le maintien de l'artisanat de manière diffuse dans les centralités et/ou les écarts (pour peu qu'il ne soit pas incompatible avec la présence d'habitations) est défendu par le SCoT. **La mixité des fonctions garantit la vitalité de l'espace rural et des bourgs.**

### » Faire émerger et soutenir de nouvelles filières productives

Le SCoT souhaite permettre le développement de nouvelles filières en particulier celles liées aux filières existantes et inscrire le territoire dans l'économie de demain.

En ce sens le SCoT défend une approche écosystémique et de connexion des filières.

En particulier, pour répondre au dynamisme de construction sur le territoire, le SCoT encourage le développement de la filière du bâtiment et de la construction. En ce sens, le SCoT soutient l'exploitation des granulats extraits localement mais encourage également la filière de matériaux bio-sourcés. Cette filière peut s'appuyer sur la diversification des productions agricoles à encourager sur le territoire.



De la même manière, les filières de l'agro-alimentaire, de l'ameublement intérieur et équipement de l'habitation, du sport – bien-être et loisirs (cyclisme) sont à développer.

**Le SCoT promeut également la filière de l'économie circulaire** en particulier la réutilisation de matériaux stratégiques et de construction ainsi que celle liée à la production d'énergie renouvelable.

Le SCoT soutient les logiques d'écologie industrielle et de décarbonation de l'économie.

Avec la volonté d'encourager l'industrie, le SCoT encourage le développement de l'économie tertiaire liée aux filières productives ainsi que le soutien aux formations et compétences nécessaires à ces évolutions.

### » **Soutenir le tertiaire, les services de l'économie présentielle et le tourisme**

En parallèle de l'amplification de sa dynamique productive exportatrice, le Pays de Retz souhaite stimuler la consommation locale pour développer l'emploi présentiel en élargissant la saison touristique et limitant l'évasion commerciale vers les territoires voisins via la diversification de son offre commerciale et de services. En outre, au vu de la place occupée par le tertiaire sur le territoire en termes d'emplois, l'ambition du territoire en faveur des services en général doit être confortée.

En ce sens, le SCoT souhaite :

- **Favoriser le tertiaire en lien avec le développement des services dématérialisés en s'appuyant sur un cadre de vie attractif.**
- **Préserver les équipements touristiques** et permettre leur développement, notamment dans les communes soumises à la loi littoral.
- **Travailler à l'élévation du niveau de formation et de compétence de la population locale**, en accueillant plus d'établissements d'enseignement professionnel et supérieur.
- **Approfondir la constitution de partenariats et coopérations** entre les entreprises et la sphère publique.

### » **Maîtriser les consommations énergétiques et accélérer les productions d'énergie locale et renouvelable**

En 2017, le PETR a porté une assistance à maîtrise d'ouvrage commune aux quatre EPCI pour élaborer les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) sur une base commune.

Cette démarche a permis de partager une vision de territoire et un cap avec une responsabilité partagée pour réussir la transition énergétique. Elle a mis en évidence la



complémentarité territoriale à travers les potentialités du territoire et affiche une trajectoire ambitieuse s'appuyant sur les stratégies locales induites par la loi APER.

Cette dernière implique un changement de rythme de mise en œuvre tant sur la maîtrise des consommations (résidentielles, industrielles, tertiaires, commerciales) que sur le portage des projets d'énergies renouvelables pour toutes les filières (éolien, bois-énergie, méthanisation, solaire, biomasse, géothermie...) que le SCoT soutient.

Dans l'objectif de ne pas menacer les équilibres du territoire (environnementaux, économiques, sanitaires...) tant à l'échelle communale que du Pays de Retz, **le SCoT privilégie les opérations concertées et répondant aux besoins locaux.**

Il s'agit désormais de passer d'objectifs stratégiques fixés à moyen terme (2030/2050) à des plans d'actions opérationnels avec des résultats tangibles, localisés, quantifiables.

Afin de pouvoir atteindre ces objectifs ambitieux, **le SCoT** encourage le déploiement de Schémas Directeurs des Énergies (SDE) et au-delà **soutient la mise en œuvre des installations dans les zones d'accélération identifiées par les communes, véritables outils de planification énergétique locale qui, partagée au niveau du Pays de Retz, fixera le cap commun d'un projet énergétique de territoire** tenant compte des limites et potentialités propres aux EPCI qui le constituent. Les récentes créations de la Société par Actions Simplifiée (SAS) Pornic Agglo Pays de Retz Energie ou de la société Energie Locale Sud Retz Atlantique expriment d'ores et déjà cette volonté d'agir.

À travers les orientations du PAS (confortement des centralités, mobilités durables, amélioration de l'habitat privé...) **le SCoT s'inscrit dans une perspective de transition énergétique.**

La recherche d'efficacité, de sobriété et de production d'énergie renouvelable doit être un prérequis de toute démarche d'aménagement et de planification, indépendamment des statuts des porteurs de projet. En parallèle, **le SCoT défend nécessairement une réflexion sur l'intégration paysagère et foncière des productions d'énergies renouvelables.**



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le



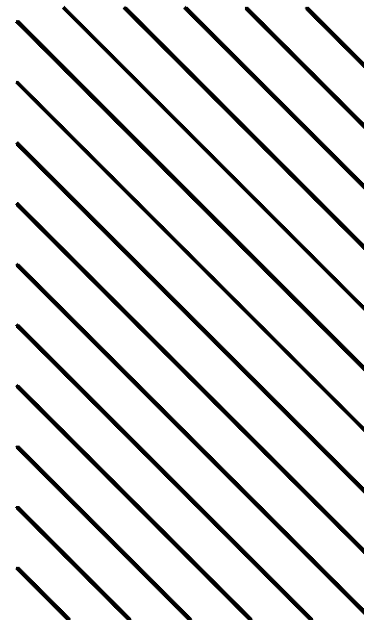
ID : 044-200060838-20260302-DEL\_APPRO\_SCOT-DE





AXE  
03

# **GARANTIR ÉQUILIBRE ET COHÉSION DU TERRITOIRE ET FAIRE DES COMMUNES DES ESPACES DE PROXIMITÉ**



Le Pays de Retz est un territoire attractif. Le PETR accompagne à court terme (sur la 1<sup>ère</sup> décennie 2021-2030) cette croissance démographique en moyenne de 1,3 % par an sur le territoire en tenant compte des capacités et potentialités distinctes des secteurs) et porte l'ambition de répondre à cette pression démographique en vue d'accueillir environ 40 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2045. Toutefois, la singularité, la vulnérabilité du territoire et la préservation du cadre de vie engagent le territoire, dans un développement maîtrisé. En plaçant au cœur du projet les transitions territoriales (écologiques, économiques, alimentaires, énergétiques...), le PETR affirme la volonté de construire son projet fondé sur une croissance démographique cohérente avec les équilibres territoriaux et la sensibilité des espaces. Ce projet de développement distinguera les capacités d'accueil des territoires et se traduira par des objectifs différenciés par EPCI. Dans ce cadre, l'équilibre du développement entre littoral et intérieur sera questionné.

En outre, cette volonté affirmée vise à maintenir dans les centralités l'ensemble des composantes de la vie locale, des usages qui permettent via la mixité des fonctions, de diversifier et intensifier les liens économiques et sociaux. Par conséquent, les choix opérés dans le PAS par le SCoT renvoient à l'essence même de l'urbanisme : définir des conditions d'habiter optimales. L'habitat ne se limitant pas au logement stricto-sensu mais à l'ensemble des pratiques essentielles à une bonne qualité de vie, l'échelle de la commune et celle du quartier répondent à cette ambition majeure.

Au regard des enjeux globaux de santé et la dynamique démographique, le PETR affirme l'importance du développement de son offre de soin et la fonction majeure de ses trois hôpitaux publics (Pornic, Machecoul-Saint-Même et Corcoué-sur-Logne).

## ORGANISER UN RÉSEAU DE VILLES ET BOURGS VIVANTS



### ► Renforcer l'accès pour tous à une offre de soins, de services, de commerces et d'équipements diversifiés performante

Dans le respect de l'armature territoriale définie, **le SCoT garantit à tous et au sein de toutes les centralités une offre de proximité complète dans une logique d'hyper proximité** (alimentation, santé, équipements sportifs...), permettant ainsi de conforter l'animation de la vie communale, tout en limitant les déplacements de la population.

Les pôles d'équilibre et d'équilibre intermédiaires ont vocation à être confortés dans leur rôle structurant, que ce soit en matière d'accueil de population, d'emplois, de services, de commerces, d'équipements...

Les équipements structurants répondant à un besoin supra-communal doivent ainsi préférentiellement être implantés sur ces pôles. Mais le SCoT n'exclut pas que, en fonction des besoins identifiés sur son territoire et qui plus est dans une logique de mutualisation

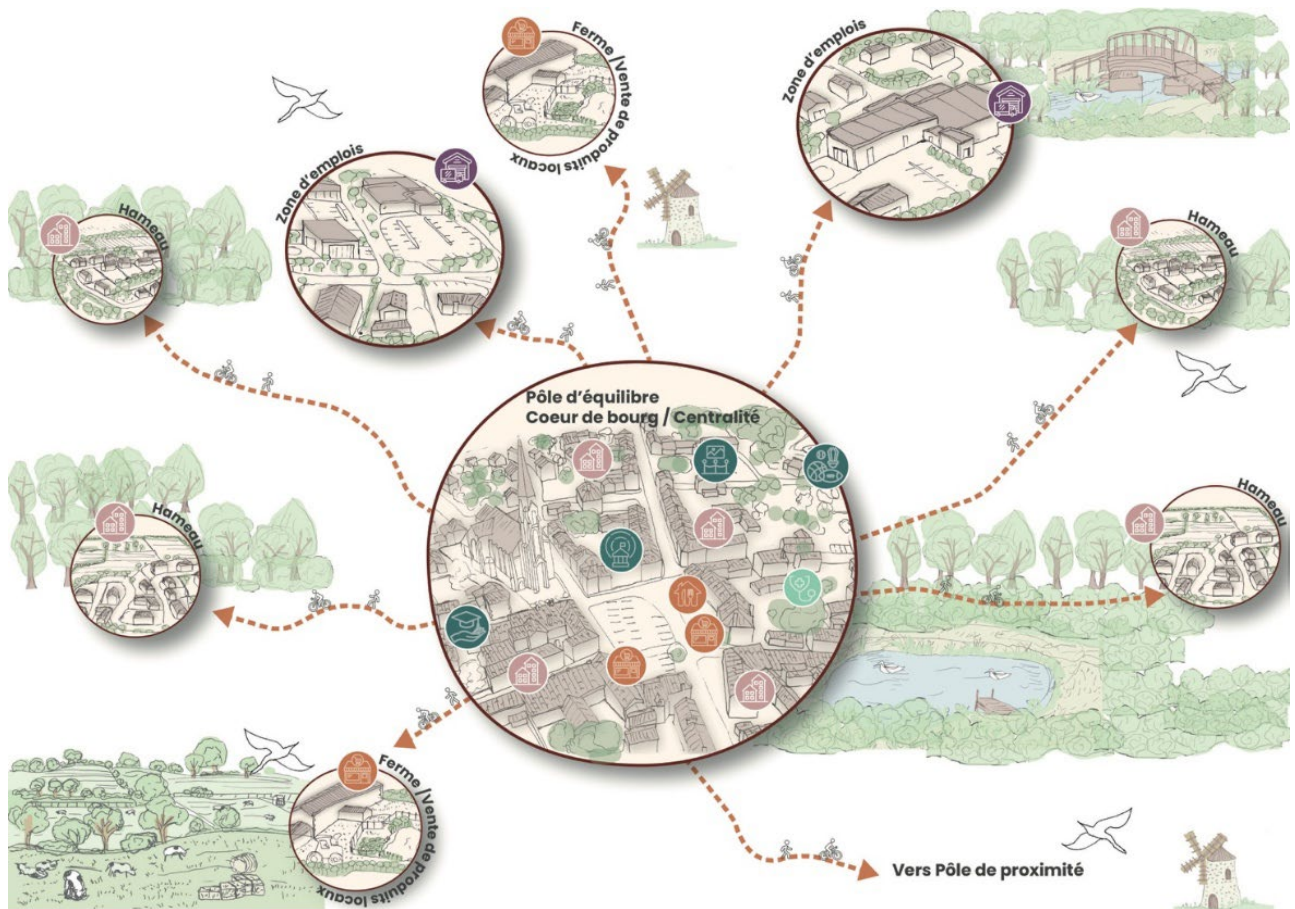


*intercommunale (financière et foncière), chaque polarité puisse accueillir ce type d'équipement.*

Ces dernières années, de nombreuses études et projets portés par les communes ont renforcé la mise en valeur des centres-bourgs et/ou centres-villes qui sont le lieu privilégié de la vie sociale des communes. **Le SCoT encourage la poursuite de ces démarches de valorisation voire requalification des centralités.** Par ailleurs dans une logique d'aménagement plus globale, chaque intervention sur les centralités sera l'occasion de tenir compte des enjeux de réchauffement climatique (végétalisation des espaces publics), de sobriété énergétique (limitation des éclairages publics), de sobriété foncière, d'accessibilité à tous (et notamment aux personnes à mobilité réduite), d'apaisement des centralités (déploiement des modes doux).



*Principe de faire des centralités des lieux de vie avec une diversité de fonctions et les connecter aux espaces périphériques générateurs de mobilités (zones d'emplois, hameaux, ...).*



Déploiement de liaisons douces entre bourgs / hameaux / zones d'emplois



Équipements sportifs et loisirs



Formation, enseignement



Équipements administratifs



Équipements culturels



Équipements de santé



Restauration



Commerces et services



Logements

## » Développer la courte distance et offrir des conditions de déplacements apaisés dans les centralités

Le projet global d'un renforcement de l'urbanisation autour des pôles contribue à renforcer les proximités et à contenir le développement des espaces urbanisés à des échelles favorables aux modes doux et à l'apaisement des centralités.

Le développement des mobilités douces dans les centralités ne relève pas seulement d'un enjeu de mobilité mais également d'un enjeu d'aménagement. Ainsi, **les aménagements devront être conçus de manière à valoriser les espaces publics, et permettre les conditions nécessaires à l'apaisement des centralités souhaité par les communes.**

Au-delà des seules centralités, le SCoT soutient le déploiement des liaisons douces **sécurisées** sur l'ensemble des territoires communaux, entre bourgs et hameaux, zones d'emplois et zones de résidence.

Par ailleurs, **le SCoT encourage toutes les initiatives qui valorisent et encouragent le déploiement des mobilités décarbonnées.** Cela peut prendre la forme d'animations dans les territoires, d'actions de communication ou de sensibilisation, ou des expérimentations comme le Pédibus.

Enfin, les communes littorales et touristiques sont soumises à des variations de population et de trafic saisonnières qui doivent les engager dans la réalisation de plans de déplacements tenant compte de ces temporalités. **Le soutien à la mise en place de transports alternatifs et sécurisés dans ces périodes doit être recherché, afin de préserver l'apaisement des communes littorales en toute saison.**

## » Soutenir la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain

La dynamique et la vitalité d'une commune passe par sa capacité à porter l'ensemble des fonctions urbaines : résidentielles, économiques, culturelles, sociales. La diversité des usages dans l'espace conditionne la variété des pratiques sociales et favorise donc l'interconnaissance.

Les politiques d'aménagement du territoire d'après-guerre ont visé un pragmatisme fonctionnel en affectant des fonctions bien distinctes aux différents secteurs du territoire. Ce mode d'aménagement est aujourd'hui questionné.

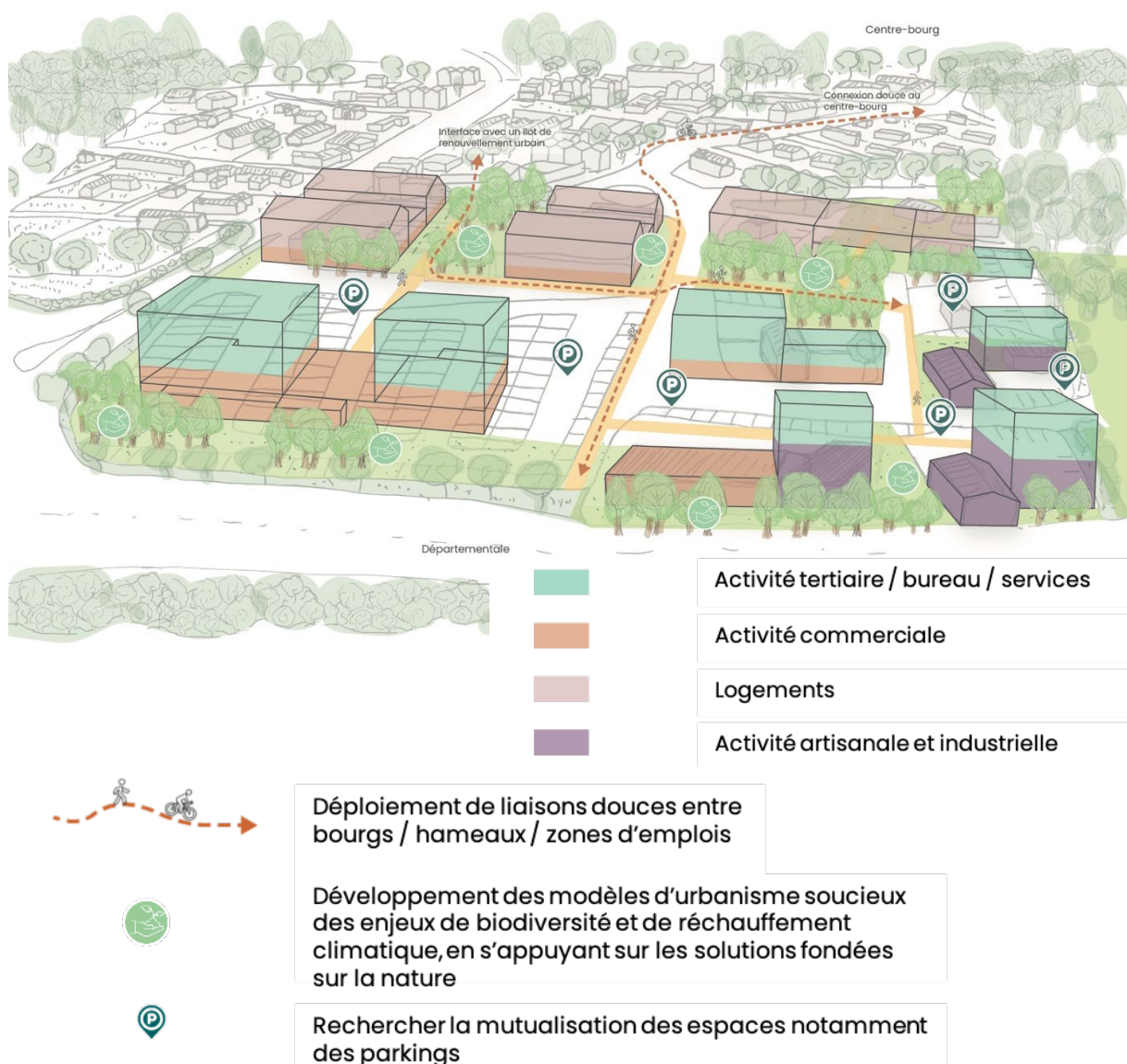
Si cet urbanisme limitait les nuisances de certaines fonctions, il confortait néanmoins le développement du « tout » voiture.

Aujourd'hui, le SCoT souhaite continuer de promouvoir un urbanisme en faveur de la mixité fonctionnelle.



Il s'agit pour les projets de s'ancrer dans le tissu urbain à travers ce qui en fait sa richesse : la diversité de fonctions. Dans le cadre du renouvellement global de certaines zones économiques, il est important de s'interroger sur le potentiel d'un renforcement de cette diversité fonctionnelle à travers l'accueil de nouveaux usages (sans que cette mixité des fonctions remette en cause le renforcement des centralités en particulier commercial). Par ailleurs, **le SCoT soutient également le maintien des activités artisanales existantes dans le tissu rural.**

*Principe de mutations de certaines zones économiques, propices au renforcement de la mixité fonctionnelle et de son intégration dans le tissu urbain*



## » **Faire entrer la nature en ville et intégrer l'urbain dans son environnement paysager (franges urbaines/zones tampons et entrées de bourgs/villes) pour préserver l'identité paysagère locale et soutenir des formes urbaines de qualité**

Les objectifs de sobriété foncière et les enjeux de proximité vont accélérer le renouvellement des villes sur elles-mêmes.

**Le SCoT soutient le développement de formes urbaines renouvelées.** Une intensification de la ville est recherchée lui permettant de porter son rôle de lieu de convivialité et de lien pour la population, tout en préservant ses qualités architecturales.

Le SCoT encourage fortement le renouvellement de la ville sur elle-même et le développement de modèles d'urbanisme soucieux des enjeux de biodiversité et de réchauffement climatique, en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature :

- **Les projets de densification des espaces bâtis sont souhaités**, et doivent s'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant, en adaptant les formes au site existant et à son environnement proche,
- **La densification et le renouvellement des villes** doivent se faire en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique et d'atténuation de ses effets (espaces plantés, îlots de fraîcheur, exposition des logements...). Des corridors naturels doivent être confortés au sein de la trame urbaine,
- **Le renouvellement des villes doit tenir compte des standards actuels** tout en intégrant les possibilités d'évolution des bâtis dans le futur (réversibilité des bâtiments, capacité de surélévation ou d'intégration d'installations de production d'énergie renouvelable...).
- **Les limites ou franges de la ville** doivent être qualitatives et atténuer les ruptures entre espaces urbains et espaces naturels ou agricoles. A ce titre, le SCoT encourage les démarches de requalification des entrées de villes et d'aménagement de zones tampons en frange des centralités.
- **Les démarches de désimperméabilisation voire de renaturation** sont soutenues.



*Principe des villes et bourgs adaptés aux enjeux de sobriété foncière, de biodiversité et de réchauffement climatique, tout en garantissant un cadre de vie favorable au bien-être de ses habitants*



Encourager le renouvellement de la ville sur elle même



Favoriser le renouvellement du parc de logements anciens



Développer des modèles d'urbanisme soucieux des enjeux de biodiversité et de réchauffement climatique, en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature (renaturation, îlots de fraîcheur, ...)



Rechercher la mutualisation des espaces notamment des parkings



Apaiser les déplacements dans les villes et bourgs

## ADAPTER LES LOGEMENTS AUX MÉNAGES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ET ANTICIPER SON RENOUVELLEMENT

### » Recréer les conditions d'un parcours logement permettant à chacun de trouver un habitat adapté à ses ressources et besoins tout au long de la vie.

La détermination des besoins de production de logements s'appuie sur l'hypothèse d'une croissance démographique qui porte à environ 210 000 le nombre d'habitants sur l'ensemble du Pays de Retz à l'horizon 2045.

**Le SCoT prévoit ainsi de produire environ 1400 à 1600 logements supplémentaires par an, d'ici 2030** afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique mais également à ceux de la population existante, ce qui constitue un défi dans un contexte de rareté du foncier. Cet objectif de production de logements ralentira dans les périodes suivantes en suivant les projections démographiques.

Le vieillissement de la population, renforcé par l'attractivité littorale, et un prix du foncier qui continue de s'amplifier viennent complexifier l'accueil de toutes les populations et en particulier des populations les plus fragiles. **Les différents projets au sein des territoires doivent concourir à proposer une offre en logements pour tous** et l'atteinte de cet objectif nécessitera un engagement fort des collectivités auprès des acteurs de la construction. Le SCoT s'engage ainsi en faveur de la production de logements locatifs sociaux.

Le SCoT identifie plusieurs typologies de logements sous tension auxquelles il faudra trouver une réponse appropriée et en particulier :

- **Permettre l'accueil des jeunes ménages et familles** en diversifiant les dispositifs d'accèsion à la propriété.
- **Développer l'offre en logements saisonniers ou temporaires** pour accompagner les besoins des entreprises en main d'œuvre. Ils participent également à l'accueil de populations en attente d'un logement plus pérenne et facilitent l'installation des populations actives sur le territoire.
- **Renforcer l'offre pour les étudiants ou jeunes travailleurs**, y compris agricoles, permettant à la fois de répondre à l'accueil de jeunes actifs sur le territoire, d'accompagner le développement d'une offre de formation et de faciliter les recrutements des entreprises du territoire, qui constatent un frein à l'embauche lié aux difficultés de logement de leurs salariés.
- **Intensifier l'offre en logements locatifs**, en réponse à un besoin fortement exprimé mais qui peine à trouver une réponse satisfaisante dans le parc existant. Les logements locatifs participent notamment à l'accueil de

nouvelles populations. Cette offre locative doit par ailleurs répondre aux exigences de qualité attendues qu'elle relève du parc public ou privé.

- **Diversifier les tailles de logements et produire notamment davantage de petits logements** répondant aux besoins des jeunes actifs et personnes seules. Les grands logements étant largement majoritaires sur le territoire, cette diversification permettra de mieux accompagner la population dans toutes les étapes de son parcours résidentiel.
- **Anticiper le vieillissement de la population et engager le territoire à offrir des solutions de logements** adaptés aux personnes âgées. Il s'agit de mettre en œuvre les conditions permettant aux populations du Pays de Retz de pouvoir y vieillir dans les meilleures conditions.

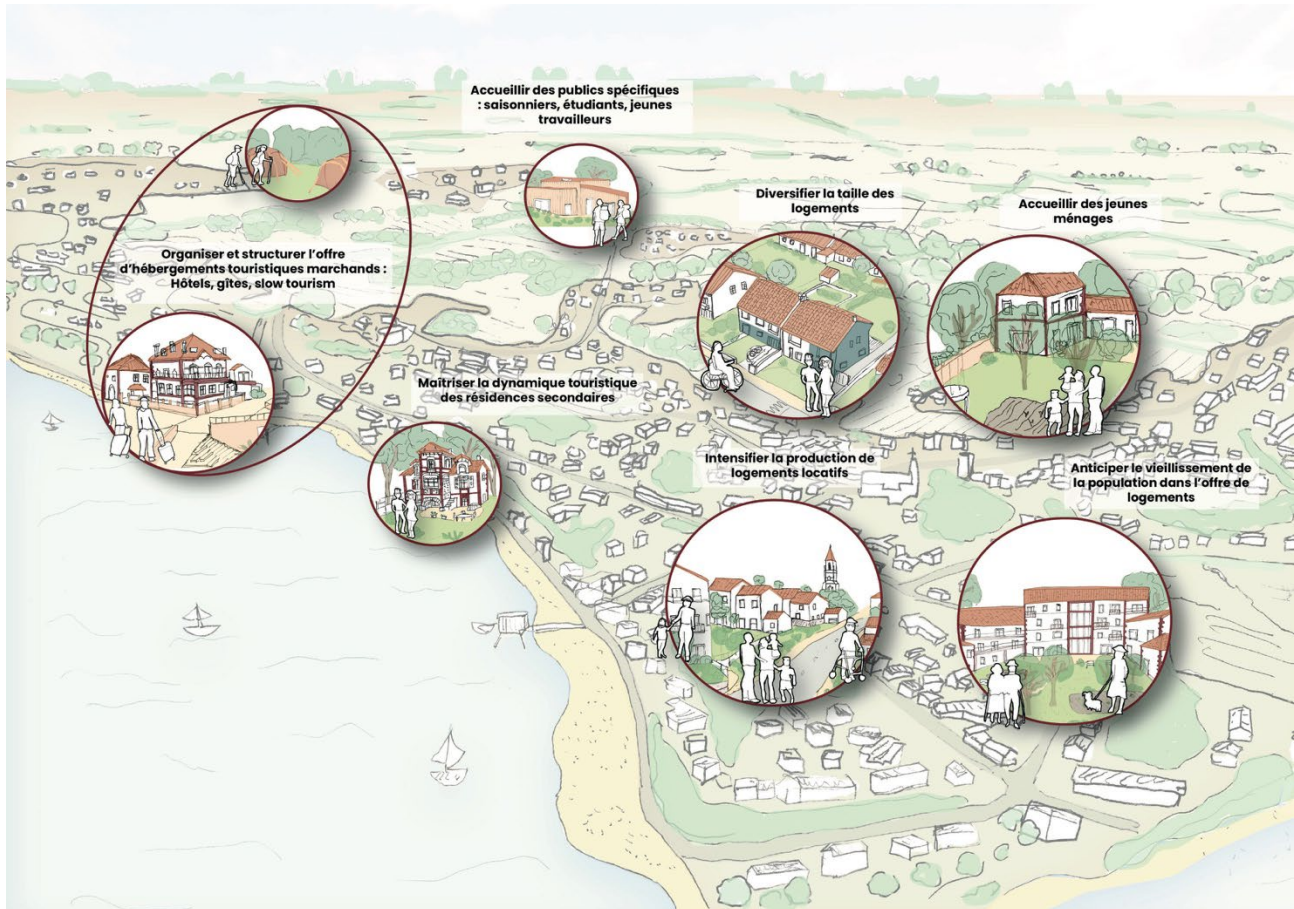
Les PLH des EPCI porteront la mise en œuvre opérationnelle des politiques de logement. Par ailleurs, 8 communes du Pays de Retz\* sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Le SCoT s'engage aux côtés des communes à atteindre leurs objectifs en matière de production de logements sociaux.

Enfin sur les communes littorales et à fort potentiel touristique, **le SCoT encourage les réflexions visant la maîtrise du taux de résidences secondaires** pour y favoriser une vie à l'année, et maîtriser les difficultés de logements des populations locales. **Le SCoT soutient par ailleurs les initiatives qui visent à encadrer le développement des hébergements** touristiques venant concurrencer les capacités d'hébergement à l'année des populations et participe à la rareté du logement sur ces territoires.

*\* Sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU : Pont-Saint-Martin, Saint-Brevin-les-pins, Pornic, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Chaumes-en-Retz, Sainte-Pazanne et Villeneuve-en-Retz.*



*Principe d'une offre de logements permettant de répondre au parcours résidentiel de tous les habitants du territoire*



► **Considérer le parc de logements anciens comme un enjeu d'aménagement**

Le territoire est composé d'une majorité de logements anciens. Le vieillissement de la population ou encore l'augmentation du prix de l'énergie seront des facteurs aggravant les inégalités susceptibles d'accroître la fragilité économique de certains foyers modestes, en lien avec un habitat énergivore et mal adapté.

Si le renouvellement se fait assez naturellement du fait de l'attractivité du territoire, le parc locatif privé des centres bourgs reste le plus fragile.

Le renouvellement du parc de logements anciens constitue une réponse transversale aux défis de l'aménagement dont :

- La réduction de la consommation foncière.
- Le maintien de la vitalité des centralités.
- La mixité sociale.
- La réponse aux enjeux de proximité.



- La maîtrise des consommations énergétiques résidentielles.
- La préservation du patrimoine bâti.

À ce titre, le SCoT soutient toute démarche qui vise à :

- **Favoriser l'amélioration énergétique des logements.** De nombreux programmes ou services y contribuent (ex : le PIG et les plateformes territoriales de la rénovation énergétique), et devront être amplifiés.
- **Lutter contre l'insalubrité** dans un objectif à la fois social, de logique de logement décent ou digne, d'optimisation foncière et de lutte contre la tension du marché immobilier.
- **Accompagner l'adaptation des logements aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap** (le PIG porte également une mission d'accompagnement à l'adaptation des logements).

Au-delà de la rénovation des logements, le SCoT insiste sur l'opportunité des opérations de démolition-reconstruction de bâtiments et/ou îlots. Elles permettent dans des secteurs stratégiques de développer une offre de logements qualitatifs via des opérations d'ensemble participant à retravailler la densité originelle des centres-bourgs pourvoyeuse de lien social et d'un paysage de bourg ou urbain singulier. Dans le cadre de l'animation du SCoT, le PETR encouragera le partage d'expériences concernant les solutions et outils existants afin de dépasser les difficultés rencontrées dans l'atteinte de cet objectif. En outre, le SCoT encourage la reconquête de friches qui, selon leurs spécificités sont des secteurs privilégiés pour des opérations de densification ou renaturation.



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le



ID : 044-200060838-20260302-DEL\_APPRO\_SCOT-DE

**Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz**

60 impasse du Vigneau

44 680 Sainte-Pazanne

02 40 02 10 72

[contact@petr-paysderetz.fr](mailto:contact@petr-paysderetz.fr)

[www.petr-paysderetz.fr](http://www.petr-paysderetz.fr)

