



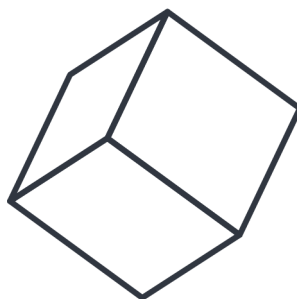
Pornic Agglo Pays de Retz
Grand Lieu Communauté
Communauté de communes Sud Estuaire
Sud Retz Atlantique Communauté

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE

SCoT du Pays de Retz

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

2. Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)



*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

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

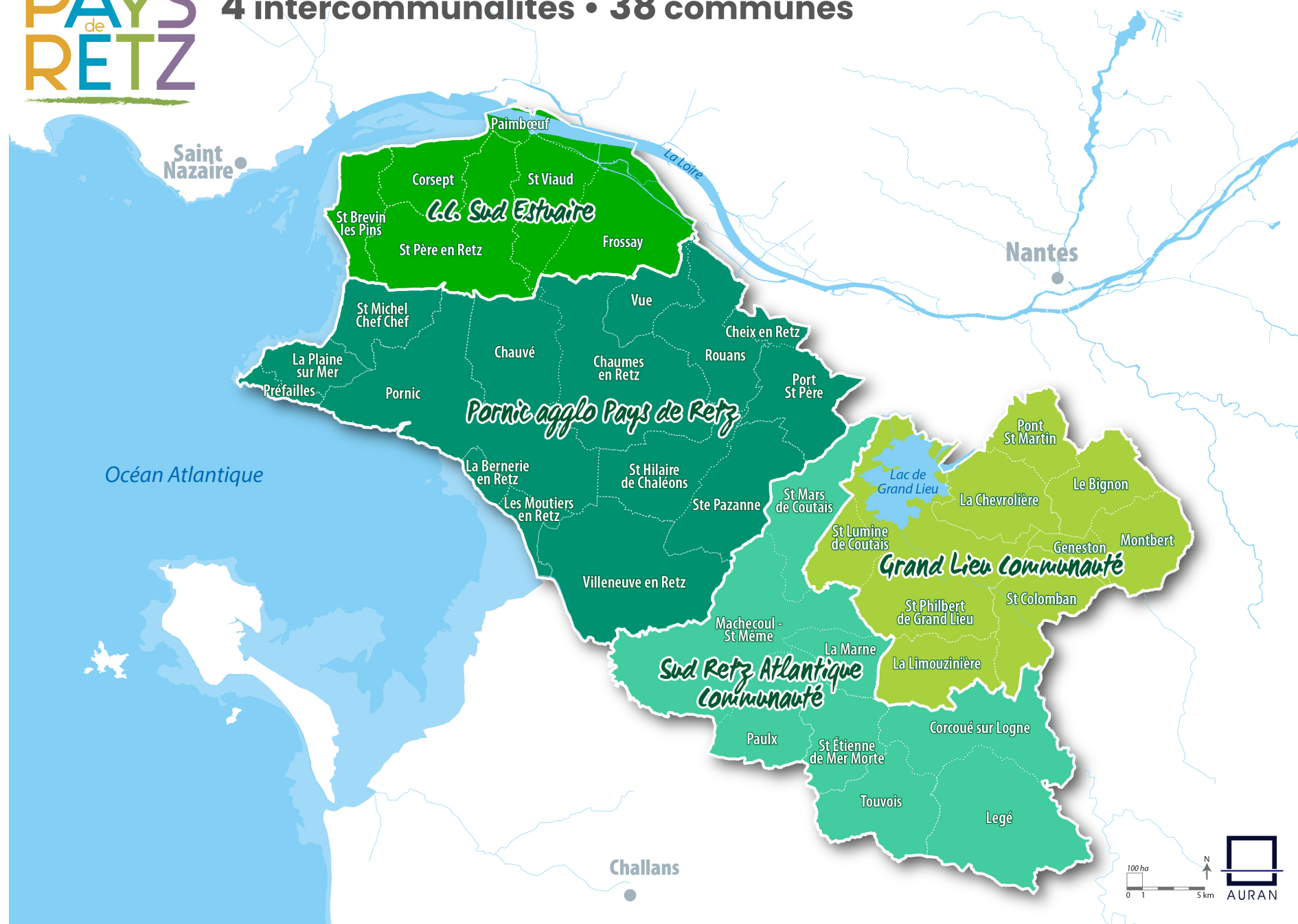


ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE



4 intercommunalités • 38 communes

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE



SOMMAIRE DOO

Un projet d'aménagement qui s'appuie sur une armature multipolaire évolutive 5

- Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur une armature territoriale organisée..... 7
- Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la sécurité, la santé, l'activité et le bien-être des habitants du Pays de Retz..... 8

Un territoire d'eau et des paysages emblématiques en support d'une transition écologique et énergétique responsable 10

Chapitre 1 : ENVIRONNEMENT..... 11

- 1. Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz..... 13
- 2. Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux..... 15
- 3. Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation..... 19
- 4. La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles..... 26

Chapitre 2 : ÉNERGIE..... 30

- 1. Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques..... 31

- 2. Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire..... 35
- 3. Restaurer et développer le stockage carbone naturel 38

Des capacités productives et économiques à renforcer au sein d'une armature équilibrée 40

Chapitre 1 : AGRICULTURE..... 41

- 1. Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PÉTR..... 41
- 2. Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche..... 45

Chapitre 2 : STRATÉGIE ÉCONOMIQUE 49

- 1. Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz 49
- 2. Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités 51
- 3. Conforter le maillage des zones d'activités..... 53
- 4. Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE 55

Chapitre 3 : STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (DOO & DAACL)..... 57

- Les objectifs issus du Diagnostic et du PAS..... 57
- Dispositions générales du DOO sur le commerce..... 59
- 1. Favoriser une offre commerciale équilibrée 61



- > 2. Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs 62
- > 3. Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie 64
- > 4. Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) 66
- > 5. Les conditions d'implantation des projets commerciaux 71
- > 6. Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale 77

Un équilibre et une cohésion territoriale renforcés par une gestion foncière économe 80

Chapitre 1 : HABITAT ET DÉMOGRAPHIE 81

- > 1. Projection démographique à horizon 2050 81
- > 2. Développer le parc de logements sur le Pays de Retz 83
- > 3. Diversifier l'offre nouvelle de logements 84
- > 4. Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous
Erreur ! Signet non défini.

Chapitre 2 : MOBILITÉ 86

- > 1. Améliorer le maillage du pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins 89
- > 2. Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture 92

Chapitre 3 : TRAJECTOIRE ZAN 94

- > 1. La trajectoire de sobriété foncière du PETR 94
- > 2. Gérer l'espace de façon économe 97

Un aménagement résilient du littoral en faveur de sa protection et de sa valorisation 102

Chapitre 1 : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 103

- > 1. Concilier développement et protection du littoral 105

Chapitre 2 : RISQUES LITTORAUX ET VULNERABILITES 126

- > 1. S'adapter aux risques littoraux 126
- > 2. Anticiper les vulnérabilités du territoire 127

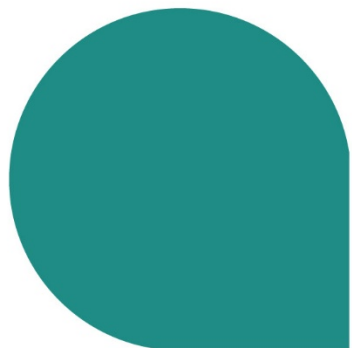
Chapitre 3 : INTERFACE TERRE-MER 129

- > 1. Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du Lac de Grand Lieu 130
- > 2. Conforter les activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais 131
- > 3. Améliorer l'accessibilité à l'eau et conforter les infrastructures portuaires 132

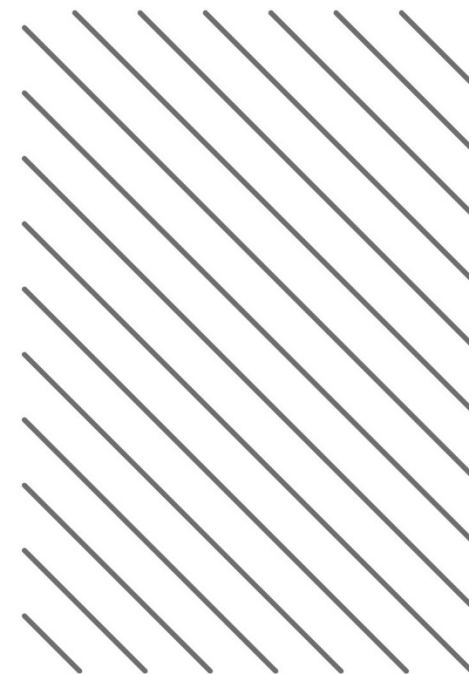
Atlas des Secteurs d'Implantation Périphérique du Pays de Retz (SIP) 134

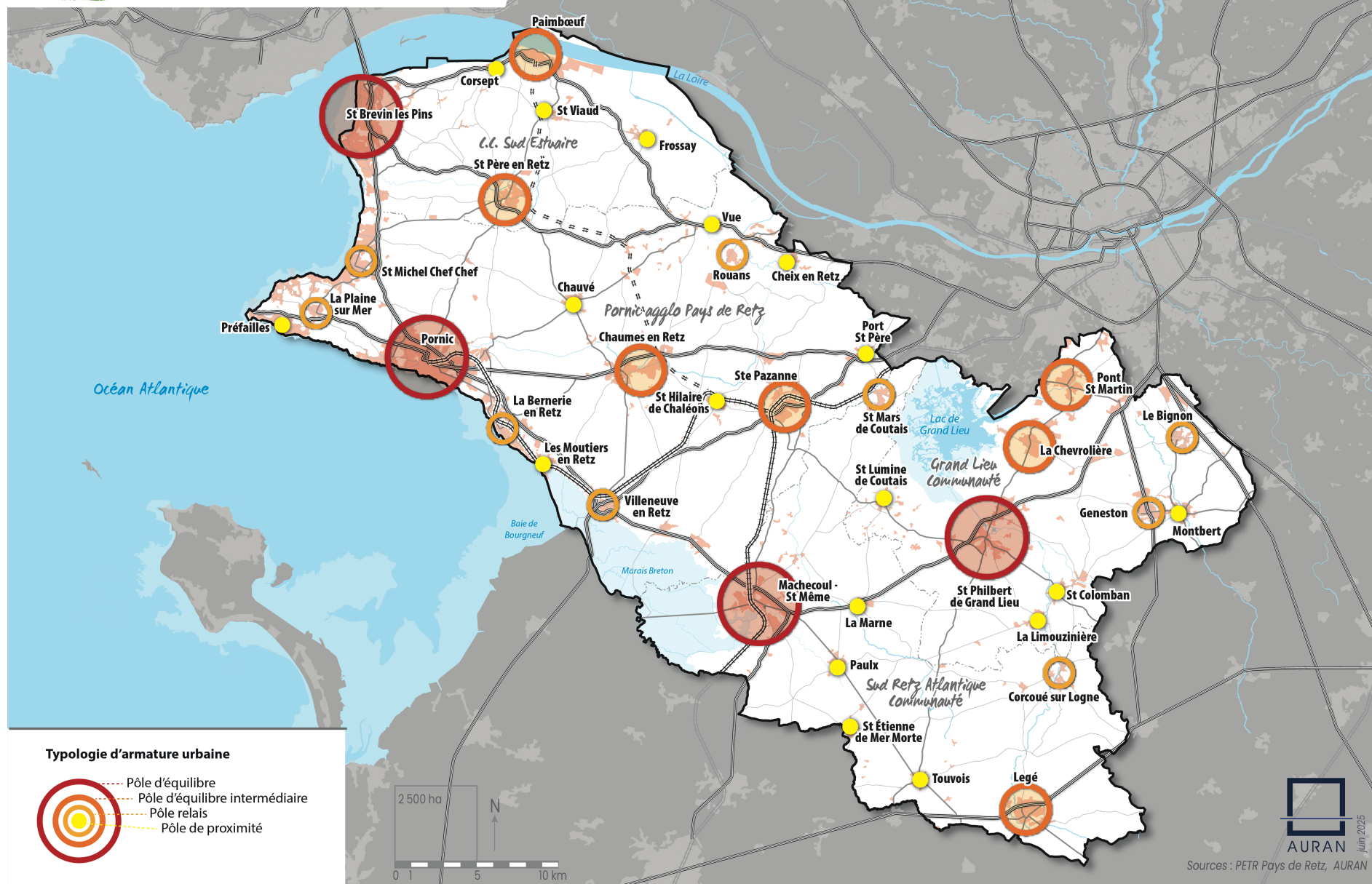
Le DOO exprime ses orientations en prescriptions et recommandations. Néanmoins, les objectifs qui y sont inscrits, ainsi que les cartographies et définitions sont tout autant opposables aux documents de rang inférieur dans un rapport de compatibilité





UN PROJET D'AMÉNAGEMENT QUI S'APPUIE SUR UNE ARMATURE MULTIPOLAIRE ÉVOLUTIVE





Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur une armature territoriale organisée

Le rôle de l'armature pour le Pays de Retz est d'organiser autour d'un maillage des pôles, les grands équilibres urbains, économiques, touristiques, agricoles forestiers et naturels du territoire tout en guidant la localisation du développement futur.

L'armature urbaine du SCoT repose sur 4 typologies de polarités telles que présentées dans la cartographie en page précédente.

Cette armature reflète le projet d'aménagement partagé et engage les territoires dans une logique évolutive de développement à l'aune de leur rôle dans le fonctionnement territorial actuel et à venir, des projets de territoire et des aspirations des habitants en termes de qualité de vie.

Cette armature reflète un maillage multipolaire hérité de l'histoire et des dynamiques démographiques et économiques récentes, caractéristiques du peuplement et du développement des communes rurales de l'ouest de la France.

Compte-tenu d'un certain nombre de facteurs (disponibilités foncières, risques, services de mobilités, contraintes environnementales...), le rôle d'une commune dans le fonctionnement du territoire, n'est pas figé. En ce sens, l'armature territoriale du Pays de Retz pourra être réinterrogée au regard des évolutions lors de l'évaluation du SCoT.

L'armature territoriale via laquelle l'aménagement du territoire est réfléchi a pour objectif de :

- Organiser le développement territorial en s'appuyant sur la hiérarchie et la complémentarité des pôles.
- Recentrer le développement communal autour des bourgs.
- Maîtriser l'évolution des villages et des hameaux afin de limiter le mitage et ses conséquences (coût des infrastructures, isolement, consommation des terres agricoles, déplacements motorisés...)





Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la sécurité, la santé, l'activité et le bien-être des habitants du Pays de Retz

Les orientations du SCoT convergent dans le sens d'un aménagement qui prend en compte les principes de la santé en général, c'est à dire à la fois sous l'angle des considérations environnementales mais aussi de l'offre sociale et sanitaire. Ainsi, le DOO est-il infusé de ces différents leviers :

- Prise en compte de la fragilité du territoire face aux risques liés aux changements climatiques et préservation de ses ressources pour en limiter ses effets sur la population (eau, milieux naturels et agricoles, nature en ville, limitation de l'artificialisation des sols...).
- Défense du maillage fin de son armature et du rôle de chaque ville, chaque bourg, chaque village, chaque hameau pour accueillir et maintenir une cohérence de peuplement et garantir aux habitants un ancrage territorial synonyme de bien-être.
- Maintien et création de l'emploi, sous toutes ses formes, en confortant le tissu économique en place et en l'inscrivant dans le monde de demain.

- Qualité des aménagements des quartiers résidentiels économiques, de l'espace public, en y diversifiant les usages, pour préserver la cohésion sociale et l'identité des lieux de vie et en évitant la standardisation des paysages.
- Soutien à la diversité et la qualité des productions alimentaires qui singularisent le territoire et les paysages qu'elles sous-tendent.
- Poursuite du développement raisonné des énergies renouvelables.
- Diversification de la production de logements et l'apport de solutions adaptées aux trajectoires résidentielles de la population du Pays de Retz.
- Amélioration des déplacements vers les pôles économiques et centralités. Les problèmes de déplacement constituent à la fois un frein au recrutement, un vecteur de stress, un facteur d'isolement. La mise en œuvre d'aménagements favorisant la marche ou le vélo sont favorables à la santé, l'environnement et à l'intensification de la fréquentation de l'espace public et des centralités accessibles à tous et sécurisés.
- Limitation des nuisances liées au bruit et à la pollution de l'air.
- Prise en compte du vieillissement de la population incluant l'offre de transport, le développement de l'offre de soins et le maintien des hôpitaux publics du territoire.



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

01

**UN TERRITOIRE D'EAU ET DES
PAYSAGES EMBLÉMATIQUES EN
SUPPORT D'UNE TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE
RESPONSABLE**

Chapitre 1 : ENVIRONNEMENT



Le SCoT du Pays de Retz porte l'ambition de préserver et de restaurer les capacités environnementales et paysagères du territoire dans un souci de respect du vivant, d'anticipation des effets du changement climatique et en faveur d'un environnement favorable à la santé.

Cela se traduit notamment par :

- La préservation et la valorisation des paysages emblématiques du territoire
- La préservation et la restauration des réservoirs et corridors écologiques favorables à la biodiversité et identifiés dans la trame verte et bleue présentée ci-après.
- La régulation du cycle de l'eau par la préservation et la restauration de la ressource en eau (repotabilisation de la nappe de Machecoul notamment), la préservation et la restauration des milieux et la maximisation de l'infiltration de l'eau dans les sols et la limitation des phénomènes d'évapotranspiration.
- La préservation des puits de carbone naturels existants, la conservation et le renforcement de la capacité de stockage du carbone du territoire.



- Plus globalement, la régénération des fonctionnalités des sols.



1. Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz

Le territoire du Pays de Retz offre une grande variété de paysages, façonnés par la diversité des activités qu'il accueille. Cette mosaïque paysagère, façonnée par l'eau, par l'homme et par le lien terre-mer fait partie de l'identité du Pays de Retz, et contribue à sa singularité, son attractivité et à la qualité de son cadre de vie.

En ce sens, le PETR est notamment attaché aux projets de mise en tourisme raisonné portés par le Département de Loire-Atlantique (dans le cadre du projet de mise en tourisme du Lac de Grand Lieu) et les Offices de Tourisme Intercommunaux sur leurs territoires respectifs.

› PRESCRIPTIONS

Pour préserver les paysages et éléments paysagers emblématiques du Pays de Retz les territoires devront :

- Valoriser et protéger les grands paysages emblématiques du territoire suivants :
 - **Les paysages côtiers et littoraux** : de la côte de jade à la baie de Bourgneuf.
 - **Les paysages d'estuaire** : estuaire de la Loire, canal maritime (Martinière), Saint Nazaire et le pont.

- **Les paysages de marais** : marais de Vue et Tenu, marais de l'Acheneau, marais estuarien de Saint-Père, de Haute-Perche, marais Breton et Vendéen, de Lyarne, de Grand Lieu, du Boivre, Corsept et Frossay dont l'activité agricole est essentielle à leurs fonctions.
- **Les étangs et lacs** : Grand Lieu, Gâtineau notamment,
- **Les forêts, le plateau bocager et en particulier les têtes de bassin versant** : Machecoul, Princé, Touvois, Touffou... prairies, haies et boisements du bocage du Pays de Retz dans son ensemble.
- **Les vignes** : dont le croissant viticole de Grand Lieu.
- **La vaste plaine maraîchère.**

Les opérations urbaines situées en périphérie de ces paysages adopteront des caractéristiques architecturales et paysagères favorisant la préservation de ces ensembles paysagers emblématiques.

- Améliorer la prise en compte des grands paysages dans le déploiement des dispositifs de productions d'énergies renouvelables, et dans les implantations agricoles, afin de limiter leur impact visuel dans les paysages emblématiques.
- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine vernaculaire lié en particulier à la fonction nourricière du territoire (moulins, logis et fermes, granges, pressoirs etc).

- Préserver et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine balnéaire et estuarien (villas, maisons de capitaine, pêcheries etc).
- Préserver et valoriser le patrimoine religieux et noble constitutif de l'identité locale.
- Préserver et valoriser les ensembles architecturaux d'intérêt certain (d'influence italienne notamment) en lien avec l'histoire de la brique et des briqueteries locales, emblématiques du Pays de Retz.
- Préserver et valoriser les maisons d'agrément – folies – de l'ancienne bourgeoisie nantaise qui bordent, en les surplombant, les voies d'eau. Elles sont autant de sites où les patrimoines naturel et architectural se répondent pour structurer des paysages exceptionnels.

› RECOMMANDATIONS

- Envisager la mise en place de plans paysages au niveau des communes ou intercommunalités. Egalement, les PLU(i) pourront cartographier des cônes de vue à protéger pour préserver les perspectives vers et depuis le patrimoine protégé.
- La préservation des éléments patrimoniaux passera par leur recensement et la mise en place d'outils de protection appropriés comme le site patrimonial remarquable, tel qu'il existe déjà sur les communes de Pornic, Saint-Brevin-les-Pins et La Bernerie-en-Retz, les servitudes patrimoniales en présence des

Monuments Historiques ou la création d'OAP patrimoniales.

- L'élaboration d'une charte architecturale ou d'un cahier de recommandations architecturales pourra s'avérer opportune pour accompagner les réhabilitations de bâtis anciens
- Encourager la création d'OAP thématiques « paysages » dans les documents d'urbanisme (notamment sur les entrées de villes et les cônes de vues vers des éléments paysagers constitutifs de l'identité paysagère du territoire).



2. Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux

a. *Préserver et restaurer les réservoirs et corridors écologiques favorables à la biodiversité et identifiés dans la trame verte et bleue*

Afin de préserver les capacités environnementales du Pays de Retz, les territoires devront préserver **les réservoirs de biodiversité** identifiés dans la trame verte et bleue. Pour cela, il conviendra de :

› PRESCRIPTIONS

- Décliner la TVB à l'échelle locale via par exemple une OAP TVB (et recommande d'associer pour ce faire les acteurs du territoire : agriculteurs, chasseurs, associations...).
- Appliquer, hors espaces urbanisés, les règles nécessaires à la préservation des réservoirs de biodiversité issus de zonages écologiques existants en évitant toute urbanisation nouvelle.
- Compléter les connaissances au regard des expertises réalisées localement sur la biodiversité et les trames écologiques associées.
- Identifier et préserver des zones tampons (en lisière des espaces agricoles et naturels / front urbain)

adaptées aux espèces et milieux naturels identifiés aux abords des réservoirs de biodiversité.

RECOMMANDATIONS

- Promouvoir les objectifs de gestion durable des forêts (comme par exemple la charte forestière mise en place par Sud Retz Atlantique Communauté).

Les **continuités ou corridors écologiques** participent également à la qualité environnementale des milieux et doivent également être préservés. Il conviendra de :

› PRESCRIPTIONS

- Respecter le principe de continuité des milieux en garantissant les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des corridors écologiques.
- Maintenir la perméabilité écologique des corridors impactés par des projets d'urbanisation afin de garantir le déplacement des espèces attirées par les milieux constitutifs de ces corridors.
- Aménager toute ou partie d'un corridor impacté par un projet d'infrastructure de transport en répondant aux besoins en déplacement des espèces. Ces aménagements devront justifier des mesures appropriées à la préservation optimale des fonctions écologiques du corridor.
- Identifier, créer ou restaurer des corridors de compensation ayant un niveau de fonctionnalité équivalent et reliant les réservoirs de biodiversité

concernés dans le cas où la fonctionnalité d'un corridor ne pourrait être maintenue.

- Inscrire les principes de perméabilité écologique dans les opérations d'aménagement.

La présence de lumière artificielle perturbe le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux. En ce sens, le SCoT s'empare de l'intégration de la trame noire.

› RECOMMANDATIONS

- Prévenir, réduire et limiter la pollution lumineuse ayant un impact sur la biodiversité nocturne en intégrant des dispositions relatives à la trame noire dans l'OAP Trame verte et bleue par exemple.
- Hors espaces urbanisés, favoriser des aménagements sans éclairage artificiel nocturne dans les réservoirs et corridors pour préserver une « trame noire » et limiter les impacts de la pollution lumineuse sur la nature. Les Règlements locaux de publicité peuvent aussi constituer des leviers à activer en ce sens.

L'évolution des connaissances met en lumière de nouvelles continuités écologiques concourant au maintien et au développement de la biodiversité. La multifonctionnalité des sols et l'environnement sonore composent, respectivement, la trame brune et la trame blanche.

› RECOMMANDATIONS

- Améliorer la connaissance de ces trames afin d'intégrer le maintien de ces continuités dans les projets urbains.

b. Valoriser les milieux supports de la biodiversité

Le bocage est un paysage agricole composé d'une mosaïque de prairies et de cultures de tailles et formes variables, délimitée par des haies, avec ou sans talus, souvent associées à des bois et des réseaux de mares, il constitue un écosystème créé par l'homme propice à la biodiversité et un rempart contre le changement climatique.

› PRESCRIPTIONS

- Poursuivre (mettre à jour) l'identification des haies sur le plan quantitatif et qualitatif (et éléments de paysages associés à savoir talus, ripisylves et zones tampons) à préserver en tenant compte des enjeux écologiques, hydrologiques ou paysagers. Les acteurs locaux seront dans la mesure du possible associés à ce travail.
- Protéger le réseau de haies, de boisements et de mares en fonction du niveau d'enjeux identifiés (EBC ou élément de paysage à protéger et mettre en valeur).



Porter une attention particulière :

- Aux secteurs en tête de bassin versant (cf. SAGE), et aux sites sensibles aux ruissellements.
- Au bocage localisé dans les périmètres éloignés de protection de captage d'eau potable ainsi qu'en ceinture des boisements, des cours d'eau, et des zones humides.

› RECOMMANDATIONS

- Encourager la gestion et l'entretien des haies, dans un objectif d'exploitation pour la filière bois-énergie, notamment le long des cours d'eau.
- Encourager la mise en place de plans de gestion des haies.

Le maintien de forêts en bon état de fonctionnement passe par la préservation de la biodiversité. Aussi le SCoT pose les objectifs suivants :

› PRESCRIPTIONS

- Protéger les boisements par un outil adapté, un zonage (Af ou Nf par exemple), un classement (EBC), un classement au titre écologique ou paysager, en fonction de leur surface, de leur fonctionnalité au sein de la TVB et du code forestier qui s'y applique.



c. Protéger la ressource territoriale dans les espaces urbains et prendre en compte les enjeux de nature en ville

Au-delà des enjeux de compensation en lien avec la trajectoire de sobriété foncière, la renaturation favorise le maintien et l'augmentation de la biodiversité et facilite le déplacement des espèces qui ont leur place dans les zones urbaines. La renaturation et la préservation de la nature en ville existante participent aussi d'un cadre de vie agréable et favorable à la santé. Le SCoT a pour objectif de :

› PRESCRIPTIONS

- Prévoir des espaces de renaturation à localiser dans les PLU ou PLUi sur la base d'un socle de critères d'identification des zones préférentielles pour la renaturation. Les PLU(i) pourront s'appuyer par exemple sur cette liste de critères et les adapter aux spécificités territoriales.
- Valoriser les opérations de désimperméabilisation et/ou renaturation menées ces dernières années et engager au moins une opération dans chaque EPCI (hors cadre ZAN) à horizon 2031.
- Rechercher les solutions de désimperméabilisation optimales dans le cadre des projets d'aménagement en renouvellement urbain, en s'appuyant sur les enjeux de gestion des eaux de pluie et de renforcement de la biodiversité.

- Identifier dans les PLU(i) les petits patrimoines naturels des espaces urbanisés à préserver, voire à créer ou requalifier (article L151-23 du CU). Il ne s'agit pas de figer la présence de chacun de ces éléments mais bien d'assurer le maintien d'une présence de nature tant en quantité qu'en diversité. Il s'agit notamment des espaces verts publics, jardins publics et privés, toitures végétalisées, berges de cours d'eau, mares et petites zones humides, délaissés urbains, cours intérieures de copropriétés, bords de chemins de fer : ces espaces du quotidien sont susceptibles de jouer un rôle écologique majeur, notamment dans les zones urbaines où ils représentent la majorité des espaces naturels et semi-naturels. (= Trame verte et bleue en ville). Ils constituent par ailleurs des îlots de fraîcheur et de convivialité essentiels à la vie des communes.

› RECOMMANDATIONS

- Améliorer la connaissance de la biodiversité dans les zones urbaines et à urbaniser afin d'intégrer ces fonctionnalités aux projets urbains.
- Engager une réflexion sur la nature en ville en intégrant des Solutions Fondées sur la Nature (par exemple via une OAP TVB, laquelle intégrera le patrimoine arboré (charte de l'arbre, barème ou dispositions protectrices etc...). Les espaces verts feront l'objet d'une attention particulière en ce qu'ils

jouent un rôle environnemental mais aussi en matière de santé et de bien-être.

Exemple de critères d'identification des zones préférentielles pour la renaturation

	CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX Trame Verte et Bleue, continuités écologiques, zones inondables, points chaud de la cartographie des îlots de chaleur du territoire...
	CRITÈRES SOCIAUX Densité de population Densité d'emploi Proximité de logements collectifs, Proximité de pôle d'équipement Personnes vulnérables
	CRITÈRES D'OPPORTUNITÉ Projets d'espaces publics Secteurs stratégiques pour la revitalisation des centralités Faisabilité technique



3. Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation

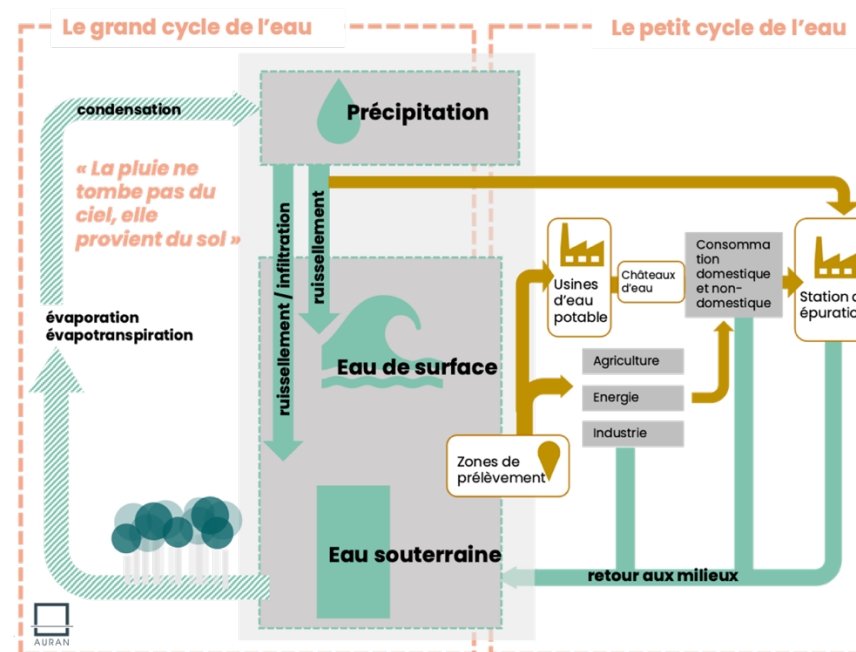
Le Pays de Retz, territoire au relief peu marqué, est fortement structuré par son réseau hydrographique.

Les phénomènes liés au dérèglement climatique (accentuation de la longueur des épisodes de sécheresse et des phénomènes pluvieux exceptionnels, inondations, dégradation de la ressource en sous-sol et en surface...) y sont de plus en plus fréquents et créent des vulnérabilités aux conséquences très concrètes sur le territoire. Conséquences sur les écosystèmes mais aussi sur l'augmentation du risque inondation par ruissellement, de débordement ou remontée de nappe, l'allongement des périodes d'assèchement des rivières, le cadre paysager, sur les ressources économiques (agriculture, pêche, conchyliculture, saliculture, activité portuaire, plaisance...), sur le cadre touristique (littoral, marais, cours d'eau, lacs...), sur la ressource agricole.

Il y a aujourd'hui urgence à mettre en place des leviers pour restaurer le grand cycle de l'eau sur le territoire, notamment, en protégeant les milieux naturels restaurant

les milieux dégradés ainsi qu'en préservant et restaurant la ressource (repotabilisation de la nappe de Machecoul notamment), en augmentant les capacités d'infiltration et en augmentant la biomasse.

Schéma du grand et du petit cycle de l'eau



a. Préserver et protéger la ressource territoriale

Le SCoT a pour objectif de soutenir les enjeux de **préservation et de protection de la ressource en eau** (cours d'eau, zones humides, marais...), éléments à part entière du patrimoine du Pays de Retz.

Intégrant les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (en application de l'article L211-12 du Code de l'environnement), le SCoT rappelle son objectif de :

› PRESCRIPTIONS

- Protéger les éléments structurants suivants, en opérant une vigilance accrue sur les secteurs situés en têtes de bassin versant :
 - Protéger les zones humides en cohérence avec les dispositions des SAGE en vigueur et intégrer aux documents d'urbanisme au moment de leur révision un inventaire à jour des zones humides. Lors de la réalisation de nouveaux inventaires (que le SCoT recommande de mener en associant les professionnels), les zones humides doivent être délimitées et leurs fonctionnalités caractérisées (selon la méthode nationale d'évaluation de l'OFB).
 - Respecter, la protection renforcée pour les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau en cohérence avec les dispositions des SAGE en vigueur. Sont ainsi identifiées comme telles les zones humides de tête de bassin versant, source

de cours d'eau et les zones humides en zone inondable.

- Protéger et restaurer les cours d'eau et les corridors riverains (ripisylves) en les intégrant dans les documents d'urbanisme et actualiser l'inventaire.
- Préserver une bande minimale inconstructible de 10 mètres comptée à partir du haut de la berge du cours d'eau. Exceptions possibles pour les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.
- Préserver les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, discontinuités issues du réseau hydrographique du territoire. Les documents d'urbanisme veilleront à préciser cette trame à leur échelle en s'appuyant sur la connaissance des écosystèmes de leur propre territoire et sur la cartographie définie à l'échelle du SCoT.
- Instaurer un principe ERC, d'évitement-réduction-compensation quant au maintien des zones humides tel que prévu dans les dispositions et règles du SAGE.
- Agir fortement pour réduire les pollutions des aires de captage, qu'elles soient d'origine industrielle, urbaine ou agricole :
 - Conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
 - En mobilisant les outils réglementaires permettant de conforter la préservation des périmètres de protection rapprochés et éloignés, notamment afin de protéger des éléments de la trame verte et



bleue favorables à la préservation de la ressource en eau (haies, zones humides à proximité, etc.).

- Limiter et encadrer la création et l'extension de nouveaux plans d'eau en cohérence avec les dispositions des SAGE en vigueur et de la disposition IE-3 du SDAGE Loire Bretagne.
- Préserver les éléments du paysage et du milieu qui garantissent le bon fonctionnement hydrologique et écologique du territoire (mares, haies, talus, ripisylves, zones tampons...) notamment ceux situés en têtes de bassin versant.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage son territoire à :

- Prévoir une bande minimale inconstructible adaptée le long des cours d'eau majeurs (Loire, Acheneau, La Blanche, Haute-Perche, Tenu, Falleron, Boulogne, Logne, Ognon) en application des règles des SAGE(s) applicable, par exemple : bande minimale préservée de 35 mètres le long des axes majeurs de la TVB (M.I-2 dans le SAGE Estuaire).
- Intégrer et préserver le réseau tertiaire (cours d'eau à caractéristiques spécifiques : les douves et les canaux des marais).
- Encourager la mise en place d'outil de maîtrise foncière sur les périmètres de captage

(emplacements réservés, droit de préemption « ressource en eau »).

- Imaginer des rentabilités économiques en contrepartie d'une gestion des eaux vertueuse sur les aires de captage (bois-énergie, gestion forestière etc).
- Contribuer à la bonne qualité écologique et chimique de toutes les eaux, tant souterraines que superficielles. Cibler les nappes Grenelles (Nappe de Machecoul, Maupas) et les étangs de Gâtineaux et Gros Cailloux. Les documents d'urbanisme des communes concernées devront retranscrire les prescriptions des arrêtés préfectoraux (AP) les obligeant.
- Dans une logique de sobriété foncière, pré-identifier les zones humides en amont des procédures réglementaires pour calibrer les opérations afin de tenir compte des éventuelles contraintes environnementales pré-identifiées.

b. Prendre en compte le dérèglement du cycle et les dynamiques saisonnières et prévenir le risque d'inondation

L'objectif du SCoT est de **ne pas augmenter les vulnérabilités du territoire face aux risques liés à l'eau : submersion, inondation, sécheresse et recul du trait de côte ou du rivage du fleuve** (Risque submersion et recul du trait

de côte ou du rivage du fleuve sont également abordés dans l'Axe 4 : Littoral. D'une manière générale, les PLU(i) déterminent leur capacité d'accueil par rapport aux risques liés notamment aux inondations.

› PRESCRIPTIONS

Intégrer les risques majeurs et la résilience du territoire :

- Cartographier les secteurs à enjeux d'inondation (AZI) dans les documents d'urbanisme et les connaissances les plus fiables à disposition.
- Adapter les règles de constructions face aux risques dans toutes les zones d'aléas pour ne pas augmenter la vulnérabilité des territoires.
- Préserver, selon la disposition 1.1 du PGRI, les zones inondables identifiées par les communes et non-urbanisées, de toute urbanisation nouvelle à l'exception :
 - Des constructions, reconstructions après sinistre ;
 - Des extensions mesurées des constructions.
 - Des ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.
 - Des équipements dont la fonction est liée à leur implantation.

- Des activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau.
- Des constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Cette règle s'applique dans les limites de l'article R.562-11-8 du code de l'environnement « selon les conditions locales et les prescriptions définies par les documents d'urbanisme (...) visant notamment à préserver la sécurité des personnes »

- Préserver, selon les dispositions 1.2 et 1.3 du PGRI, les zones d'expansion des crues, les protéger et mettre en place les outils adaptés.
- Identifier, selon la disposition 2.1 du PGRI, les zones inondables potentiellement dangereuses. Dans les zones urbanisées, cette identification n'obère pas les capacités d'aménagements, les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain lorsque ces opérations s'adaptent et prennent en compte le risque.
- Rendre inconstructible, selon la disposition 3.18 du PGRI, les biens acquis par la collectivité en raison d'un risque aggravée liée au risque inondation

Voir également : AXE 1, chapitre 1, AXE 2, chapitres 2 et 3 et AXE 4 : chapitre 2.



› RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à :

- Prendre en compte les études hydrologiques locales et actualisées, dans les documents d'urbanisme lorsqu'elles existent.
- Mener des études complémentaires dans les secteurs soumis à un risque d'inondation comme certaines communes les mènent déjà (Pont-St-Martin, Machecoul-Saint-Même).
- Préfigurer le devenir des zones concernées par un aléa important, en intégrant la question de leur renaturation dans le projet global.
- Selon la disposition 2.14 du PGRI, retranscrire dans les PLU le zonage pluvial identifié par la collectivité (article L. 2224-10 du CGCT) et l'intégrer au Schéma Directeur des Eaux Pluviales.
- Selon la disposition 2.14 du PGRI, envisager des scénarios de déconnexion entre la collecte des eaux pluviales et le réseau d'assainissement lorsque cela implique une dégradation du milieu récepteur.

Le SCoT porte également l'objectif d'intégrer les enjeux de gestion des eaux en lien avec le développement du territoire et le dérèglement du cycle de l'eau en lien avec la stratégie nationale de l'eau à l'horizon 2030.

› PRESCRIPTIONS

- Dans une logique d'anticipation, les territoires prendront en compte les possibilités d'assainissement dans le choix des secteurs constructibles. De plus, tout projet d'urbanisation raccordé à l'assainissement collectif et générant des effluents supplémentaires doit s'assurer de 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).
- Anticiper la gestion des eaux pluviales en favorisant leur infiltration dans le sol et à travers la mise en œuvre d'aménagements nécessaires et à leur régulation et leur stockage.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à :

- Promouvoir l'innovation et la recherche de solutions de traitement et recyclage des eaux usées et de gestion des eaux de pluie, fondées sur des systèmes naturels, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour exemple : prévoir, selon le besoin, l'aménagement de zone d'expansion tampon en sortie de STEP, permettant un stockage et un

traitement supplémentaire naturel des rejets avant leurs évacuations dans les milieux aquatiques. En tout état de cause, les aménagements envisagés devront satisfaire aux exigences d'études réglementaires obligatoires

- Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales à des fins de « réserves » pour un usage domestique ou professionnel dans les règlements d'urbanisme.
- Renforcer la communication des usagers sur les qualités des sols requises pour recevoir des dispositifs d'assainissement individuel et s'assurer de la conformité des systèmes d'assainissement individuel.
- Identifier les carrières en cessation d'activité pour envisager, entre autres, un usage de réserve d'eau collective y compris en période de sécheresse.

Le SCoT a pour objectif de faire de la **préservation de la ressource en eau et de la sécurisation de l'accès à l'eau potable**, un enjeu majeur. Le PETR sera particulièrement attentif aux objectifs identifiés dans l'étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable en Loire-Atlantique.

› PRESCRIPTIONS

- Dans une logique d'anticipation et d'analyse de la capacité d'accueil, les territoires doivent s'assurer de l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau (volume en eau potable mobilisable) et les

projets de développement des territoires (disposition GQ2-3 du SAGE d'équilibre entre le bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines).

- Soutenir des solutions de sécurisation de la ressource en eau au travers d'interconnexions à l'échelle intra ou inter-collectivités et permettre le renouvellement des réseaux.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à :

- Encourager et soutenir les pratiques de réutilisation des eaux non potables, pluviales, grises ou usées traitées en s'appuyant sur les recommandations de l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES)
- Contribuer à la repotabilisation de l'eau des nappes, par l'amélioration et la préservation de la qualité écologique et chimique de toutes les eaux, tant souterraines que superficielles.
- Réduire la consommation et les prélèvements en eau : viser un objectif de réduction de consommation d'eau pour tous les usages en s'appuyant sur les résultats des études HMUC (hydrologie, milieux, usages et climat) en parallèle de la sensibilisation des usagers.



c. Contribuer à la restauration du cycle de l'eau

L'enjeu pour le territoire du SCoT du Pays de Retz est **d'augmenter significativement les capacités d'infiltration des sols dans les milieux urbains** (enjeu d'exemplarité) et de tenir compte du chemin de l'eau.

› PRESCRIPTIONS

- Afin d'éviter le ruissellement, généraliser lorsque cela est possible, la gestion intégrée des eaux pluviales au plus près du point de chute dans les projets urbains comme dans le tissu existant.
- Systématiser l'intégration des enjeux de perméabilité au sein de tous nouveaux projets d'aménagement. Les communes identifient l'outil le plus adapté pour se faire (par exemple : coefficient de pleine-terre/coefficient de biotope...).
- Préserver et restaurer les éléments de paysage participant à la réduction du ruissellement et de l'érosion des sols et notamment le maillage de haies bocagères et les marais (inventaire à intégrer aux documents d'urbanisme).

› RECOMMANDATIONS

- Promouvoir les projets de désimperméabilisation, favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

D'autres objectifs sont également portés par le SCoT : **laisser l'eau évoluer dans les paysages afin de garantir la mobilité de la Loire et des cours d'eau.**

› PRESCRIPTIONS

- Viser la « zéro » artificialisation des espaces de mobilité fonctionnels, voire la restauration de ces derniers. Et laisser la Loire évoluer dans certains espaces du lit majeur de la Loire à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer. (Disposition E2-4 du SAGE Estuaire de la Loire).

› RECOMMANDATIONS

- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, le chemin de l'eau, notamment pour constituer des zones naturelles d'expansion de crues ou de récupération des eaux pluviales.



4. La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles

Il est attendu des rédacteurs de PLU(i)s qu'une attention particulière soit portée sur les populations vulnérables vis à vis de l'exposition aux risques dans les choix d'aménagement opérés.

a. Prendre en compte les risques technologiques

Le Pays de Retz se donne l'objectif de réduire l'exposition des populations et des biens aux différents risques technologiques auxquels il est soumis (ICPE, SEVESO, transport de matières dangereuses...).

› PRESCRIPTIONS

- Tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents. À cet effet le DDRM (Dossier

Départemental sur les Risques Majeurs) constitue l'élément de référence pour cette gestion.

- Organiser l'aménagement en fonction du risque qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement (en respectant les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques ; et en anticipant – en particulier dans le cadre d'aménagement de parcs d'activités – les conséquences en matière d'aménagement).
- Garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.
- Considérer les extensions potentielles des établissements à risques ou leur groupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et projetées.
- Pour les éventuels sites ou sols pollués (SSP) :
 - Prendre en compte les contraintes d'urbanisation et les restrictions d'usage du sol éventuelles des sites et sols pollués qui ont été identifiés et qui disposent de telles mesures.
 - Développer la connaissance des SSP du territoire et organiser leur suivi afin de pouvoir définir les



conditions d'usage du sol et prendre les mesures nécessaires pour permettre le renouvellement urbain, la renaturation etc.

› RECOMMANDATIONS

- Intégrer une cartographie des lignes à très hautes 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 afin de prendre en compte la question des rayonnements non ionisants

b. Minimiser les nuisances relatives au bruit

Le SCoT du Pays de Retz a pour objectif de minimiser les risques et les nuisances auxquels ses habitants sont soumis au quotidien, en particulier dans leurs lieux de vie. Pour y parvenir, il définit des objectifs relatifs aux nuisances sonores.

Le DOO s'inscrit dans les obligations réglementaires européennes et nationales. Il prend en compte les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires ainsi que le plan de gêne sonore généré par Nantes-Atlantique et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

› PRESCRIPTIONS

- Éviter de soumettre les populations à des sources de bruit nouvelles ou amplifiées ;
- Des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), le classement sonore des voies (infrastructures routières et ferroviaires), les cartes stratégiques du bruit, et autres documents existants ou à venir s'imposant aux documents d'urbanisme locaux, seront intégrés.

› RECOMMANDATIONS

Pour veiller à réduire l'exposition des habitants au bruit, peuvent être envisagés :

- Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat ou d'activités dans les zones les plus exposées, à la mise en œuvre de dispositions contribuant à la protection des habitants contre le bruit. Pour cela, des dispositifs adaptés atténuant le bruit (espaces verts, hauteur du bâtiment adaptée, écran physique, etc.) sont définis et présentés dans le document d'urbanisme local, en veillant à leur intégration paysagère.

c. Protéger les habitants contre la pollution de l'air

Le SCoT du Pays de Retz donne l'objectif de contribuer à améliorer la qualité de l'air, en encourageant la conception d'un urbanisme respectueux de la santé.

› PRESCRIPTIONS

- Poursuivre le développement de solutions de déplacements de proximité en modes actifs et le développement de mobilités décarbonées.
- Renforcer le lien entre transports collectifs et urbanisation quand cela est possible.
- Adapter les vitesses dans les centralités, notamment sur les axes routiers les plus fréquentés au cours des épisodes de pollution, participant à réduire les émissions polluantes liées au trafic routier et le niveau de bruit.
- Prendre en compte l'impact de la pollution atmosphérique générée par les trafics routiers, dans le cadre des projets d'établissements recevant du public (enfants, personnes âgées notamment), qu'ils s'agissent de projets d'implantation ou de rénovation.

d. Gérer et favoriser le recyclage des déchets

Dans le cadre des politiques de gestion des déchets, le Pays de Retz a pour objectif :

- Participer au développement des filières de réemploi, de réutilisation et de recyclage, notamment en lien avec l'économie sociale et solidaire mais aussi dans une logique d'innovation économique.
- D'anticiper dans les stratégies intercommunales les besoins de réserves foncières pour l'implantation des équipements de traitement et de valorisation des déchets, et en tout état de cause à l'écart des habitations pour ne pas exposer les populations aux éventuelles nuisances et en dehors des milieux naturels sensibles constitutifs de la Trame Verte et Bleue, zones inondables, de captage pour l'alimentation en eau potable.

e. Autres risques naturels

Les risques naturels liés à l'eau, recul du trait de côte et risques d'inondations, seront traités dans l'axe 4 du présent document.

Le Pays de Retz veille à réduire l'exposition des populations et des biens aux autres risques naturels auxquels il est soumis (mouvement de terrain, retrait/gonflement des argiles, radon, feu de forêt...). Pour y parvenir, le SCoT a pour objectif de :



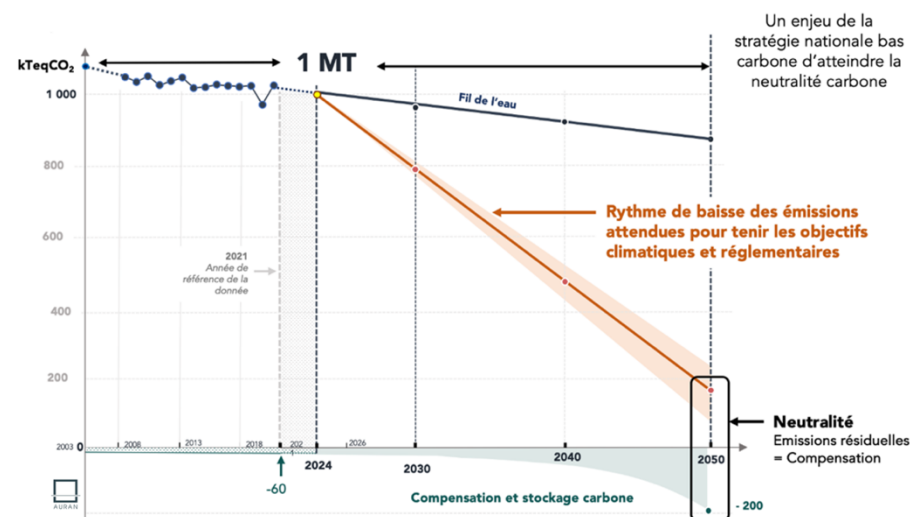
› PRESCRIPTIONS

- Assurer un développement urbain adéquat en fonction du niveau de risque présent.
- Intégrer des règles de constructions adaptées si l'évitement de ces zones est impossible.
- Informer et prendre en compte, quand ils sont connus, les risques liés aux mouvements de terrain dans le développement de l'urbanisation.
- Intégrer si besoin des mesures de gestion des parcelles boisées et de leurs abords immédiats et mettre en place, en fonction du contexte local, des zones tampons inconstructibles autour des espaces boisés les plus importants.
- En outre, dans les zones soumises à l'aléa de retrait ou gonflement des argiles (en particulier sur les communes présentant un risque fort), les règles de constructions intègrent ces risques notamment en matière de gestion des eaux et de renforcement structurel. Pour rappel, l'article 68 de la loi ELAN rend désormais obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation.

Chapitre 2 : ÉNERGIE

Le SCoT exprime une ambition commune en matière de transition énergétique et climatique en tenant compte des PCAET locaux et en s'inscrivant dans les trajectoires nationales. Pour permettre la réalisation du scénario +2°C établie par le GIEC, l'atteinte de la neutralité carbone à l'échelle planétaire doit obligatoirement survenir avant la moitié du siècle (2050). Elle se définit comme un équilibre entre les émissions de CO₂ et les absorptions de CO₂. Retirer chaque année autant de CO₂ que l'on en émet est la seule manière d'arrêter l'accumulation de CO₂ dans l'atmosphère, et donc de stabiliser ultérieurement les températures. Tous les territoires ne pourront atteindre la neutralité carbone, il s'agit alors d'une « contribution à l'atteinte de la neutralité carbone sur un périmètre élargi ».

Schéma théorique de la trajectoire nationale de neutralité carbone appliquée au Pays de Retz



Trois leviers principaux de l'aménagement sont à activer :

- Participer à la réduction structurelle des besoins liés aux usages (transport, logements, activités...) vis-à-vis des dynamiques démographiques et économiques.
- Organiser et faciliter la décentralisation des outils de production d'énergies en prenant en compte la raréfaction du foncier et les ressources et spécificités locales.
- Planifier la nécessaire adaptation des infrastructures de réseaux énergétiques pour optimiser les productions au plus près des besoins.

› RECOMMANDATIONS

À ce titre, le SCoT encourage :

- Le déploiement de Schémas Directeurs des Énergies.
- La création d'une OAP thématique Climat Air Énergie dans les documents d'urbanisme.



1. Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques

Pour atteindre le "Zéro Emission Nette" le Pays de Retz va devoir diviser par 6 ses émissions de gaz à effet de serres à l'horizon 2050. Plusieurs leviers vont permettre de concourir à cet objectif.

a. Rénover le parc économique et les équipements

La rénovation du parc économique et d'équipements existants, et son rythme de réalisation sont déterminants pour la trajectoire de réduction des émissions. Pour y contribuer, le décret tertiaire, définit des objectifs de réduction des consommations d'énergie aux propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires, avec l'ambition de réaliser 60% d'économie d'énergie sur le parc tertiaire d'ici 2050 (-40% dès 2030).¹

› RECOMMANDATIONS

- Encourager les réhabilitations et les nouvelles constructions à une haute exigence de qualité de réalisation (usage de matériaux biosourcés, réemploi,

¹ - Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

conception réversible, mixité fonctionnelle verticale, forte performance énergétique, optimisation foncière, mutualisation de services et équipements...).

- Le SCoT recommande aux PCAET de mener une stratégie ambitieuse de rénovation énergétique du parc tertiaire et en particulier du parc public : identifier les bâtiments peu performants et prioriser l'action.
- Participer à intensifier l'occupation et la polyvalence d'usage des bâtiments (occupation transitoire, nouveaux usages sur les temps « morts »,) afin de répondre aux besoins croissants du territoire à la démographie dynamique.

b. Rénover le parc de logements

L'habitat est un secteur émissif où doit être réalisé un renforcement du rythme de la rénovation énergétique du bâti. La transformation à opérer sur le parc de logements existant représente un véritable défi pour le secteur du bâtiment, principal émetteur de gaz à effet de serre, producteur important de déchets et fortement dépendant des ressources fossiles. Un rythme de rénovation ambitieux doit permettre de réduire les émissions territoriales et contribue à l'atteinte de la neutralité carbone. Ce projet global de rénovation apporte de multiples bénéfices :

**réduction de la précarité énergétique, de la pollution intérieure, amélioration de la salubrité et du confort estival...
 Il s'agit de massifier la rénovation des logements en lien avec la structuration d'une filière locale de la rénovation.**

› PRESCRIPTIONS

Le SCoT a pour objectif de :

- Concourir à la rénovation du parc de logements pour tendre vers un objectif d'environ 80 000 logements rénovés d'ici 2050 à l'échelle du PETR. La rénovation des 14 700 passoires thermiques que compte le Pays de Retz (Lettre DPE F et G)² sera priorisée.
- Approfondir la connaissance du parc de logements dégradés, indignes ou non décents, et concernés par le décret n° 2022-1143 du 9 août 2022 relatif aux logements classés F et G afin d'en faciliter la réhabilitation.
- Poursuivre les efforts de rénovation thermique sur les logements des parcs privés et publics énergivores dont le diagnostic de performance énergétique est classé E, F, ou G, les copropriétés dégradées, les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants modestes et très modestes. À ce titre, le SCoT encourage les politiques des EPCI en faveur de la

2 - Objectifs chiffrés issus du CSTB



rénovation énergétique et de l'aide aux travaux des particuliers.

- Permettre l'isolation par l'extérieur (ITE) avec des règles alternatives dans les PLU(i), permettant de conduire la mise en œuvre de ces isolations performantes, lorsque le contexte urbain et patrimonial le permet.

› RECOMMANDATIONS

- Mieux prendre en compte la question du confort d'été lors des réhabilitations, en tenant compte de l'âge et des techniques constructives des bâtiments.
- Préciser autant que faire se peut les règles relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture de manière à ce que leur intégration paysagère soit assurée.
- Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés dans la construction neuve et la rénovation.

c. Décarboner les mobilités

Le secteur des transports (mobilités résidentielles et professionnelles) est le 1er poste d'émission des GES du territoire.

Le SCoT entend dans son projet d'aménagement contribuer à la réduction des mobilités émettrices de GES (cf. chapitre

mobilités), notamment à travers le développement d'alternatives à la voiture individuelle.

Les consommations d'énergie qui y sont rattachées proviennent quasi exclusivement des produits pétroliers.

Concernant l'enjeu de la décarbonation de ce secteur il passe par l'usage de motorisation alternative :

- Électricité
- Biométhane
- Hydrogène
- Agrocarburants

› RECOMMANDATIONS

- Engager les territoires dans des plans de mobilités ou plans globaux de déplacements en faveur d'une décarbonation des mobilités et notamment pour :
 - Accompagner le développement et l'usage des motorisations alternatives sur le territoire, pour le transport voyageur (véhicules personnels des habitants, parc de véhicules des réseaux de transport en commun) et le transport de marchandises (flottes de véhicules des acteurs de la logistique).
 - Poursuivre la mutation du parc de véhicules des réseaux TC urbains et interurbains vers du matériel roulant moins polluant (en particulier vers les énergies électrique et gaz naturel), dans l'objectif

d'accentuer la transition énergétique. Cette stratégie doit aussi s'appuyer sur le développement de filières de production d'électricité et de gaz propres.

- Favoriser le développement d'une offre de recharge (électromobilité, gaz naturel) maillant l'ensemble du territoire.

d. Limiter les émissions liées aux activités industrielles et maraîchères

Les principaux secteurs émissifs industriels à l'échelon national sont sous représentés dans le Pays de Retz (activités sidérurgiques, cimentier...). Cependant un tissu important d'entreprises dont les émissions sont diffuses doivent poursuivre et engager des plans d'amélioration des procédés énergétiques afin de tendre vers une trajectoire de neutralité carbone. Les émissions du tissu productif agricole se concentrent quant à elles très largement sur l'activité maraîchère sous serres chauffées dont le processus consomme essentiellement du gaz naturel, fortement émetteur.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT recommande aux PCAET de renforcer le dialogue avec les industriels et exploitants agricoles fortement émetteurs, de manière à :

- Viser une efficacité énergétique renforcée.
- Travailler sur la récupération d'énergie à l'échelle des entreprises et des zones activités.
- Valoriser, soutenir les évolutions à l'œuvre au sein de la profession maraîchère pour les massifier en encourageant notamment le mode de chauffage des serres par biomasse, GSR, biogaz...



2. Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire

Le SCoT identifie les secteurs propices au développement de productions d'énergies renouvelables ou d'installations et porte une vision consolidée et comparative par filière des objectifs des PCAET locaux. Ceci, afin de porter une stratégie Pays et répondre aux éventuels objets de coopérations non identifiés aux échelles communautaires.

Le SCoT soutient la poursuite du développement de l'ensemble des énergies renouvelables.

Le potentiel des Zones d'accélération des énergies renouvelables identifiées dans les communes est estimé à l'échelle du PETR et à ce jour à 1 930 Gwh/an.

a. La mobilisation du monde agricole face aux enjeux énergie-climat : focus sur la méthanisation et le photovoltaïque.

Un préalable à affirmer : la primauté de la production alimentaire. Les productions alimentaires doivent toujours

primer sur les cultures strictement énergétiques (lorsqu'une même production peut avoir les deux usages, sa vocation alimentaire doit primer sur sa valorisation énergétique).

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT fixe des objectifs concernant les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir un projet d'installations photovoltaïques.

- S'assurer que les projets agrivoltaïques et le développement d'installations photovoltaïques sur terrains agricoles, naturels et forestiers s'inscrivent dans le cadre réglementaire en vigueur³.
- Limiter l'implantation du photovoltaïque au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, aux espaces identifiés dans le document-cadre élaboré par la chambre d'agriculture (en application du décret n°2024-318 du 8 avril 2024) ou ayant vocation à l'être.
- Inciter les collectivités en charge des politiques climat-énergie, agricole :
 - À réfléchir à la création d'une charte (agriculteurs – énergéticiens – collectivités) pour accompagner le développement d'un agrivoltaïsme au service d'une agriculture durable, innovante et attractive si

3 - Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers

les documents cadres existants paraissent insuffisants.

- À se doter d'une grille d'analyse des projets en agrivoltaïsme, à travers notamment les outils existants, avec des prescriptions techniques afin de garantir le maintien d'une activité agricole compatible avec le projet alimentaire territorial et contribuant à minimiser l'impact agronomique.
- Favoriser le développement de structures de méthanisation adaptées et rester vigilant sur le développement de la méthanisation qui est une énergie renouvelable si et seulement si, l'apport en nutriment du digestat est produit durablement sans obérer la production alimentaire.

b. Les conditions d'implantation des installations d'énergies renouvelables et leur intégration paysagère

Le SCoT défend nécessairement une réflexion sur l'intégration paysagère et foncière des productions d'énergies renouvelables.

› PRESCRIPTIONS

- Privilégier l'implantation des énergies renouvelables au sein des espaces déjà artificialisés : intégration prioritaire en toiture des bâtiments, sur les aires de stationnement et délaissés des réseaux de transport en cohérence avec les enjeux de densification et/ou renaturation du tissu urbain liés à la stratégie de sobriété foncière.
- Réserver l'implantation du PV au sol au sein des espaces non artificialisés, aux terres incultes, décharges, installations de stockage des déchets et anciennes carrières et en agrivoltaïsme⁴.
- Dans le cas de l'implantation de panneaux sur un bâtiment neuf :
 - N'admettre en zone agricole et naturelle que les projets dont le dimensionnement est nécessaire et en adéquation avec les besoins essentiels au maintien ou au développement de l'activité agricole, en anticipant ses évolutions possibles.
 - Veiller à l'orientation du bâtiment, à son positionnement optimal vis-à-vis du point de raccordement, à son intégration paysagère. Le mitage du paysage devra être évité.

4 - Article L.314.36 du code de l'énergie



› RECOMMANDATIONS

- 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.
- Prendre en compte les stratégies ZAEnR au sein des documents d'urbanisme.
- Les nouveaux projets de productions d'énergies renouvelables pourront faire l'objet d'une étude paysagère et/ou de toutes mesures permettant leur intégration dans le paysage (Préservation des espaces paysagers remarquables, cônes de vue, coupures d'urbanisation...).
- S'inspirer de la démarche initiée dans le cadre du partenariat avec l'école supérieure du paysage de Versailles et le collectif Paysages de l'après pétrole (contrat d'objectifs PETR / ADEME 2017-2020) visant à :

- Instaurer un dialogue territorial indispensable à la construction du récit collectif des transitions.
- Anticiper les effets du changement climatique sur le paysage.
- Identifier les conditions de mise en place d'une filière territoriale de production de matériaux biosourcés (préservation du foncier agricole, de la biomasse, plan d'actions de politiques publiques climat-énergie...)

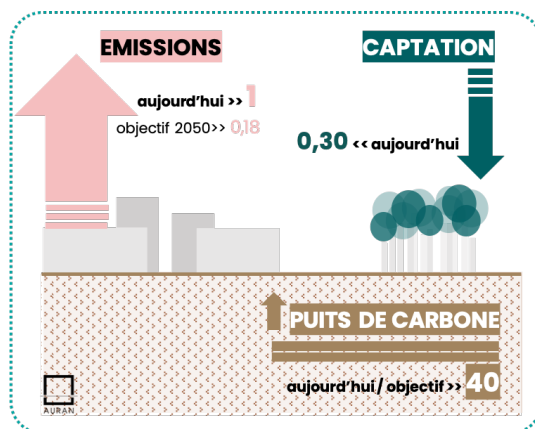


3. Restaurer et développer le stockage carbone naturel

Si les objectifs mondiaux de neutralité carbone nécessitent une diminution des émissions de gaz à effet de serre, celle-ci doit s'accompagner de la préservation et de la restauration des capacités environnementales du territoire pour maintenir sa capacité à capter et à stocker le carbone.

Cette contribution à la trajectoire de neutralité carbone a fait l'objet d'un travail théorique de déclinaison des objectifs à l'échelle du Pays de Retz, réalisé à partir des travaux du GIEC Pays de la Loire.

*Cycle des émissions territoriales de gaz à effet de serre et du stockage carbone sur le territoire du Pays de Retz **



Cette territorialisation à l'échelle du Pays de Retz a permis de décliner des objectifs en matière d'augmentation du couvert végétal et d'accompagnement des pratiques économiques et agricoles respectueuses de l'eau et du sol. Il conviendra de :

› PRESCRIPTIONS

- Développer fortement le réseau de haies en encourageant la plantation de 40 km de haies supplémentaires par an (incluant les plantations en milieux naturels, agricoles et urbains dans le cadre de l'insertion paysagère des opérations) en lien avec les travaux réalisés par les territoires et les partenaires.
- Augmenter les boisements, notamment dans les zones vulnérables ou espaces stratégiques (ripisylves, zones de ruissellement, îlots de chaleurs...) – solutions fondées sur la nature.
- Mettre en place des mesures de compensation en cas d'arrachage de haies ou de boisements en définissant une règle de compensation adaptée.

› RECOMMANDATIONS

- Soutenir les pratiques agricoles respectueuses de la ressource en eau et des sols (agroforesterie, agroécologie, agriculture biologique...).
- Encourager la création d'un volet « trame brune » dans une OAP thématique.

- Encourager les dynamiques économiques du territoire visant à participer à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone (co-bénéfice) (filière bois-énergie, retour au sol de la matière organique, coopérative carbone...).

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

02

**DES CAPACITÉS PRODUCTIVES
ET ÉCONOMIQUES À
RENFORCER AU SEIN D'UNE
ARMATURE ÉQUILIBRÉE**

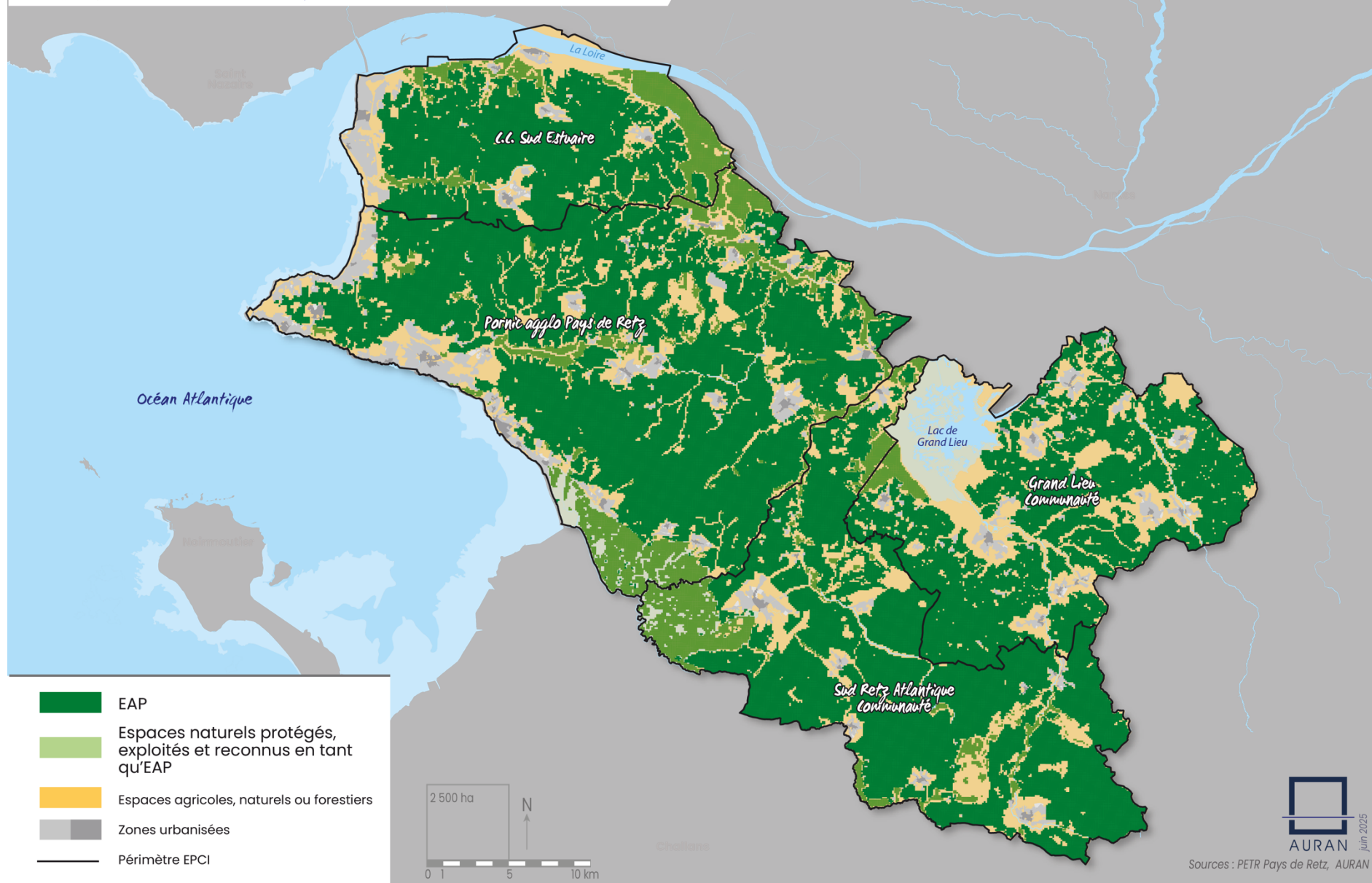
Chapitre 1 : AGRICULTURE

“classiques” identifiés dans le SCoT sont plus importants qu’en 2013.

1. Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR

Le SCoT du Pays de Retz entend 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.

Pour affirmer sa volonté de respecter les grands équilibres du territoire et de protéger les espaces naturels, le SCoT porte l’ambition de préserver près de 90% du territoire en secteur naturel et agricole pérenne dans les PLU(I) à échéance 2050 et traduit cette volonté en localisant près de 100 000 hectares d’espaces agricoles en Espaces Agricoles Pérennes (EAP) sur les 4 intercommunalités du territoire. Le SCoT identifie en particulier 11 650 hectares d’espaces naturels exploités comme espaces agricoles pérennes considérant que l’activité d’élevage est décisive pour le bon fonctionnement écologique de ces milieux. En tout état de cause, les espaces agricoles pérennes



Cette démarche de classement en Espaces Agricoles Pérennes (EAP) donne un cadre plus sûr au monde agricole, de nature à favoriser la transmission et l'installation de nouveaux porteurs de projets.

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU(i) préciseront la délimitation graphique des EAP à la parcelle, et leur classement dans un zonage permettant la préservation de leur vocation agricole (A ou N). Les secteurs classés en EAP excluent :
 - Les secteurs potentiels d'urbanisation future.
 - Les SDU (secteurs déjà urbanisés), STECAL, hameaux, villages susceptibles d'être densifiés.
 - Les parcelles identifiées comme support de projets photovoltaïques au sol.
 - Les surfaces d'extension des activités extractives.

Pourront être réalisés au sein des EAP les aménagements d'intérêt général suivants :

- Les aménagements légers tels que liaisons douces, voies vertes, ...
- Les infrastructures d'intérêt général et des équipements d'intérêts publics (STEP, déchèterie, voirie, antenne, défense incendie, ...).
- Les relocalisations rendues nécessaires par le recul du trait de côte ou du rivage du fleuve.
- Par ailleurs, certains projets en dehors des précédents, non localisables à la date d'approbation du SCoT, pourraient être amenés à se réaliser au sein des EAP. Dans ce cas, un système d'« évitement – compensation » devra être mis en place à hauteur

des hectares concernés à l'échelle de la commune ou de l'EPCI. Cela devra faire l'objet d'une information au PETR, lequel devra par courrier formuler son avis sur la compensation. A titre d'exemple sont identifiés :

- De nouvelles zones économiques, issues des stratégies des EPCI mais dont les études prospectives n'ont pas permis d'aboutir à une localisation précise.

Les règles et prescriptions des PLU(i) en vigueur dans les secteurs classés en A et N s'appliquent sur les secteurs en EAP. En ce sens le classement en EAP ne remet pas en cause l'évolution du bâti existant, le changement de destination etc.

› RECOMMANDATIONS

En complément à la définition des EAP sur le territoire du Pays de Retz et pour répondre, sur des secteurs ciblés, à des enjeux spécifiques de préservation et de valorisation des activités agricoles à long terme, le SCoT recommande :

- La création d'OAP thématique agriculture, de concert avec le monde agricole, pour définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatifs pour l'espace agricole lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.
- En fonction du contexte local, le recours au déploiement d'outils opérationnels et fonciers d'aménagement tels que les périmètres de

protection d'espaces agricoles et naturels (PEAN comme celui de Pornic Agglomération Pays de Retz visant l'installation de nouvelles activités agricoles favorables aux milieux sur des secteurs délaissés et/ou ayant subi un phénomène de cabanisation), les Zones Agricoles Protégées (ZAP), le recours au portage foncier, mise en réserve de ferme...



2. Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche

Le SCoT soutient l'évolution des activités agricoles et des exploitations agricoles dans un contexte global, rendant

parfois difficile l'installation ou la transmission, notamment des exploitations en élevage. Cette difficulté à s'installer ou à transmettre se traduit également par une tendance à l'augmentation de la taille des exploitations, le regroupement des activités, ...

a. Bâtiments agricoles

Synthèse des possibilités d'évolution des sièges et bâtiments d'exploitation en zones agricoles dans et hors communes littorales

	Hors Communes Littorales et hors secteurs spécifiques des communes littorales	Communes Littorales	
		En EPR*	En coupure d'urbanisation
Extension des bâtiments	Autorisé	Autorisé (extension limitée)	Autorisé (extension limitée)
Nouveau bâtiment / siège	Autorisé	Rénovation et nouvelle construction autorisées dans le cadre de la mise aux normes de l'exploitation agricole, aquacole comprenant l'activité de pêche en mer professionnelle sur le Pays de Retz (sans augmentation des effluents).	Nouvelle construction autorisée au sein d'un périmètre bâti d'une exploitation sans remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation.
Aménagements légers	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Changement de destination	Autorisé	Autorisé	Autorisé

*Les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines et nécessitant la proximité immédiate de l'eau ne sont pas concernées par ces limitations.

Dans les secteurs en dehors des EPR des communes littorales, la création de nouveaux bâtiments agricoles est autorisée sous conditions (avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les orientations concernant les activités de pêche et de conchyliculture sont abordées dans l'axe 4 du DOO.

› RECOMMANDATIONS

- Le SCoT encourage les PLU(i) à envisager les possibilités d'assouplir le principe d'inconstructibilité dans les espaces agricoles et naturels afin d'assurer le développement d'une agriculture économiquement viable, de permettre et d'encadrer la diversification des exploitations agricoles et de pérenniser la vocation nourricière du Pays de Retz. Et en particulier :
 - Sont ainsi identifiées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

b. Logements de fonction

› PRESCRIPTIONS

En ce qui concerne le logement de fonction, le SCoT demande que l'autorisation de construction soit soumise, dans le respect du principe de gestion économe de l'espace, à un certain nombre de critères définis par les territoires et s'appuyant sur la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans les territoires (par exemple : distance avec les bâtiments d'exploitation, nécessité d'une présence sur site de l'exploitant...) ;

Dans les EPR (Espaces Proches du Rivage) la création de nouveaux logements de fonction n'est pas autorisée, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le changement de destination d'un bâtiment déjà existant, et identifié comme tel dans le document d'urbanisme, pourra permettre la création du logement de fonction.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT considère par ailleurs qu'un logement de fonction occupé, ne participant plus à l'exploitation agricole est toujours considéré comme une construction attachée à l'exploitation agricole et donc de destination « exploitation agricole et forestière ». Il recommande aux territoires d'assurer l'application de ce principe.



c. Changement de destination

Afin de permettre la bonne transmission des exploitations agricoles et d'assurer la préservation des sièges d'exploitation, il convient de limiter les conflits d'usage et les impacts agricoles qui pourraient être liés à des changements de destinations de bâtiments agricoles.

Pour rappel, la destination d'un bien n'est pas liée à la situation de l'exploitant : Un bâtiment agricole conserve donc sa vocation agricole même s'il n'est plus exploité.

› PRESCRIPTIONS

Les territoires compétents doivent :

- Identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination en s'appuyant sur une analyse multicritère. A titre d'exemple, des fiches-bâtiments ou des OAP dédiées pourront être le cas échéant formalisées.
- Prioriser les changements de destination aux bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas :
 - La préservation et la fonctionnalité écologique du site, sa qualité paysagère ;
 - La poursuite et l'évolution de l'exploitation agricole notamment au regard des règles de réciprocité (L

III-3 du code rural) et des règles sanitaires liées à l'activité agricole.

- Les conditions de sécurité routière dans le cas où les bâtis d'intérêt patrimonial seraient situés dans l'emprise de la marge de recul d'une Route Départementale.

Lorsque le changement de destination concerne un bâtiment d'une exploitation agricole, il pourra contribuer à la diversification de l'activité agricole telle que la création de gîtes, résidences hôtelières, accueil à la ferme...

› RECOMMANDATIONS

- Inciter les territoires à interdire le changement de destination d'un ancien bâtiment en vue de devenir une unité d'habitation destinée à un tiers (non-agriculteur) dont la localisation pourrait bloquer le fonctionnement ou le développement d'une exploitation ou dont l'exploitation a cessé depuis moins de 5 ans ou bien d'un bâtiment dont le changement de destination pourrait impacter le potentiel de développement des EnR.

d. Activités maraîchères

Afin de maintenir une cohabitation optimale entre le maraîchage et les autres activités agricoles implantées sur

le territoire du Pays de Retz et notamment la polyculture-élevage, le SCoT a la volonté d'encourager un développement d'activités maraîchères limitant leurs impacts sur les ressources et favorisant leur insertion paysagère.

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU(i) s'appuient sur les éléments du volet maraîchage (2013) de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire (2012) ainsi que sur le document de valorisation des paysages maraîchers élaboré avec la fédération des maraîchers nantais (2017) et visant à :
 - Améliorer l'implantation des serres, grands abris plastique (GAP), ateliers de lavage et de conditionnement.
- Afin de préserver la ressource en eau et réduire les risques d'inondations, les exploitations maraîchères devront assurer la gestion et la préservation qualitative de la ressource en eau ainsi que la gestion et l'infiltration du ruissellement des eaux pluviales induit par l'artificialisation.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à :

- Créer un volet maraîchage au sein d'une OAP thématique « agriculture » pour mieux définir l'aménagement des bâtiments (Serres et grands abris plastique – GAP).
- Identifier les solutions techniques permettant d'améliorer l'intégration paysagère de la tenue maraîchère (marge de recul accompagnée d'un aménagement paysage, aménagement de l'interface entre les parcelles maraîchères et les fossés collecteurs...) et s'appuyer sur les bonnes pratiques existantes pour les généraliser.
- Veiller, lors d'exhaussement opéré dans le maraîchage industriel, à ce que les impacts sur le maillage de haies, la gestion de l'eau et le fonctionnement des sols soient corrigés par des aménagements adaptés.



Chapitre 2 : STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Dans la continuité du SCoT précédent, et en lien avec une dynamique importante de croissance démographique et économique sur le territoire, le SCoT soutient le développement de l'emploi sur le territoire et entend développer et diversifier les capacités productives locales.

Dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie et de réduire les déplacements motorisés domicile – travail, le SCoT soutient l'économie de la proximité.

En effet, la décorrélation entre lieu de vie et de travail s'est accentuée ces dernières décennies faisant augmenter les déplacements domicile – travail (l'emploi répondant à une logique de polarisation plus importante que celle de la population). Le ratio emploi / actif a également continué de se dégrader dans le même temps (en lien avec la forte dynamique démographique notamment sur le littoral).

1. Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz

En ce qui concerne le développement et la diversification des capacités productives locales (qui représentent aujourd'hui plus d'un emploi sur trois), le SCoT entend notamment :

- Soutenir l'industrie et l'artisanat existants, et notamment les services aux entreprises et l'industrie agro-alimentaire qui ressortent comme les points forts du Pays de Retz ;
- Ainsi que favoriser l'implantation de nouvelles filières productives.

En lien avec les filières soutenues par les EPCI dans leur stratégie économique, le SCoT souhaite conforter :

- L'industrie et les services aux entreprises, dans un souci de participer à l'enjeu de réindustrialisation.
- La filière maritime et les activités liées à la mer (hors camping) :
 - De pêche, conchyliculture et saliculture ;
 - De nautisme ;
 - Les écotechnologies ;
 - Et les énergies marines renouvelables & bioressourcés marines.

- La filière agricole, agro-alimentaire, de transformation alimentaire du Pays de Retz est une filière d'exception. En lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT - validé en 2021), la valorisation des productions locales et des circuits courts est soutenue.

Le SCoT soutient également le développement de nouvelles filières sur le territoire et notamment :

- Toutes filières participant à la décarbonation de l'industrie et aux économies émergentes liées aux transitions :
 - Filière énergie (réseaux de chaleur, éolien, bois-énergie, biomasse, hydrogène) ;
 - Économie circulaire (réemploi, énergie - procédés de pyrogazéification, eau, gestion des déchets) ;
 - Démarches d'écologie industrielle et territoriale dans les zones d'activités économiques.
- Toutes filières contribuant à la structuration d'un écosystème de la construction, de l'éco-construction et de la rénovation avec des matériaux durables et les filières locales (dont la production de bois d'œuvre) ; à ce titre l'industrie extractive du Pays de Retz identifiée dans le schéma régional des carrières constitue un levier pour l'approvisionnement local en matériaux.
- La filière de l'équipement du bâtiment et de la maison.

Le SCoT soutient les coopérations à l'échelle des bassins industriels voisins en lien avec Challans Gois dans le cadre de la démarche "Territoires d'industrie Loire Vendée Océan", avec la région nazairienne dans le cadre de la French tech et des activités des Chantiers de l'Atlantique en particulier, avec Nantes Métropole dans le cadre du contrat de réciprocité. Ces logiques participent aussi de la revitalisation du monde rural (dispositif France Ruralités Revitalisation sur Legé et Touvois).

› PRESCRIPTIONS

- Les implantations artisanales et industrielles devront répondre aux besoins de développement tout en poursuivant la dynamique engagée en matière de sobriété foncière, en lien avec les études menées par les EPCI et leurs mises en œuvre.
- Intégrer les carrières existantes, les projets d'ouverture de nouvelles et/ou d'extension de carrières en reportant au règlement graphique des documents d'urbanisme un secteur de protection de la richesse du sol et du sous-sol dans le respect des orientations du Schéma Régional des Carrières en vigueur ;

› RECOMMANDATIONS

- Orienter les nouvelles implantations industrielles vers les zones d'activités économiques du territoire lorsqu'elles ne sont pas compatibles avec l'habitat.



- Diriger les nouvelles implantations artisanales vers les centralités lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat (introduisant dans les PLU(i) les outils réglementaires adaptés) et sinon, prioritairement vers des zones d'activités.
- Assurer les conditions de maintien et de développement des activités productives existantes qu'elles soient isolées ou au sein des zones d'activités

2. Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités

Dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants et de limiter les déplacements motorisés, le SCoT vise :

- Un maillage équilibré en pôles d'emplois denses et attractifs (centralités et zones d'activités). Chaque commune joue un rôle dans l'organisation économique du territoire ;
- Des connexions privilégiées à ces pôles d'emplois pour les actifs du territoire (TC, covoiturage, liaisons douces) dans l'objectif de réduire les déplacements motorisés ;
- Diversifier l'emploi et les services aux abords des lieux d'intermodalité afin d'optimiser les fonctions et les usages (tertiaire notamment).

En ce sens, le SCoT soutient le développement de l'économie de proximité sur le territoire et notamment :

- La dynamique commerciale pour soutenir la consommation à l'intérieur du Pays de Retz, réduire les déplacements pour motifs d'achat et contribuer à la revitalisation des centralités ;
- Les activités touristiques et la filière sport, bien-être et loisir (tourisme littoral et intérieur toute l'année,

aménagement qualitatif et préservation des espaces fragiles, mise en valeur du patrimoine local) ;

- Les activités qui relèvent de la filière agricole et alimentaire sur le territoire et en lien avec le PAT (petite transformation, activités commerciales et artisanales, marché, restauration...) ;
- Les activités liées à la santé et au secteur médico-social et aux services liés aux enjeux du vieillissement de la population ;
- Enfin, l'accueil de sites de formation, de recherche et de toute implantation contribuant à l'économie de la connaissance sera privilégié pour contribuer aux mutations de l'économie.

› RECOMMANDATIONS

- Permettre à toutes les polarités de répondre aux besoins locaux en matière de commerces, activités tertiaires, services et artisanat en privilégiant leur implantation au sein des centralités, sous réserve de compatibilité avec l'habitat.
- Privilégier l'implantation des activités présentiels (et productives sans nuisances) au sein des centralités (commerce, santé, activité de bureau, petit artisanat, espaces de co-working, tiers-lieux...) dans une logique de mixité des fonctions, de dynamisation et d'intensification des centres-bourgs et de réduction des déplacements motorisés.

- Maintenir et développer des lieux permettant le travail à distance des actifs (tiers-lieux, co-working) dans l'objectif de réduire leurs déplacements domicile-travail.
- Permettre le développement d'une offre tertiaire notamment dans les pôles d'intermodalité.
- Assurer les conditions de maintien et de développement des activités touristiques et ou de services existants dans une logique de maintien de la vie locale et de développement rural.



3. Conforter le maillage des zones d'activités

Le SCoT souhaite renforcer la lisibilité du maillage des zones d'activités économiques du territoire afin qu'elles soient plus visibles auprès des acteurs économiques.

En ce sens, 4 types de zones ou d'espaces d'activités économiques structurent le territoire :

- Les espaces/zones stratégiques
- Les espaces/zones intermédiaires
- Les espaces/zones de proximité
- Les espaces/zones spécialisées

› PRESCRIPTIONS

Le SCoT fixe pour les PLU(i) les orientations suivantes :

- Prioriser dans les ZAE l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat dans l'objectif de limiter la compétition des fonctions, les effets d'éviction, favoriser l'efficacité foncière et éviter les conflits d'usage.
- Intégrer le principe d'optimisation foncière dans les ZAE à travers, un certain nombre de règles prenant en compte le tissu environnant. Par exemple : hauteur minimale, coefficient d'emprise au sol minimal,

marge de recul réduite, stationnement et voirie mutualisés, etc.

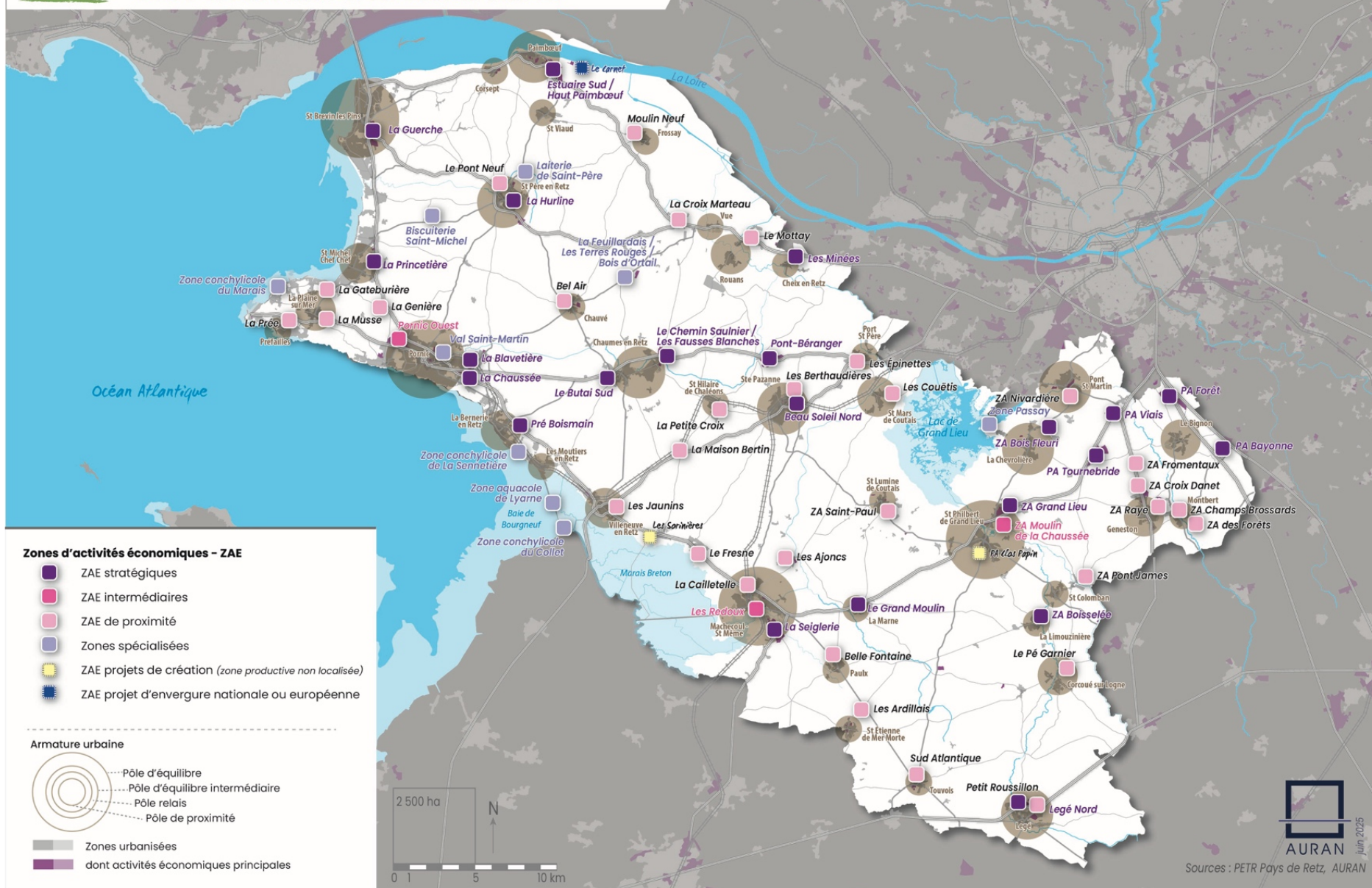
Si cette typologie des zones identifie des vocations principales, une mixité des activités économiques présentes au sein de la zone peut s'avérer intéressante. Cela afin d'éviter la mono-spécialisation des zones et favoriser les types d'économie circulaire qui peuvent en bénéficier. La diversification des fonctions des zones d'activités pourra s'opérer au cas par cas, sous réserve de préserver le fonctionnement des activités déjà présentes.

Définitions Les zones stratégiques sont les zones privilégiées pour l'implantation d'activités industrielles, logistiques ou générant des nuisances dans l'objectif de limiter la compétition des fonctions, de favoriser l'efficacité foncière et d'encourager les écosystèmes entre les entreprises. Elles sont situées à proximité des grands axes routiers. Le SCoT encourage les démarches d'écologie industrielle et territoriale au sein de ces zones.

Les zones intermédiaires sont caractérisées par leur insertion dans le tissu urbain et présentent une certaine mixité fonctionnelle (activités productives et commerciales).

Les zones de proximité sont privilégiées pour l'implantation d'activités répondant aux besoins locaux (artisanat, TPE-PME) dans l'objectif de contribuer à l'équilibre territorial en milieu rural.

Enfin, **les zones spécialisées** représentent les zones dédiées à certains types d'activités comme les activités liées à la mer (conchyliculture), le tertiaire...



4. Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE

Dans l'objectif de préserver les ENAF, d'être compatible avec la trajectoire ZAN et de maintenir des capacités de développement et d'accueil des entreprises, le SCoT rappelle l'obligation de procéder dans les EPCI à un inventaire des ZAE (article L318-8-2 du code de l'urbanisme), de plus, le SCoT :

- Encourage les démarches de densification du bâti et d'intensification des usages des zones d'activités économiques, comme les études de gisements
- Et encadre les projets d'extension et de création de zones.

› PRESCRIPTIONS

- Les projets de création de nouvelles zones d'activités économiques devront être identifiés par le SCoT et les projets d'extension (de zones existantes) devront s'inscrire dans une stratégie intercommunale d'accueil des entreprises.

En l'état actuel de la stratégie économique de PAPR, le SCoT prend en compte une future zone d'activité non localisée à ce jour, d'environ 15 ha.

Par ailleurs, si les secteurs identifiés par les ECPI, comportent des contraintes empêchant la réalisation ou l'extension de ces zones, d'autres secteurs pourront être définis dans le respect des objectifs de consommation foncière attribués aux territoires.

- Au regard des possibilités d'implantation dans l'intercommunalité et de la stratégie de développement économique de l'EPCI, les projets de création ou d'extension de zones existantes s'attacheront à :
 - Expliciter les besoins en foncier au regard des possibilités d'implantation dans d'autres secteurs.
 - Expliciter les demandes et besoins formulés par les porteurs de projet dans le cas d'une relocalisation.

› RECOMMANDATIONS :

Le SCoT encourage les stratégies économiques communautaires à :

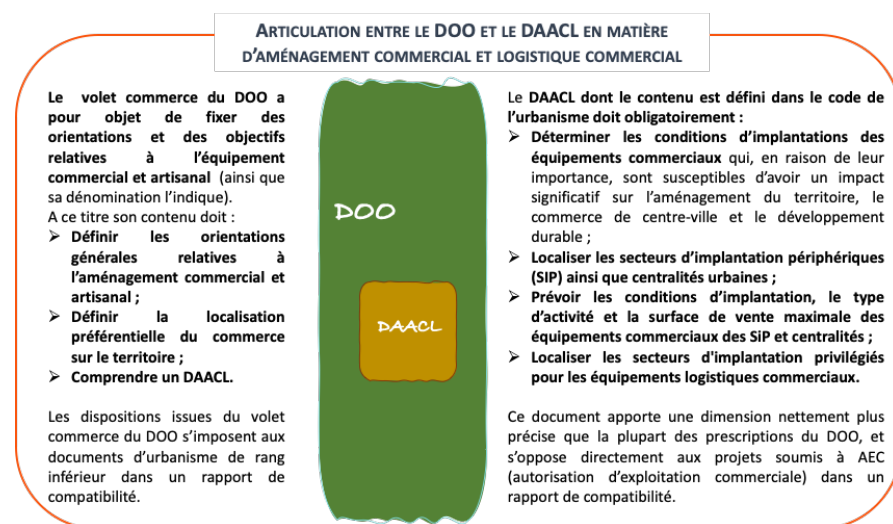
- Favoriser des synergies et complémentarités entre les acteurs économiques existants et à venir au profit d'une économie circulaire.
- Réaliser un diagnostic foncier des zones d'activités existantes et une analyse des capacités de mutation et de densification au sein de l'existant.
- Accueillir prioritairement les activités en densification et/ou en renouvellement urbain au sein des ZAE existantes.

- Généraliser les logiques de sobriété foncière pour toute extension et création de zone. Une attention particulière pourra être portée sur la mutualisation des stationnements, circulations et services aux activités.
- Mobiliser les outils de l'urbanisme opérationnel (portage, critères d'éligibilité, conditionnalités à la vente, dissociation foncière...) pour garder autant que possible la maîtrise du foncier.
- Définir des orientations spécifiques en matière de qualité urbaine, environnementale et paysagère dans les zones d'activités économiques (gestion de l'eau, intégration paysagère, limitation de l'imperméabilisation...).
- Offrir les conditions optimales en matière de mobilité des ZAE (desserte en transport collectif, covoiturage, intégration des ZAE dans les schémas directeurs modes actifs...).



Chapitre 3 : STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (DOO & DAACL)

Le volet commerce du SCoT a vocation à définir des orientations concernant l'implantation des commerces et de l'artisanat commercial.



Les orientations et objectifs du volet commerce ne concernent que le commerce de détail, l'artisanat commercial et la logistique commerciale. Le commerce de

gros, l'hôtellerie restauration, les activités de loisirs ou encore les concessionnaires automobiles ne sont pas concernés par ces orientations.

Par ailleurs, cette stratégie d'aménagement commercial ne vient pas réguler les activités commerciales déjà présentes dans les communes mais encadrer l'installation des nouvelles activités commerciales en fonction de leur type, de leur surface et/ou de la fréquence d'achat afin de limiter les déséquilibres.

Les objectifs issus du Diagnostic et du PAS

5 objectifs ressortent du diagnostic réalisé par la CCI ainsi que de la stratégie portée par les élus du Pays de Retz dans le PAS pour guider la stratégie d'aménagement commercial du territoire :

1. **Favoriser une offre commerciale équilibrée** au regard des besoins de la population et des usagers du territoire pour soutenir la consommation à l'intérieur du Pays de Retz en lien avec :
 - Les dynamiques démographiques et d'attractivité touristique du territoire.
 - Les déplacements domicile-travail (limiter l'évasion commerciale).
2. **Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs**

dans la continuité des politiques de renforcement des centralités (ORT, PVD) et traduire les orientations du PAS à savoir que « le SCoT défend le maintien des commerces dans les centralités qui sont le cœur de la vie des communes » (PAS, mars 2025).

- Éviter les implantations de commerce dans les espaces déconnectés.
- Limiter les déplacements automobiles pour motifs d'achat.

3. Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie afin qu'elle ne concurrence pas celle des centralités et s'inscrive dans la revitalisation des centralités et cœurs de bourg

- Tendances à la périphérisation des commerces ces 15 dernières années, y compris de proximité (Diagnostic commercial CCI décembre 2023) ;
- Recul global du nombre de commerces dans les centralités (notamment -300 m²) entre 2012 et 2022, au profit de l'augmentation des surfaces en zones commerciales.

4. S'inscrire dans une dynamique de sobriété foncière (optimisation, densification des espaces commerciaux) afin de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

5. Anticiper l'évolution des pratiques de consommation :

- Poids croissant du e-commerce et des pratiques de consommation hors magasin (distributeurs, vente à emporter, marchés de producteurs, circuits courts...).
- Augmentation des besoins logistiques.
- Augmentation de la demande en produits qualitatifs et accessibles.



Dispositions générales du DOO sur le commerce

Définitions

Centralité

Centre de la vie locale (centre-ville, bourg ou quartier) qui concentre une mixité des fonctions (logements, commerces, administrations et services) et un bâti relativement dense.

Lieu d'attractivité pour les habitants et usagers.

Lieu d'accueil privilégié des commerces. La polarisation des commerces y est recherchée, permettant de renforcer l'animation urbaine et l'attractivité des commerces.

Les centralités doivent répondre à des enjeux de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité qui participent à l'animation et au dynamisme du territoire tout en limitant les déplacements motorisés sans occulter l'offre de stationnement pour autant.

Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)

Ce sont des Secteurs d'implantation privilégiés des équipements commerciaux qui ne peuvent pas être accueillis dans les centralités. Les SIP sont plus ou moins intégrés dans le tissu urbain. Ils comprennent majoritairement des commerces, mais peuvent également comprendre des services ou autres fonctions économiques.

Commerces de proximité :

Les commerces dits de proximité répondent à des actes de consommation de la vie courante (fréquence d'achat quotidienne

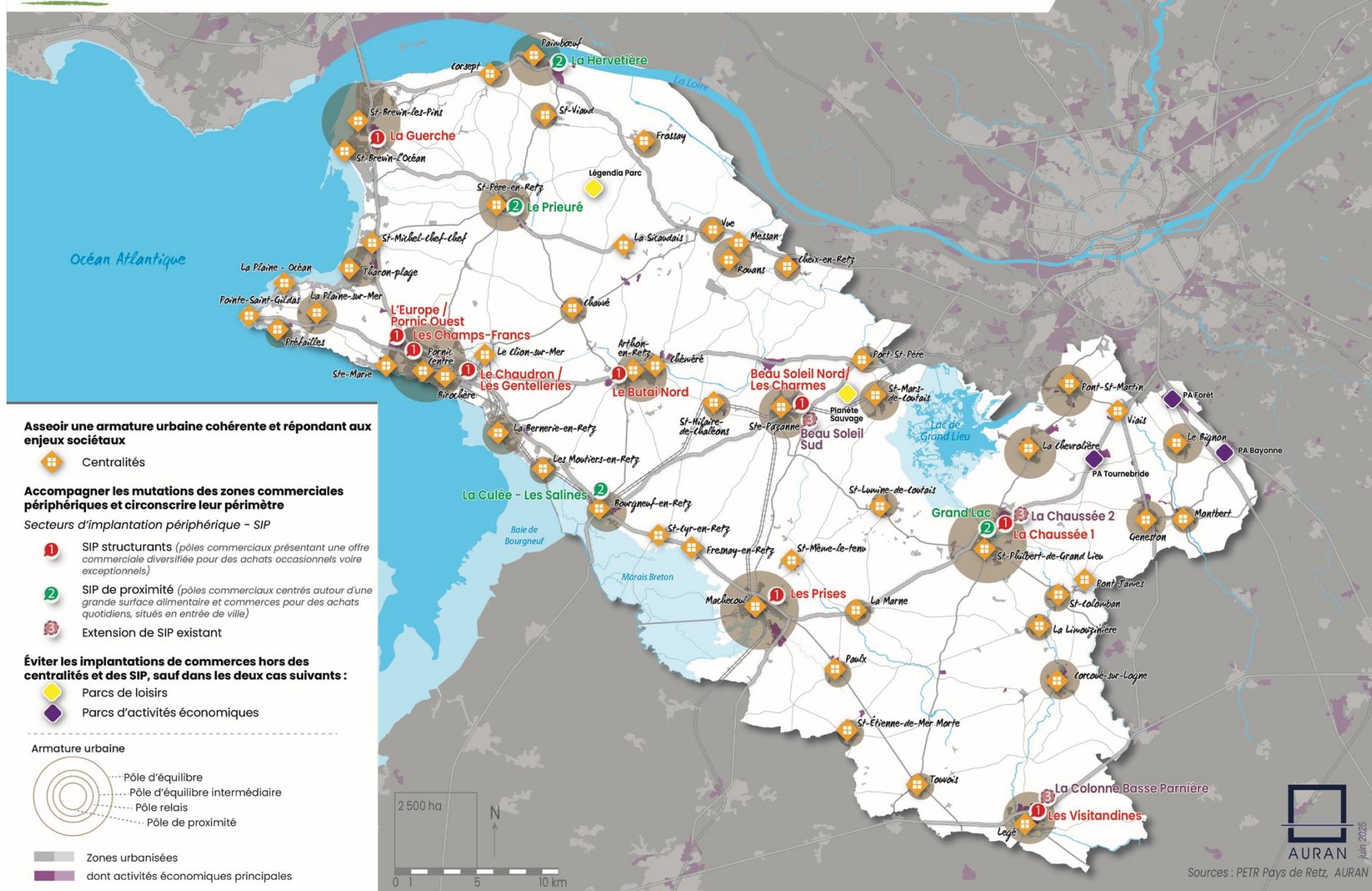
voire hebdomadaire dans le tableau ci-dessous) ainsi qu'à une logique d'accessibilité en modes doux. La zone de chalandise d'un commerce de proximité est assez réduite.

Commerces de destination :

Les commerces dits de destination répondent à des actes de consommation occasionnels voire exceptionnels (cf. tableau ci-dessous). La zone de chalandise d'un commerce de destination est plus large que celle d'un commerce de proximité.

Types de commerce	Zones de chalandise	Fréquence d'achat	Exemple d'activités concernées
Commerces de proximité	Restreintes, distances courtes, déplacements pouvant être réalisé à pied, en vélo ou TC	Quotidienne	Boulangerie, Boucherie, Tabac-presse, alimentation, fleuriste, services...
		Hebdomadaire	Petites et moyennes surfaces alimentaires
Commerces de destination	Plus larges, distances plus longues, impliquant parfois des déplacements motorisés.	Hebdomadaire	Moyennes et grandes surfaces alimentaires
		Occasionnelle	Équipement de la personne (Habillement, chaussure, bijouterie...)
		Exceptionnelle	Équipement de la maison (mobilier, électroménager...)

Identification des centralités et SIP du territoire du SCoT (page suivante)



1. Favoriser une offre commerciale équilibrée

Le SCoT favorise une offre commerciale équilibrée au regard des besoins de la population et des usagers du territoire pour soutenir la consommation à l'intérieur du Pays de Retz en lien avec :

- Les dynamiques démographiques et d'attractivité touristique du territoire ;
- Les déplacements domicile-travail (limiter l'évasion commerciale).

Les objectifs sont de :

- Favoriser la revitalisation des centralités et éviter l'implantation de commerces dans le diffus.
- Favoriser la complémentarité entre les pôles commerciaux du Pays de Retz et les dynamiques de proximité (optimiser les déplacements motorisés pour motifs d'achats).
- Assurer les équilibres territoriaux et limiter la compétition entre les polarités commerciales.

› PRESCRIPTIONS

- Les centralités (centres-villes, centres-bourgs) sont définies comme les espaces prioritaires de création

et de développement de commerces compatibles avec le fonctionnement urbain.

- Les documents d'urbanisme définiront des règles propres aux centralités telles que définies dans le DOO en s'appuyant sur les localisations du DAACL, ce qui pourra par exemple impliquer qu'elles soient délimitées à la parcelle sur le règlement graphique des PLU(i).
- Lorsque les implantations commerciales ne sont pas possibles en centralité, elles devront se faire dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP).
- Le SCoT entend éviter les implantations de commerces en dehors des centralités et des SIP, sauf dans les deux cas suivants :
 - Les parcs de loisirs (Planète Sauvage et Légendia Parc) : les commerces en lien avec l'activité des parcs en question pourront s'y implanter.
 - Certains parcs d'activités économiques : en raison de plusieurs critères (leur grande taille, l'éloignement de plusieurs kilomètres d'une centralité et/ou d'un SIP existant et leur vocation à accueillir plus d'un millier d'emplois), trois zones ont été identifiées par le SCoT : La Forêt, La Bayonne, Tournebride.

Sur ces zones, le SCoT n'entend pas proscrire la création de surfaces de vente nouvelles répondant à une offre de la vie courante (fréquence d'achat quotidienne voire hebdomadaire) au service des

salariés de la zone dans la limite de 1 000 m². Sans que cela soit exhaustif, les boulangeries, snacking, plats à emporter, points de vente de dépannage, regroupements de produits fermiers, conciergerie seraient attendus. A contrario, les galeries commerciales seront proscrites, ainsi que les commerces de fréquence d'achat hebdomadaire ou occasionnel (habillement, librairie, cosmétique, fleuriste, équipement de la maison...).

Les PLU(i) détermineront des localisations préférentielles pour l'implantation de commerces à l'intérieur de ces zones afin que l'activité commerciale ne remette pas en cause la vocation principale de la zone.

2. Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

L'objectif est de renforcer l'attractivité et la vitalité des centralités en évitant les implantations de commerces diffuses qui limiteraient l'attractivité commerciale des centralités historiques et en limitant les déplacements automobiles pour motifs d'achat.

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU(i) devront favoriser la polarisation du commerce afin de renforcer l'animation des centralités, la lisibilité des parcours marchands et in fine l'attractivité des commerces, par exemple :
 - En identifiant des linéaires commerciaux et en mettant en place des dispositions adaptées visant à préserver les cellules commerciales dans les secteurs stratégiques.
 - En définissant des secteurs d'implantation commerciale resserrés en dehors desquels l'implantation de commerces sera évitée.

› RECOMMANDATIONS

- Les centralités ont vocation à accueillir tous types de commerces compatibles avec le fonctionnement urbain, de proximité et de



destination, qui participent à son animation (achat quotidien, hebdomadaire, occasionnel et exceptionnel). L'implantation des commerces de proximité et de destination répondant à une logique d'accessibilité en modes doux et à des actes de consommation de la vie courante (fréquence d'achat quotidienne voire hebdomadaire) sera particulièrement recherchée.

- Les communes sont encouragées à poursuivre les efforts de requalification et de mise en valeur des espaces publics dans les centralités afin de favoriser leur attractivité (espaces dédiés aux piétons, cheminements doux, cohérence dans la signalétique, stationnement de proximité...).
- Les communes sont incitées à lutter contre la vacance commerciale et en atténuer les effets en explorant différentes solutions (utilisation temporaire du local, commerce éphémère, vitrophanie, droit de préemption...).
- Le commerce itinérant pourra être favorisé dans les centralités et particulièrement dans celles disposant d'une offre commerciale peu développée. Les politiques publiques veillent à aménager des espaces publics adaptés pour recevoir des marchés.
- Le DAACL s'applique aux activités commerciales et n'obère pas la diversification des activités agricoles et

industrielles par la réalisation d'un local destiné à la vente directe de leurs produits.

- Les communes ou intercommunalités pourront définir un volet centralités au sein d'une OAP thématique dédiée au commerce.

3. Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie

L'objectif sur le territoire du SCoT est :

- Que l'offre commerciale en périphérie ne concurrence pas celle des centralités.
- D'anticiper les évolutions des pratiques de consommation (hors magasins physiques).

Le SCoT distingue deux types de Secteur d'implantation périphérique (SIP) :

- **Les SIP structurants**, présentant une offre commerciale diversifiée, spécialisée et attractive pour des achats y compris occasionnels et exceptionnels. Ils correspondent à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise dépassant le territoire de l'intercommunalité.
- **Les SIP de proximité**, centrés autour d'une grande surface alimentaire et de commerces, pour des achats du quotidien voire hebdomadaires, situés en entrée de ville. Ils correspondent à un regroupement de commerces ayant une zone de chalandise plutôt resserrée sur la commune et les communes voisines.

Leur maillage se montre cohérent avec l'armature territoriale du SCoT.

› PRESCRIPTIONS

- La création de nouveaux SIP (autres que ceux identifiés dans le DOO et le DAACL) est interdite.
- Les PLU(i) devront définir les périmètres des SIP en compatibilité avec les localisations définies par le SCoT.
- Le développement de l'offre commerciale au sein des SIP sera possible selon deux modalités :
 - **À périmètre constant des SIP** : par densification ou renouvellement du tissu commercial existant.
 - **Via l'extension des SIP existants** identifiés dans le SCoT et dans le respect de l'article 215 de la loi Climat et Résilience.
- En dehors des centralités et des SIP, les documents d'urbanisme précisent les conditions pour limiter les implantations de nouveaux commerces.
- Les PLU(i) encadreront les évolutions des commerces qui ne seraient pas implantés dans les secteurs d'implantation préférentielle du DAACL.
- Les deux catégories de SIP ont vocation à accueillir le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec le fonctionnement des centralités.
 - Ils sont les espaces privilégiés pour l'implantation des commerces de plus de 300 m² de surface de vente. Le SCoT demande aux PLU(i)s de retranscrire



cette intention dans leurs règlements pour traduire la complémentarité avec les centralités.

- Ils sont des espaces privilégiés pour une offre commerciale répondant à des fréquences d'achats occasionnelles voire exceptionnelles incompatibles avec une localisation en centre-bourg.
- **Les SIP de proximité** peuvent accueillir des commerces de proximité, sous réserve qu'ils s'inscrivent en complémentarité avec l'offre de la centralité la plus proche et contribuent à sa vitalité.

> RECOMMANDATIONS

- Les PLU sont encouragés à prévoir le déplacement des commerces situés hors centralités et SIP vers les localisations préférentielles définies précédemment (OAP sectorielle, droit de préemption urbain...).



4. Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Rappel réglementaire relatif au DAACL

Le DAACL est un document intégré au SCoT qui permet de réguler les constructions et implantations commerciales, artisanales, et logistiques commerciales.

- Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux à l'échelle d'un SCoT et encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités.
- Depuis la Loi Climat et Résilience, il intègre l'impact de l'aménagement commercial et logistique sur l'artificialisation des sols et doit fixer des conditions d'implantation économes en consommation d'espace, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales :
 - Article 219 : Le DAAC du SCoT intègre la logistique commerciale et devient un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Il doit désormais déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales et localiser les secteurs d'implantation privilégiés de

ces équipements. Cette obligation doit venir rééquilibrer le niveau de contraintes entre e-commerce et commerces physiques.

- Article 215 : Les projets commerciaux entre 3 000 et 10 000 m² qui engendrent une artificialisation des sols ne peuvent pas bénéficier d'exploitation commerciale, sauf dérogations. Les projets de 10000 m² et plus sont interdits.
- Article 216 : Le maire, compétent en matière d'urbanisme, peut saisir la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) pour les projets commerciaux entre 300 et 1 000 m² qui artificialisent les sols. (Saisine possible pour des projets d'implantation dans des communes de moins de 20 000 habitants).

Il comporte plusieurs contenus obligatoires :

La localisation des secteurs d'implantation préférentielle : en centralité ou secteurs d'implantation périphériques

- Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés.
- Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire et de la



capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises.

Les conditions d'implantation des constructions commerciales et de logistique commerciale privilégiant :

- La consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville.
- La compacité des formes bâties.
- La protection des sols naturels, agricoles et forestiers.
- L'utilisation prioritaire des surfaces vacantes.
- L'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur :

- La desserte de ces équipements par les transports collectifs.
- Leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes.
- Leur qualité environnementale, architecturale et paysagère ; notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le DAACL localise les secteurs d'implantation préférentielle du commerce et de l'artisanat commercial sur le territoire à savoir :

- > les centralités
- > les Secteurs d'implantations périphériques (SIP)

Si des activités concernées existent hors de ces périmètres de SIP, cela ne signifie pas que leur existence est remise en cause ou que des évolutions n'y sont plus possibles. Cela relèvera alors du règlement du PLU(i) des communes.

Néanmoins si un porteur de projet souhaite implanter une activité commerciale sur le territoire, une implantation en centralité et/ou en SIP sera privilégiée.

Le DAACL s'inscrit dans la continuité des règles du DOO. Il s'applique à tout type de projet commercial, d'artisanat commercial ou de logistique commerciale (projets de création, de renouvellement ou d'extension).

Ces projets commerciaux respectent les prescriptions du DAACL, portées par les élus du territoire.

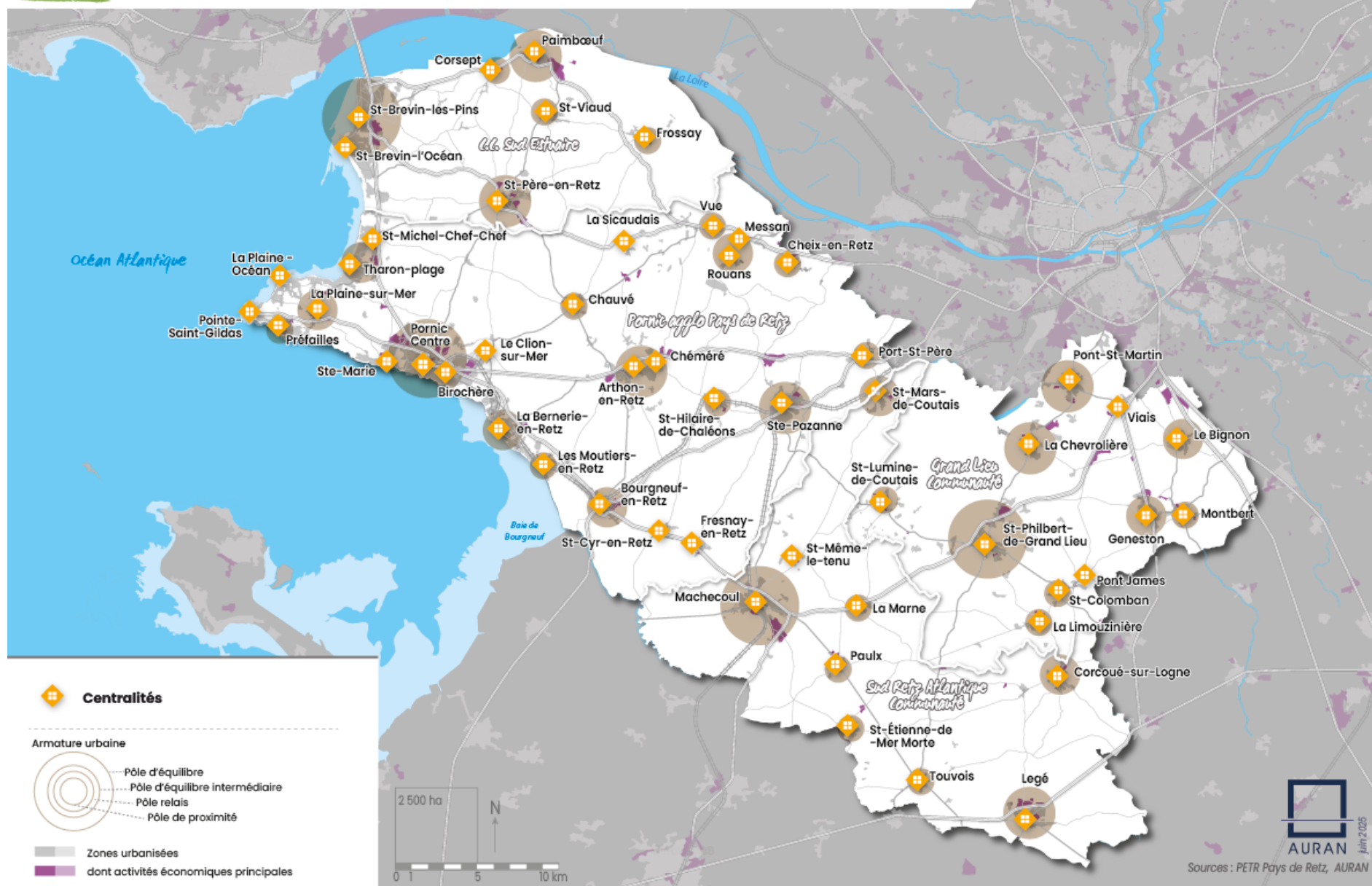
Ce DAACL est organisé en 4 parties :

- Les localisations préférentielles du commerce dans les centralités.

Les localisations préférentielles du commerce dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP).

- Les conditions d'implantation des projets commerciaux.
- La localisation et les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale.







5. Les conditions d'implantation des projets commerciaux

Les conditions d'implantation concernent tous les projets commerciaux en création, en renouvellement ou en extension.

Les implantations d'équipements commerciaux faisant l'objet d'une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) devront être compatibles avec les conditions d'implantation définies ci-après.

a. Privilégier les implantations commerciales dans les centralités et les SIP

Le territoire soutient le dynamisme de ses centres-villes et centres-bourgs. A ce titre, la stratégie d'aménagement commerciale favorise toutes les implantations prioritairement dans les centralités.

De manière générale, les implantations commerciales dans les SIP doivent être réservées à des commerces de plus de 300 m² (surface de vente), incompatibles avec les centralités et ne répondant pas à un besoin de proximité (sauf dans les SIP de proximité) afin d'éviter les implantations concurrentielles aux commerces de

centralité et de limiter les déplacements. Le développement commercial dans ces SIP ne doit pas remettre en cause le maintien et la diversité commerciale dans les centralités.

Dans les SIP de proximité, les commerces de proximité (relevant de fréquence d'achat quotidienne ou hebdomadaire) sont autorisés sous réserve qu'ils ne concurrencent pas l'offre d'une centralité voisine. Le type de commerce doit s'inscrire en complémentarité avec l'offre de la centralité et contribuer à sa vitalité.

En dehors de ces localisations préférentielles (centralités, SIP et secteurs dérogatoires définis précédemment (parcs de loisirs et grands parcs d'activités), le développement commercial n'est pas souhaité.

Pour traduire sa stratégie, le SCoT catégorise les commerces selon leur type et leur fréquence d'achat et leurs surfaces de vente selon le tableau ci-dessous.



b. Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Afin de lutter contre la dégradation des paysages (notamment des entrées de ville) et les impacts négatifs de l'urbanisation commerciale sur l'environnement (pollution, rupture des continuités écologiques, etc.), le SCoT promeut un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

› PRESCRIPTIONS DANS LES CENTRALITES :

Le SCoT demande que tout projet commercial en création, en renouvellement ou en extension tienne compte du contexte paysager et urbain au sein des centralités.

- En termes de qualité urbaine, et dans le cadre du projet de centralité, les projets contribueront à :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation des espaces au sein de leur opération.
 - Apporter un soin particulier aux façades principales, donnant sur la voirie et l'espace public, afin qu'elles s'inscrivent dans un contexte paysager et urbain.
 - Implanter les commerces en cohérence avec le tissu urbain existant afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales.

	Secteurs de localisations préférentielles			Hors localisations préférentielles	
	Centralités	SIP de proximité	SIP structurant	ZAE répondant aux critères d'exception*	Diffus
Nouveaux commerces	Oui	Oui	Oui	Oui, sous conditions	Non
Type de commerce et Surface de vente autorisés / privilégiés	- Commerces de proximité - Commerces de destination	- Commerces de proximité (sous réserve de complémentarité avec centralité) - Commerces de destination de +300 m²	Commerces de destination de +300 m²	Ensemble commerciaux de 300-1000 m² répondant à une offre du quotidien	-
Fréquences d'achat	Quotidienne, hebdomadaire, occasionnel, exceptionnel	Quotidienne, hebdomadaire, occasionnel	Occasionnel, exceptionnel	Quotidienne, hebdomadaire	-
Extension des commerces existants	Extension possible	Extension possible	Extension possible	30% de la surface plancher existante sans que cette extension ne dépasse 300 m² de surface de vente	

* Et parcs de loisir

Types de commerce	Zones de chalandise	Fréquence d'achat	Exemple d'activités concernées
Commerces de proximité	Restreintes, distances courtes, déplacements pouvant être réalisé à pied, en vélo ou TC	Quotidienne	Boulangerie, Boucherie, Tabac-presse, alimentation, fleuriste, services...
		Hebdomadaire	Petites et moyennes surfaces alimentaires
Commerces de destination	Plus larges, distances plus longues, impliquant parfois des déplacements motorisés.	Hebdomadaire	Moyennes et grandes surfaces alimentaires
		Occasionnelle	Équipement de la personne (Habillement, chaussure, bijouterie...)
		Exceptionnelle	Équipement de la maison (meublier, électroménager...)



- Viser l'optimisation foncière et la qualité urbaine tout en intégrant des possibilités de densification significative.
- Préserver les points de vue vers les éléments de patrimoine majeurs.
- Réduire la pollution visuelle et lumineuse et lutter contre le gaspillage énergétique.

› RECOMMANDATIONS

- Encourager l'utilisation de matériaux qualitatifs, durables, facilement recyclables et de préférence issus de filières locales.

› PRESCRIPTIONS DANS LES SIP :

La qualité paysagère et urbaine des zones commerciales est aussi requise pour tout projet commercial en création, en renouvellement ou en extension.

- En termes de qualité paysagère, les projets devront :
 - Prévoir, dans le cadre d'aménagements paysagers, des espaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.
 - Prévoir l'aménagement des franges urbaines pour assurer leur intégration paysagère.
 - Favoriser une végétalisation diversifiée et locale dans les aménagements.

- Limiter l'imperméabilisation des sols au sein de leur opération.

- En termes de qualité urbaine, les projets devront :

- Apporter un soin particulier aux façades principales, visibles depuis les accès routiers et aux façades donnant sur la voirie.
- Définir des volumétries et des façades contribuant à la définition d'espaces urbains qualitatifs.
- Réduire la pollution visuelle et lumineuse et lutter contre le gaspillage énergétique.
- Contribuer à la régulation des îlots de chaleur et à l'infiltration des eaux pluviales à travers les formes urbaines et la végétalisation.
- Prévoir pour les nouvelles constructions, l'évolution interne du bâtiment en fonction de l'évolution des besoins et intégrer un principe de réversibilité du bâti rendant possible un changement d'usage ou de vocation.

› RECOMMANDATIONS

- Encourager l'utilisation de matériaux qualitatifs, durables, facilement recyclables et de préférence issus de filières locales.

c. Améliorer l'accessibilité des équipements commerciaux

Le SCoT demande aux porteurs de projets de garantir l'accessibilité des équipements commerciaux auprès de la population locale et de favoriser l'accessibilité en modes doux et en transports en commun (au sein des secteurs préférentiels SIP et centralités).

› PRESCRIPTIONS :

- Tout projet commercial en création, en renouvellement ou en extension doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture et être accessible en modes actifs (cheminements piétons et cyclables sécurisés, confortables et qualitatifs ; stationnements couverts réservés aux vélos, espaces réservés aux covoitureurs...).
- Les équipements commerciaux devront être accessibles à tous les publics (notamment aux personnes à mobilité réduite), l'offre en stationnement de véhicules motorisés sera adaptée et optimisée.
- Les équipements commerciaux devront prévoir des stationnements pour les vélos dimensionnés à leur fréquentation, et respectant à minima les obligations réglementaires en vigueur.
- Les jonctions piétonnes et cyclables devront être assurées avec les espaces environnants en

s'appuyant, lorsque cela est possible, sur les arrêts de desserte des transports collectifs.

- Les projets en centralité pourront adapter les règles ci-dessus au regard du contexte urbain.

d. Préserver l'environnement et avoir une gestion sobre des ressources

Le SCoT promeut un aménagement artisanal, commercial et logistique préservant les ressources de son territoire (en eau et en énergie). Il s'inscrit également dans une dynamique de sobriété foncière (protégeant les ENAF) et responsable en termes de gestion des déchets.

Gestion économe du foncier

› PRESCRIPTIONS :

En lien avec la trajectoire ZAN, tous les projets commerciaux en création, en renouvellement ou en extension devront :

- Optimiser le foncier disponible à vocation commerciale par :
 - La compacité des formes bâties.
 - L'analyse de la possibilité de mobiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes.



- La limitation au maximum en prenant en compte les exigences sécuritaires des bandes inconstructibles pouvant conduire à la constitution de délaissés ne pouvant être mobilisés : favoriser les implantations en limites parcellaires, limiter les marges de recul.
- Optimiser les surfaces dédiées au stationnement dans une logique générale de limitation des parkings lorsque les conditions de desserte en transports existantes ou à venir le permettent, par :
 - La réduction de l'emprise au sol du stationnement par la mise en œuvre de stationnement à étage, en sous-sol ou en toiture.
 - La mutualisation du stationnement avec d'autres commerces et/ou usages.
 - La mise à disposition de places dédiées aux modes alternatifs à l'autosolisme (ex : covoiturage).
 - L'optimisation des surfaces dédiées à la desserte viaire (en intégrant les modes actifs et en dimensionnant les voiries à minima).

Protection de la ressource en eau

› PRESCRIPTIONS :

Tous les projets commerciaux en création, en renouvellement ou en extension devront prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales en phase avec les

contraintes techniques, limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi contribuer à la préservation de la ressource en eau.

Le développement de tout équipement commercial devra contribuer à la préservation de la ressource en eau et privilégier les solutions fondées sur la nature, de faible entretien :

- Les surfaces imperméabilisées devront être fortement limitées et le projet favorisera l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noue, bassins en surface ou enterrés, toiture végétalisée...) de façon à éviter les apports supplémentaires aux réseaux de collecte.
- Les aires de stationnement seront équipées en revêtements de surface ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- Le projet favorisera l'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales pour une meilleure intégration paysagère et une préservation de la biodiversité.

Performance énergétique

Tous les projets commerciaux en création, en renouvellement ou en extension devront s'inscrire dans une



réflexion globale sur la problématique énergétique (économie d'énergie, production d'énergie renouvelable, réduction des émissions carbone).

› PRESCRIPTIONS :

En lien avec la RE 2020 et le Décret tertiaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), tous les projets commerciaux en création, en renouvellement ou en extension devront prévoir :

- L'isolation thermique performante des bâtiments et la limitation des besoins énergétiques pour le chauffage, le refroidissement, l'éclairage, et la ventilation.
- Un coefficient Bbio (besoins bioclimatiques) est imposé pour optimiser la conception du bâtiment dès la phase initiale.
- Des dispositifs de production d'énergies renouvelables et/ou de récupération permettant de produire au moins autant d'énergie que consommée
- Des dispositifs d'économie d'énergie faiblement émetteurs en CO2 (éclairage naturel des bâtiments, lampes basse-consommation, pilotage rationnel de l'installation électrique...).
- La réduction des émissions de carbone : L'empreinte carbone doit être prise en compte dans le choix des matériaux, des équipements, et des systèmes

énergétiques, avec un objectif de neutralité carbone d'ici 2050.

› RECOMMANDATIONS :

Le SCoT encourage la rénovation énergétique des bâtiments commerciaux. Lorsque cela s'avère pertinent, et sous réserve de ne pas obérer les possibilités d'optimisation du foncier à moyen terme, la couverture solaire du stationnement est favorisée

Gestion des déchets

› PRESCRIPTIONS :

- Tout projet commercial en création, en renouvellement ou en extension doit instaurer le tri sélectif des déchets et inciter au geste de tri pour les usagers (clients, personnels, etc.) par l'installation des dispositifs de collecte ou de récupération des déchets par l'apport volontaire. Cette prescription devra être mise en œuvre par le porteur de projet.



6. Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale

Les objectifs affichés dans le SCoT en matière de pratique de consommation sont :

- De prendre en compte la croissance du e-commerce et des consommations hors magasin (distributeurs, vente à emporter, marchés de producteurs, circuits courts...).
- D'anticiper l'augmentation des besoins logistiques, d'optimiser les futurs flux logistiques et de limiter leurs conséquences sur l'espace urbain et l'environnement.

Définitions :

Logistique commerciale

La logistique commerciale telle qu'abordée dans le DAACL s'articule autour d'installations de logistique de proximité et d'entrepôts de stockage des marchandises.

Logistique de proximité (de type B to C)

La logistique de proximité correspond aux points et lieux de retrait à destination des populations (drive piéton, casier, distributeur). Ils ont une vocation locale.

Les entrepôts de stockage et de distribution (de type B to B)

correspondent aux équipements de stockage et de distribution qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire (sous-destination « commerce de gros » et « entrepôts » définies à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme

Cas particuliers : les drives voitures (type B to C)

Il s'agit des « installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes attenantes ». (Définition au sens du code du commerce)

Ces derniers, relevant de la destination « commerce », sont soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)⁵ (loi ALUR, art. 129 VI et VII) et devront être compatibles avec les conditions d'implantation définies dans le cadre de ce DAACL.

Deux cas échappent à cette obligation :

- Les drives intégrés à un commerce de détail déjà ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et qui n'emportent pas la création de plus de 20 m² de surface de plancher (pour les points d'accueil pour le retrait des marchandises et la zone de stockage des colis préparés).
- Les projets pour lesquels un permis a été accordé avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Dès lors qu'il fait l'objet d'un traitement séparé (par exemple, en étant situé sur une aire de stationnement d'un magasin mais distinct de lui), il ne pourra pas bénéficier de la dérogation.

⁵ - L'AEC susceptible d'être accordée pour un drive porte sur :

- Chacune de ses pistes de ravitaillement (accessibles aux voitures),
- et la surface, exprimée en m², des pistes de ravitaillement et des zones, bâties ou non bâties dans lesquelles la clientèle est susceptible de se

› PRESCRIPTIONS

- Les communes ou EPCI précisent dans leurs documents d'urbanisme les conditions d'implantation des installations de logistique de proximité au sein des centralités.
- Les lieux de retrait type drive voiture qui ne sont pas adossés à une surface de vente alimentaire existante ou nouvelle (hors dérogation) sont autorisés au sein des SIP uniquement, en privilégiant des espaces délaissés déjà artificialisés et en favorisant leur implantation sur des accès et aménagements existants pour ne pas perturber la fluidité de la circulation.
- Le SCoT définit les critères de localisation des secteurs d'implantation des entrepôts liés à la logistique commerciale sur la base des principes suivants.
 - Répondre aux besoins du tissu économique local et des habitants du Pays de Retz.
 - Et se faire préférentiellement dans les sites économiques existants :
 - › En reprise de friche.
 - › En densification de sites logistique existants.

rendre à pied pour retirer ses achats au détail commandés par voie électronique (surface de auvents, zone de retrait des marchandises et de stockage de colis préparés, zone d'accueils de la clientèle).



- › Dans les zones d'activités économiques existantes ou à créer répondant aux critères suivants :
 - Desservis par les axes principaux : 2x2 voies et axes de trafic poids lourds, voies ferroviaires, voies fluviales, et en privilégiant des zones bimodales, dans l'objectif de développer des alternatives à la route.
 - À proximité des stations d'avitaillement ayant vocation à accompagner la décarbonation du parc poids lourds.
 - Éloignés des bourgs et des habitations.

› RECOMMANDATIONS

Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à :

- Intégrer la logistique de proximité aux orientations générales relatives au commerce.
- Préciser les conditions d'implantation de la logistique commerciale sur les secteurs identifiés par le SCoT sur la base des critères énoncés ci-dessus.



AXE

03

UN ÉQUILIBRE ET UNE COHÉSION TERRITORIALE RENFORCÉS PAR UNE GESTION FONCIÈRE ÉCONOME

Chapitre 1 : HABITAT ET DÉMOGRAPHIE

1. Projection démographique à horizon 2050

Le projet d'aménagement stratégique du Pays de Retz projette la poursuite d'une croissance démographique à hauteur de 0,8 % par an en moyenne sur 30 ans, soit 43000 habitants supplémentaires à l'horizon 2050. Cette croissance ne sera cependant pas linéaire. Une inflexion de la très forte croissance démographique qu'a connu le territoire au cours de ces 30 dernières années devrait advenir en lien avec des tendances nationales de fond : hausse de la mortalité causée par le vieillissement de la population et baisse de la natalité.

Afin de prendre en compte la décélération progressive de la croissance démographique et de faciliter le suivi et l'ajustement des objectifs du SCoT, l'estimation des besoins en logements s'appuie sur un scénario de projection de population séquencé en 3 périodes :

- 2021-2030 : environ 2 000 habitants supplémentaires par an.
- 2031-2040 : environ 1 400 habitants supplémentaires par an.
- 2041- 2050 : environ 900 habitants supplémentaires par an.

Cet accueil de population devra se faire en cohérence avec un développement territorial équilibré et en tenant compte de la sensibilité des espaces. Ainsi, la territorialisation de cette projection démographique tient compte :

- De l'armature territoriale telle que définie dans le PAS : les pôles d'équilibre et d'équilibre intermédiaire ayant vocation à être confortés dans leur rôle structurant en matière d'accueil de population, et les pôles relais et pôles de proximité ayant vocation également à poursuivre leur développement.
- Du caractère littoral des communes et plus largement des risques liés à l'eau (submersion et inondation) : l'accueil de population devra être maîtrisé dans les communes littorales qui ont connu une pression démographique très importante au cours des dernières années et dans les communes susceptibles d'être impactées par les risques d'inondation et de submersion.

➤ PRESCRIPTIONS

- Les EPCI devront décliner les tendances démographiques du SCoT dans leurs documents de planification (PLU(i), PLH...) (voir justifications).



2. Développer le parc de logements sur le Pays de Retz

Les besoins de construction d'une offre nouvelle de logements sont estimés à l'échelle de chacun des EPCI, en tenant compte de leurs spécificités, et en cohérence avec la territorialisation de la projection démographique.

Ils sont ainsi exprimés par période décennale et en fourchette, afin de tenir compte des incertitudes relatives aux évolutions démographiques. Pour l'ensemble du Pays de Retz, les besoins estimés et agrégés des EPCI à horizon 2050 :

- 2021-2030 : 1 320 à 1 640 logements par an.
- 2031-2040 : 870 à 1 090 logements par an.
- 2041- 2050 : 620 à 760 logements par an.

› PRESCRIPTION

- Il revient à chaque EPCI, dans le cadre de l'élaboration de leur PLH notamment, de préciser et territorialiser à la commune les besoins présentés ci-dessous, en articulant les orientations du SCoT, les projets et la capacité des communes. Chaque révision/élaboration de PLH devra faire l'objet d'une nouvelle territorialisation communale à transmettre

au PETR dans un rapport de compatibilité par rapport aux objectifs intercommunaux fixés par le SCoT.

- Les EPCI non couverts par un PLH devront néanmoins transmettre une déclinaison à la commune auprès du PETR afin d'en assurer la cohérence avec les orientations du SCoT.

Hypothèses hautes et basses indicatives des besoins de construction neuve de logements par an par période – par EPCI

	2021-2030		2031-2040		2041-2050	
CA Pornic Agglo Pays de Retz	690	850	340	420	210	260
CC du Sud-Estuaire	220	270	150	190	80	100
CC Sud Retz Atlantique	140	180	140	180	120	140
Grand Lieu Communauté	270	340	240	300	210	260
PETR	1 320	1 640	870	1 090	620	760

3. Diversifier l'offre nouvelle de logements

Face aux difficultés accrues pour les ménages d'acquérir ou de louer un logement dans le territoire, le SCoT, dans son PAS affirme l'engagement des collectivités en faveur de la production de logements sociaux, tant locatif qu'en accession.

Définitions

Le logement locatif social, au sens du SCoT, correspond aux logements de type PLAI, PLUS et PLS.

Le logement en accession sociale, au sens du SCoT, correspond au logement en accession (BRS, PSLA, accession à prix maîtrisé) dont le prix est inférieur à celui du marché et de qualité équivalente, destiné aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

a. Offre en logements sociaux (locatif et accession sociale)

Les objectifs de production de logements sociaux sont ainsi ajustés à une demande croissante. Ils sont différenciés selon les niveaux de polarité de l'armature territoriale afin de tenir compte de l'accès à une offre en transports

collectifs, en commerces, équipements et services ainsi que des capacités de production des différentes polarités.

PRESCRIPTIONS

- Les EPCI devront traduire à minima les objectifs ci-dessous dans leurs documents de planification (PLU(i), PLH...). Le cas de Paimboeuf sera traité de manière singulière en raison de la part déjà significative de l'offre sociale sur l'ensemble de son parc.

Objectifs minimum de production de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS et accession sociale) dans la construction neuve par niveau de polarité de l'armature territoriale

Niveau de polarités	Objectifs minimum de production de logements sociaux dans la construction neuve (PLUS, PLAI, PLS et accession sociale)
Pôle d'équilibre	30%
Pôle d'équilibre intermédiaire	25%
Pôle relais	20%
Pôle de proximité	10% ou 10 logements minimum par décennie

« Le taux de production de logements sociaux s'applique à la production de logements en extension urbaine ou en renouvellement urbain, sur les opérations d'ensemble

couvertes notamment par des OAP ou servitudes de mixité sociale, hors créations de logements dans le diffus ».

- Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU du territoire s'engagent à atteindre des objectifs supérieurs. Le SCoT précise que le décompte des logements sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ne s'opère que sur le nombre de résidences principales.

	Besoins en logements		Objectifs globaux		
	Sur le PLH 2025-2030	Moy. lgt/an	% LS	Nb de LS sur 6 ans	Nb de LS par an
Chaumes-en-Retz	510	85	35%	179	30
La Bernerie-en-Retz	210	35	35%	74	12
La Plaine-sur-Mer	300	50	35%	105	18
Pornic	1200	200	35%	420	70
Saint-Michel-Chef-Chef	330	55	35%	116	19
Sainte-Pazanne	510	85	35%	179	30
Villeneuve-en-Retz	210	35	35%	74	12
Pont-Saint-Martin	300 à 360	50 à 60	35%	105 à 126	17 à 21
Saint-Brevin-les-Pins	746	125	35%	261	44

› RECOMMANDATIONS

- À titre indicatif, la production de logements sociaux à l'échelle du Pays de Retz tendra vers l'atteinte des objectifs suivants, les EPCI déclineront ces objectifs à leur échelle.

Déclinaison indicative des objectifs de production annuelle de logements sociaux (PLUS, PLA1, PLS et accession sociale) dans la construction neuve à l'échelle du SCoT en nombre de logements

	2021-2030		2031-2040		2041-2050	
	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute
PETR	298	370	196	245	138	170

- Les communes et intercommunalités étudieront l'opportunité de développer au-delà des objectifs minimums l'offre en locatif social.



4. Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous

› RECOMMANDATIONS

- 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. Les OAP, le cas échéant, pourront cadrer la programmation et les formes urbaines en réponse à ces besoins.
- Mobiliser les logements structurellement vacants, inadaptés ou indignes via des programmes de restructuration/rénovation urbaine ou d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou de programmes d'intérêt général par exemple.
- Les documents de planification considéreront les typologies de logements sous tension et y apporteront une réponse appropriée et en particulier :
 - Permettre l'accueil des jeunes ménages et familles en diversifiant les dispositifs d'accession à la propriété.

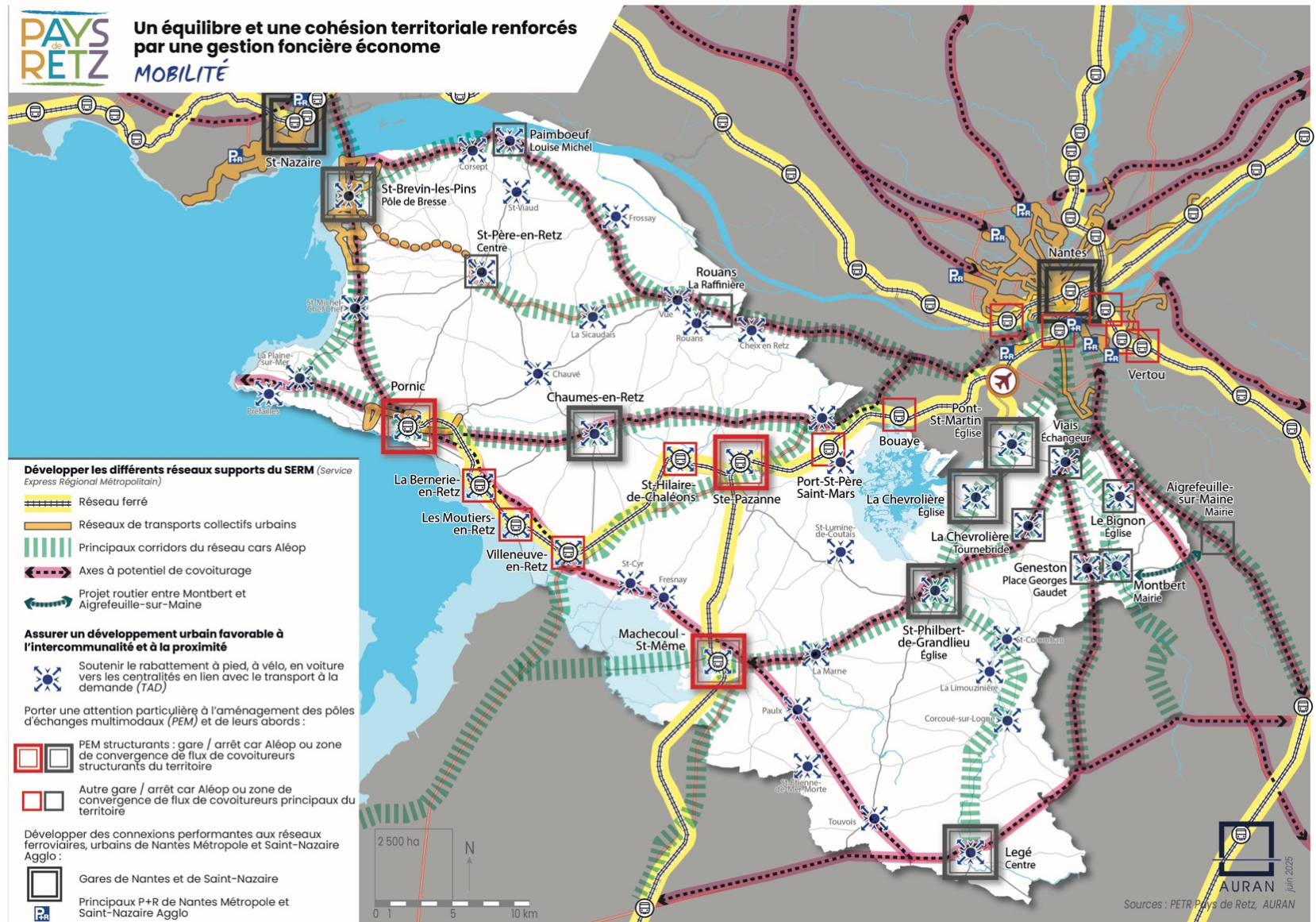
- Développer l'offre en logements saisonniers ou temporaires pour accompagner les besoins de tous types d'entreprises en main d'œuvre. Ils participent également à l'accueil de populations en attente d'un logement plus pérenne et facilitent l'installation des populations actives sur le territoire.
- Renforcer 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.
- 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.



- Accompagner l'adaptation des logements aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap (les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé type PIG peuvent porter également une mission d'accompagnement à l'adaptation des logements).
- Prévoir les politiques adaptées à l'habitat et à l'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui préconise sur la période 2025-2031 des mesures propres à chaque EPCI compétent en matière d'aires permanentes d'accueil, de moyens ou de grands passages, de projets d'ancrage etc.
- Enfin sur les communes littorales et à fort potentiel touristique, en cohérence avec la capacité d'accueil, le SCoT encourage les réflexions visant la maîtrise du taux ou du nombre 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. Le SCoT indique que la servitude de résidences principales, la servitude de mixité sociale ou les emplacements réservés à des programmes de logements sociaux (articles

L151-141, L151-15 et R151-38 du code de l'urbanisme) peuvent à cette fin être recommandés.

Chapitre 2 : MOBILITÉ



1. Améliorer le maillage du pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins

Les objectifs du SCoT du Pays de Retz sont :

- D'assurer la coordination et la coopération des mobilités avec les territoires voisins
- De permettre une meilleure irrigation interne du SCoT
- D'accompagner l'évolution des usages alternatifs à l'automobile

a. Soutenir les transports en commun et l'aménagement global des infrastructures

En lien avec la Région (AOTM), le schéma des mobilités du Département et les stratégies mobilité des EPCI dans le cadre du contrat opérationnel de mobilité, le territoire souhaite poursuivre les efforts engagés.

› RECOMMANDATIONS

Afin d'améliorer le maillage du grand territoire, et de développer les alternatives à la voiture en accompagnant notamment la mise en place d'un Service Express Régional Métropolitain (SERM), le SCoT encourage les autorités organisatrices de la mobilité compétentes dans :

- L'entretien et le développement des infrastructures de transport dans le but de garantir aux usagers la sécurité et un niveau satisfaisant de services et de confort :
 - L'entretien des grandes infrastructures de transport du territoire, notamment le pont de St Nazaire.
 - L'amélioration des axes routiers d'intérêt régionaux et interrégionaux inscrits dans les stratégies régionales et départementales à savoir :
 - › Mise à 2x2 de la RD751 (entre Port-Saint-Père et le Pont Béranger).
 - › Mise à 2x2 de la RD178 (entre Viais et Tournebride).
 - › Contournement de Machecoul-St-Même.
 - › Finalisation de l'axe Nantes – côte Vendéenne.
- L'optimisation des grandes infrastructures existantes et la recherche d'une diversification et/ou une intensification de leurs usages à travers :
 - La création de voies dédiées au Transport Collectif et au covoiturage sur l'axe Nantes-Pornic, l'axe Nantes-Challans, Nantes-Vue, et Pornic-Saint-Nazaire.
 - La structuration d'une desserte routière de transport en commun à hauts niveaux de services sur certains axes du Pays de Retz (en lien avec les réflexions en cours menées par la Région avec les

- EPCI), grâce à des liaisons plus rapides et régulières entre les différents pôles d'équilibre.
- Le soutien des lignes structurantes ALEOP existantes et leur prolongement (Saint-Père-en-Retz / Saint-Brevin-les-Pins et La Marne / Machecoul).
 - L'amélioration des niveaux de service des lignes ferroviaires Nantes-Pornic et Nantes-Machecoul (Service Express Régional Métropolitain) en prévoyant notamment les aménagements nécessaires pour l'amélioration du cadencement (en lien avec la Stratégie Régionale des Mobilités et ses objectifs à l'horizon 2030).
 - L'accessibilité de la zone aéroportuaire de Nantes Atlantique, et globalement de la métropole nantaise via la création d'une nouvelle halte ferroviaire et le projet de piste cyclable soutenu par le Département entre Pont-Saint-Martin et Rezé.
 - Développer les connexions aux réseaux urbains du Pays de Retz, de la métropole nantaise et de Saint-Nazaire Agglomération :
 - Assurer des connexions performantes (horaires, itinéraires, structure des offres, aménagement des plateformes) entre les réseaux interurbains ferroviaires et routiers et les réseaux urbains de transport en commun du Pays de Retz (Pornic et Saint-Brevin), de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération.
 - Assurer le rabattement en voiture vers les réseaux urbains du Pays de Retz (Pornic et Saint-Brevin), de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération par le développement des parcs de stationnement de type parking relais (P+R) en intégrant les équipements nécessaires au stationnement vélo, à l'autopartage et au covoiturage, et aux nouvelles motorisations nécessitant une alimentation particulière (voitures électriques notamment).
 - Développer le covoiturage à l'échelle du Pays de Retz, pour accompagner de nouveaux usages de la voiture individuelle :
 - Constituer un réseau de covoiturage à haut niveau de services sur des axes à potentiel.
 - Préfigurer la mise en place sur le territoire d'un ou plusieurs services de covoiturage dynamique (lignes d'« autostop » organisées), et les expérimenter.
 - Poursuivre le développement d'aires de covoiturage sur le territoire et valoriser les points de prise en charge des passagers covoitureurs en lien avec le Département de Loire-Atlantique.
 - Faire de l'estuaire de la Loire, un nouvel espace de coopérations nord-sud, notamment par la mise en place de solutions de franchissement adaptées s'appuyant sur celles existantes.



- Poursuivre le développement des itinéraires cyclables d'intérêt départemental par la mise en œuvre des connexions interterritoriales. Concernant le projet de voie verte entre Paimboeuf et Sainte-Pazanne, les aménagements devront préserver les capacités de développement du réseau ferroviaire : les potentialités d'exploitation futures des voies ferroviaires actuellement désaffectées ne doivent pas être obérées par des aménagements irréversibles. Ces emprises doivent être préservées dans les PLU(i).

b. Optimiser les flux de marchandises

Le SCoT promeut une logistique urbaine et un transport de marchandises plus durables.

› RECOMMANDATIONS

- Développer l'usage de la Loire en préservant des espaces pour d'éventuelles futures plates-formes fluviales.
- Développer l'usage du réseau ferroviaire en préservant les infrastructures pour permettre un recours au fret.
- Développer des espaces de stockage de marchandises partagés, afin de mutualiser et optimiser les flux de marchandises.

c. Développer les autres alternatives à la voiture

Le SCoT souhaite poursuivre le développement des alternatives à la voiture, en encourageant les autorités compétentes à développer les modes actifs et favoriser l'intermodalité.

› RECOMMANDATIONS

- Développer des liaisons cyclables « interterritoriales » entre les différents EPCI du territoire, afin de faciliter l'usage du vélo notamment à vocation utilitaire. Il s'agit d'assurer la continuité d'itinéraires cyclables entre les différents EPCI du Pays de Retz et avec les territoires voisins. Par ailleurs, le développement des itinéraires cyclables à vocation touristique et de loisirs doit se poursuivre en développant des parcours de promenade en lien avec les axes majeurs cyclo-touristiques du territoire (Loire-à-vélo, Vélodyssée via le Canal de Nantes à Brest, Vélocéan ...).
- Poursuivre la réalisation de schémas directeurs des modes actifs sur le territoire des EPCI afin de planifier de façon opérationnelle des politiques globales de développement du vélo permettant de relier les bourgs entre eux.



2. Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture

Le SCoT du Pays de Retz souhaite renforcer les usages de l'intermodalité en déployant les Pôles d'échanges multimodaux dans le but notamment :

- De développer la courte distance
- D'offrir des conditions de déplacements apaisés dans les centralités.

a. Améliorer le rôle des PEM (pôles d'échanges multimodaux)

› RECOMMANDATIONS

- Aménager les différents pôles d'échanges multimodaux du territoire (ferroviaires et routiers) et y projeter des objectifs de densité renforcée.
- Porter une attention particulière à l'urbanisme aux abords de ces pôles, afin :
 - D'anticiper dans les PLU(i) la capacité d'aménager les lieux d'intermodalité identifiés (préserver le foncier aux abords).

- D'assurer des continuités piétonnes, cyclables et du jalonnement automobile vers les lieux d'intermodalité.
 - D'identifier les secteurs stratégiques à intensifier et renouveler, au regard des capacités de densification et de mutation (en lien avec la partie Trajectoire ZAN).
- Mettre en place des politiques de stationnement automobile adaptées aux différents contextes urbains (niveau desserte en transports collectifs, aménagements cyclables) dans le but de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture.

b. Articuler les mobilités et le développement urbain

Afin d'apaiser les centralités, l'aménagement des espaces publics doit permettre d'offrir les conditions de déplacement nécessaire au développement des modes actifs.

› PRESCRIPTIONS

- Aménager un espace public apaisé et partagé :
 - Permettre la diversité et la coexistence des modes actifs et en particulier de la marche par la création d'espaces partagés (à travers par exemple, les plans piéton, les espaces et voiries apaisées, les aires piétonnes, les zones de rencontre, des espaces de convivialité...) et pouvant intégrer la



modération de la vitesse automobile sur certains secteurs par des aménagements spécifiques (à travers, par exemple, une circulation apaisée, le sens de circulation, la limitation de vitesse, les zones 30...) ;

- Prendre en compte les modes actifs dans tous les nouveaux aménagements notamment en veillant à préserver les continuités avec le tissu urbain existant et en étudiant les conséquences sur les pratiques de déplacement des opérations d'aménagement ;
- Poursuivre la mise en accessibilité de l'espace public aux personnes handicapées et Personnes à Mobilité Réduite (PMR), en donnant la priorité aux itinéraires desservant les pôles de services, commerces et équipements pour la création et l'aménagement de trottoirs accessibles.

› RECOMMANDATIONS

- Développer des continuités piétonnes et cyclables sur le territoire permettant de desservir les lieux d'habitation, les équipements, les emplois et commerces, et les différents lieux d'intermodalité, à l'échelle des communes.
- Développer des politiques de stationnement vélo qualitatives, avec des aménagements adaptés et cohérents (arceaux dans les centralités, arceaux abrités auprès des principaux équipements, consigne collective auprès des principaux lieux d'intermodalité)

- Les stratégies en matière de stationnement automobile peuvent permettre aux territoires de disposer d'un levier complémentaire pour agir sur les comportements de mobilité.
- Créer une OAP thématique Mobilité, lors de la révision ou l'élaboration des PLU(i), prenant en compte les réflexions intégrant un bon partage entre la voiture et les autres modes.

Chapitre 3 : TRAJECTOIRE ZAN

1. La trajectoire de sobriété foncière du PETR

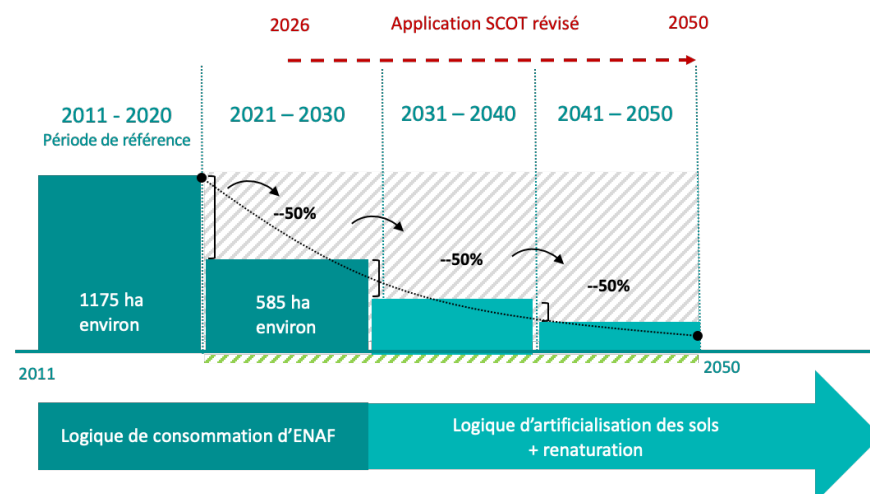
a. Les objectifs de sobriété foncière

(Extrait du PAS) Le SCoT ayant fait le constat d'une grande attention portée d'ores et déjà à la maîtrise de l'artificialisation, il entend poursuivre la diminution progressive du rythme d'artificialisation des sols et prend acte de l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

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

- Réduire de 50% (selon la territorialisation définie par le SRADDET) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2030 (par rapport à la période de référence 2011-2020),
- Prolonger ses efforts en matière de réduction du rythme d'artificialisation à compter de 2031.

Schéma de la trajectoire de sobriété foncière du Pays de Retz



Le SCoT retient l'objectif de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente (2011-2020). Passant ainsi d'une enveloppe d'environ 1175 ha (2011-2020) à environ 585 ha pour la période 2021-2030. Le SCoT participe ainsi à la réalisation de l'objectif national de la "zéro artificialisation nette".

À l'échelle du SCoT et sans que cette répartition soit celle spécifique à chaque EPCI ou commune, les 580 hectares permettent de répondre aux besoins du Pays de Retz selon les vocations suivantes :

- 48 % Pour les besoins liés à l'habitat.
- 33% Pour les besoins liés à l'économie.

- 10 % Pour les équipements communaux et intercommunaux.
- 9 % Pour les projets d'intérêt Pays.

› PRESCRIPTIONS

- Les documents d'urbanisme devront traduire la trajectoire de sobriété foncière inscrite par le SCoT du Pays de Retz et selon les modalités de territorialisation ci-après.
- Dans les documents d'urbanisme, la superficie des zones constructibles susceptibles de générer de la consommation d'ENAF / artificialisation, peut excéder, dans la limite de 20%, les enveloppes allouées par le DOO. Cette possibilité est ouverte à la condition que le document d'urbanisme garantisse que la consommation effective d'espaces ne sera pas supérieure à l'enveloppe allouée.
- Ne seront comptabilisées au titre de l'objectif de sobriété foncière sur la période 2021-2030, que les opérations révélant la création ou l'extension effective des espaces urbanisés (compris les ZAC commencées durant la période).

b. La territorialisation de la trajectoire de sobriété foncière

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

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

› PRESCRIPTIONS

- Chaque EPCI dans le cadre de l'enveloppe définie dans le SCoT territorialisera à la commune sa trajectoire de réduction de consommation d'ENAF en tenant compte de l'armature urbaine du SCoT, du nombre de logements à produire et de la stratégie économique de l'intercommunalité
- De manière à assurer la mise en œuvre efficiente du SCoT, les EPCI mettent à disposition du PETR, au plus tard à la date de son approbation, la déclinaison communale de la trajectoire ZAN sur la période 2021-2030, en cohérence avec les orientations du SCoT. La

territorialisation communale retenue par les EPCI devra être portée à la connaissance du public.

- La ventilation pour les périodes postérieures à 2030 sera à préciser en fonction de la trajectoire de sobriété foncière constatée sur la période 2021-2030. Ce suivi suppose une gouvernance partenariale étroite entre les communes, les EPCI et le PETR dans la mise en œuvre du SCoT.

c. Mutualisation d'une enveloppe d'intérêt pays

(Extrait PAS) la philosophie collaborative existante au sein du PETR se traduit 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.

L'effort de sobriété foncière consenti par l'ensemble des EPCI permet de mutualiser environ 55 hectares qui seront mobilisés pour la réalisation de projets d'envergure régionale, départementale voire d'intérêt Pays.

Projet	Estimation de la consommation foncière totale
<i>Lycée de Saint-Philbert de Grand Lieu</i>	5
<i>Crematorium</i>	1
<i>Station GNV</i>	1
<i>Métaliseur sur l'Éco-centre de Chaumes-en-Retz</i>	3
<i>Abattoir multi-espèces de Machecoul</i>	0
<i>Légendia Parc (Frossay)</i>	0
<i>Parking de la Gare de Port-St-Père</i>	1
<i>Doublement du cadencement de la voie Nantes Pornic</i>	0,5
<i>RD 178 - Doublement et voie réservée entre Tournebride et l'A83</i>	6,7
<i>Contournement de Machecoul-St-Même</i>	39,4
<i>RD 751 - Doublement entre Port St Père et Le Pont Béranger</i>	22,8
<i>Liaison A83-Aigrefeuille (sur Montbert)</i>	0,5
Total	80.9

Au regard des temporalités de mise en œuvre des travaux routiers de maîtrise d'ouvrage départementale et de la possible évolution de leur programmation budgétaire, les 69.4 hectares nécessaires à leur réalisation ne seront pas consommés en totalité d'ici 2031. En tout état de cause, le SCoT respectera son objectif de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031 et consacrerà donc pour ce faire un volume



d'environ 55 hectares sur les 80.9 d'ici 2030 à la mise en œuvre de ces projets.

› PRESCRIPTIONS

- Pour s'assurer d'atteindre les objectifs de sobriété foncière, le PETR en lien avec les EPCI et les communes mettront en place, dès l'approbation du SCoT, un outil de suivi régulier de la consommation d'ENAF commun au SCoT. Ce suivi permettra de piloter la trajectoire et sa territorialisation sans attendre l'évaluation à 6 ans.
- La gouvernance mise en place dans le cadre de l'observation de la mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière garantit la possibilité d'une clause de revoyure des objectifs de territorialisation donnés aux EPCI (et donc aux communes) ainsi que ceux en lien avec l'enveloppe mutualisée. En tout état de cause, la trajectoire globale du SCoT tendra vers son objectif global de – de 50% sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020.

2. Gérer l'espace de façon économe

a. Structurer le développement du territoire autour des centralités principales et mettre fin au mitage du territoire en maîtrisant l'évolution des villages et hameaux

Les objectifs poursuivis par le SCoT sur l'organisation territoriale selon l'armature sont de :

- Recentrer le développement communal autour des centralités principales,
- Maîtriser l'évolution des villages et hameaux afin de stopper le mitage tout en permettant de consolider le tissu bâti et social existant.

Définitions

Centralités principales : sont identifiées villes et bourgs des 38 communes actuelles du territoire. Ces centralités principales intègrent l'organisation territoriale historique, y compris les communes récemment fusionnées ainsi que les secteurs de Saint-Cyr-en-Retz à Villeneuve-en-Retz, Le Clion-sur-Mer à Pornic, Sainte-Marie-sur-mer à Pornic, La Sicaudais à Chaumes-en-Retz, Pont James à Saint-Colomban, Viais à Pont-Saint-Martin, Passay à La Chevrolière, et La Bénate à Corcoué-sur-Logne.

Village (Pour les communes littorales se référer au chapitre spécifique à la traduction de la loi littoral, Axe 4)

Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente autre que le bourg composé d'au moins une cinquantaine de constructions. Le village est constitué de plusieurs voies de circulation. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques, et la plupart du temps, un noyau ancien existe au sein du village.

Hameau (pour les communes littorales, se référer au chapitre SDU spécifique à la loi littoral, Axe 4).

Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente composé d'au moins 25 constructions avec une densité significative. Ils disposent d'une ou plusieurs voiries de desserte adaptée à la taille du hameau.

» PRESCRIPTIONS

- Le confortement ou le renforcement des centralités principales est une priorité. Chaque commune possède au moins une centralité. Ainsi, l'essentiel du développement démographique et urbain (équipements et de services adaptés, logements, etc.) devra préférentiellement s'effectuer au sein des centralités principales ou en continuité. Dans cette perspective de renforcement des centralités, l'aménagement des espaces publics, comprenant les espaces verts et les abords des équipements en particulier est à soigner.
- Les PLU(i), identifient les villages selon la définition du SCoT. De nouvelles constructions y seront possibles en privilégiant la densification, dans un objectif de diversification et d'amélioration de l'offre communale sans qu'une telle production ne vienne concurrencer le renforcement des centralités principales.
- Dans un souci d'optimisation foncière des gisements identifiés, des OAP y compris des OAP de villages seront opportunes dès lors que la densification du secteur revêt un enjeu particulier.
- Les PLU(i) identifient les hameaux selon la définition du SCoT. De nouvelles constructions, en densification, y seront possibles pour répondre aux besoins résidentiels et dans la limite de la capacité d'accueil des secteurs concernés.



- Les villages et hameaux identifiés devront bénéficier d'un réseau de voiries adapté afin de permettre la bonne desserte des constructions actuelles et projetées, mais aussi d'assurer la capacité des réseaux à absorber les constructions futures (eau, électricité, assainissement, ...).
- Au sein de l'espace naturel agricole et forestier, les PLU(i) identifient les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

b. Privilégier le renouvellement urbain à l'extension sans méconnaître les temporalités spécifiques des projets

Le SCoT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes. Dans chaque commune, le développement de l'habitat par renouvellement urbain sera privilégié dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ainsi qu'à proximité des équipements, des services et des commerces des centralités.

› PRESCRIPTIONS

- Identifier les secteurs stratégiques à intensifier et renouveler, en lien avec les programmes d'actions foncières des EPCI, et au regard des capacités de densification et de mutation au sein des espaces

déjà consommés. Une attention particulière sera apportée aux abords des gares, des pôles d'échanges multimodaux, des éventuelles friches et à proximité des transports collectifs structurants, en lien avec le chapitre mobilité.

- Analyser les densités et formes urbaines (parcellaires, gabarit, hauteurs, etc.) des différents tissus dans lesquels les opérations de renouvellement s'inscrivent (afin de guider l'écriture des OAP sectorielles) et s'en inspirer afin de préserver les identités locales.
- Limiter les îlots de chaleur urbains et favoriser la place de la nature en ville dans les projets de densification et de renouvellement urbain.

c. Encadrer les extensions répondant aux objectifs de production de logements

La trajectoire de sobriété foncière du Pays de Retz et la préservation d'un cadre de vie équilibré dans les communes nécessitent que soit produit un maximum de logements sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). De manière à ce que les densités minimales moyennes définies en extension ne remettent pas en cause les identités paysagères des bourgs, les communes mettront tous les moyens en œuvre pour produire plus de la moitié des logements sans consommer d'ENAF. Les singularités de certaines

communes, ne permettant pas de satisfaire cet objectif, des densités minimales moyennes en extension supérieures à celles définies ci-dessous seront à atteindre afin de respecter la trajectoire de sobriété foncière tout en adaptant des formes urbaines adaptées au contexte environnant. A l'inverse, si certaines communes vont au-delà de cet objectif de renouvellement urbain, les densités minimales moyennes en extension pourront être inférieures à celles définies ci-dessous, tout en maintenant le respect de la trajectoire de sobriété foncière.

>
 PRESCRIPTIONS

- Pour tous les projets de logements en extension (consommant des ENAF), le SCoT demande au PLU(i)de prendre en compte selon le niveau d'armature, les densités brutes minimales moyennes suivantes :

Pôles	Densité minimum moyenne en extension
<i>Pôles d'équilibre</i>	30 à 40 logements / ha
<i>Pôles d'équilibre intermédiaire</i>	25 à 35 logements / ha
<i>Pôle relais</i>	23 à 25 logements / ha
<i>Pôles de proximité</i>	20 à 22 logements / ha

⁶ Sont déduits du calcul les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques, zones humides notamment.

Ces densités brutes minimales moyennes s'entendent comme un plancher moyen à atteindre sur l'ensemble des projets d'habitat en extension.

Ces densités s'apparentent à des densités "brutes" tenant compte des espaces publics (voiries, stationnement, espaces verts, espaces publics, ...)⁶.

Les densités minimales moyennes retenues par les territoires, seront corrélées à leur capacité à produire du logement sans consommation d'ENAF.

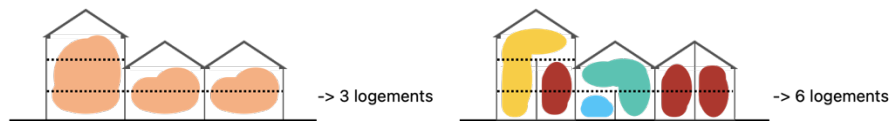
- Le choix des secteurs d'extension devra se faire en évitant au maximum l'impact sur l'activité agricole et les éléments identifiés par la Trame Verte et Bleue. Ils devront se situer en continuité de l'enveloppe urbaine.
- Les franges entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels devront faire l'objet d'un traitement particulier et paysager afin de garantir l'intégration des nouvelles opérations dans le paysage et limiter les conflits d'usage.
- Assurer une qualité des opérations, en préservant les identités territoriales par une qualité urbaine/architecturale/paysagère/environnementale.



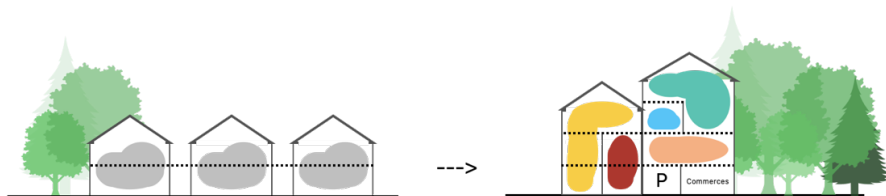
› RECOMMANDATIONS

Dans le cadre des opérations de production de logements en extension consommant des ENAF, le SCoT encourage les documents d'urbanisme à :

- Produire des formes urbaines diversifiées et adaptées aux spécificités locales répondre aux besoins en matière d'habitat.



- Limiter l'emprise au sol des constructions en encourageant la conception de formes compactes, la mutualisation des espaces et des équipements, tout en veillant à préserver la perméabilité et la continuité avec l'environnement existant.



- Produire des formes urbaines qui, du point de vue du parcellaire, de la voirie, des volumes, des matériaux etc s'inspirent des caractéristiques morphologiques des communes et des centres-bourgs ou centres-villes historiques en particulier.

AXE

04

UN AMÉNAGEMENT RÉSILIENT DU LITTORAL EN FAVEUR DE SA PROTECTION ET DE SA VALORISATION

Chapitre 1 : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



La Loi Littoral
 LES COMMUNES CONCERNÉES



16 des 38 communes, ainsi que les 4 intercommunalités du SCoT du Pays de Retz sont concernées par la loi Littoral du 3 janvier 1986, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000 :

- **7 au titre de communes riveraines de l'océan Atlantique,**
- **4 au titre de communes riveraines du lac de Grand-Lieu,**
- **4 au titre de communes riveraines de l'estuaire de la Loire,**
- **1 au titre de communes riveraines de l'estuaire du Falleron.**

Ces règles spécifiques (loi n°86-2 du 3 janvier 1986) s'appliquent à l'ensemble du territoire des communes précitées et sont en sens directement applicables aux autorisations d'urbanisme. Pour mémoire, ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux exceptions suivantes :

« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autre que les ports de plaisance [...] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse. »

« À titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle [...]. »

Par ailleurs, le SCoT ne fait pas écran à l'applicabilité directe de la loi Littoral aux documents d'urbanisme. Ainsi, la grande majorité des dispositions de la loi Littoral sont applicables directement aux documents d'urbanisme.



1. Concilier développement et protection du littoral

Définitions

Les agglomérations et villages sont des zones urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. Leur identification fait l'objet d'une cartographie. L'identification de ces espaces a été réalisée à l'échelle du périmètre du SCoT sans tenir compte des limites administratives communales.

Agglomération : Les agglomérations représentent généralement les bourgs historiques des communes. Elles comportent une grande densité d'équipements, de services et de commerces. Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants ont, au moins, une agglomération.

Village : Les villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 60 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de plusieurs voiries.

Les secteurs constitués de constructions industrielles, artisanales et commerciales justifiant d'une emprise au sol significative font également l'objet d'une identification en agglomération ou village en fonction de leur emprise au sol. Cette identification n'implique pas une extension systématique de ces zones.

Ces secteurs sont identifiés et localisés par le SCoT (voir carte d'application de la loi littoral)

Continuité : La notion de continuité s'apprécie d'une extension de l'urbanisation qui s'effectue en continuité d'une agglomération ou d'un village. Elle s'analyse à partir des critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local) ;

- le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet ;
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal etc.).

a. Conforter et prévoir les conditions d'évolutions des agglomérations et villages

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU(i) définissent les conditions du renouvellement urbain et de la densification des villages et agglomérations et le cas échéant leur extension.
- Sauf exceptions prévues par la loi, les PLU(i) peuvent programmer des extensions de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages identifiés par le SCoT, dans le respect de la notion de continuité précisée ci-avant.
- Les villages identifiés au titre de la loi Littoral, n'ont pas pour vocation d'étendre leur urbanisation au dépend des agglomérations. Ainsi, parmi les villages identifiés, certains peuvent uniquement faire l'objet d'une densification ou d'une extension limitée aux surfaces déjà inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCoT. Cette distinction est précisée dans les tableaux et cartes ci-après. A noter que cela ne signifie pas que les autres villages doivent s'étendre. Ils pourront uniquement être légèrement étendus, en continuité avec l'existant, selon le parti d'aménagement retenu à l'échelle communale ou intercommunale.

La qualification de village au sens de la loi Littoral et son identification par le SCoT n'emporte aucun droit automatique

à construire. Si la densification peut y être autorisée dans le respect des dispositions législatives en vigueur, les règles de constructibilité applicables au sein de ces villages relèvent des PLU(i) et des décisions prises lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Indépendamment des dispositions de la loi Littoral, la constructibilité au sein de ces villages peut être limitée ou exclue, notamment en raison de leur localisation en espaces proches du rivage, de l'exposition à des risques naturels, de la protection de l'environnement, de contraintes paysagères ou patrimoniales, de l'existence de servitudes, ou de choix de planification visant à maîtriser la forme et l'étalement urbain.



Sur le territoire du Pays de Retz, les agglomérations et villages identifiés par le SCoT sont les suivants (en violet ceux à vocation économique :

Liste des villages et agglomérations du Pays de Retz

Commune	Agglomération	Village	Village ayant vocation à se densifier sans s'étendre
La Bernerie-en-Retz	Le bourg Le Pré Tarin ZA Pré Boismain		
La Chevrolière	Le bourg/La Chaussée Passay PA Tournebride ZA Le Bois Fleuri	La Thuillière	Trejet La Landaiserie Fablou
Corsept	Le bourg	La Pitardais	
Frossay	Le bourg	Le Migron	La Cheminandais/ Le grand Patureau
Les Moutiers-en-Retz	Le bourg	Prigny Les Sables	Zone aquacole de Lyarne
Paimboeuf	Le bourg		

La Plaine-sur-Mer	Le bourg L'océan (de Préfaillles à Saint Michel Chef Chef)		ZA de La Gateburière ZA La Musse ZA La Génrière
Pornic	Le bourg (dont Sainte Marie et Le Clion sur mer ⁽¹⁾)		La Baconnière
Préfaillles	Le bourg		
Saint-Brevin-les-Pins	Les Pins et l'Océan ⁽²⁾ La Cathelinière (en continuité de la Roussellerie à St Michel)	La Grand'Ville Lambrossais La Quatretais	La Lande Mouron
Saint-Lumine-de-Coutais	Le bourg		La Vinette La Padiolière
Saint-Mars-de-Coutais	Le bourg		L'Effeterie
Saint-Michel-Chef-Chef	Le bourg icluant La Moraudière du Sud- La Dalonnerie La Roussellerie (en continuité avec Saint-Brevin-les-Pins)		
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	Le bourg ⁽³⁾	La Sohérie	La Compointerie/L e Pied Pain

			<i>Le Plessis</i> <i>Le Port Boissinot</i> <i>– La Garoterie</i>
Saint-Viaud	<i>Le bourg</i> <i>Estuaire Sud / Haut</i> <i>Paimboeuf</i>		
Villeneuve-en-Retz	<i>Le Bourg⁽⁴⁾</i> <i>Saint-Cyr-en-Retz</i>		

De manière générale, la délimitation des villages et agglomérations s'entend en fonction du contexte urbain en s'affranchissant des limites administratives.

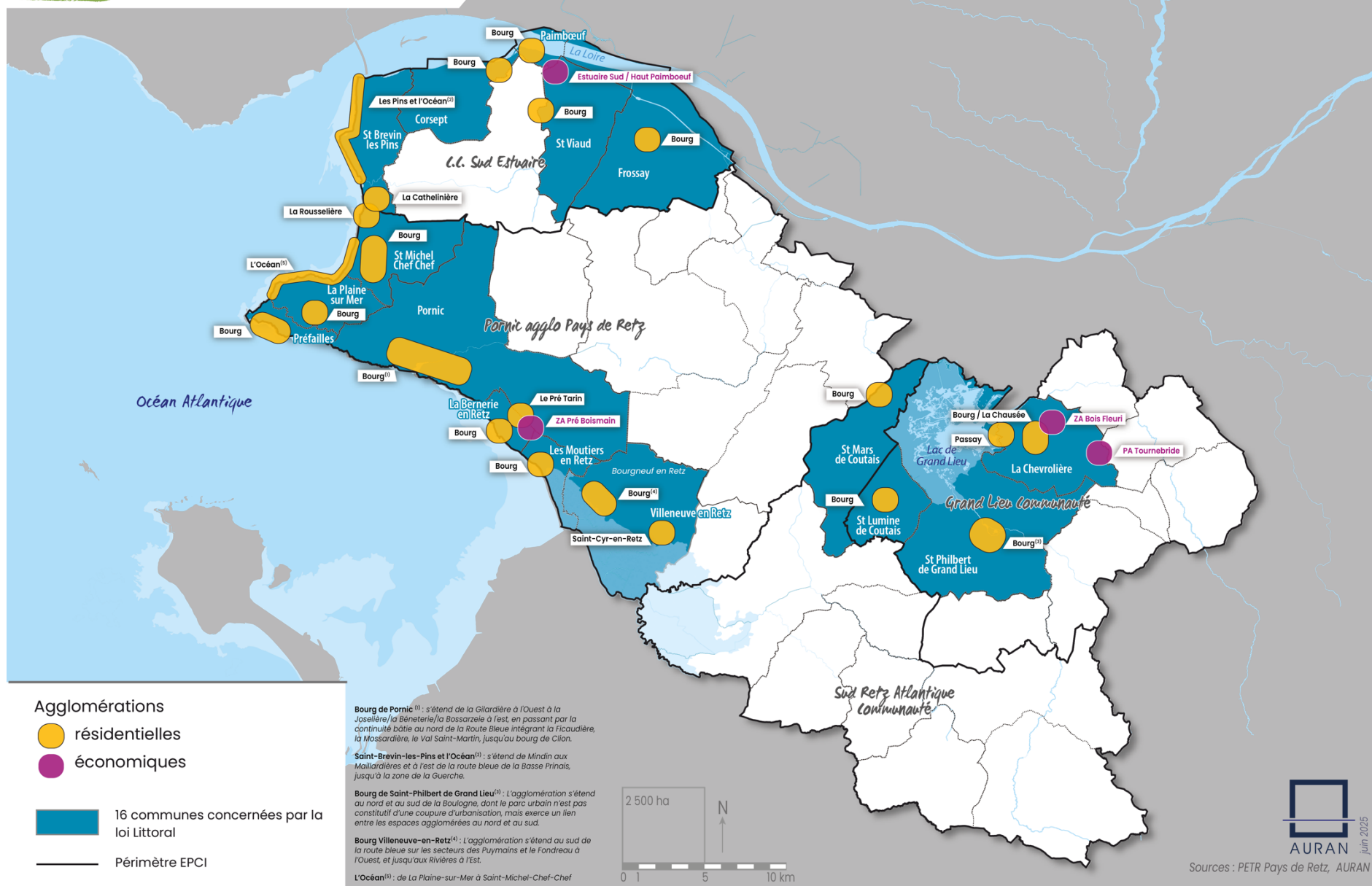
(1) : s'étend de la Gillardière à l'Ouest à la Joselière/la Béneterie/la Bossarzeie à l'est, en passant par la continuité bâtie au nord de la Route Bleue intégrant la Ficaudière, la Mossardière, le Val Saint-Martin, jusqu'au bourg de Clion (dont la Chaussée – La Blavetière).

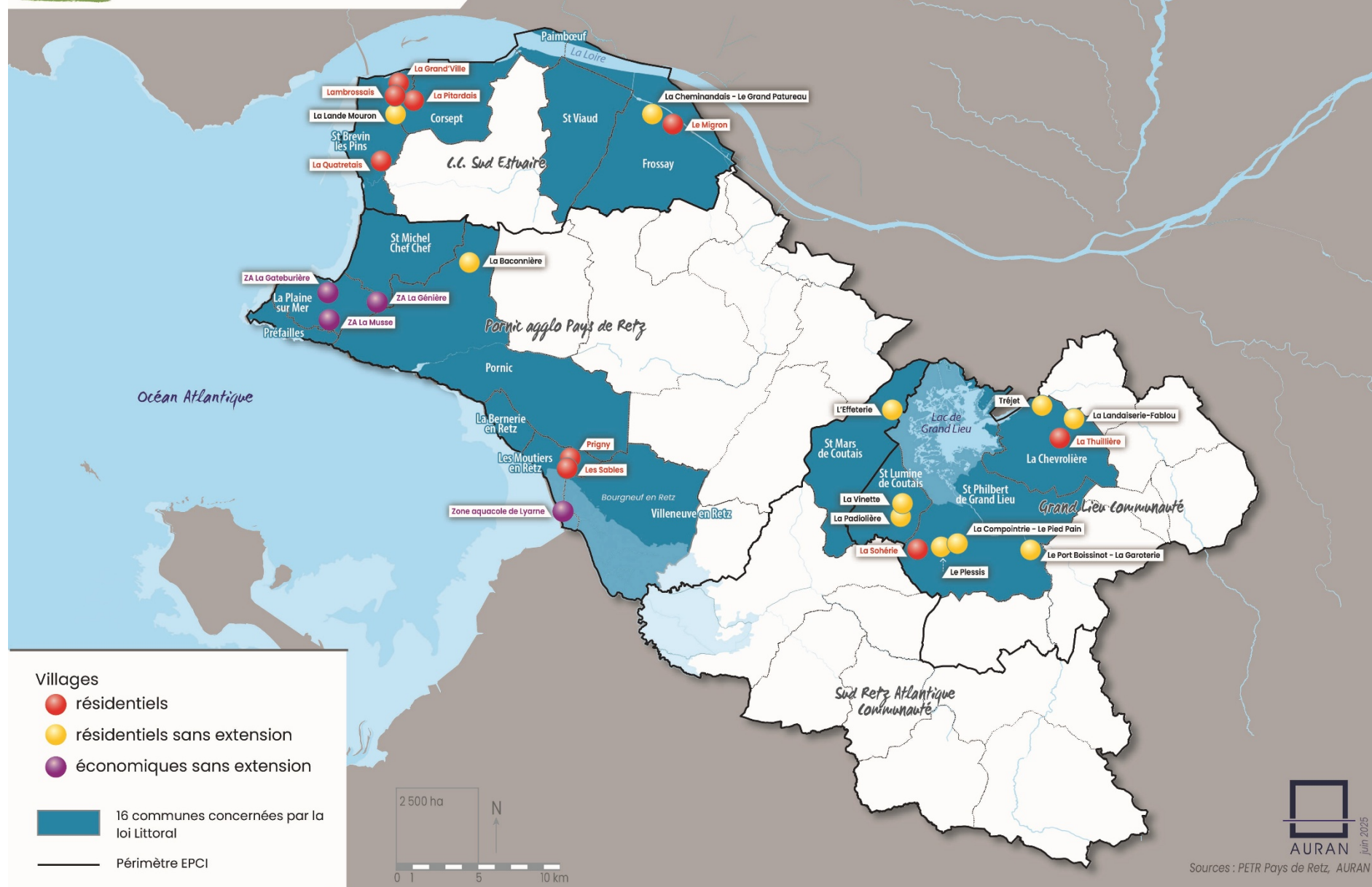
(2) : s'étend à l'est de la route bleue de la Basse Prinai, jusqu'aux Maillardières.

(3) : L'agglomération s'étend au nord et au sud de la Boulogne, dont le parc urbain n'est pas constitutif d'une coupure d'urbanisation, mais exerce un lien entre les espaces agglomérées au nord et au sud.

(4) : l'agglomération s'étend au sud de la route bleue sur les secteurs des Puymains et le Fondreau à l'ouest, et jusqu'aux Rivières à l'est.







b. Permettre la densification des secteurs déjà urbanisés (SDU)

Définition

Secteur Déjà Urbanisés (SDU) : Groupement d'habitations d'au moins une vingtaine d'habitations présentant des formes plus ou moins récentes. Ces secteurs sont identifiés et localisés par le SCoT (voir carte d'application de la loi littoral). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de son urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'emprise de ces secteurs n'est pas située dans les Espaces Proches du Rivage.

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU(i) délimitent les enveloppes urbaines des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés et localisés par le SCoT. La délimitation des enveloppes des SDU ne devra pas permettre une urbanisation constitutive d'une extension de l'urbanisation.
- Les rédacteurs des PLU(i) veilleront à délimiter les périmètres des SDU en tenant compte notamment des marges de recul, des périmètres de réciprocité, de la protection des éléments naturels d'intérêt et des risques d'inondation.
- La densification des SDU se fera à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergements et d'implantation de services publics, à la condition que les constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La qualification de SDU au sens de la loi Littoral et son identification par le SCoT n'emportent aucun droit automatique à construire. Si la densification peut y être autorisée dans le respect des dispositions législatives en vigueur, les règles de constructibilité applicables au sein de ces villages relèvent des PLU(i) et des décisions prises lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Indépendamment des dispositions de la loi Littoral, la constructibilité au sein de ces SDU peut être limitée ou exclue, notamment en raison de leur localisation en espaces proches du rivage, de l'exposition à des risques naturels, de la protection de l'environnement, de contraintes paysagères ou patrimoniales, de l'existence de servitudes, ou de choix de planification visant à maîtriser la forme et la croissance urbaines.

Sur le territoire du Pays de Retz, les SDU identifiés par le SCoT sont les suivants :

Liste des SDU du Pays de Retz

Corsept	<i>La Gédelière</i>
	<i>La Megerie-La Franquinerie</i>
	<i>La Mulotais</i>
Frossay	<i>La Raffinière</i>
La Bernerie-en-Retz – Pornic	<i>La Blinière</i>
La Chevrolière	<i>La Buchetière</i>
Pornic	<i>La Gelletière – Le Chêne Pendu</i>
	<i>La Giraudière – La Chalopinière – La Bourrellière – La Brahinière</i>
	<i>Le Pont Clion – La Hourserie</i>
	<i>La Salbrandière – La Colindrie</i>
Saint-Brevin-les-Pins	<i>La Haute Lande – La Non Luce</i>

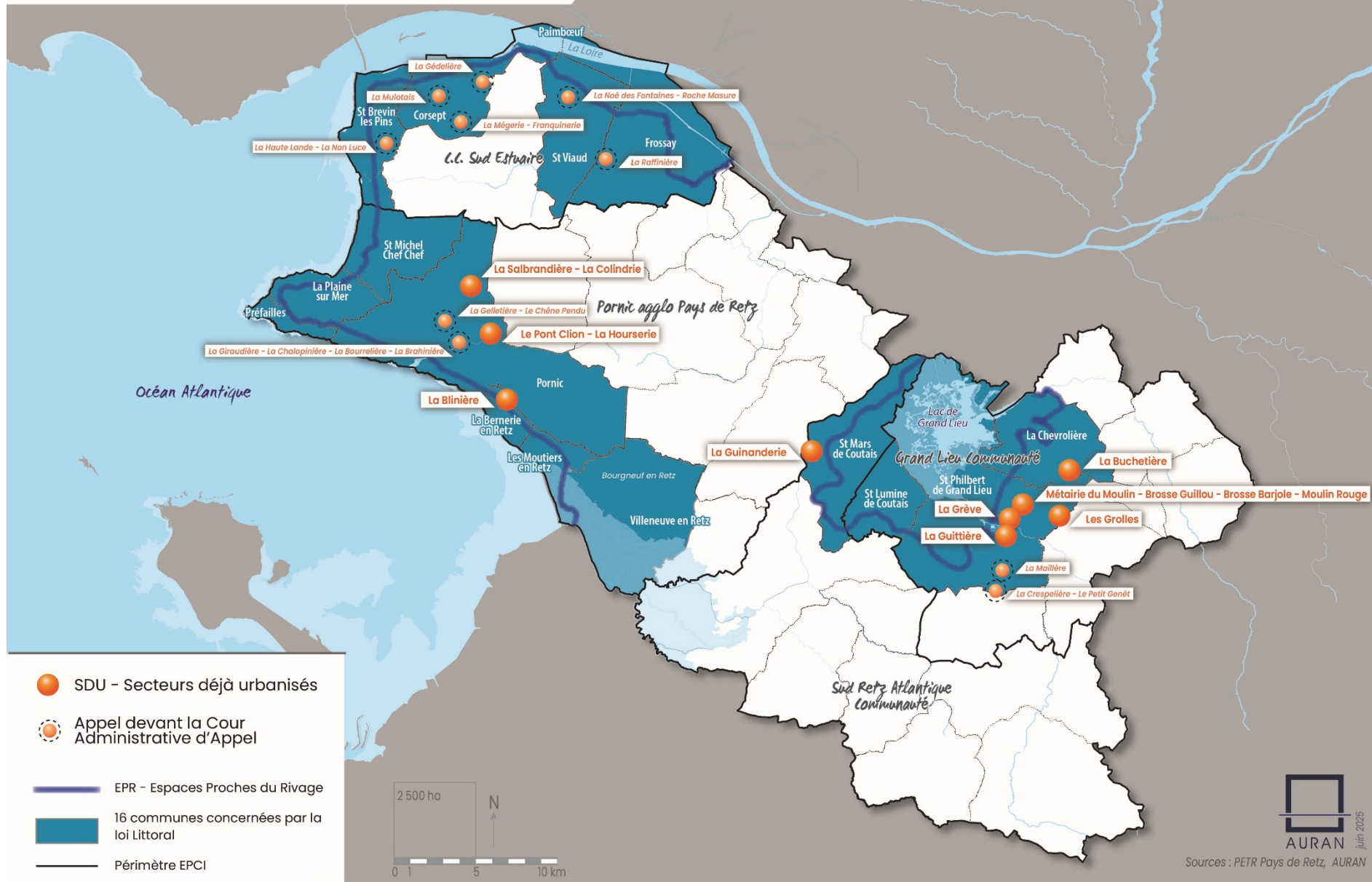
Saint-Mars-de-Coutais	<i>La Guinanderie</i>
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	<i>Le Crespelière – Le Petit Genêt</i>
	<i>La Maillère</i>
	<i>La Métairie du Moulin – La Brosse Guillou – La Brosse Barjole – Le Moulin Rouge</i>
	<i>La Guittière</i>
	<i>La Grève</i>
	<i>Les Grolles</i>
Saint-Viaud	<i>La Noé des Fontaines – Roche Masure</i>



Les dix secteurs suivants ne pourront être considérés comme Secteurs Déjà Urbanisés qu’une fois l’arrêt en appel les concernant prononcé. Toutefois, d’ores et déjà le SCoT demande à ce que ces dix secteurs soient identifiés en zone urbaine dans les documents d’urbanisme et que les droits à construire y soient définis selon les décisions de justice prononcés.

Corsept	<i>La Gédelière</i>
	<i>La Megerie-La Franquinerie</i>
	<i>La Mulotais</i>
Frossay	<i>La Raffinière</i>
Pornic	<i>La Gelletière – le Chêne pendu</i>
	<i>La Giraudière – La Chalopinière – La Bourrellière – La Brahinière</i>
Saint-Brevin-les-Pins	<i>La Haute Lande – La Non Luce</i>
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	<i>Le Crespelière – Le Petit Genêt</i>
	<i>La Maillère</i>
Saint-Viaud	<i>La Noé des Fontaines – Roche Masure</i>





c. Les coupures d'urbanisation (art L121-22 de la loi littoral)

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Définition :

Extension limitée des constructions : La définition jurisprudentielle de la notion "d'extension limitée d'une construction" se fonde sur les critères suivants : la configuration du secteur d'implantation, le lien physique avec une construction existante (densité), le lien fonctionnel ou la destination du projet et une taille inférieure à cette construction (se référer à la jurisprudence en la matière pour une caractérisation plus précise)

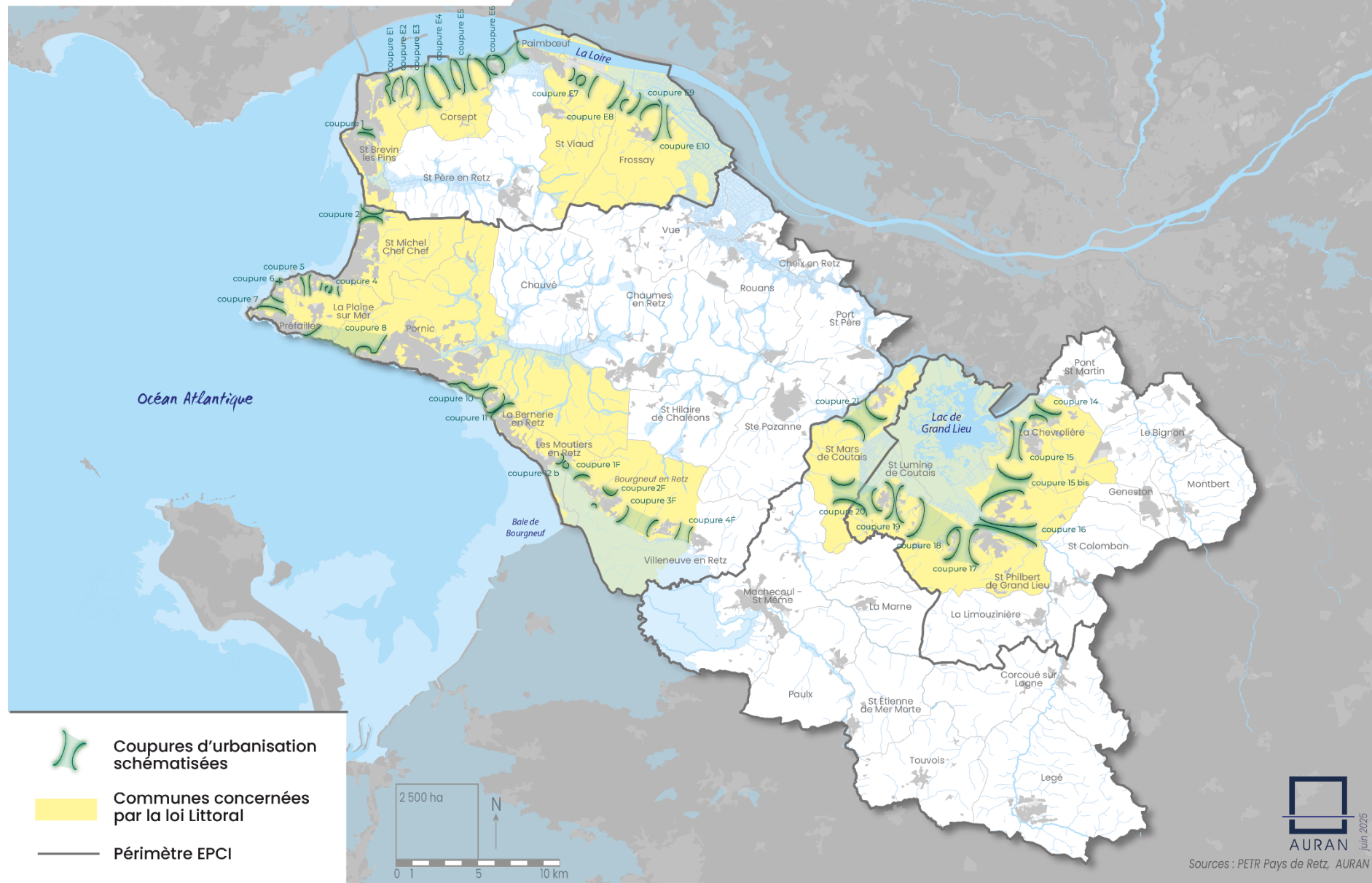
Le SCoT localise à **son échelle** des espaces naturels ou agricoles entre deux ensembles urbanisés présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, dans un objectif **d'accessibilité visuelle et physique à la côte ou aux abords lacustres**.

7 Instruction du gouvernement – Fiches techniques : Littoral et Urbanisme – les coupures d'urbanisme

Le SCoT s'appuie sur les critères définis par l'État⁷ afin de délimiter les coupures d'urbanisation du territoire.

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU(i) viendront préciser les limites de ces coupures et les classeront en espaces naturels ou agricoles (en délimitant des sous-secteurs spécifiques le cas échéant) en s'appuyant sur la localisation définie par le SCoT.
- Dans le respect de la loi, si aucune urbanisation nouvelle n'est permise, l'évolution, l'extension limitée des constructions et la mise aux normes des espaces, ensembles bâtis et équipements existants sont autorisés.
- Les structures d'accueil légères et réversibles sont autorisées, afin de permettre la valorisation de certains espaces pour des pratiques de agricoles, sportives ou de loisirs, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols.



d. Les espaces proches du rivage (art L121-13 de la loi littoral)

Les communes concernées par la loi littoral veilleront à limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, qui par leur configuration, sont particulièrement sensibles et justifient une prise en considération spécifique. La commune de Villeneuve-en-Retz, riveraine du Falleron n'est pas concernée par les EPR.

Lorsqu'il est prévu de réaliser dans les espaces proches du rivage, une opération dans une agglomération, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés, celle-ci ne sera considérée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

À l'inverse, la seule réalisation dans un quartier urbain situé dans les espaces proches du rivage, d'un ou plusieurs bâtiments, lorsqu'elle s'inscrit dans la continuité du tissu existant et sans modification significative de ses caractéristiques, est une simple opération de construction, qui ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation dont le caractère limité n'a pas à être vérifié.

Dans les espaces proches du rivage, toute construction constitue une extension de l'urbanisation et est, à ce titre, soumise à l'appréciation de son caractère limité et aux exigences de justification prévues par la loi Littoral.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, s'apprécie, selon des critères liés à la configuration des lieux, au regard d'une analyse globale du projet, eu égard notamment :

- à l'importance des constructions projetées, appréciée au regard de la surface de plancher créée, du gabarit des constructions et des aménagements induits par le projet (voiries, stationnements, réseaux, équipements) ;
- à la densité de l'urbanisation existante et à la manière dont le projet s'y insère ;
- à la destination des constructions projetées, appréciée notamment au regard de la cohérence avec les destinations existantes et de l'absence de changement de vocation du secteur ;
- au secteur d'implantation du projet, selon son caractère urbanisé, naturel, agricole, boisé ou écologiquement sensible ;
- et, de manière complémentaire, aux caractéristiques topographiques et paysagères de la partie concernée de la commune.

Les espaces proches du rivage du pays de Retz sont caractérisés selon l'occupation actuelle du sol, les enjeux urbains, paysager et écologiques et sont ainsi répartis en 3 catégories.

› PRESCRIPTIONS

- Les PLU viendront préciser la délimitation des EPR à leur échelle en cohérence avec les principes et critères définis par le présent SCoT.
- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit, sauf si elle est conforme aux dispositions du SCoT, être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette justification devra expliciter le parti d'aménagement retenu, les raisons du choix du secteur concerné et les modalités permettant de garantir le caractère limité de l'extension de l'urbanisation.
- **Dans les espaces urbanisés à conforter** : le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la configuration et du contexte du tissu déjà urbanisé (densité, hauteur, volumétrie, organisation spatiale...), de l'importance du projet et de ses effets sur les milieux sensibles.
- Compte-tenu de la vocation nourricière de ces espaces et de la nécessité de maintenir une

L'extension de l'urbanisation en renouvellement urbain ou sur des terrains non bâtis, il s'agit de permettre éventuellement de renforcer ces tissus en permettant l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. L'intégration urbaine et paysagère des extensions de l'urbanisation est recherchée.

- **Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible⁸** : le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la configuration et du contexte du tissu déjà urbanisé (densité, hauteur, volumétrie, organisation spatiale...). L'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou sur des terrains non bâtis, il s'agit de renforcer ces tissus en cohérence avec les tissus existants et en tenant compte de la sensibilité environnementale du secteur (par exemple : adaptation des constructions aux risques). L'intégration urbaine et paysagère des extensions de l'urbanisation est recherchée.
- **Dans les espaces naturels et agricoles à préserver.** Ces secteurs n'ont pas vocation à se développer et à porter une extension de l'urbanisation future. Toute nouvelle construction y constitue une extension de l'urbanisation et doit, le cas échéant, répondre strictement aux critères de limitation et de justification prévus par la loi Littoral. Néanmoins, agriculture pour entretenir les milieux, les aménagements et constructions suivantes,

8 - La « sensibilité » peut être environnementale, patrimoniale et/ou paysagère.

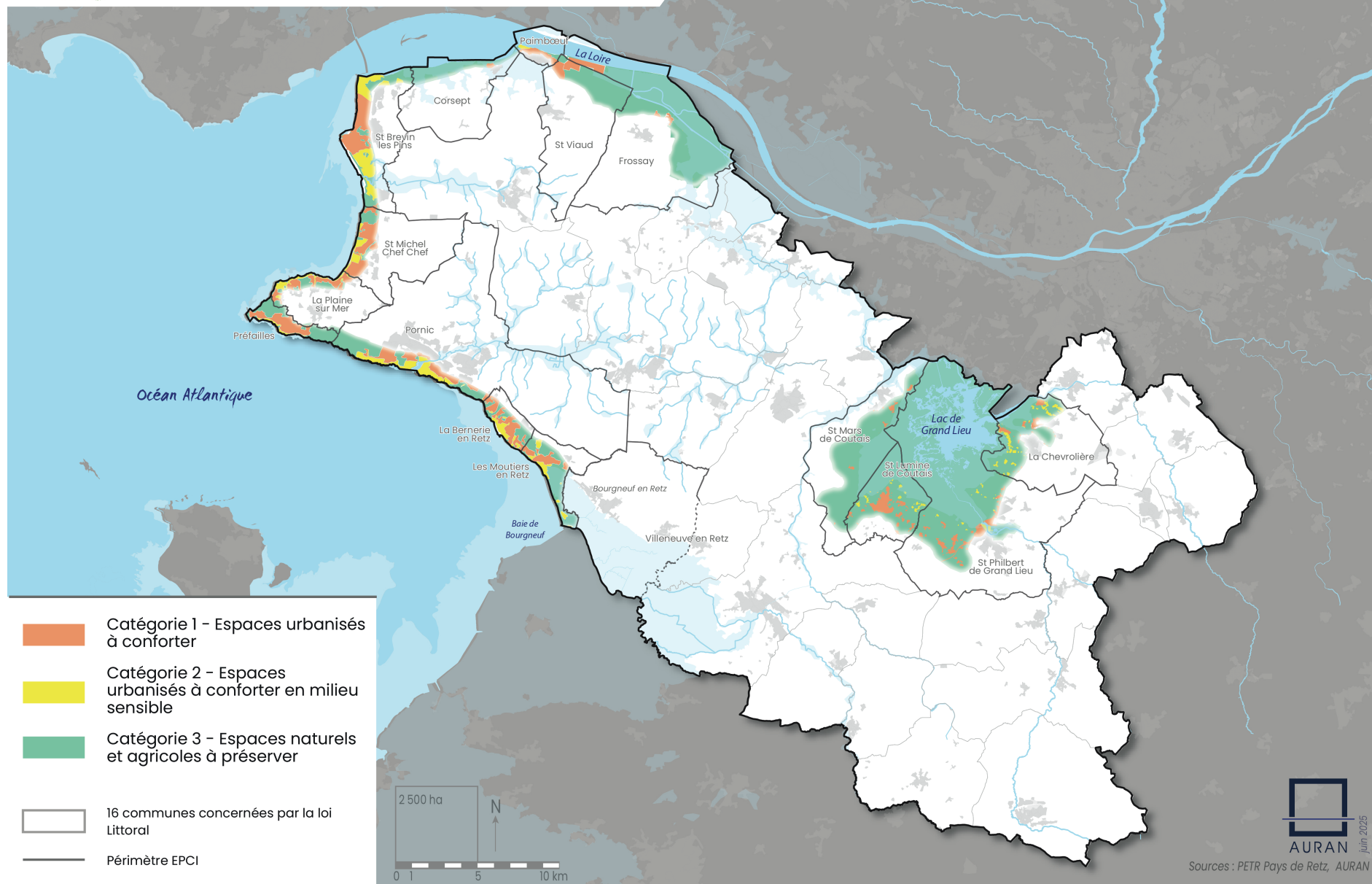


lorsqu'elles constituent une extension de l'urbanisation et répondant à des besoins justifiés ne sont pas à proscrire par principe. Sont autorisés :

- La rénovation et l'extension limitée du bâti existant.
- Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (saliculture, pêche, conchyliculture....
- Les constructions nécessaires à la mise aux normes de l'exploitation agricole, aquacole et de pêche en mer professionnelle (sans augmentation des effluents d'origine animale)
- Aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion de l'ouverture au public des espaces naturels.
- Équipements légers de sports et loisirs démontables et non bitumés.
- Stationnements, si possible en revêtement perméable, en vue de gérer la fréquentation des lieux.
- Équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des espaces et des milieux.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et remise en état d'éléments de patrimoine bâti, les changements de destination.

pas envisagé de restrictions
 qu'encadre la loi

Au regard de l'activité d'élevage extensif dans les zones de marais dont le rôle est crucial pour la biodiversité, l'entretien de ces terres basses et le fonctionnement du cycle de l'eau, donc la préservation du paysage, il ne sera



e. Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, et espaces boisés significatifs (art 1121-23 de la loi littoral)

Définition :

Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Sont protégés au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, « Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Le SCOT identifie les espaces, sites et paysages qui sont regardés comme remarquables ou caractéristiques du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, sur le territoire des 16 communes concernées du Pays de Retz. Ce recensement s'appuie sur les inventaires et protections environnementales suivantes:

- ZNIEFF, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, de type I et II,
- ZICO, Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux,
- Sites RAMSAR (zones humides d'importance internationale),
- Parc Naturel Régional,
- Sites Natura 2000 (Sites d'Importance Communautaire et Zones de Protection Spéciale),
- Réserves naturelles,

- Arrêtés de Protection de Biotope,
- Sites inscrits ou classés.

Ils consistent essentiellement en estrans, marais, marais salants et côtes rocheuses. Ils sont compris dans les espaces naturels et paysagers " à caractère exceptionnel " situés dans les communes où s'applique la loi littoral.

Définition :

Espaces boisés significatifs

L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, dispose que « les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. ».

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au PLU(i) de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.

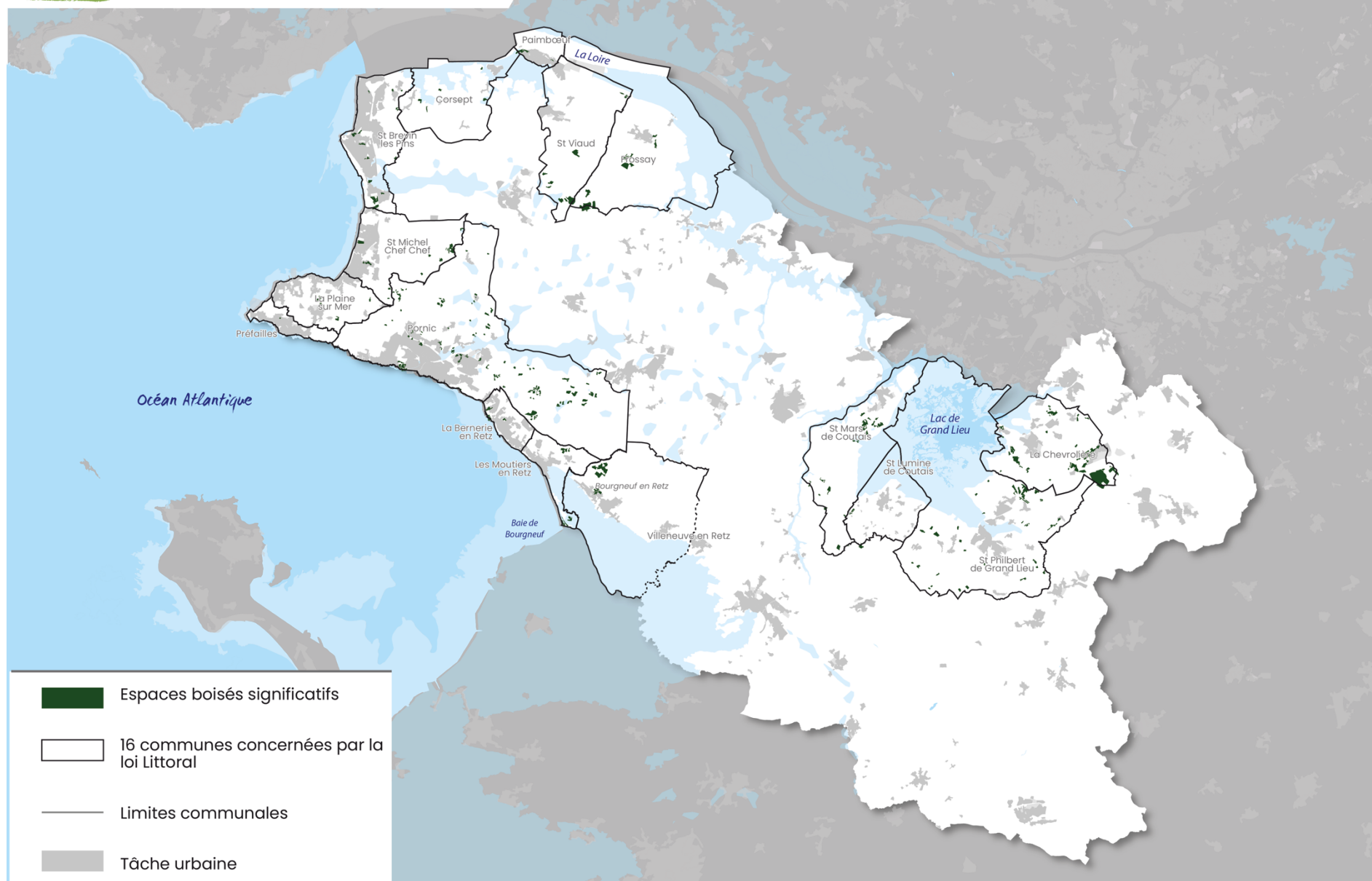
Les boisements en Loire-Atlantique étant rares et menacés par l'évolution de l'urbanisation, leur protection représente un enjeu à l'échelle du Pays de Retz.

> PRESCRIPTIONS

- Délimiter les contours des espaces remarquables. Certains secteurs non repérés par le SCoT peuvent être qualifiés de remarquables s'ils présentent un tel caractère.
- Préserver les espaces boisés significatifs en s'appuyant sur la délimitation du SCoT. Certains secteurs non repérés par le SCoT peuvent être qualifiés d'espace boisés significatifs s'ils présentent un tel caractère.
- Définir un sous-zonage A ou N spécifique et un règlement adapté au caractère remarquable.
- Dans les espaces remarquables, le règlement traduit le principe d'inconstructibilité, sous réserve des

dérogations prévues par la loi
 être admis :

- Les aménagements légers autorisés et énumérés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, dans les conditions prévues à l'articles L.121-25 du code de l'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables, dans les conditions prévues à l'article L.121-26 du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés significatifs, les règles du PLU(i) doivent assurer la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement en espace boisé significatif n'emporte pas nécessairement d'inconstructibilité, mais interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements, conformément aux dispositions applicables aux espaces boisés classés.



f. La bande des 100 mètres

Définition :

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme dispose que : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement. »

› PRESCRIPTIONS

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs. Cette bande peut être étendue au-delà des 100 mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. Seules peuvent être autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Chapitre 2 : RISQUES LITTORAUX ET VULNERABILITES

Le territoire du Pays de Retz est fortement marqué par la présence de l'eau : littoral, estuaire, lac de grand lieu, cours d'eau, marais. Les interactions entre ces différents milieux sont très fortes et impactent de manière importante le territoire. A l'avenir, au regard des évolutions climatiques, du fonctionnement hydraulique du Pays de Retz et de sa géomorphologie, les risques littoraux (conjuguant submersion, ruissellement, débordement et remontées de nappes) sont à appréhender à l'échelle du territoire dans son ensemble.

1. S'adapter aux risques littoraux

La sécurisation des personnes et des milieux face aux risques littoraux est un enjeu majeur pour le SCoT.

L'objectif est de pouvoir prévenir les effets quant à ces risques.

› PRESCRIPTIONS

- Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les Plans de Préventions des

Risques Littoraux (PPRL), les Plans de Préventions des Inondations (PAPI) existants.

- Les documents d'urbanisme doivent cartographier les secteurs exposés au recul du trait de côte, à enjeux de submersion (identifiés dans les PPRL), et les secteurs d'inondation (cf. Axe 1, chapitre 1).
- Dans les secteurs qui n'ont pas vocation à être couverts par un PPRI ou un PPRL, les PLU prendront en compte l'ensemble des informations connues et les plus fiables sur les phénomènes d'inondation (aléas) dont notamment les atlas de zones inondables et les éléments portés à la connaissance par l'État.
- Réduire les risques d'inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement, submersion et érosion côtière.
- Prendre en compte le PGRI Loire Bretagne, à savoir : préserver les zones inondables non urbanisées de toute nouvelle construction (disposition 1.1),
- Préserver, selon les dispositions 1.2 et 1.3 du PGRI, les capacités de ralentissement des submersions marines
- Cadrer les principes de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses (disposition 2-1) et à l'arrière des digues (disposition 2.4),
- Prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation (dispositions 2.14 et 2.15),

- Rendre inconstructible ou affecter à une destination compatible avec le danger, les biens acquis par la puissance publique en raison de la gravité du danger (disposition 3.8).

› RECOMMANDATIONS

- Restaurer les écosystèmes côtiers, estuariens, lacustres naturels.
- Prise en compte de l'étude ADAPTO dans la planification des risques littoraux qui concernent l'Estuaire dans les documents de planification.

2. Anticiper les vulnérabilités du territoire

L'objectif pour le SCoT est d'améliorer la connaissance des vulnérabilités du territoire pour les anticiper et les gérer au plus près des réalités de terrain.

Les communes riveraines de l'estuaire de la Loire et du lac de Grand Lieu peuvent également être exposées par extension, au phénomène de recul du trait de côte et au risque de submersion et par conséquent doivent disposer d'orientations permettant d'anticiper et limiter les impacts liés à ce phénomène. Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de Loire Atlantique identifie les communes concernées.

› PRESCRIPTIONS

- Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les dispositions concernant la bande d'érosion côtière inscrite dans les PPRL existants ou le cas échéant la carte de recul se substituant à ces derniers ainsi que les stratégies locales de gestions intégrées du trait de côte.
- Tout nouveau projet susceptible de compromettre la pérennité des cordons dunaires, falaises ou côtes rocheuses sera interdit.

› RECOMMANDATIONS

- Mener des études complémentaires dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, de

submersion, recul du trait de côte, etc. de manière à anticiper les effets du changement climatique en lien avec des données de prospectives actualisées par les territoires (exemple : carte locale d'exposition au recul du trait de côte de Pornic Agglo Pays de Retz)

- Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à planifier une stratégie de relocalisation voire identifier des secteurs pressentis de relocalisation.
- L'identification des secteurs de relocalisation se fera à une échelle pertinente (à minima le bassin hydro-sédimentaire) en mobilisant les coopérations territoriales adéquates.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le



ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE



Chapitre 3 : INTERFACE TERRE-MER



Le Pays de Retz avec sa façade atlantique, sa connexion à l'estuaire de la Loire et la présence du lac de Grand-Lieu, plus grand lac de plaine français en hiver, souhaite définir des objectifs en matière d'organisation de ces espaces soumis à des pressions foncières et urbanistiques importantes.

Ces espaces d'interface terre-mer, accueillent des usages multiples (pêche et aquaculture, nautisme, tourisme...) liés à la richesse et à l'attractivité de ces territoires, qu'il convient d'organiser et de faire cohabiter dans le respect des équilibres et de la préservation de ces milieux fragiles. En ce sens, le développement des équipements et activités propres au tourisme respectera les capacités d'accueil du territoire.

Le SCoT s'appuie sur la stratégie de la façade Nord Atlantique Manche Ouest (DSF) et les objectifs du SRADDET liés au littoral pour préciser les orientations à son échelle dont les objectifs seront :

- Soutenir et valoriser le développement des activités économiques liées à la mer, à l'estuaire et au lac.

- Organiser les conditions favorables au développement du littoral pour les différents usages et en assurer leur cohabitation.

La préservation de la qualité des milieux, la gestion des risques littoraux ou encore la réponse aux besoins spécifiques du littoral en matière de logements sont traités dans d'autres chapitres du DOO.





1. Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du Lac de Grand Lieu

Pour conforter les activités économiques liées à la mer, à l'estuaire et au lac, celles-ci doivent pouvoir se doter des espaces nécessaires à terre. Cet objectif nécessitera une coopération active entre les acteurs du développement territorial (Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, Département de Loire Atlantique, Conseil régional, Grand Port Maritime etc)

› PRESCRIPTIONS

- Définir dès que nécessaire des espaces dédiés à l'exercice des métiers de la mer ou de la pêche, afin de préserver leur accès à la mer, au lac de Grand-Lieu et à l'estuaire de la Loire.
- Mettre en place les outils nécessaires pour que ces espaces se développent dans le respect des espaces naturels et agricoles (OAP, protection des éléments du paysage...).
- Prendre en compte les possibilités d'implantation, d'extension, ou de nouveaux bâtiments d'exploitation (salorges ou magasins à sel) destinés à la saliculture et ceux (production, vente au détail, dégustation, bassins et terre-pleins) destinés à la conchyliculture

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE

- Afin de maintenir le potentiel économique, les bâtiments d'activités aquacoles et conchylicoles ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Afin de prévenir les dégradations ponctuelles de la qualité de l'eau impactant les eaux de baignade, l'activité conchylicole ou la pêche à pied de loisirs et donc les risques sanitaires liés, l'amélioration de la qualité de l'eau sera poursuivie via, en particulier, les schémas directeurs d'assainissement et des eaux pluviales.

› RECOMMANDATIONS

- Envisager des secteurs économiques nécessaires au fonctionnement des métiers de la mer ou de la pêche, dans une logique de « cluster », afin de soutenir la dynamique d'une filière.



2. Conforter les activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais

› PRESCRIPTION :

- Concourir à la préservation et la valorisation des sites touristiques majeurs, en assurant l'adéquation entre fréquentation et préservation de ces espaces (accessibilité, balisage, stationnement...). Les expériences d'études spécifiques portées en haute saison et les expérimentations de navettes contribuent, par exemple, à cet objectif. Les communes étudieront les solutions les plus adaptées en fonction de la sensibilité de chaque secteur.
- Identifier les espaces d'accueil des sites d'hébergement touristique et préciser les règlements adaptés et leur insertion dans le projet urbain et environnemental de la commune.
- Prendre en compte dans les politiques de l'habitat la dimension saisonnière de l'offre en logement.

› RECOMMANDATION :

- Encourager le maintien des hébergements touristiques structurants (hôtels, campings, gîtes de groupe ...). Une attention particulière sera portée au maintien de l'offre de tourisme social et solidaire présente sur le territoire (Soleil de Jade à Préfailles, La Brise de mer à Saint-Michel-Chef-Chef par exemple)

- Encourager la résorption de ... redonner une vocation naturelle à ces espaces (par exemple : en identifiant des secteurs de repli ou en permettant des échanges de terrains, en vue de supprimer progressivement ces installations).
- Mettre en scène le patrimoine et les activités liées à l'eau (baignade, nautisme, saliculture, conchyliculture, pêche...) sur le littoral et à l'intérieur du Pays de Retz afin d'asseoir un développement touristique équilibré autour de son identité hydrographique que le développement des itinéraires cyclables, pédestres et balades fluviales peut garantir.



3. Améliorer l'accessibilité à l'eau et conforter les infrastructures portuaires

› PRESCRIPTION :

- Préserver et améliorer l'accès à l'océan, à l'estuaire et au rétro-littoral pour les activités dépendantes de l'accès à l'eau (pêches, sport nautique, baignade, plongée, chasse, mouillage, cales de mise à l'eau etc.) à travers un réseau viaire adapté (gabarit, stationnement, espaces de manœuvre et une offre de service permettant sur le littoral de mieux gérer les flux en haute-saison (navettes par exemple).
- Dans le cadre de la requalification des équipements portuaires (dont la restructuration de la Gravette à La Plaine-sur-Mer, la modernisation de Pornic-Noëveillard, le développement du projet nautique du port de la Pointe-Saint-Gildas...), les projets devront concourir, en lien avec la stratégie des Ports de Loire-Atlantique, à :
 - L'optimisation des flux et la gestion des multiples usages.
 - L'amélioration de la qualité des espaces publics et de la qualité architecturale.
 - Une gestion environnementale durable : gestion des déchets et gestion des rejets.

› RECOMMANDATION :

- Le développement de services pour les usagers : WIFI haut débit, services aux personnes à implanter au plus près, sur site ou dans les espaces urbains adjacents, équipement en bornes d'avitaillement en électricité ou hydrogène pour les navires, que ce soit pêche, conchyliculture, plaisance, aire de carénage, etc.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le



ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPRO_SCOT-DE



ANNEXE

ATLAS DES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU PAYS DE RETZ (SIP)

Secteur d'Implantation Périphérique

C.C. Sud Estuaire - Paimbœuf

La Hervetière



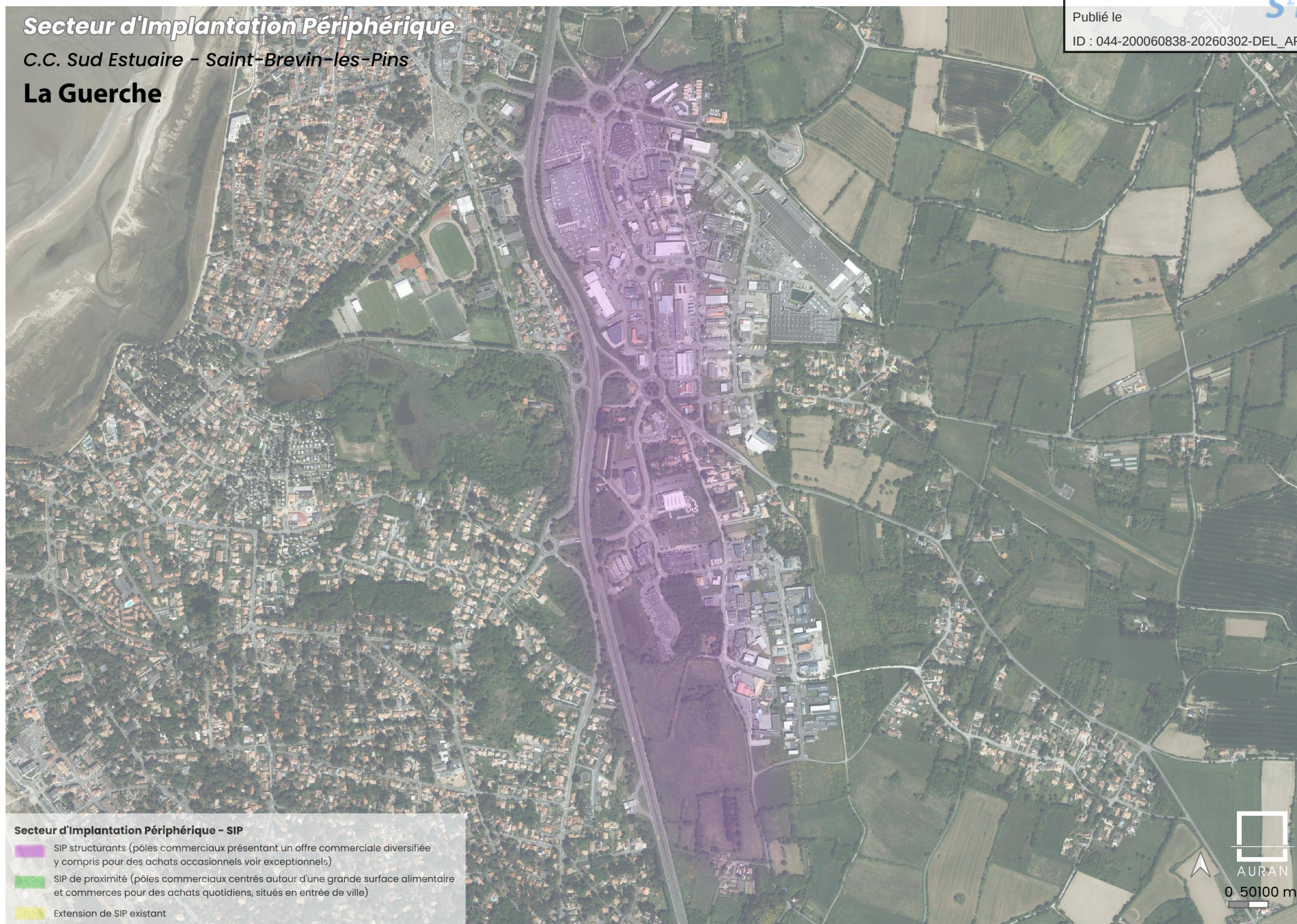
Secteur d'Implantation Périphérique - SIP

- SIP structurants (pôles commerciaux présentant un offre commerciale diversifiée y compris pour des achats occasionnels voir exceptionnels)
- SIP de proximité (pôles commerciaux centrés autour d'une grande surface alimentaire et commerces pour des achats quotidiens, situés en entrée de ville)
- Extension de SIP existant

Secteur d'Implantation Périphérique

C.C. Sud Estuaire – Saint-Brevin-les-Pins

La Guerche



Secteur d'implantation Périphérique - SIP

-  SIP structurants (pôles commerciaux présentant un offre commerciale diversifiée y compris pour des achats occasionnels voir exceptionnels)
-  SIP de proximité (pôles commerciaux centrés autour d'une grande surface alimentaire et commerces pour des achats quotidiens, situés en entrée de ville)
-  Extension de SIP existant



AURAN

0 50100 m

Secteur d'Implantation Périphérique

C.C. Sud Estuaire – Saint-Père-en-Retz

Le Prieuré



Secteur d'Implantation Périphérique

Grand Lieu Communauté – Saint-Philbert-de-Grand Lieu

Grand Lac



Secteur d'Implantation Périphérique

Grand Lieu Communauté – Saint-Philbert-de-Grand Lieu

La Chaussée 1 et 2



Secteur d'Implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz – Chaumes-en-Retz

Le Butai Nord



Secteur d'implantation Périphérique – SIP

- SIP structurants (pôles commerciaux présentant un offre commerciale diversifiée y compris pour des achats occasionnels voir exceptionnels)
- SIP de proximité (pôles commerciaux centrés autour d'une grande surface alimentaire et commerces pour des achats quotidiens, situés en entrée de ville)
- Extension de SIP existant

Secteur d'Implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz - Pornic

L'Europe - Pornic Ouest



Secteur d'Implantation Périphérique - SIP

-  SIP structurants (pôles commerciaux présentant un offre commerciale diversifiée y compris pour des achats occasionnels voir exceptionnels)
-  SIP de proximité (pôles commerciaux centrés autour d'une grande surface alimentaire et commerces pour des achats quotidiens, situés en entrée de ville)
-  Extension de SIP existant

Secteur d'Implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz - Pornic

Le Chaudron - Les Gentelleries



Secteur d'Implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz - Pornic

Les Champs-Francis



Secteur d'implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz - Sainte-Pazanne

Beau Soleil- Les Charmes



Secteur d'implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz – Sainte-Pazanne

Beau Soleil Sud



Secteur d'Implantation Périphérique

Pornic Agglo Pays de Retz - Villeneuve-en-Retz

La Culée - Les Salines



Secteur d'Implantation Périphérique

Sud Retz Atlantique Communauté - Legé

Les Visitandines



Secteur d'Implantation Périphérique

Sud Retz Atlantique Communauté - Legé

La Colonne Basse Parnière



Secteur d'implantation Périphérique

Sud Retz Atlantique Communauté - Machecoul-Saint-Même

Les Prises



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

www.petr-paysderetz.fr

