



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

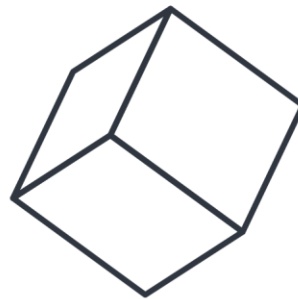
Envoyé en préfecture le 03/03/2026  
Reçu en préfecture le 03/03/2026  
Publié le  
ID : 044-200060838-20260302-DEL\_APPROSCOT2-DE

# SCoT du Pays de Retz

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

## 4. Annexes

### C'. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



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





# 1. Le territoire du Pays de Retz en 2025

- **4 EPCI :**

Grand Lieu Communauté, Pornic Agglo Pays de Retz, Sud Estuaire, Sud Retz Atlantique Communauté.

- **38 communes :**

La Bernerie-en-Retz, Le Bignon, Chaumes-en-Retz, Chauvé, Cheix-en-Retz, La Chevrolière, Corcoué-sur-Logne, Corsept, Frossay, Geneston, Legé, La Limouzinière, Machecoul-Saint-Même, La Marne, Montbert, Les Moutiers-en-Retz, Paimboeuf, Paulx, La Plaine-sur-Mer, Pont-Saint-Martin, Pornic, Port-Saint-Père, Préfailles, Rouans, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Colomban, Sainte-Pazanne, Saint-Étienne-de-Mer-Morte, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Saint-Lumine-de-Coutais, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Père-en-Retz, Saint-Philbert-de-Grand Lieu, Saint-Viaud, Touvois, Villeneuve-en-Retz, Vue. Avec un peu plus de 165 000 habitants en 2021 pour une superficie de 140 000 ha, le Pays de Retz est le deuxième bassin de population de la Loire Atlantique, après celui du Pôle Métropolitain Nantes – Saint-Nazaire.

## DEMOGRAPHIE

Le territoire du SCoT du Pays de Retz a toujours connu une hausse de sa population depuis la fin des années 60. Toutefois, depuis le début des années 2000, l'augmentation est plus forte. Entre 1999 et 2022, cette dernière a crû de 53%, passant de 109 000 habitants à plus de 168 000. Cette hausse de la population sur le territoire est encouragée notamment par un solde migratoire qui augmente depuis les années 80. Le solde naturel, quant à lui, s'essouffle depuis la fin des années 2010. L'analyse des flux migratoires par tranche d'âge permet d'identifier que le territoire attire de façon excédentaire des familles avec des jeunes enfants, ainsi que des populations entre 55 et 65 ans. Entre 2013 et 2018, on observe une légère diminution des 35-40 ans et des enfants de 5-10 ans au bénéfice des jeunes adultes (25-30 ans) et des seniors (60-65 ans).

## HABITAT

La grande majorité des intercommunalités du Pays de Retz sont sous tension pour l'accès au logement. Les petits logements sont sous représentés, la demande en logement social très forte et les prix de l'immobilier ont explosé.

## MOBILITE

À l'échelle du PETR du Pays de Retz, en 2015, selon l'enquête déplacement grand territoire :

- 547 000 déplacements quotidiens sont réalisés par les habitants.
- 66% des déplacements sont internes aux EPCI.
- 45% des déplacements sont internes aux communes.

On observe donc le poids structurant des déplacements internes aux communes et aux EPCI pour la mobilité du quotidien. Pour les 355 000 déplacements des habitants du PETR internes aux EPCI, les déplacements à pied arrivent en 2ème position, avec 23% de la part modale. Celle du vélo est de 4% : des enjeux de mobilité active se révèlent, notamment concernant la pratique du vélo sur de courtes distances sur le territoire. La place de la voiture reste largement majoritaire, avec plus de 50% de part modale.

## POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

Entre 2009 et 2020, le nombre d'actifs sur le territoire est passé de 65 000 à près de 75 500, soit une croissance de 16,1% sur cette période

En 2021, le territoire du Pays de Retz comptabilisait plus de 10 800 entreprises et enregistrait près de 1 730 créations d'entreprises. Depuis 2009, le nombre d'entreprises présentes sur le territoire croît de manière constante, avec une augmentation de 50,9%. Concernant la création d'entreprises sur le territoire, la tendance est à la hausse depuis 2017, passant de moins de 1000 créations d'entreprise à près de 1 730 en 2021, soit quasiment un doublement du nombre d'entreprises créées par an

Tous les secteurs à l'exception de l'agriculture et de la construction connaissent des hausses d'emplois sur la période 2008 – 2019.

Aujourd'hui, environ un tiers de l'emploi salarié privé du Pays de Retz est localisé au sein des zones d'activités économiques, et ces zones représentent environ 1900 hectares, soit 9 emplois à l'hectare.

## COMMERCE

Sur le territoire du PETR du Pays de Retz, il y a eu une augmentation du nombre de points de vente (+20) et des surfaces commerciales (+15 564) entre 2013 et 2023. Il convient de noter que le nombre de points de vente diminue dans les centralités.

Parmi les 936 points de vente en 2023, 61% d'entre eux se trouvent dans les centralités et 29% dans les périphéries. Les 10% restants sont éparés sur le territoire. A contrario, 67% des surfaces commerciales se trouvent dans les périphéries quand seulement 18% se trouvent dans les centralités.

## AGRICULTURE

En 2020, le PETR du Pays de Retz accueille 900 exploitations agricoles (contre 1 200 en 2010), sur les près de 86 000 ha de Surface Agricole Utile (SAU). On observe donc une diminution de 25% des exploitations en 10 ans, avec une stabilité de la SAU aux environs des 86 000 ha

Sur le territoire du PETR du Pays de Retz, il y a plus de 1 350 chefs d'exploitation en 2020. On observe une diminution de plus de 21% de leur nombre.

## CONSOMMATION D'ESPACE

À l'échelle du territoire du PETR du Pays de Retz, 1 187 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur la période 2009 - 2021.

Les espaces NAF consommés entre 2009 et 2021 l'ont majoritairement été pour des projets à vocation d'habitat et mixte. On assiste à une diminution de la consommation foncière depuis une vingtaine d'années.

## 2. Pays de Retz : l'équilibre des eaux et des terres

Le territoire du Pays de Retz est caractérisé par un support environnemental riche. Riche en biodiversité, riche en milieu aquatique, riche en ressource pédologique.

Cette richesse confère au territoire un cadre de vie agréable, mêlant attractivité démographique, attractivité économique et attractivité productive, l'environnement du territoire constituant ainsi un socle.

### LA DIVERSITE AQUATIQUE, LE SOCLE DU PAYS DE RETZ

Ce socle est principalement construit autour de la ressource en eau : diversifiée et omniprésente, elle interpelle, elle questionne.

Territoire littoral, le Pays de Retz est également un territoire de terre où s'entremêle et naît un chevelu hydrographique dense et un territoire d'estuaire constituant ainsi un lien avec le pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire.

Le territoire littoral du Pays de Retz fait écho à une ressource support d'attractivité résidentielle avec des communes qui disposent d'un taux de croissance annuelle en moyenne supérieur au reste du territoire. Il s'agit également d'une attractivité saisonnière touristique : la pêche à pied, la plage, la baignade, l'accès à une nature exceptionnelle.

Le territoire littoral est toutefois fragile : de nombreux risques naturels, une qualité de l'eau à questionner engendrant des enjeux d'ordre sanitaire, une érosion de la biodiversité.

Le territoire de terre est de plusieurs ordres :

- Un chevelu hydrographique dense mais de mauvaise qualité écologique où l'enjeu de la restauration de la qualité des cours d'eau est majeur. Donnant naissance à ce réseau, la gestion des têtes de bassins versant est fondamentale
- Un lac emblématique riche d'une biodiversité et d'un fonctionnement écologique remarquable. Géographiquement aux antipodes du littoral, le Lac de Grand Lieu, de par son positionnement, irrigue démographiquement les territoires adjacents. Le lac de grand lieu est également concerné par une qualité de l'eau à restaurer. Même en retrait, il est concerné par des risques naturels non négligeable engendrant ainsi une certaine vulnérabilité de la population environnante
- Le marais breton ; reconnu internationalement comme un réservoir de biodiversité (Natura 2000, site Ramsar), le marais breton est un support patrimonial, une richesse agri-économique de renommée mais également un support d'adaptation au changement climatique

En lien avec le littoral et les terres, le territoire estuarien donne une lecture complémentaire : des activités agricoles propres, des activités de pêches, un lien avec le pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire.

L'estuaire partage également des enjeux importants liés au changement climatique : modification du bouchon vaseux, augmentation des risques naturels pénétrant dans les terres.

La ressource en eau fait également l'objet de plusieurs usages : domestique, industriel, agricole, énergétique.

L'alimentation en eau potable est dépendante de ressources extérieures au territoire du Pays de Retz. Elle provient de 6 ressources différentes dont 3 au sein du Pays de Retz. Les études passées démontrent déjà une tendance à la raréfaction de la ressource d'autant plus importante en période estivale au regard des flux touristiques engendrés. Également, une augmentation de la consommation par habitant est observée ce qui questionne les pratiques même de la population.

Le Pays de Retz est raccordé au réseau d'eau de Nantes, qui est connectée à la Loire, ressource elle-même fortement fragilisée...

Des études à venir menée sur le bassin versant de la Loire viendront apporter des éléments complémentaires et plus précis sur les capacités réelles à venir.

### LE POUVOIR DES SOLS VIVANTS DU PAYS DE RETZ

Le Pays de Retz est composé par une trame verte et bleue couvrant la majorité du territoire, une richesse minérale lui conférant des activités associées régionales, une richesse hydrogéologique majeure, un intérêt agricole bien que fragilisé.

La trame verte et bleue s'articule autour d'un espace bocager important ; ce maillage bocager, parfois associé par ailleurs aux rus, présente un quadruple rôle environnemental sur le territoire : un paysage local unique, une limitation du risque d'érosion, une gestion des eaux pluviales, un support d'adaptation au changement climatique.

La trame verte et bleue est également articulée autour des milieux humides, des milieux forestiers, de l'estran, du milieu marin, du milieu littoral.

L'estuaire de la Loire et les marais bretons au Sud permettent d'établir des liens écologiques forts avec respectivement la rive Nord de la Loire et la Vendée au Sud.

Les services écosystémiques rendus par la Trame Verte et Bleue sont ainsi nombreux : support agricole, activités économiques, cadre de vie et loisirs récréatifs, paysage local en lien avec le bocage et les marais, Ilot de fraîcheur, stock de carbone, support énergie, protection de la ressource en eau, gestion des risques.

La richesse hydrologique est synonyme d'un bon fonctionnement lié notamment à une réserve utile des sols importante et couvrant une bonne partie du territoire. L'urbanisation s'est globalement développée en dehors des secteurs aux enjeux les plus forts ce qui constitue un atout pour la préservation des sols.

Les occupations du sol notamment agricoles, prairiales et humides sur le territoire du Pays de Retz jouent un rôle primordial de stock de carbone. La préservation de ces espaces est majeure et constitue un enjeu fort dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique et intervient également comme appui d'aide à la décision dans le cadre de la ZAN.

Si on résume en quelques mots les capacités du sol du Pays de Retz on peut conclure sur l'intérêt majeur que représente cette ressource. L'enjeu est donc d'intégrer dans toutes les composantes de l'aménagement du territoire, la préservation de l'ensemble de ces fonctionnalités.

## UNE SANTE ENVIRONNEMENTALE DU PAYS DE RETZ COMME NOUVEL AXE DE REFLEXION

La santé environnementale est définie par l'OMS comme "comprenant les aspects de la santé humaine, y compris la qualité de la vie, qui sont déterminés par les facteurs physiques, chimiques, biologiques, sociaux, psychosociaux et esthétiques de notre environnement.

Rappelons en amont la contextualisation du profil démographique du territoire.

Avec un âge moyen de la population en augmentation et supérieur à la moyenne départementale (41,9 ans en 2020 contre 40,2 ans en 2014 – 40 ans en 2020 en Loire Atlantique contre 39,2 ans en 2024), le Pays de Retz est caractérisé par des migrations résidentielles importantes de tout âge. Les communes littorales et les communes adjacentes au Lac de Grand Lieu sont celles où la population est la plus âgée.

L'espérance de vie des hommes et des femmes est identique à celle départementale et bien supérieure à celle nationale.

Les nuisances et pollutions sont directement liées à la santé environnementale de la population locale. Dès lors, il s'agit d'agir sur différents leviers d'actions tels que les mobilités et l'armature du développement pour limiter ces nuisances et pollutions et s'adapter. Le territoire du Pays de Retz présente ainsi des atouts majeurs avec une qualité de l'air qui est relativement bonne avec une amélioration notable depuis quelques années, des gaz à effet de serre en légère diminution.

Le territoire est bien équipé pour le traitement des déchets et il est constatée une réduction de la production des déchets. Les espaces naturels, de par leur nature, présentent des capacités épuratoires importantes, ce qui par ailleurs représente un enjeu majeur de préservation.

On notera cependant des nuisances sonores qui sont pour beaucoup liées aux petites infrastructures constituant un maillage sur l'ensemble du territoire. Le Pays de Retz est un territoire de flux, impliquant ainsi des émissions non négligeables liées à la mobilité routière.

Ces flux engendrent également une pollution lumineuse répartie dans l'estuaire, le long des côtes et en chapelet le long des infrastructures routières.

Les ressources naturelles sont fragilisées par une qualité de l'eau mauvaise, quelques sites et sols pollués, des stations d'épuration dont les capacités sont saturées (ce qui engendrer des pressions qualitatives sur le milieu naturel).

L'enjeu de santé publique à travers les pratiques agricoles n'est pas à négliger. Cet enjeu concerne également les risques pour la biodiversité, l'eau, les sols etc. Ainsi, le rôle possible de l'agriculture biologique, l'agroécologie, peut constituer être un véritable levier sur ces sujets liés à la qualité des différents milieux.

## LA TRANSITION ENERGETIQUE DU PAYS DE RETZ EN MARCHÉ

Les éléments énergétiques du Pays de Retz supposent de travailler simultanément dans une approche transversale et sectorielle sur l'ensemble des champs du SCoT :

- Maîtrise des besoins de déplacements et du transport routier, articulation entre choix d'urbanisation et offre de transports collectifs et modes doux : le secteur du transport routier est le principal poste de consommation énergétique sur le territoire. Les produits pétroliers et autres (charbon, déchets...) constituent la source d'énergie la plus utilisée par ce secteur
- Performance énergétique et climatique du parc de bâtiments existant et futur : le secteur résidentiel est un consommateur majeur. La population présente une précarité énergétique liée au logement dans un contexte où le prix de l'énergie tendra à augmenter : habitat ancien, peu adapté à la taille des ménages. « A cause et grâce » au changement climatique, la demande des ménages en chauffage diminue mais celle en climatisation augmente bien plus vite et de façon exponentielle.
- Développement d'énergies renouvelables : La production d'énergie renouvelable a en moyenne triplé entre 2008 et 2018. Les deux principales sources d'énergie renouvelable sont l'éolien et le bois-énergie. Le territoire est cependant couvert par un certain mix énergétique, même s'il est de moindre ampleur. Le potentiel d'énergie renouvelable, à l'échelle de l'habitant, est élevé et reste bien supérieur à la production actuelle. Théoriquement, il est capable de couvrir les besoins totaux actuels en termes de consommation d'énergie au regard de la démographie actuelle du Pays de Retz. L'énergie renouvelable présentant les plus importants potentiels sont l'éolien et le photovoltaïque au sol. Les gisements diffèrent selon les EPCI permettant une latitude et une spécificité pour chacune des EPCI ce qui représente un atout pour le territoire notamment en termes de coopération intercommunale.

## L'AVENIR DU PAYS DE RETZ FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique a commencé et les tendances évolutives en matière de températures et ses conséquences questionnent les modèles de développement sur le territoire, toutes activités confondues : activités économiques, modes de vie des habitants, fonctionnement des ressources naturelles ... etc.

Les sols sont vulnérables avec une sensibilité croissante vis-à-vis du changement climatique avec un assèchement à venir important en toute saison. Cet assèchement induira un impact sur la qualité des sols, leur fonctionnalité vis-à-vis des stocks de carbone, de l'agriculture, les activités associées touchant ainsi à une partie de l'économie et l'attrait du territoire

La ressource en eau subit des pressions accrues vis-à-vis du changement climatique tant d'un point de vue de :

- La qualité de la ressource en eau (d'autant plus qu'elle est déjà dégradée) : la hausse de la température est favorable au phénomène de dégradation de la ressource, mais dans le même temps elle entraîne la prolifération des algues et la raréfaction de l'oxygène, qui constitue un facteur limitant. Les nouvelles conditions climatiques favorisent dans tous les cas l'eutrophisation, avec toutes les conséquences négatives de la prolifération d'algues toxiques et de certains virus pour la vie aquatique (toxicité, manque d'oxygène, moindre transparence de l'eau...) et pour des usages de l'eau comme la production d'eau potable, l'abreuvement des animaux, certains processus industriels, ou encore la baignade.
- De la pérennité des milieux naturels associés et de leur service rendu : Les premiers éléments de vulnérabilité issus de l'analyse de quatre sensibilités actuelles du bassin révèlent une aggravation très notable de la situation pour les indicateurs concernant la biodiversité des milieux aquatiques associés aux cours d'eau et les services d'autoépuration qu'ils rendent. La situation en lien avec le changement de régime des pluies et des débits des cours d'eau reste particulièrement préoccupante sur le bassin et demande de conduire et d'étendre les efforts que le SDAGE Loire-Bretagne a inscrits en matière de préservation de la ressource en eau.

En raison de la baisse projetée des débits des rivières, et parallèlement d'une augmentation des besoins en eau due à l'augmentation de la température, des risques accrus de tensions sur la ressource en eau sont donc à prévoir. Parmi eux notamment :

- Modification du cycle de l'eau,

- Diminution de la disponibilité de la ressource en eau de 30% à 60% à l'horizon 2050,
- Diminution de la recharge des eaux souterraines de 30%,
- Altération probable de la qualité sanitaire des eaux superficielles par l'augmentation de la concentration en polluants dans les cours d'eau (or, 60 % des volumes d'eau sont prélevés pour l'alimentation en eau potable en Pays de la Loire et la qualité des eaux est déjà dégradée, voire très dégradée à l'échelle du Pays de Retz en raison de la présence, en excès des nitrates et autres matières azotées, phosphorées, organiques et oxydables),
- Efficacité réduite des barrages-réservoirs par la forte évaporation qui affecterait les plans d'eau,
- Risque de salinisation croissante des ressources en eau douce littorale destinées à la consommation humaine (dû au couplage de l'élévation du niveau de la mer avec la diminution de la ressource).

L'estuaire de la Loire à l'importance économique majeure avec des influences directes sur les milieux naturels et l'attractivité du territoire est fragilisé. Il est soumis aux variations climatiques comme la mobilité du bouchon vaseux induisant des mutations sur les espaces environnants

Pour la dynamique écologique et la biodiversité, nous pouvons conclure à :

- Un assèchement des sols qui aura des conséquences importantes sur la qualité des sols des milieux humides et des marais
- Une augmentation des températures et un risque d'eutrophisation des eaux et un accroissement des pollutions qui auront tendance à dégrader les cours d'eau et plan d'eau (actuellement en mauvais qualité)
- Les incidences sur le réseau bocager sont peu connues. Au premier abord nous pouvons dire que les essences naturelles des haies pourront subir les effets des hausses de température. Il en est de même pour les espaces forestiers. Les modélisations de MétéoFrance n'indiquent pas d'accroissement de la vulnérabilité de ces habitats face aux feux de forêt

Des pics d'ozone, bien que stables, ne sont pas amenés à être réduits au regard des pressions climatiques

Ces éléments questionnent l'avenir sur la ressource en eau pour les usages domestiques, les modèles agricoles, la pérennité des activités économiques, le devenir du tourisme local et la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels. La santé même de la population est donc un enjeu qui découle de ces perspectives d'évolution.

Le Pays de Retz constitue donc un espace écologique particulièrement complexe du point de vue écologique et les enjeux qui le concernent dépassent les questions des ressources en tant que telles.

### 3. Le projet de ScoT

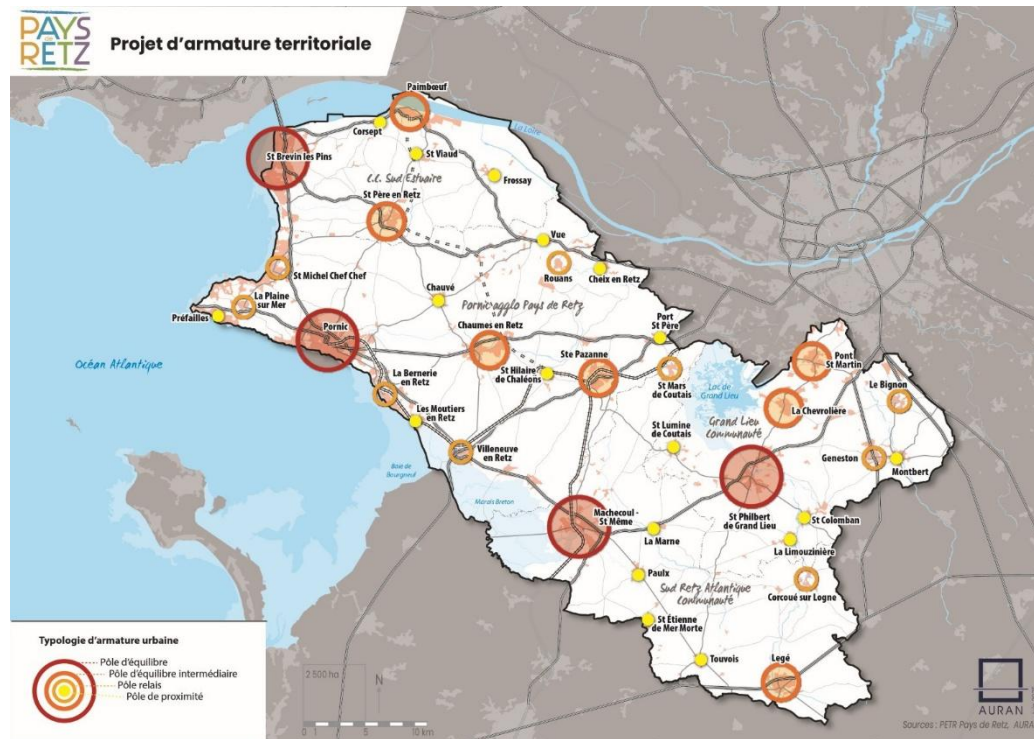
#### UNE ARMATURE D'ACCUEIL MODERE DE LA POPULATION

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.

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), la 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 du territoire. En outre, le projet de SCoT s'inscrit dans une perspective de croissance démographique temporisée vis-à-vis des périodes précédentes ; à hauteur de 0,8 % par an en moyenne sur 30 ans, soit 43 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2050.

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...

## UN PROJET D'AMENAGEMENT FAVORABLE A LA SANTE

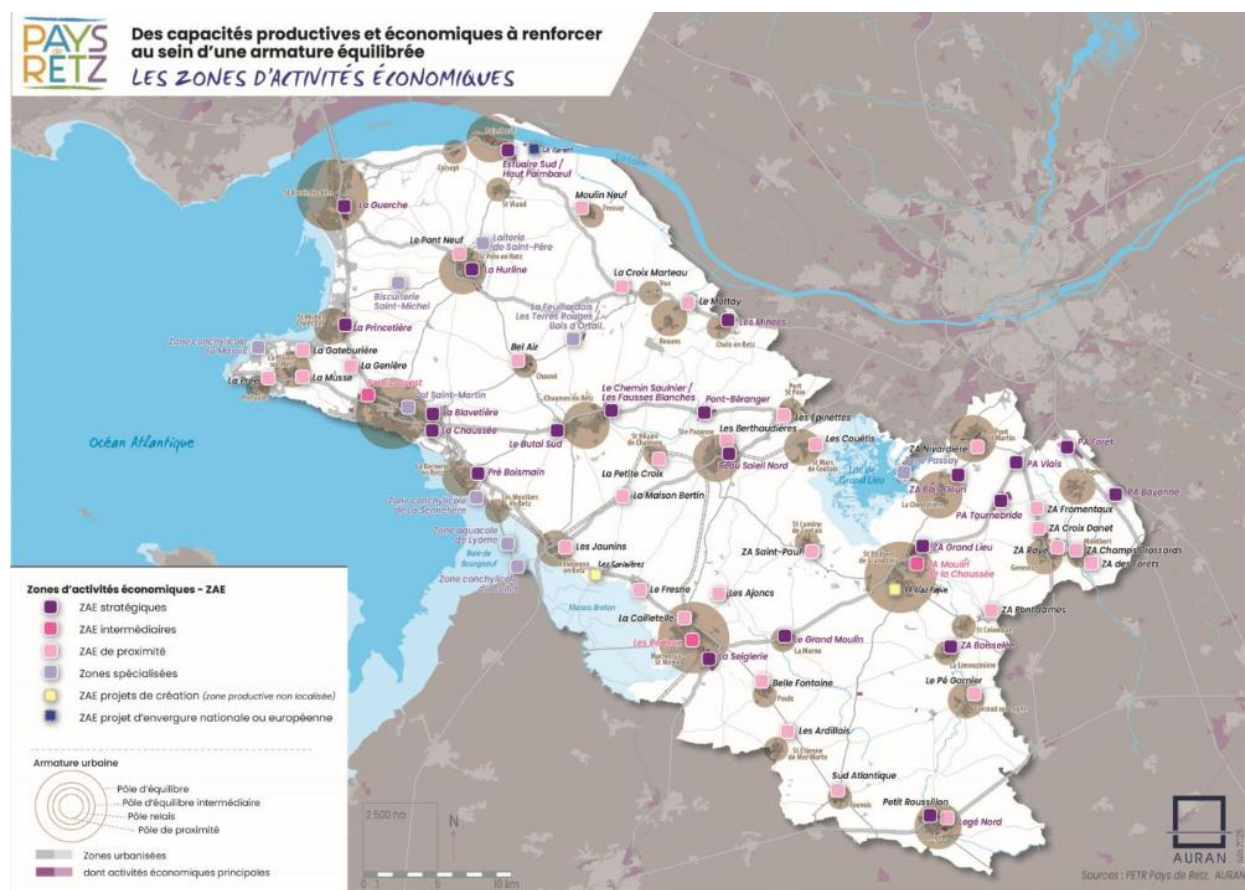
Les orientations du SCoT convergent dans le sens d'un aménagement qui prend en compte les principes de la santé en général, c'est à dire à la fois sous l'angle des considérations environnementales mais aussi de l'offre sociale et sanitaire. Ainsi, le DOO est-il infusé de ces différents leviers :

- ✓ 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.

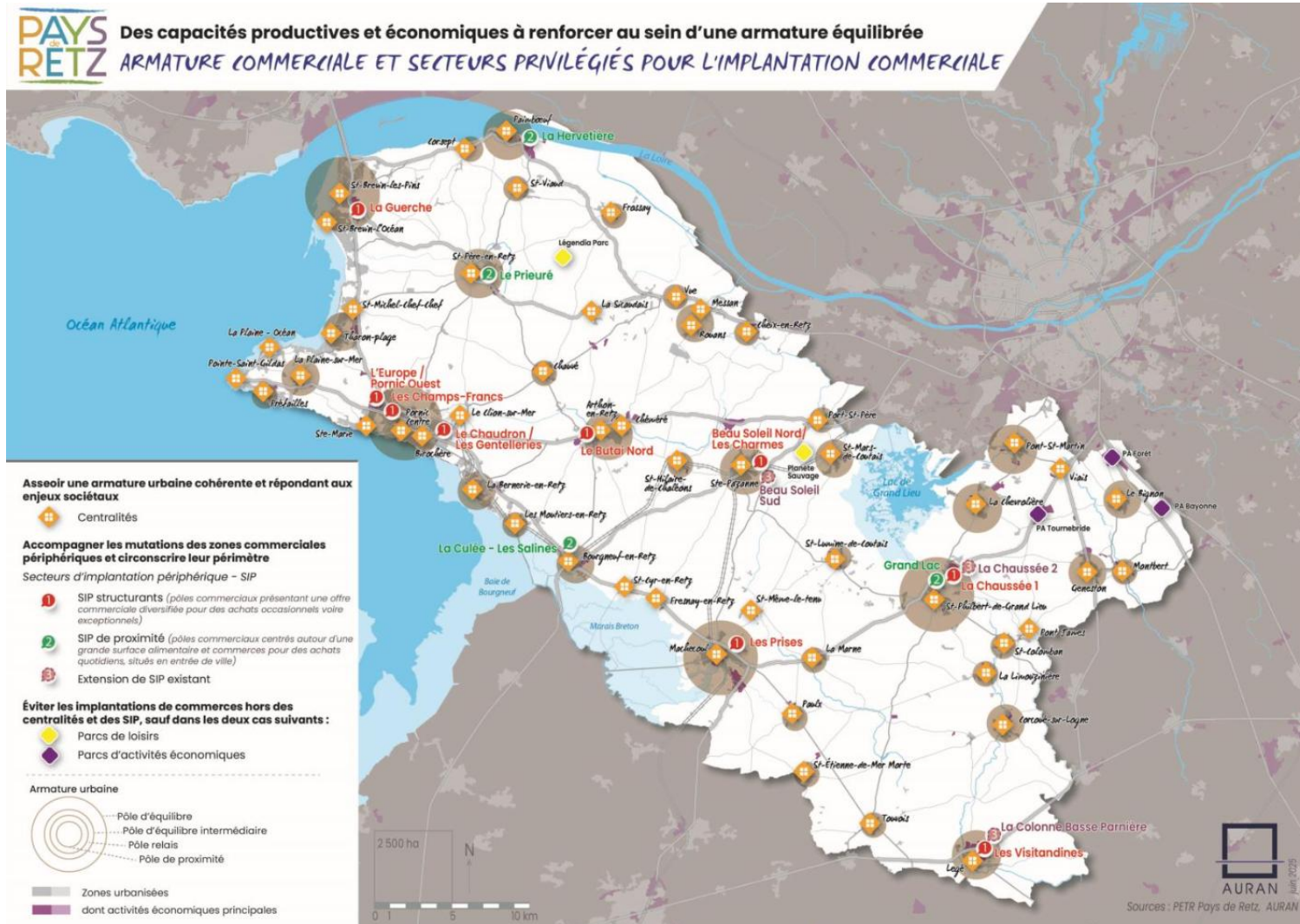
## UNE ARMATURE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE EQUILIBREE

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 d'activités économiques structurent le territoire :

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



Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique 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, portées par les élus du territoire. La priorité est donnée au renforcement des centralités commerciales, lesquelles ont vocation à servir le pouvoir d'attraction des bourgs et centres-bourgs. Le territoire est pour autant équipé de zones commerciales périphériques dont l'aménagement et le développement méritent d'être accompagnés.



Le SCoT précise les typologies des commerces attendus dans les différents secteurs du territoire.

Le SCoT ne prévoit pas de création de nouveaux secteurs d'implantation périphérique (SIP) mais encourage l'optimisation foncière des secteurs existants et permet l'extension de quatre SIP structurants sur les pôles d'équilibre et pôles d'équilibre intermédiaires de St Brevin-les-Pins, Ste Pazanne, St Philbert de Grand Lieu et Legé tout en veillant à ce que des activités artisanales et/ou industrielles puissent aussi y être mixées.

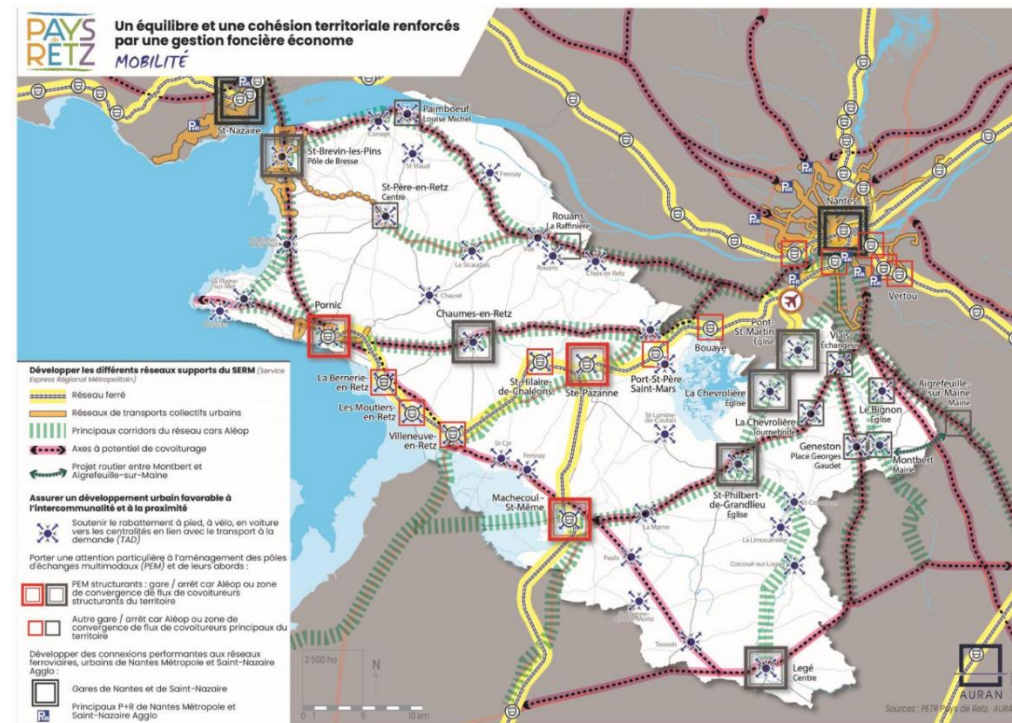
## SOUTENIR LA MOBILITE DURABLE

Les objectifs du SCoT du Pays de Retz en matière de mobilité 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

Le SCoT du Pays de Retz souhaite par ailleurs 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.



## DES OBJECTIFS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE, DE LA DECARBONATION ET DE L'AUTONOMIE ENERGETIQUE

Le projet de SCoT protège la trame verte et bleue dans toutes composantes, encourage la renaturation et fixe des objectifs de plantation de haies (40 kms /an) et de renaturation. Par ailleurs, déjà à l’œuvre, la dynamique de production d’énergie renouvelable est encouragée sans compromettre la vocation agricole des terres agricoles. Les objectifs repris par le SCoT en matière de production d’énergie renouvelable s’élèvent à 1930 Gwh/an.

### UN OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ...

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 580 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.

|                                                           | 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%                                                                  |
| <b>TOTAL hors projets d'envergure supra-communautaire</b> | <b>1175</b>                                                      | <b>-54%</b>                                                           |

Dans le cadre de son enveloppe de 1175 ha, le ScoT soutient les projets d’intérêt “Pays suivants” suivants, donnant lieu ainsi à une solidarité entre les EPCI dans l’intérêt du territoire :

- Lycée de Saint-Philbert de Grand Lieu
- Crematorium
- Station GNV
- Méthaniseur sur l'Eco-Centre de Chaumes-en-Retz
- Abattoir multi-espèces de Machecoul
- Légendia Parc (Frossay)

- Parking de la Gare de Port-St-Père
- Doublement du cadencement de la voie Nantes Pornic
- RD 178 - Doublement et voie réservée entre Tournebride et l'A83
- Contournement de Machecoul-St-Même
- RD 751 - Doublement entre Port St Père et Le Pont Béranger
- Liaison A83-Aigrefeuille (sur Montbert)

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

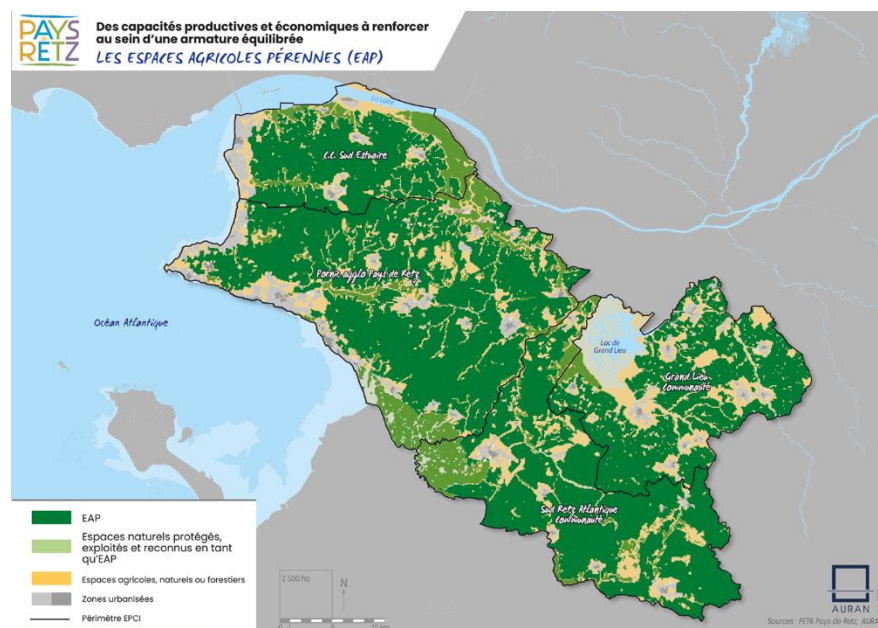
Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

ID : 044-200060838-20260302-DEL\_APPROSCOT2-DE



## ...QUI PASSE PAR LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES NECESSAIRE A L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE



Le projet de SCoT localise environ : 100 000 hectares d'espaces agricoles pérennes dont 11 650 ha d'espaces naturels exploités pour reconnaître la nécessité de préserver l'élevage dans les zones de marais. Si la reconnaissance des EAP a été reconduite dans le projet de SCoT, à hauteur de ce qu'ils représentaient en 2013 (85 000 ha), la mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière constitue en soi un levier puissant de consommation des espaces agricoles et naturels du territoire.

## OBJECTIFS CHIFFRES DE DENSITE

Afin de respecter la trajectoire de sobriété foncière, le SCoT demande aux PLU(i) de produire environ 50% des logements sans avoir à construire d'espaces naturels agricoles ou forestiers, autrement dit au sein de l'enveloppe urbaine. Il fixe les objectifs suivants pour les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine :

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

## OBJECTIFS CHIFFRES DE POPULATION

|      | 2021-2030 | 2031-2040 | 2041-2050 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| PETR | 2000      | 1 400     | 900       |

## OBJECTIFS CHIFFRES DE PRODUCTION DE LOGEMENT

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

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

## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

| <i>Niveau de polarités</i> | <i>Objectifs minimum de production de logements sociaux dans la construction neuve (PLUS, PLAI, PLS et accession sociale)</i> |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Pôle d'équilibre</b>               | 30%                                      |
| <b>Pôle d'équilibre intermédiaire</b> | 25%                                      |
| <b>Pôle relais</b>                    | 20%                                      |
| <b>Pôle de proximité</b>              | 10% ou 10 logements minimum par décennie |

## PROTEGER LES PAYSAGES ET REDUIRE LES VULNERABILITES DES COMMUNES LITTORALES

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



Dans ces communes, le développement doit se concentrer dans les agglomérations et villages existants : les PLU(i) encadrent le renouvellement et la densification de ces pôles et n'autorisent des extensions qu'en continuité immédiate de l'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation que le SCoT cartographie entre les noyaux bâtis doivent rester naturelles ou agricole.

Enfin, les espaces proches du rivage, les secteurs remarquables du littoral et les espaces boisés significatifs sont strictement protégés, avec des règles adaptées qui limitent les constructions à des aménagements légers ou nécessaires aux activités littorales.

La trajectoire de sobriété foncière du PETR suppose de bâtir moins et mieux. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les plans de prévention des risques littoraux et d'inondation, cartographier les secteurs exposés au recul du trait de côte ou aux submersions marines, et préserver les capacités naturelles de ralentissement des vagues. Les projets compromettant les cordons dunaires ou côtes rocheuses sont évités.

L'interface terre-mer constitue enfin un espace de coexistence qu'il faut organiser : le SCoT soutient la filière maritime, estuarienne et lacustre en réservant à terre les emprises nécessaires à la pêche, à la conchyliculture, au nautisme ou aux énergies marines.

Il entend aussi conforter les activités touristiques et les loisirs liés à l'eau, améliorer l'accessibilité portuaire et garantir la qualité écologique des milieux pour que ces usages durent dans le temps, protégeant donc les capacités d'accueil du territoire.

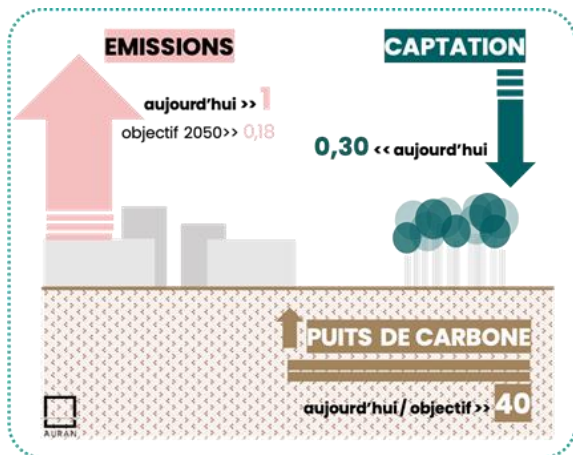
## 4. Une intégration de la séquence Eviter Réduire Compenser au cœur de la démarche de SCoT

L'évaluation environnementale s'inscrit dans le cadre de la directive 2001/42/CE et des articles L. 122-4 à L. 122-11 du Code de l'environnement. Conduite selon une méthode itérative, elle a accompagné toutes les étapes de la révision du SCoT : état initial, comparaison de scénarios, analyse des incidences, définition des mesures ERC et élaboration d'un dispositif de suivi. Cette approche progressive, menée entre 2022 et 2025, a associé ateliers d'experts, COPIL, COTECH et réunions publiques afin de garantir la transparence et l'amélioration continue du projet. Le territoire s'appuie sur des sols bocagers, agricoles et humides qui assurent production alimentaire, stockage de carbone et régulation hydrique. Le SCoT fixe une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2030 et classe près de 100 000 ha en Espaces Agricoles Pérennes.

Il promeut la désimperméabilisation, renaturation et restauration du bocage pour préserver la fertilité et la perméabilité des sols.



Face à la dégradation qualitative des eaux de surface et aux tensions quantitatives liées au changement climatique, la stratégie territoriale privilégie la restauration du cycle naturel : gestion intégrée des eaux pluviales au point de chute, inventaire et sanctuarisation des zones humides, bandes tampons riveraines de 10m voire +, renaturation obligatoire au moins une fois par EPCI avant 2030. Cette orientation protège la ressource, réduit les risques d'inondation et sécurise l'alimentation en eau potable. La richesse écologique — bocage, marais, estuaire, haies — requiert la continuité fonctionnelle entre réservoirs et corridors. Le SCoT rend opposables la cartographie exhaustive de la TVB, l'intégration de la « trame noire » contre la pollution lumineuse, la protection stricte des réservoirs Natura 2000 et des zones humides, ainsi que l'obligation de déclinaison locale dans les PLU. Il prévoit une opération de renaturation ou désimperméabilisation par EPCI avant 2030 pour renforcer les continuités écologiques.



Le scénario adopté vise une division par six des émissions territoriales de GES à l'horizon 2050, cohérente avec la Stratégie nationale bas-carbone. Les leviers principaux sont la rénovation énergétique massive, la décarbonation des mobilités, l'efficacité des activités et le développement d'énergies renouvelables locales prioritairement sur bâtiments existants et friches. Le DOO inscrit la baisse de 40 % de la consommation d'énergie finale tertiaire d'ici 2030 et encadre sévèrement le photovoltaïque au sol pour préserver la vocation agricole des terres.

Exposé aux crues fluviales, au ruissellement, aux submersions marines et au retrait-gonflement des argiles, le Pays de Retz adopte une stratégie d'anticipation : éviter l'urbanisation en aléas forts, densifier les centralités hors zones d'expansion des crues, restaurer zones humides et trame bocagère comme infrastructures naturelles de régulation, généraliser la gestion intégrée des eaux pluviales et actualiser les études hydrologiques. Les PLU(i) doivent traduire ces prescriptions et intégrer systématiquement les PPRL et PAPI.

Le patrimoine paysager littoral, bocager et estuarien est protégé par la limitation de l'étalement urbain, des densités minimales de 20 à 40 logements/ha et l'exigence d'une insertion paysagère des extensions. Sur le plan sanitaire, l'évaluation croise quinze déterminants (air, eau, bruit, mobilité active, alimentation, accès aux services). Les choix de densification des centralités, de renaturation urbaine, de mobilité douce et de circuits alimentaires de proximité concourent à un environnement plus sain et résilient pour les habitants.

Les mesures ERC se déclinent simultanément sur tous les thèmes : trajectoire Zéro Artificialisation Nette en 2050, gestion intégrée des eaux pluviales pour restaurer l'infiltration, maintien des bandes ripariennes et des haies pour stabiliser sols, eau et habitats, renaturation systématique comme outil de compensation, encadrement des projets structurants gouvernance partagée et clause de revoyure pour ajuster les quotas si le suivi révèle des marges.

Le tableau suivant synthétise les incidences du projet de scot selon la logique suivante :

| Positive | Négative | Point de vigilance |
|----------|----------|--------------------|
| 1        | -1       | 0                  |
| 2        | -2       |                    |
| 3        | -3       |                    |

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

Incidences cumulées