Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

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

SCoT du Pays de Retz

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

4. Annexes

D. JUSTIFICATION DES CHOIX

Dossier approuvé en Conseil Syndical, le 2 mars 2026

AURAN

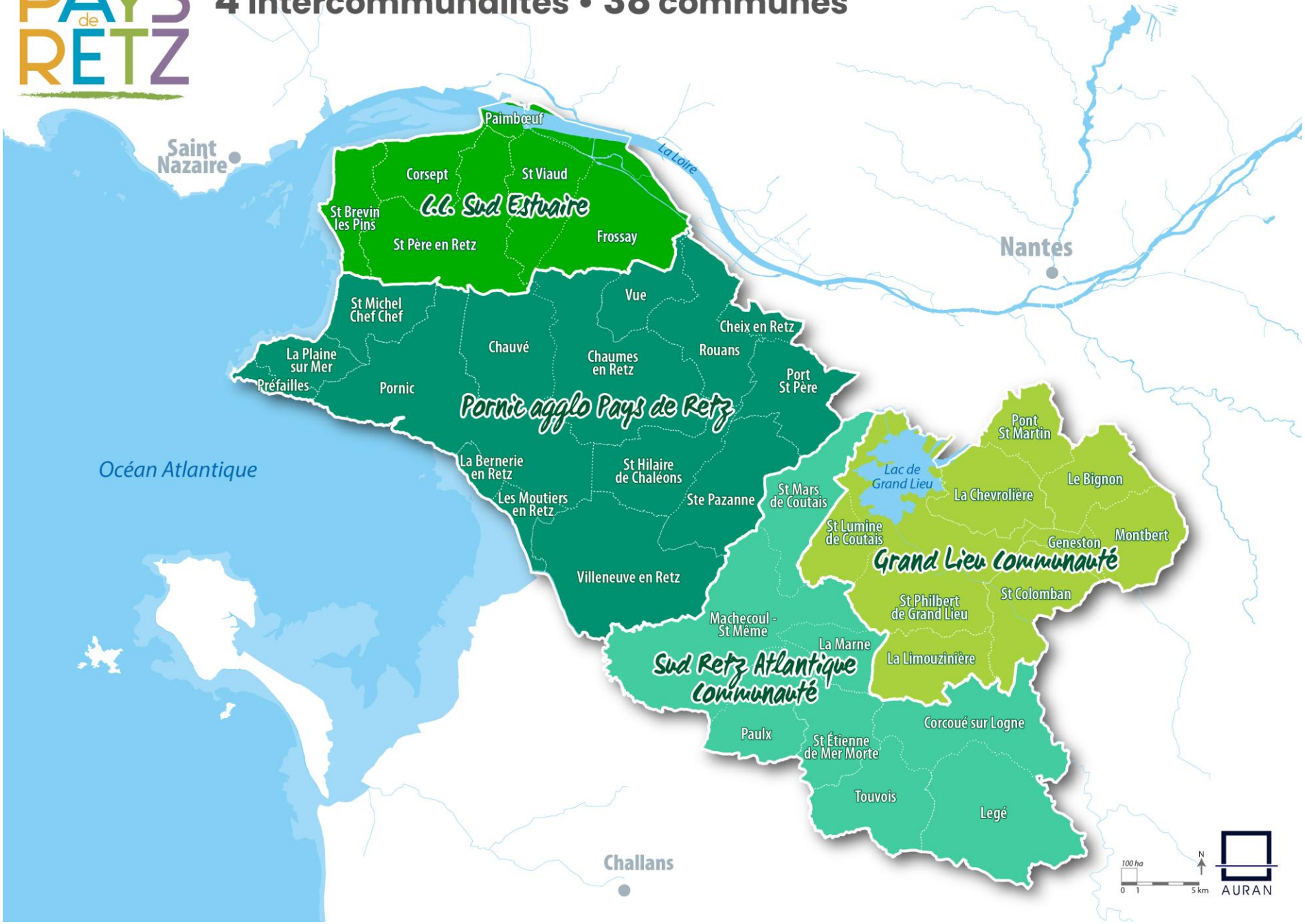
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

PAYS de RETZ

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_APPROSCOT2-DE

SOMMAIRE JUSTIFICATION DES CHOIX

La construction du Pays de Retz 6

01- Explication des choix opérés pour l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) 9

Bilan du SCoT de 2013 : des orientations à réinterroger 10

- *Synthèse des principaux constats de l'évaluation du SCoT de 2019 ..... 10*
- *Des acquis à poursuivre et des nouveaux sujets à approfondir 11*

Un PAS rénové, ambitieux, réaliste et tourné vers un développement durable, sobre, et soucieux du bien-vivre ensemble 13

- *Ce qui unifie le territoire à travers ses caractéristiques et les dynamiques exogènes 13*
- *Ce que les élus portent en matière d'organisation territoriale 13*
- *Ce qui participe au bien-vivre et travailler au sein des polarités du Pays de Retz 14*

02- Explication des choix opérés pour établir le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) 15

Un socle de fondamentaux qui guident les choix d'aménagement 16

- *Un projet d'aménagement qui s'appuie sur une armature multipolaire évolutive 17*
- *La mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la sécurité, la santé et le bien-être des habitants du Pays de Retz 18*

03- Un territoire d'eau et des paysages emblématiques en support d'une transition écologique et énergétique responsable 21

Explication des choix retenus en matière d'environnement ... 22

- *Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz 23*
- *Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux 23*
- *Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation 24*
- *La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles 27*

Explication des choix retenus en matière d'énergie 28

- *Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques 29*
- *Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire 30*
- *Restaurer et développer le stockage carbone naturel 32*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

04- Des capacités productives et économiques à renforcer au sein d'une armature équilibrée 35

Explication des choix retenus en matière d'agriculture.....36

- *Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR.....37*
- *Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche.....39*

Explication des choix retenus en matière de stratégie économique..... 41

- *Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz.....42*
- *Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités.....42*
- *Conforter le maillage des zones d'activités.....43*
- *Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE.....43*

Explication des choix retenus en matière d'aménagement commercial et du DAACL..... 45

- *Favoriser une offre commerciale équilibrée.....46*
- *Consolider le dynamisme des centres-villes et centres-bourgs.....47*
- *Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie.....47*

Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)..... 49

- *Les localisations préférentielles du commerce sur le Pays de Retz : les centralités.....49*
- *Les localisations préférentielles du commerce sur le Pays de Retz : les SIP (atlas des SIP en annexe).....49*
- *Les conditions d'implantation des projets commerciaux.....49*
- *Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale.....50*

05- Un équilibre et une cohésion territoriale renforcée par une gestion foncière économe 51

Explication des choix retenus en matière de démographie et d'habitat..... 52

- *Projection démographique à horizon 2050.....53*
- *Développer le parc de logements sur le Pays de Retz.....59*
- *Diversifier l'offre nouvelle de logements.....60*
- *Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous.61*

Explication des choix retenus en matière de mobilité.....62

- *Améliorer le maillage du Pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins.....63*
- *Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture.....64*

Explication des choix retenus en matière de sobriété foncière (trajectoire ZAN).....66

- *La trajectoire de sobriété foncière du PETR.....67*
- *Gérer l'espace de façon économe.....70*

06- Un aménagement résilient du littoral en faveur de sa protection et de sa valorisation 73

Explication des choix retenus en matière d'application de la loi littoral.....74

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

> *Concilier développement et protection du littoral : identification des différentes entités bâties* 76

Explication des choix retenus en matière de prévention des risques littoraux et d'anticipation des vulnérabilités 119

> *Prévenir des risques littoraux* 120

> *Anticiper les vulnérabilités du territoire* 121

Explication des choix retenus en matière d'interface terre-mer 122

> *Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du lac de Grand Lieu* 123

> *Conforter les activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais* 123

> *Améliorer l'accessibilité à l'eau et conforter les infrastructures portuaires* 124

> *Renforcer les coopérations territoriales liées à l'estuaire* 124

Explication des choix retenus en matière de capacités d'accueil du territoire 125

> *Justification des capacités du territoire vis-à-vis des espaces et milieux remarquables* 125

> *Justification des capacités du territoire vis-à-vis des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritime* 128

> *Justification des capacités du territoire vis-à-vis des risques naturels littoraux* 131

> *Justification des capacités du territoire vis-à-vis de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés* 137

> *Justification des capacités du territoire vis-à-vis des principaux équipements susceptibles d'impacter les ressources naturelles, en lien avec les besoins des activités ou des populations permanentes et saisonnières* 140

07- Articulation du SCoT avec les documents, plans et programmes de rang supérieur 146

> *Évolutions législatives* 147

> *Schéma Régional d'Aménagement Développement Durable et d'Égalité des Territoires Pays de la Loire* 148

> *Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne* 151

> *Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire* 153

> *Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf* 154

> *Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu* 155

> *Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Sèvre Nantaise* 156

> *Plan de Gestion des Risques d'inondation Loire-Bretagne* 157

> *Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Côte de Jade* 158

> *Plan de Prévention des Risques Littoraux et Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation de la Baie de Bourgneuf* 158

> *Dispositions de la loi Littoral* 159

> *Document Stratégique de la Façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO)* 159

> *Charte départementale « Défi maritime et littoral »* 160

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

> *Schéma Régional des Carrières*.....161
> *Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Nantes Atlantique*.....161

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

LA CONSTRUCTION DU SCOT DU PAYS DE RETZ

Comitologie

Pour la révision du SCoT, une organisation spécifique a été mise en place, impliquant les élus du PETR Pays de Retz et du territoire, les techniciens intercommunaux et communaux, et des membres de la société civile regroupés dans plusieurs instances dédiées :

- Comité de pilotage - bureau syndical
- Commissions thématiques
- Conseil syndical
- Conférence des maires
- Comité technique
- Conseil de développement

Dates clés

Le 29 Juin 2021, le PETR du Pays de Retz a prescrit la révision du SCoT du Pays de Retz.

Un premier débat sur le PAS s'est tenu le 15 mars 2024.

Un second débat sur le PAS s'est tenu le 28 février 2025.

Personnes Publiques associées

Deux réunions des personnes publiques associées se sont tenues le 22 janvier 2024 et le 2 avril 2025.

Coopération avec le Pôle Métropolitain Nantes - Saint-Nazaire

Au vu des enjeux communs et dans la continuité du contrat de réciprocité signé entre le PETR et Nantes-Métropole, les deux pôles ont souhaité collaborer dans le cadre de leurs révisions de SCoT(s) respectifs. Ainsi, un groupement de commande a été lancé pour la mise en œuvre d'un projet de bonne santé environnementale autour de l'Estuaire. Un atelier réunissant les partenaires des deux Pôles s'est tenu à Nantes le 5 octobre 2022 et une synthèse des enjeux communs a été présenté aux élus des deux pôles lors du comité syndical du pôle métropolitain du 16 juin 2023. Par ailleurs, le PETR a été associé à la conférence des Estuaires organisé par le PETR le 16 mai 2025.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Agence Régionale de Santé

Une commission autour de la santé avec la participation du directeur l'Agence Régionale de Santé s'est tenue le 22 octobre 2024.

Concertation

Une série de ciné-débats et réunions publiques a alimenté la construction du projet de SCoT (cf. le bilan de la concertation). Par ailleurs, une plateforme de concertation et la contribution du Conseil de Développement du Pays de Retz, restituée en comité syndical le 16 mai 2025 ont permis d'obtenir les remarques et propositions de la société civile sur le projet de SCoT.

Expertise

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, le PETR Pays de Retz s'est appuyé sur l'expertise :

- De l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN) ;
- De Julien DOSSIER, fondateur de Quattrolibri, auteur de « La renaissance écologique » pour la prospective globale du dessein du Pays de Retz dans le champ des transitions,
- De Hervé de Villepin, ancien directeur du Syndicat d'Aménagement Hydraulique du Sud Loire sur les évolutions climatiques en lien avec la ressource en eau et ses usages,
- De David Lestoux et de la C.C.I. Nantes Saint-Nazaire sur les évolutions des dynamiques commerciales en France et dans le Pays de Retz,
- Du GIEC Pays de la Loire et de Simon LERY du GIP Loire Estuaire pour une appréhension des enjeux climatiques et de l'estuaire de la Loire en particulier,
- Du bureau d'études OP CONSEIL pour analyser les moteurs du développement économique du Pays de Retz,
- Du Bureau E.A.U pour l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ;
- Du cabinet LEXCAP pour son assistance juridique.

Ateliers autour du projet d'aménagement stratégique

L'élaboration du projet d'aménagement stratégique a été précédé d'une série de sept ateliers ouverts aux experts, membres du comité syndical et responsables des services des EPCI et communes du territoire portant sur les thématiques suivantes :

1. Modèle & paradigme - "renaissance écologique"
2. Mobilité, démographie & armature
3. Commerce

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

4. Eau-biodiversité-alimentation
5. Méthodologie & pédagogie
6. Littoral
7. Les évolutions climatiques dans le Pays de Retz (atelier ouvert aux conseils de développement du Pays de Retz)

Construction du document d'orientations et d'objectifs

L'élaboration du document d'orientations s'est construite dans un 1er temps dans le cadre commissions thématiques du PETR (Urbanisme-Habitat / Economie-Tourisme / Mobilité-Logistique / Transition écologique sous l'égide des 4 Vice-Présidents du PETR puis à compter de novembre 2024 en conférence des maires de manière à assoir l'appropriation et permettre l'expression libre des communes dans ce cadre.

Les commissions thématiques ont porté sur :

- L'agriculture et l'alimentation
- La biodiversité, l'eau, les sols et les paysages
- La démographie, l'habitat et le foncier
- L'économie et le commerce
- L'énergie

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

01

EXPLICATION DES CHOIX OPÉRÉS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE (PAS)

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

BILAN DU SCOT DE 2013 : DES ORIENTATIONS À RÉINTERROGER

Synthèse des principaux constats de l'évaluation du SCoT de 2019

Le passage en PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) en 2016 a permis une meilleure coordination intercommunale et une mise en œuvre plus opérationnelle de certaines politiques (habitat, énergie, mobilité, tourisme, etc.). Le périmètre des EPCI a évolué, ce qui nécessite une actualisation des objectifs du SCoT pour les adapter aux nouvelles intercommunalités.

Entre 2013 et 2019, le SCoT du Pays de Retz a permis une modération significative de la consommation d'espace, en cohérence avec ses objectifs de préservation des terres agricoles et naturelles. Par rapport à la période de référence 1999–2009, la consommation d'espaces à vocation résidentielle et mixte a diminué de 53 %, et celle dédiée aux activités économiques de 47 %. Cette évolution s'explique notamment par une densification accrue dans les centralités : 55 % des surfaces ont été consommées au sein du tissu urbain existant, et environ 70 opérations de renouvellement urbain ont permis de produire du logement sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Ces résultats traduisent une prise de conscience territoriale partagée autour de la gestion économe du foncier.

Le SCoT a également contribué à la consolidation des équilibres territoriaux et à la protection de l'environnement. En 2017, 91,4 % du territoire restaient classés en zones agricoles ou naturelles dans les PLU.

En matière d'habitat, les résultats sont globalement en ligne avec les objectifs du SCoT, bien que variables selon les EPCI. La production moyenne annuelle de 1 264 logements se situe dans la fourchette basse des objectifs (1 200 à 1 650 logements par an). Si les pôles ont concentré 46 % de cette production, la part de logements sociaux progresse lentement pour rattraper les objectifs affichés, en particulier dans les zones rurales. Les typologies de logements, conservent une prédominance de grandes surfaces.

Sur le plan économique, le territoire a connu une progression modérée de l'emploi (+0,9 % par an), soutenue par une consommation raisonnée du foncier économique, bien en deçà des seuils autorisés par le SCoT. Des efforts ont été menés pour recentrer les activités commerciales en centralité ou dans les ZACOM. Enfin, en matière de mobilité, des avancées ont été enregistrées sur les modes doux grâce aux schémas directeurs portés par le PETR en 2017 puis les EPCI depuis cette date mais leur mise en œuvre reste partielle

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

et inégale. Le développement de l'intermodalité et du covoiturage progresse sur le territoire.

Des acquis à poursuivre et des nouveaux sujets à approfondir

✓ Un contexte législatif qui a évolué depuis le SCoT de 2014

Depuis son approbation en 2013, le paysage réglementaire a évolué. La révision du SCoT a été rendu nécessaire pour intégrer l'évolution du cadre légal, notamment les dispositions de la loi ALUR, de la loi ACTPE et plus récemment de la loi Climat et résilience. Par ailleurs, si le PETR a lancé une procédure de modification simplifiée en décembre 2020 portant sur l'application de l'article L121-3 relatif aux dispositions de la loi littoral modifiées par l'article 42 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la révision du SCoT s'inscrit depuis le 1er avril 2021 dans le cadre de l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT.

✓ Une nouvelle configuration institutionnelle à intégrer

La révision du SCoT aura également pour objectif d'intégrer le nouveau contexte territorial faisant suite à la fusion des intercommunalités au 1er janvier 2017 et à la création de communes nouvelles. La prise en compte de l'évolution des compétences intercommunales s'avère également nécessaire ainsi que l'extension de l'application de l'article 5 de al loi SRU en particulier sur la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

✓ Des dynamiques territoriales qui évoluent

Le séminaire de l'évaluation du SCoT du 4 décembre 2018 et le webinaire du 2 avril 2021 sur l'avenir du SCoT ont fait apparaître les attentes suivantes quant aux dynamiques à l'œuvre à prendre en compte en matière d'aménagement du Pays de Retz :

- La prise en compte des stratégies retenues en matière d'équipements structurants sur la partie sud de la métropole nantaise ou par le Grand Port Nantes – Saint-Nazaire ayant des conséquences sur les dynamiques du Pays de Retz : aménagements sur le site aéroportuaire dont le parc D2A et la halte ferroviaire, le prochain franchissement de Loire à proximité de Cheviré, les aménagements des voies réservées TC et covoiturage sur les pénétrantes sud, le développement du Marché d'Intérêt Régional et du pôle agro-alimentaire, le nouveau CHU sur l'île de Nantes, le développement du site du Carnet, etc.
- La poursuite et le renforcement des objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de densification tout en répondant aux attentes de la population en matière de cadre de vie, aux besoins forts d'accueil de population et d'emploi

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

en lien avec le nouveau cadre légal et en tenant compte des efforts déjà fournis ces dernières années.

- L'ajustement d'une armature de projet en réinterrogeant la hiérarchisation des pôles et en proposant éventuellement une différenciation fonctionnelle des pôles tenant compte de leurs projets d'équipements structurants et/ou des dispositifs nationaux en vigueur (Petites Villes de Demain…), et du SRADDET.
- La mise à jour des espaces agricoles pérennes, et le repositionnement du rôle majeur de l'agriculture et des usages multiples qui le caractérisent sur le territoire.
- La réactualisation des objectifs chiffrés de production de logements, en particulier sociaux, au vu de l'évolution démographique et de ses besoins mais aussi de l'extension de l'application de l'article 5 de la loi SRU.
- L'actualisation de l'approche sur le développement économique et commercial, et la recherche d'une synergie évitant les oppositions entre zones d'activités périphériques et centralités.
- L'intégration des enjeux croissants de logistique (avec notamment le développement du e-commerce) dans un souci constant d'optimisation foncière et d'articulation avec les démarches de revitalisation des centralités (ORT…).
- La prise en compte du futur bassin de mobilité à une échelle inter-SCoT pertinente pour traiter de ces questions et prenant en compte les stratégies intercommunales en faveur des mobilités. Les EPCI s'étant fortement outillées et structurées sur ces stratégies mobilités ces dernières années avec la prise de compétence d'organisation de la mobilité.
- L'intégration des stratégies des Plans Climat Air Energie Territoriaux des PCI mises en cohérence lors de leur élaboration à l'échelle du PETR en 2018, notamment la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans les documents d'urbanisme, les enjeux de préservation de la ressource en eau ainsi que les orientations du Projet Alimentaire Territorial du Pays de Retz.
- L'affirmation de la dimension patrimoniale des Paysages du Pays de Retz dont la préservation et la valorisation présentent à la fois des bénéfices en matière de qualité de vie, de rayonnement touristique, de service écologique etc.
- L'intégration des enjeux maritimes, littoraux et rétro littoraux au sein du projet d'aménagement stratégique du Pays de Retz en s'appuyant sur les démarches menées ces dernières années par le PETR.
- La définition d'une stratégie territoriale concertée sur l'Estuaire en lien avec l'avis émis sur le SAGE Estuaire de la Loire émis en décembre 2020., et en coopération avec la rive nord de l'Estuaire et en particulier le Pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire dont la révision du SCoT s'opérera dans un calendrier similaire à celle du SCoT du Pays de Retz.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

UN PAS RENOVÉ, AMBITIEUX, RÉALISTE ET TOURNÉ VERS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOBRE, ET SOUCIEUX DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Ce qui unifie le territoire à travers ses caractéristiques et les dynamiques exogènes

Le territoire du Pays de Retz se caractérise par une identité forte, structurée autour de l'eau : littoral, estuaire de la Loire, lac de Grand Lieu, marais, et réseau hydrographique dense. À la fois ressource et vulnérabilité, elle fonde **un patrimoine naturel et culturel commun,** façonné par des siècles d'interactions entre activités humaines et milieux aquatiques (pêche, saliculture, agriculture, navigation, etc.). Cette identité est également consolidée par un réseau de bourgs, villages et centralités historiques, maillant le territoire de manière équilibrée et incarnant un mode de vie rural structuré.

Le Pays de Retz est aussi **un territoire perméable aux influences métropolitaines** de Nantes et Saint-Nazaire, ainsi qu'aux pressions liées à l'attractivité résidentielle, touristique et économique. Ces dynamiques exogènes influencent, notamment, les évolutions démographiques, les besoins en mobilité et les mutations économiques locales.

Ce que les élus portent en matière d'organisation territoriale

Les élus du Pays de Retz défendent une organisation territoriale fondée sur la **complémentarité des polarités et la solidarité entre communes** et la valorisation des ressources locales. L'armature territoriale est structurée en différents niveaux de pôles (équilibre, intermédiaires, relais, de proximité), chacun ayant un rôle à jouer dans l'accueil de la population, l'offre de services, d'emplois, de logements et d'équipements. Cette organisation vise **à renforcer les centralités,** tout en maintenant une fonction d'accueil répartie sur l'ensemble des communes, dans une logique de proximité et de sobriété foncière.

Les élus portent un SCoT construit dans une logique de coopération, qui s'appuie sur les intercommunalités et les communes, en identifiant les capacités et les identités particulières.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Ce qui participe au bien-vivre et travailler au sein des polarités du Pays de Retz

Les élus placent les **conditions de vie et de travail** au cœur du projet d'aménagement qui repose sur une approche intégrée de la santé au sens large.

Le bien-vivre passe par une **offre de soins et de services publics de proximité,** une offre en mobilité adaptée, un cadre de vie et un environnement favorable à la santé. Le projet vise le développement de centralités vivantes, mêlant habitat, emploi, commerces et espaces publics de qualité ainsi qu'une **diversification des activités** économiques, la création d'emplois locaux, le soutien aux filières productives.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

02

EXPLICATION DES CHOIX OPÉRÉS POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

UN SOCLE DE FONDAMENTAUX QUI GUIDENT LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

Cohérence interne du SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Un projet d'aménagement qui s'appuie sur une armature multipolaire évolutive	→ *Asseoir une armature urbaine cohérente et répondant aux enjeux sociétaux. L'objectif est de renforcer les fonctions des pôles d'équilibre et pôles d'équilibre intermédiaires tout en maintenant sur l'ensemble des communes une fonction d'accueil, d'habitants et d'emplois, d'équipements, de commerces, de services, etc. Ainsi l'armature territoriale du Pays de Retz sera-t-elle globalement consolidée et les liens entre certaines polarités affirmés.* → *Organiser un réseau de villes et bourgs vivants. Dans le respect de l'armature territoriale définie, le SCoT garantit à tous et au sein de toutes les centralités une offre de proximité complète dans une logique d'hyper proximité.*
La mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la sécurité, la santé et le bien-être des habitants du Pays de Retz	→ *Renforcer l'accès pour tous à une offre de soins, de services, de commerces et d'équipements diversifiés performante.* → *Un SCoT ambitieux et réaliste, souple et résolument tourné vers un développement durable et sobre, soucieux du bien vivre ensemble.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

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

L'armature du PETR du Pays de Retz se décline en 4 niveaux, répondants aux enjeux sociétaux du territoire. Cette armature, a été construite sur la base d'une analyse des dynamiques passées et actuelles de chaque commune, et sur les dynamiques projetées par les élus. L'armature du SCoT ne contraint pas le développement des communes, elle se décline et s'ajuste à travers les Programmes Locaux de l'Habitat et stratégies économiques des EPCI que la trajectoire communale de sobriété foncière traduit en termes de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers jusqu'en 2031.

✓ 4 pôles d'équilibres

Communes concernées : Pornic, Saint-Brevin-Les-Pins, Machecoul-Saint-Même et Saint-Philbert-de-Grand Lieu.

Les pôles d'équilibres se définissent comme étant les communes accueillant de manière conséquente de la population. On y observe une diversification des typologies d'habitat, avec une production de logement social importante. La densité y est importante, mais le cadre de vie patrimonial n'est pas détérioré. L'activité économique des communes se poursuit sous toutes ses formes. Concernant la mobilité, l'offre d'alternatives à la voiture individuelle se renforce (intermodalité et modes actifs). On y retrouve également de grands équipements structurants culturels, éducatifs, sportifs, des pôles de santé ou accueils des hôpitaux intercommunaux.

✓ 7 pôles d'équilibre intermédiaires

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

Les pôles d'équilibre intermédiaires accueillent de manière plus relative que les pôles d'équilibre de la population. On y observe une diversification des typologies d'habitat, avec une production de logement social et une densité soutenue mais moindres que les pôles d'équilibre. Les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle sont soit renforcées ou créées. Les activités économiques (dont touristiques) se développent ou bien se confortent. Sont présents sur les communes des équipements structurants de santé, culturels ou sportifs.

✓ 9 pôles relais

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

Ces 9 pôles relais connaissent un accueil modéré de population, avec des problématiques d'accueil de jeunes ménages et une mobilisation de résidences secondaires en communes situées sur le littoral. Il y a une production de logement social avec une densité marquée, mais moindre

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

que dans les pôles secondaires. L'activité économique est confortée ou renforcée. Les offres d'alternatives à la voiture individuelle sont confortées. On y retrouve des équipements de proximité et de tourisme.

- ✓ **18 pôles de proximité**

Communes concernées : Frossay, Corsept, Saint-Viaud, Cheix-en-Retz, Vue, Chauvé, Préfailles, Les Moutiers-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Port-Saint-Père, Saint-Lumine-de-Coutais, Montbert, Saint-Colomban, La Limouzinière, Touvois, Saint-Étienne-de-Mer-Morte, Paulx et La Marne.

Les 18 communes concernées connaissent un accueil modéré de population. La densité y est modérée, tout comme la production de logements locatifs sociaux. Les commerces de proximité ainsi que entreprises et les artisans sont confortés et leur développement accompagné. Une offre en alternative à la voiture individuelle en direction des pôles supérieurs est en développement. On y retrouve des équipements et services de santé de proximité.

Cette armature a été construite après de nombreux échanges entre élus, et en s'appuyant sur l'armature définie dans le SRADDET Pays de La Loire, qui identifie Pornic comme pôle structurant régional. Cette armature a été ajustée par rapport à celle du SCoT précédent en tenant compte des dynamiques récentes, et d'une organisation plus fine que celle précédente qui ne distinguait que les pôles d'équilibre des autres communes ne reflétant que partiellement les particularités territoriales.

La mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la sécurité, la santé et le bien-être des habitants du Pays de Retz

Étant donnés le vieillissement et l'accroissement de la population du Pays de Retz, le lien entre politique et santé publique est largement défendu par les élus du territoire. Effectivement l'environnement est déterminant dans le niveau de santé bien que la détection du lien entre maladie et facteurs environnementaux s'avère particulièrement difficile. La qualité de l'environnement intervient de façon essentielle dans la prévention. La définition du mot « hospitalité », malgré son étymologie ne consiste pas à envoyer quelqu'un à l'hôpital mais plutôt à lui éviter l'isolement, qui peut générer de nombreuses pathologies. Aussi, le SCoT vise à défendre dans sa globalité cet objectif plaçant l'individu dans un environnement vivant et convivial, un environnement favorable, curatif, qui supporte l'individu. Au-delà, l'anticipation des services de santé a constitué un objectif souhaité à travers la révision du SCoT.

Aussi, au-delà des projections démographiques prenant en compte les effets du vieillissement de la population, le DOO

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

porte le maintien et le développement de l'offre de soins sur l'ensemble des polarités au regard de l'offre existante et à consolider à travers son armature ; chaque ville, chaque bourg, chaque village ayant un rôle pour accueillir et maintenir une cohérence de peuplement et permettre à chaque habitant de s'ancrer. Le SCoT édicte des orientations et des objectifs dans l'ensemble du document sur la question de la fragilité du territoire face aux risques liés aux changements climatiques (trait de côte, inondations, ressources en eau…). Il préserve ses ressources pour limiter les effets du changement climatique sur la population (milieux naturels et agricoles dont les marais et le bocage, promotion de la nature en ville, limitation de l'artificialisation des sols). Il se donne les moyens de maintenir et de créer des emplois, des commerces, des services, soutient l'économie locale et identifie des filières porteuses, en adéquation avec le tissu économique existant et les ressources. Il donne les leviers pour bien aménager les quartiers résidentiels ou économiques, préserver les patrimoines et les paysages de la standardisation. Il met l'espace public au centre des partis d'aménagement à construire. La diversification des usages favorise en effet la cohésion et préserve l'identité des lieux de vie. Il vise, en lien avec le Projet Alimentaire Territorial, à soutenir la diversité des agricultures et défend la qualité des productions alimentaires. Également, il fixe des objectifs visant à diversifier la production de logements et apporter des réponses aux trajectoires résidentielles en lien avec la sociologie des ménages et les différentes étapes de l'existence. Enfin il vise l'amélioration de la problématique des déplacements dont on sait qu'ils constituent un frein au recrutement, un vecteur de stress quotidien, un facteur d'isolement voire de précarité, en même temps que les aménagements favorisant la marche ou le vélo pour les courtes distances concourent à la fois à une bonne hygiène de vie et à une fréquentation plus large des rues, des places, des commerces et services des communes. Ce que le SCoT défend.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

03

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

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

Cohérence interne du SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz	→ *L'identification, la protection et la préservation, tant qualitative que quantitative, des milieux aquatiques composant la trame bleue et de leurs fonctionnalités (têtes de bassins versants, zones humides, cours d'eau, sources, mares, espaces de mobilité de l'Estuaire).*
Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux	→ *L'identification, la protection et la préservation, tant qualitative que quantitative, des milieux aquatiques composant la trame bleue et de leurs fonctionnalités (têtes de bassins versants, zones humides, cours d'eau, sources, mares, espaces de mobilité de l'Estuaire).*
Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation	→ *La mobilisation du réseau d'acteurs locaux sur la gestion de la ressource en eau (dialogue avec le monde agricole, sensibilisation des usagers sur les enjeux de préservation de la ressource, développement d'une culture du risque).*
La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, …) et de certains risques naturels prévisibles	→ *L'adaptation du territoire au changement climatique afin de prévenir les risques liés à l'eau (inondation, recul du trait de côte, submersion) et de garantir l'accès à la ressource en eau.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz

Les paysages emblématiques du Pays de Retz constituent l'identité singulière du territoire. Ces paysages sont à la fois le fruit d'une situation géographique et de l'héritage des activités humaines qui les façonnent.

L'accroissement de la population, les évolutions des pratiques agricoles ou encore le dérèglement climatique sont autant de phénomènes qui peuvent venir modifier les paysages du territoire.

Ainsi, les élus, conscients qu'un territoire n'est pas figé, construisent leur projet d'aménagement non pas de manière à sanctuariser le territoire mais plutôt à intégrer son évolution dans son environnement en s'attachant à valoriser sa singularité et éviter sa banalisation.

A cet effet, les éléments structurants du grand paysage et les éléments patrimoniaux principaux (patrimoine balnéaire, vernaculaire…) devront être repérés et protégés par les communes.

En complément, le SCoT encourage toutes les démarches et mises en place d'outils de valorisation et d'intégration des projets dans le paysage par une incitation à l'élaboration d'OAP, de plans paysages, et tout autre démarche d'intégration et d'appropriation des enjeux paysagers dans les projets d'aménagement.

Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux

Le volet protection de la biodiversité du DOO regroupe l'ensemble des orientations et objectifs relatifs à la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'attache ainsi à la protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes en tant que composantes structurantes du territoire.

Au sein de la TVB, le SCoT définit un réseau écologique, composé des grands ensembles fonctionnels : des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, ainsi que des ruptures de ces continuités. Chaque catégorie d'espace est assortie de prescriptions spécifiques. Ils sont identifiés par la cartographie reprise dans le DOO.

La Trame Verte et Bleue a été déterminée à partir du Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme base, complétée des espaces naturels remarquables et ou protégés. A ce titre, par exemple, les ZNIEFF de type 2 ont été identifiés comme espaces de perméabilités. Ont été intégrées également les

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

données locales notamment en termes de milieu humide : SAGE, PLU, ONZH. Enfin, pour compléter le SRCE, à partir d'une analyse élargie du réseau de haies, de la végétation et des cours d'eau, des réservoirs complémentaires ont été ajoutés. Les communes devront s'emparer de la TVB à l'échelle de la parcelle pour une intégration fine et locale à partir des expertises locales réalisées.

Les orientations retenues dans le DOO visent ainsi la déclinaison de la TVB du SCoT au niveau local à travers une OAP relative aux continuités écologiques intégrant les connaissances locales en association avec les acteurs locaux compétents.

Le DOO assure ainsi :

- La préservation et la restauration des réservoirs et corridors écologiques favorables à la biodiversité à travers la mise en place des règles nécessaires, l'identification et la préservation de zones tampons, l'intégration de principes de perméabilité et du principe ERC en cas d'impact. Dans la poursuite des politiques locales déjà mises en place, le DOO invite les communes à s'emparer des enjeux liés à l'intégration de la trame noire, brune et blanche.
- La valorisation des milieux supports de la biodiversité en protégeant le réseau de haies, de boisements et de mares en particulier dans les espaces sensibles (têtes de bassin versant et aires de captage) ainsi que les forêts et visant la reconstitution du maillage bocager au sens large à travers des objectifs de replantation et des règles de compensation adaptées en cas d'impact.
- La protection de la ressource dans les espaces urbains et la prise en compte des enjeux de nature en ville en localisant des espaces de renaturation, engageant dès à présent des actions de désimperméablisation /renaturation et en mettant en place un outil adapté à la perméabilité des sols et globalement l'intégration de la nature en ville, prolongation de la TVB au sein des enveloppes urbaines.

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 territoire du Pays de Retz présente un relief peu marqué et fortement impacté par la présence de l'eau : prairies humides, les marais, cours d'eau et plans d'eau, littoral…

Au-delà des enjeux paysagers et identitaires liés à cette forte présence de l'eau, la quantité, et la qualité de cette ressource issue du cycle de l'eau, vient directement impacter le territoire. On peut citer la dernière sécheresse de 2022, dont les conséquences sur l'agriculture et la disponibilité en eau

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

potable ont été particulièrement impactantes. Il existe alors un enjeu fort de rééquilibrage quantitatif de la ressource entre les besoins des milieux et les consommations des usagers.

L'étude HMUC Loire-Estuaire en cours, précise que les assecs (période où la rivière n'a plus d'eau) vont se substituer aux périodes d'étiages (baisse périodique des eaux), pouvant aller d'ici à 2050 de juin à octobre sur de nombreux cours d'eau. Si l'étude n'est pas assez avancée pour préciser lesquels avec certitude, elle affirme que ces phénomènes induiront une diminution de la richesse biologique spécifique qui va remonter vers l'amont (disparition de la faune aquacole, réduction de la biomasse).

Parallèlement, le dérèglement du cycle va aussi augmenter les vulnérabilités faces aux risques liés à l'eau (inondations par crues, ruissellement, submersions…) qui marquent fortement le territoire du Pays de Retz peuvent avoir des impacts très concrets pour les habitants, mais aussi sur les milieux, ainsi que des conséquences matérielles, financières et des incidences sur les filières économiques (conchyliculture)

Les élus du Pays de Retz ont donc souhaité afficher fortement leur ambition en matière de gestion de la ressource en eau pour les générations à venir.

Le SCoT inscrit le principe de planification de la gestion économe et de protection des ressources naturelles et agricoles du territoire et notamment de la gestion de l'eau et des sols.

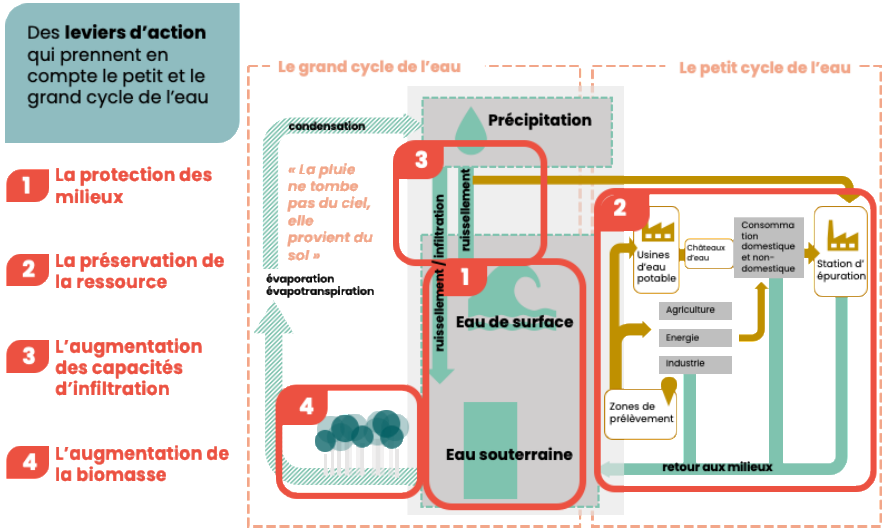
L'objectif est d'adopter une approche globale du cycle de l'eau : de la préservation de la ressource en eau et des milieux à la gestion du petit cycle de l'eau.

Le DOO prévoit des orientations visant à agir sur les leviers de la restauration du cycle de l'eau (petit et grand cycle de l'eau) à savoir :

- La protection des milieux liés à l'eau : rivulaires, littoraux, de marais, …
- La préservation de la ressource en eau dans sa quantité en travaillant des volumes de consommations équilibrés et dans sa qualité
- L'augmentation des capacités d'infiltration du sol en favorisant les sols perméables, et limitant par le même temps les phénomènes de ruissellements
- L'augmentation de la biomasse contribue à la fixation des sols (berges, milieux humides…) et à l'augmentation de leur capacité d'infiltration, nécessaire pour un cycle de l'eau fonctionnel.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma des petits et grands cycles de l'eau et des leviers d'action



Ainsi, en compatibilité avec les SAGE et le SDAGE Loire-Bretagne, les orientations visent à préserver les milieux, notamment en :

- Protégeant les zones humides, les cours d'eau et leurs bandes riveraines non urbanisées et les espaces de mobilité de la Loire dans l'estuaire
- Agissant pour réduire les pollutions des aires de captage
- Limitant et encadrant la création et l'extension des nouveaux plans d'eau

Elles engagent aussi les territoires dans la préservation de la ressource :

- En prescrivant une mise en adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité de la ressource en eau (eau potable, eaux usée, réduction de la consommation et réutilisation…)

Afin de contribuer à la restauration du cycle de l'eau, le Pays de Retz prévoit des orientations visant à augmenter significativement les capacités d'infiltration :

- En favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (notamment par une gestion intégrée au plus près du point de chute de l'eau dans tous les projets urbains).

Pour aller plus loin, le DOO fait d'ailleurs la promotion des projets de désimperméabilisation.

Le Pays de Retz prévoit également des orientations visant à encourager les plantations (haies, boisements sur le territoire) et à augmenter la biomasse. Ces leviers, porteurs de nombreux co-bénéfices, sont traités en parallèle avec la question de l'augmentation de la capacité de stockage carbone du territoire *(cf : explication des choix en matière d'énergie)*.

D'autres objectifs et orientations du SCoT visent par ailleurs à ne pas augmenter les vulnérabilités du territoire face aux

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

risques liés à l'eau notamment en s'appuyant sur les dispositions du PGRI.

De manière générale, le SCoT encourage la prise en compte et le suivi attentif des études hydrologiques locales et récentes.

Cette vision intégrée du cycle de l'eau en prenant en compte le petit et le grand cycle dans leur ensemble, et en développant une approche basée sur les co-bénéfices (augmentation de la biomasse, perméabilité des sols vivants et en bonne santé…) est une évolution majeure par rapport au précédent SCoT.

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

Le SCoT du Pays de Retz tient compte et cartographie les **risques technologiques** présents sur le territoire.

(Cf. AXE 1, chapitre 1, partie 4. - Cf. EIE).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'ÉNERGIE

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphérique	→ *Le soutient au déploiement et aux co-constructions de solutions alternatives à la voiture individuelle.* → *Une organisation territoriale resserrée autour de ses centralités, limitant les déplacements motorisés.* → *Le soutien au développement d'une filière de matériaux bio-sourcés, en s'appuyant sur la diversification des productions agricoles à encourager.* → *L'encouragement au renouvellement du parc de logements anciens.*
Produire des énergies renouvelables locales dimensionnées par et pour le territoire	→ *Le soutient du portage des projets d'énergies renouvelables pour toutes les filières.* → *Le déploiement des Schémas directeurs des Energies et la mise en œuvre des installations dans les zones d'accélération identifiées par les communes.*
Restaurer et développer le stockage carbone naturel	→ *La protection des milieux qui captent et stockent naturellement le carbone : la préservation du marais, des zones humides, de l'armature verte.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le SCoT a construit sa stratégie de sobriété énergétique en cohérence avec la stratégie nationale bas carbone qui vise à diviser les émissions de GES d'ici 2050 par rapport à 1990 et atteindre la neutralité carbone.

Pour rappel : la neutralité carbone planétaire se définit comme un équilibre entre les émissions de CO2 et les absorptions de CO2.

3 leviers sont mobilisés pour cette stratégie de neutralité carbone et sont déclinés dans les justifications précisées ci-après :

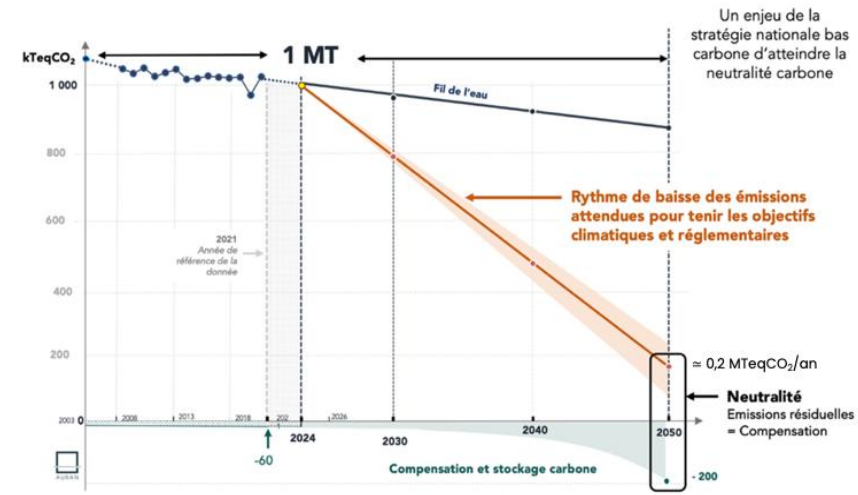
- Diminuer les émissions de GES
- Augmenter les ENR (n'émettant pas de CO2 dans l'atmosphère).
- Augmenter les capacités d'absorption et de stockage du carbone.

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 ». Pour objectiver et traduire la contribution du PETR à la neutralité carbone régionale, un travail de déclinaison des travaux réalisés à l'échelle de la région par le GIEC Pays de Loire (qui se basent notamment sur une étude de l'INRAE intitulée "Stocker du carbone dans les sols français. Quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût?") a été effectué. Ce travail a permis en particulier d'améliorer et de préciser les objectifs en matière de séquestration carbone et d'augmentation des puits de carbone naturels.

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

La diminution des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire du Pays de Retz, est un levier pour atteindre la neutralité carbone. A cet effet, les objectifs retenus par les élus sont une diminution par 5 des émissions de GES, passant ainsi d'une émission de 1MTeqCO2/an en 2024 pour tendre vers 0,2 MTeqCO2/ an en 2050.

Trajectoire théorique de la réduction des émissions de GES sur le Pays de Retz d'ici 2050



Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Pour cela, le projet global d'aménagement doit concourir à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. C'est le cas du projet qui concoure globalement à la réduction des besoins en déplacements par un aménagement de l'espace optimisé et par une trajectoire de sobriété foncière ambitieuse.

L'Agriculture pèse pour 34% des émissions des GES du territoire. Les émissions liées aux consommations énergétiques concentrent plus de 2/3 des émissions et sont réparties de la manière suivante : Transport Routier (27%), Bâtiments (21%) respectivement équirépartie entre le parc résidentiel et celui des d'activités économiques, L'industrie et process (9%).

Les élus ont donc souhaité favoriser la maîtrise des consommations d'énergie dans tous les domaines et en particulier dans les plus consommateurs en fixant des objectifs pour les secteurs suivants :

- Rénover le parc économique et les équipements en s'appuyant sur la mise en œuvre d'une efficacité énergétique renforcée notamment en application du Décret Tertiaire qui vise une réduction des consommations énergétiques en baissant de -40% à l'horizon 2030 et -60% à l'horizon 2050. Cela passera par la systématisation du suivi et du pilotage de la consommation énergétique (GTB), l'isolation des bâtiments et la décarbonation des moyens de productions de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
- Rénover le parc de logements pour atteindre un parc de logement sobre. D'ici 2034, les logements ayant un DPE inférieur à D ne pourront plus être loués. Il s'agit de massifier la rénovation des logements (locatifs sociaux, individuels, collectifs privés) pour tendre vers une performance du parc énergétique global < 80 kWh/m2 (BBC Reno).
- Décarboner les mobilités en lien avec les Schémas Directeurs des Infrastructures de Recharges Électriques et de Stations BioGNV en s'appuyant sur un maillage des stations équilibré répondant aux besoins des flottes de véhicules entreprises et particuliers.
- Limiter les émissions liées aux activités industrielles et maraîchères. Dans un souci de performance environnementale, il s'agira autant que possible de décarboner les process émetteurs de GES vers des moyens de productions décarboner.

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

Avec la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables (APER) du 10 mars 2023, les SCoT ont vu quelque peu leur rôle s'affaiblir en matière de planification des énergies renouvelables, la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) revenant à l'échelon communal.

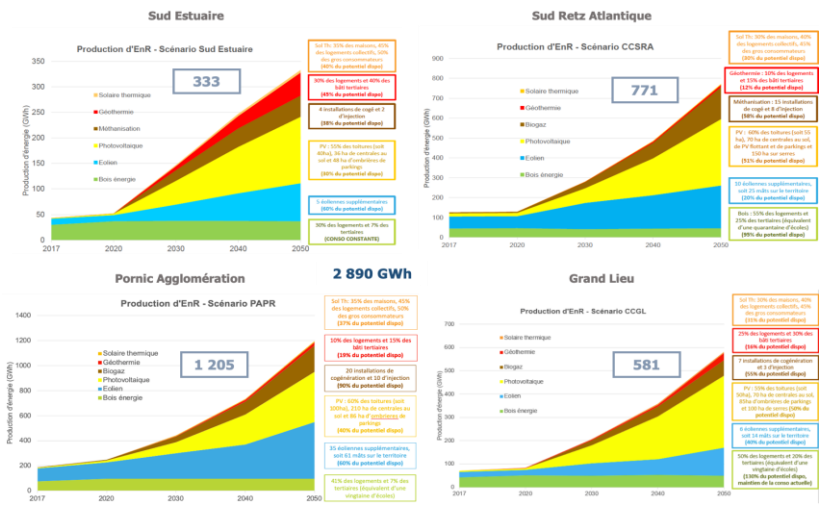
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Pour autant, l'enjeu énergétique est important et le SCoT donne des orientations permettant de développer la production d'énergie renouvelable.

Pour cela, les réflexions se sont appuyées sur les PACET intercommunaux récents (2018-2019) ayant fait l'objet d'un groupement de commande porté par le PETR qui définissaient des trajectoires de production d'ENR par filière.

Cette agrégation des stratégies intercommunales a permis de mettre en évidence l'enjeu de la coopération territoriale ainsi que les leviers les plus stratégiques en matière de planification et en particulier le photovoltaïque et la méthanisation.

Synthèse des stratégies de déploiement des ENR par filières et par EPCI issue des PCAET locaux



L'analyse des PCAET des 4 intercommunalités tendent à montrer qu'un potentiel de production significatif est présent sur les trois filières suivantes : Eolien, Solaire photovoltaïque et Méthanisation.

Déjà fortement doté en installations éoliennes, dont le développement devrait être plus limité dans les années à venir compte tenu des contraintes liées aux infrastructures aéroportuaires et militaires, les élus ont souhaité renforcer les orientations sur la production d'électricité renouvelable à partir de la filière solaire photovoltaïque et de gaz renouvelable à partir de méthanisation.

Le SCoT fixe donc des orientations principalement sur ces énergies en veillant au respect des enjeux environnementaux, agricoles, et paysagers :

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

L'agrivoltaïsme est conditionné au respect des dispositions de l'article L 314-36 du code de l'énergie et est une dérogation à l'implantation de photovoltaïque au sol, hors espaces artificialisés, avec les sols pollués et les terres incultes. Le SCoT rappelle la primauté de la production alimentaire, qui doit toujours primer sur les cultures strictement énergétiques.

- La méthanisation, ne sera considérée comme une énergie renouvelable si et seulement si, l'apport en nutriment est produit durablement sans obérer la production alimentaire.
- Le photovoltaïque dont les possibles implantations en espaces artificialisés, devront se faire en cohérence avec les enjeux de densification et/ou de renaturation du tissu urbain liés à la stratégie de sobriété foncière qu'elles pourraient venir concurrencer.
- De manière générale, le SCoT insiste sur l'intégration paysagère des nouveaux projets de production d'énergies renouvelables, et oblige à la réalisation d'études paysagères ou à toute mesure d'intégration des installations énergétiques dans le paysage.

Restaurer et développer le stockage carbone naturel

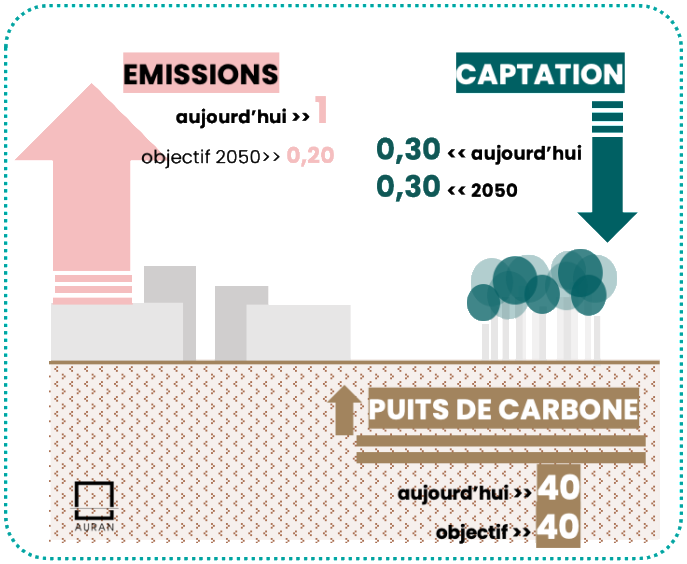
Afin de s'engager dans une trajectoire de neutralité carbone, le projet prévoit une réduction des émissions *(cf : « Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques »)*, mais il s'agit également de compenser les émissions carbones résiduelles par une stratégie de captation et séquestration pourvoyeuse de co-bénéfices et intégrant les multifonctionnalités des sols.

Pour cela, la contribution du SCoT du Pays de Retz se base sur un double objectif :

- Ne pas libérer de manière excessive le carbone présent dans les sols en préservant les puits de carbone actuels de leur possible détérioration par les pratiques humaines (artificialisation des sols, pratiques de gestion), et le dérèglement climatique (minéralisation).
- Maintenir les puits de carbone naturels autour de 0,30 MTeqCO2 captés par an, pour tendre vers une neutralité carbone sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma présentant les objectifs de captation et séquestration carbone sur le territoire du SCoT du Pays de Retz



estimation en Méga Tonnes équivalent CO2/an

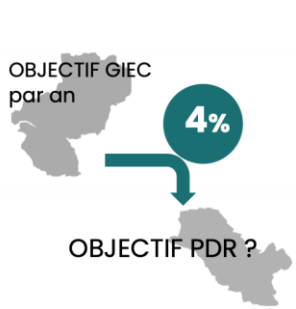
La nouveauté de ce SCoT est un travail plus poussé sur le sujet de la séquestration carbone et la logique d'augmentation des puits de carbone naturels.

Afin d'objectiver la participation du Pays de Retz dans les efforts régionaux, un exercice de déclinaison des travaux réalisés à l'échelle de la région par le GIEC Pays de Loire a été effectué. Ces travaux s'intéressent notamment aux sols agricoles et aux pratiques permettant de stocker du carbone. Il s'agit de donner à voir l'ampleur des efforts à mettre en œuvre en matière de protection et d'augmentation des puits de carbone naturels, en déclinant plusieurs scénarios

Pour cela, l'hypothèse de départ a été d'identifier le poids du Pays de Retz en matière de surface, d'espaces naturels et d'émissions de GES sur l'ensemble des données régionales. Le PETR pour l'ensemble de ces indicateurs représente 4% du territoire régional. Il est donc convenu que le territoire du SCoT contribuera à hauteur de 4% des objectifs du GIEC Pays de Loire.

Cette déclinaison a permis de traduire les objectifs de stockage et de captation carbone en recommandations qualitatives et quantitatives, à horizon 2050, en matière d'augmentation du couvert végétal et des pratiques d'agroforesterie.

Traduction théorique des objectifs du GIEC de l'échelle Pays de la Loire vers l'échelle Pays de Retz



20 000 ha /an de passage en agroforesterie	1000 km de haies supplémentaires par an	1780 ha supplémentaires de forêt par an
800 ha /an de passage en agroforesterie	40 km de haies supplémentaires par an	71,2 ha supplémentaires de forêt par an

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Afin de s'inscrire dans cette dynamique, tout en restant cohérent avec les singularités du territoire et les effets d'un SCoT, celui-ci pose un seul objectif chiffré : celui de l'augmentation de 40 km de linéaire de haie par an. Il peut plus facilement être traduit dans les PLU et parait cohérent avec la dynamique actuelle du territoire.

À l'inverse, et en lien avec les projets alimentaires / agricoles du territoire, les objectifs chiffrés d'augmentation des surfaces boisées ne sont pas souhaitables. Le reboisement est donc encouragé dans des zones vulnérables ou espaces stratégiques (ripisylves., zones de ruissellement, îlots de chaleurs…)

Afin de maintenir et encourager la plantation de haies et/ou de boisements, des mesures compensatoires de de 1 pour 1 ont été définies.

Les changements de pratiques agricoles (bio, agroécologie, agro-foresterie…) sont également encouragés.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

04

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

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'AGRICULTURE

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR.	→ *La préservation de la qualité des sols au service des stratégies alimentaires et agricoles.* → *La mise en œuvre des objectifs du PAT.*
Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche.	→ *L'identification et la préservation des espaces agricoles dont la pérennité peut être assurée à 20 ans. Le soutient à la diversité et la productivité des agricultures.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR

Les élus ont souhaité réaffirmer leur soutien envers le monde agricole en valorisant son rôle économique, social et environnemental. À ce titre, ils ont souhaité reconduire les dispositions du SCoT antérieur concernant la préservation des espaces agricoles pérennes.

Cette orientation forte permet de garantir aux exploitants une visibilité sur la préservation du foncier dédié à une vocation agricole pour la durée du SCoT.

L'amélioration de la connaissance des sols, l'évolution des stratégies et des dynamiques territoriales et les difficultés rencontrées dans la traduction des EAP aux échelles communales, ont nécessité de revoir les périmètres de ces espaces agricoles à pérenniser. Toutefois, convaincus de l'importance de l'agriculture, et de la vocation nourricière du territoire, les travaux d'identification des espaces agricoles pérennes, se sont réalisés avec l'objectif d'identifier un volume constant d'espaces agricoles pérennes soit au moins 85 000 ha d'EAP.

Explication de la méthodologie d'identification des EAP :

Pour identifier les EAP du SCoT, les territoires se sont appuyés sur les diagnostics agricoles qui avaient pu être réalisés dans le cadre des documents d'urbanisme récents ainsi que de données issues du RGA 2020.

Par ailleurs, l'ensemble des espaces agricoles pérennes du précédent SCoT ont été ré-examinés en particulier ceux situées dans un périmètre de 300 mètres autour des secteurs urbanisés. Ces secteurs pouvant potentiellement accueillir une extension de l'urbanisation. Toutefois, des ajustements peuvent être envisagés : Les espaces non zonés en espaces agricoles pérennes, au lieu-dit les Fromentaux, sur la commune du Bignon sont identifiés comme des secteurs potentiels de compensation d'EAP pour Grand Lieu Communauté et ses communes membres, dans le cas où des projets communaux ou communautaires nécessiteraient de déclasser des EAP ailleurs sur le territoire.

Enfin, les enjeux de préservation, et d'entretien des secteurs de marais ont amené les élus à réaffirmer leur soutien au maintien d'une activité agricole sur ces secteurs en les identifiant en tant qu'EAP. En effet, jusqu'à aujourd'hui, une majorité de ces secteurs de marais, pourtant largement intégrés comme parcelles de productions et déclarées PAC, n'étaient pas identifiés en tant qu'EAP mais seulement classés en zonage N.

Or, ces secteurs fragiles, même s'ils bénéficient de fortes protections environnementales préservent notamment leurs fonctionnalités grâce à un entretien et une exploitation à des fins agricoles (pâturage et production fourragère essentiellement) devant répondre à de fortes contraintes

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

réglementaires liées d'une part à leur classement environnemental (Natura 2000 par exemple) mais également par des obligations établies dans le cadre de la PAC et de conditionnalité des aides MAEC (Mesures Agro-Environnementales et Climatiques) et BCAE (Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales) par exemple.

Traduction des EAP dans les documents d'urbanisme locaux :

Les EAP sont représentées au carreau à l'échelle SCoT. L'identification au carreau doit donc être appréciée selon le contexte territorial et adapté au parcellaire :

- Pas d'obligation d'une traduction stricte mais bien une transcription dans les PLU à la parcelle
- Afin d'éviter les modifications du document et permettre son agilité tout en apportant une sécurisation au monde agricole de leur foncier dédié, les secteurs suivants ne devront pas être identifiés en EAP :
    - 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.

En outre, certains projets d'intérêt général seront autorisés en EAP (liaisons douces, équipements d'intérêt public…)

- Par ailleurs, comme certains projets n'ont pu être localisés à la date d'approbation du SCoT, un système d'« évitement – compensation » devra être mis en place à hauteur des hectares concernés. Plusieurs exemples sont proposés dans le DOO et concernent principalement les projets identifiés dans le SCoT et non localisés et les projets d'intérêt général. Cette liste d'exemples n'est pas exhaustive.

Afin de ne pas générer de difficultés d'application et de tenir compte des réalités du terrain, il est bien précisé dans le DOO, que ces EAP devront être traduits à la parcelle dans les PLU(i).

Le schéma ci-dessous illustre des possibilités de traduction de ces EAP avec une appréciation différente de la traduction des parcelles qui sont partiellement dans des carreaux d'EAP.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Exemples de traductions possibles des EAP du SCoT dans les zonages des PLU(i)

Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche

La pérennisation et le développement des activités agricoles passe par une préservation du foncier, mais également par une clarification des possibilités d'évolutions et de réalisation de nouvelles constructions agricoles.

Les difficultés de reprises/transmissions, les formes juridiques avec plusieurs associés, et les dispositions relatives à la loi littoral, auxquelles peuvent s'ajouter les nécessaires évolutions de l'outil économique (nouvel atelier de production, de transformation et/ou vente à la ferme, ...) sont autant de facteurs qui complexifient les capacités d'évolution du bâti agricole.

Afin d'offrir une lecture cohérente sur l'ensemble du territoire (dans le respect des dispositions règlementaires et des préconisations issues de la charte agriculture et urbanisme), le SCoT précise les possibilités d'évolution des sièges et des bâtiments d'exploitation en zones agricoles.

Ces prescriptions tiennent compte de la distinction entre les communes littorales et non littorales.

Le SCoT s'il se donne l'objectif de faciliter les reprises ou transmissions d'exploitations agricoles, porte l'ambition de limiter le mitage et les installations de tiers au sein ou à proximité des sièges et bâtiments agricoles des exploitations agricoles. A ce titre, s'il ne définit pas un nombre maximum de logements de fonction (notamment en raison d'un nombre important de GAEC, ou d'autres formes d'association) sur le territoire, il rappelle le principe selon lequel un logement de fonction occupé ne participant plus à l'exploitation agricole (notamment en cas de cessation d'activité ou de retraite) est toujours considéré comme une construction relevant de la destination « exploitation agricole et forestière ». Les jurisprudences récentes à ce sujet se sont prononcées en ce sens, et confortent les territoires dans leur stratégie de préserver les logements de fonction dans leur vocation première et associés à l'exploitation agricole dont ils dépendent.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Par ailleurs si le SCoT reconnait l'intérêt d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments (à des fins de préservation et valorisation du patrimoine lorsque le bâtiment en dispose, pour maintenir une vitalité dans le tissu rural, pour limiter l'extension de l'urbanisation…), il recommande la plus grande vigilance dans le cadre de l'identification au sein de PLU afin de ne pas impacter le fonctionnement d'une exploitation ou obérer ses capacités à se développer.

Enfin, le PETR voit depuis quelques années un développement important du maraichage sous serres et grands abris plastiques mais également de plein champ sur son territoire. Afin d'assurer le maintien des autres activités traditionnels, le SCoT défini un cadre pour les installations maraichères, en s'appuyant notamment sur le volet maraichage (Août 2013) de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire (2012). De manière générale, le projet défend des implantations respectueuses de l'environnement et de leurs impacts sur la gestion de l'eau et le fonctionnement du sol et limitant leur impact sur le paysage.

NB : les activités de pêche et conchylicoles sont abordées dans les justifications des orientations relatives à l'interface terre-mer.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz	→ *Le soutien au développement et à la diversification des capacités productives locales et notamment : l'industrie, l'artisanat, l'agriculture, la production d'énergie locale et renouvelable, l'économie tertiaire et touristique.*
Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités	→ *Le soutient à un réseau de villes et bourgs vivants. Le renforcement d'une mixité fonctionnelle est également favorisé, et notamment à travers le maintien et le développement des commerces de centralités.*
Conforter le maillage des zones d'activités	→ *Accompagnement au renouvellement et au développement des parcs d'activités. Construction d'une réflexion cohérente entre les territoires du Pays de Retz et les territoires voisins en matière de stratégie foncière et immobilière relative à l'optimisation des parcs d'activités.*
Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE	→ *L'objectif est d'accompagner le développement et le renouvellement de ces parcs pour conserver leur attractivité, participer à l'enjeu de réindustrialisation et élever le niveau d'exigence environnementale et de gestion du foncier dans les aménagements et les constructions futures.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le Pays de Retz a connu une dynamique importante d'évolution de l'emploi sur la période passée. Il entend maintenir cette dynamique en soutenant le développement et la création d'entreprises sur son territoire, en favorisant la diversification du tissu économique, et en s'appuyant sur toutes les richesses et les spécificités économiques de son territoire.

Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz

Le Pays de Retz est un territoire attractif, bénéficiant d'un environnement économique s'appuyant sur des filières économiques historiques et structurées (filières industrielles, artisanales et agricoles notamment).

Afin de poursuivre la dynamique d'emplois sur le territoire, le SCoT encourage donc le développement de ces filières, tout en soutenant l'installation de nouvelles filières, afin de s'ouvrir à toute opportunité de développement sur le territoire. Dans un contexte de transition (en particulier énergétique et environnementale), le SCoT sera attentif à soutenir davantage les nouvelles filières qui pourraient s'engager dans ces économies émergentes.

Les activités économiques ne doivent pas nécessairement se développer à la périphérie du tissu urbain. Les activités tertiaires, technologiques, et artisanales qui peuvent s'intégrer dans le fonctionnement urbain doivent pouvoir y trouver leur place, c'est pourquoi le SCoT demande aux territoires de maintenir des capacités d'accueil dans les bourgs et de traduire ces orientations dans leurs documents de planification locaux. Cela permettra de préserver une certaine mixité des fonctions dans les centre-bourgs, en étant attentif toutefois aux restructurations nécessaires pour éviter les conflits d'usage en proximité avec l'habitat.

Pour les besoins économiques qui ne sauraient être comblés par les seules opportunités foncières situées dans le tissu urbain, et afin de rendre plus lisible l'offre globale en foncier économique, le SCoT identifie les zones d'activités du Pays de Retz qui seront en capacité de répondre de façon différenciée à la demande de localisation des entreprises.

Quelle qu'en soient leur localisation, les implantations économiques devront participer à la trajectoire de sobriété foncière, ce que le SCoT prescrit.

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

Les distances domicile-travail s'étant accentuées ces dernières années, le SCoT met en place les conditions pour favoriser une économie de proximité, afin de limiter les déplacements domicile-travail motorisés.

En ce sens, le SCoT met en œuvre des orientations engageant les communes à assurer un « socle » de base en services,

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

équipements et commerces à leur population. Cet objectif fait écho à l'organisation territoriale générale du projet, et concoure à soutenir le dynamisme et le développement de toutes les communes du territoire.

Pour y parvenir, le SCoT prévoit un certain nombre de recommandations telles que :

- Permettre le développement d'activités économiques au sein des tissus urbanisés et des centralités pour limiter les déplacements, dès que cela est possible.
- Développer des lieux de télétravail afin de réduire les déplacements.
- Permettre le développement d'une offre de bureaux dans les secteurs desservis par les transports en communs.

Conforter le maillage des zones d'activités

Dans un souci de clarification et de structuration des implantations économiques sur le territoire, une classification des zones économique a été opérée et reportée dans le DOO du SCoT (zones d'activités économiques hors zones commerciales).

Cette classification a été définie en s'appuyant sur une analyse multicritère, et tenant compte des stratégies de développement prévues pour les différentes zones économiques. Ces stratégies sont portées par les EPCI, et traduisent déjà les coopérations territoriales soutenant la dynamique économique du territoire.

Les critères observés dans le cadre de la classification des ZAE :

- Type d'activités économiques principales.
- Rayonnement et accessibilité.
- Localisation géographique.
- Stratégie de développement.

C'est sur cette base que les zones et espaces d'activités économiques ont été classés. Leur classification implique un accueil préférentiel de certaines activités, sans que cela ne soit exclusif. En effet, afin d'éviter la mono-spécialisation, et des situations de blocage, une diversification des activités pourra s'opérer au sein des zones si elle ne fragilise pas le fonctionnement et le développement des activités déjà présentes.

Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE

La trajectoire de sobriété foncière poursuivie par le SCoT, nécessite une évolution des pratiques et des usages du foncier à destination économique.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

En effet, il s'agira de concilier la trajectoire ZAN tout en soutenant une capacité forte pour le développement et l'accueil des entreprises.

Afin d'y contribuer, les élus ont choisi de permettre la création de nouvelles ZAE seulement si elles sont identifiées par le SCoT. Les projets d'extension devront eux, s'inscrire dans la stratégie intercommunale afin d'éviter la multiplication d'initiatives non coordonnées générant une consommation foncière accrue et peu efficace.

Certaines incertitudes existant sur des projets de nouvelles ZAE ou de futures extensions prévues, le SCoT permet des ajustements de leur localisation à consommation foncière constante.

Convaincu que chaque territoire est mobilisé pour contribuer au développement de son économie, le SCoT aborde de nombreuses recommandations relatives à la gestion économe du foncier dans les ZAE, et apporte des pistes de justification et d'encadrement des implantations que les territoires pourront mobiliser.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL ET DU DAACL

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Favoriser une offre commerciale équilibrée	→ *Les zones commerciales périphériques existantes permettent un accueil pérenne des équipements commerciaux adaptés à ces secteurs en complémentarité des centralités.*
Consolider le dynamisme des centres-villes et centres-bourgs + localisations préférentielles du commerce : les centralités (DOO + DAACL)	→ *Garantir à tous et au sein de toutes les centralités une offre de proximité complète dans une logique d'hyper proximité.* → *Le SCoT défend le maintien des commerces dans les centralités qui sont le cœur de la vie des communes.*
Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie + localisation préférentielle du commerce : les SIP (DOO + DAACL)	→ *L'objectif n'est plus de créer de nouvelles zones mais de permettre leur développement en améliorant leur qualité urbaine et paysagère d'une part voire de permettre le cas échéant leur extension dans un souci d'usage économe du foncier.*
Les conditions d'implantation des projets commerciaux (DAACL)	→ *Dans une logique d'aménagement globale, chaque intervention sur les centralités sera l'occasion de tenir compte des enjeux de réchauffement climatique, de sobriété énergétique, de sobriété foncière, d'accessibilité à tous et d'apaisement des centralités.*
Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale (DAACL)	→ *Les implantations stratégiques des zones industrielles existantes à proximité d'axes de flux routiers, pourront permettre des installations liées à des besoins logistiques locaux, sous réserve d'une adéquation de l'envergure des projets avec les impacts potentiels sur le territoire.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Favoriser une offre commerciale équilibrée

Les SCoT doivent désormais comporter un document d'aménagement commercial (DAACL). Le SCoT du Pays de Retz entend jouer tout son rôle dans l'aménagement commercial du territoire, et permettre aux élus de davantage maîtriser la localisation des commerces ayant un impact sur le dynamisme des centralités.

Dans un contexte de croissance démographique soutenue, l'offre commerciale continue de se développer sur le territoire. A ce titre, les élus, souhaitent accompagner ces nouvelles implantations. L'objectif est multiple :

- Limiter l'évasion commerciale vers d'autres territoires (Nantes Métropole et Vendée,
- Répondre aux besoins d'une population croissante,
- Limiter les déplacements pour motif d'achat.

Les élus, ne souhaitent pas opposer l'offre en centralité à l'offre en périphérie, leur approche est davantage d'offrir une offre diversifiée qui réponde à des besoins différents, et qui contribue à structurer l'armature commerciale du territoire.

Ainsi, le DOO définit les orientations principales en matière d'aménagement commercial. Ces orientations seront précisées dans le DAACL.

Concrètement la stratégie d'implantation commerciale sur le territoire s'articule autour de 3 objectifs, qui s'inscrivent dans la continuité de la stratégie déjà portée dans le SCoT précédent :

- Définir les centralités commerciales et y permettre toute implantation commerciale
- Conforter les implantations dans les SIP (secteurs d'implantations périphériques) lorsqu'elles ne sont pas possibles en centralité
- Éviter les implantations en dehors de ces secteurs (diffus) pour limiter les implantations d'opportunité, qui viennent perturber les fonctionnements urbains et les secteurs commerciaux

Sur ce dernier point, les élus ont toutefois mis en évidence, la nécessité de renforcer une offre de proximité répondant à un besoin des employés sur certaines zones économiques de Grand Lieu Communauté éloignées des centres-bourgs et de leurs commerces et, en même temps proches en termes de distance et/ou de temps de trajet, de l'offre métropolitaine implantée le long du périphérique sud. Afin d'éviter les déplacements motorisés sur la pause méridienne et d'éviter l'évasion commerciale vers la Métropole liée à l'absence d'offre, cette stratégie participera à la dynamique des bourgs bénéficiant de l'effet rebond du maintien des salariés des zones sur le territoire. En outre, cela répond à la demande des entreprises et à la stratégie économique du territoire de diversifier les usages au sein de ces secteurs afin d'en faire des quartiers de vie, attractifs en termes de recrutement de collaborateurs. Ainsi, et sous conditions bien définies au DOO,

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

des implantations commerciales pourront être autorisées dans quelques ZAE du territoire sous réserve de ne pas perturber l'équilibre commercial des centralités les plus proches afin de garantir les orientations et actions des Opérations de Revitalisation de Territoire.

Consolider le dynamisme des centres-villes et centres-bourgs

Les élus du Pays de Retz ont réaffirmé leur intention de privilégier les implantations commerciales dans les centralités. Ainsi, le DOO précise que « Les centralités sont définies comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces compatibles avec le fonctionnement urbain. »

Au-delà des enjeux de renforcement des centralités, les élus ont souhaité développer une stratégie qui repose sur la polarisation du commerce. En effet, plus le commerce est polarisé, plus il répond aux attentes des consommateurs en matière de déplacements, de proximité, et plus l'attractivité de la polarité augmente, notamment par la diversité de l'offre. Ainsi, les documents d'urbanisme sont incités à assurer cette polarisation du commerce contribuant pleinement à l'intensification urbaine. Le DOO propose des pistes de mobilisation d'outils pour y contribuer.

Ces centralités sont définies spatialement à titre indicatif dans le DAACL, et seront délimitées dans les PLU, pour faciliter la mise en œuvre des dispositions ci-dessus.

Lorsque le commerce ne peut s'implanter en centralité, il s'implante dans un secteur d'implantation périphérique (SIP).

Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie

Le diagnostic de la CCI souligne une diminution des surfaces de vente dans les centralités, concomitante à l'accroissement des surfaces de vente et de l'offre dans les zones commerciales périphériques. Même constat sur le nombre de points de vente : ils diminuent de 5% dans les centralités entre 2013 et 2023 et augmentent de 20% dans les zones commerciales dédiées, ainsi que dans le diffus (+5%).

Le développement commercial dans les secteurs périphériques s'est donc fortement accentué ces dernières années, au détriment parfois de certaines centralités.

Ainsi, il a été décidé d'encadrer les secteurs d'implantation commerciale périphérique. Leur nombre est donc stabilisé aux seuls SIP identifiés dans le SCoT. Le SCoT n'identifie pas de nouveaux SIP par rapport à l'ancien SCoT mais reconnait des extensions de SIP existants. Les extensions de SIP inscrites dans le SCoT sont intrinsèquement liées au confortement des polarités de l'armature concernées (pôles d'équilibre de

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Saint-Brevin-les-Pins et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ou pôles d'équilibre intermédiaires de Legé, Sainte-Pazanne ou Saint-Père-en-Retz). En tout état de cause, les surfaces d'extension dans l'atlas des SIP sont indicatives en tant que ces secteurs ont vocation à être, comme ceux d'origine le sont par ailleurs déjà, des zones mixtes susceptibles d'accueillir aussi bien des activités productives que commerciales. Ces possibilités de développement doivent être appréhendées au regard de la faible vacance et du peu de surfaces commerciales disponibles dont la surface de vente est supérieure à 300 m2 dans les centralités. Les perspectives de développement des SIP sont à mettre en balance avec l'ensemble des outils par ailleurs mis en place pour protéger les commerces de proximité dans les centralités commerciales (linéaires commerciaux, droit de préemption sur les fonds de commerces, Plan Guide Opérationnel réalisé dans le cadre des programmes Petite Ville de Demain ou des actions propres aux Opérations de Revitalisation de Territoire…).

Deux types de SIP sont identifiés en fonction de leur niveau d'insertion urbaine et des typologies de commerces présentes :

- Les SIP structurants
- Les SIP de proximité

Il appartient aux territoires de préciser leur délimitation au regard des cartographies identifiées dans le DAACL.

Enfin, l'existence de commerces implantés hors des localisations préférentielles, a conduit les élus à proposer des conditions leur permettant d'évoluer de manière limitée.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Les localisations préférentielles du commerce sur le Pays de Retz : les centralités

Le DAACL du SCoT, conformément aux dispositions règlementaires vient préciser la localisation des centralités telles que définies dans la partie DOO du SCoT.

Le choix a été retenu de proposer une cartographie pointant chaque centralité par un figuré. La délimitation précise des centralités devra être proposée par les territoires dans le cadre de leur document de planification. Aucune différenciation n'a été faite entre les centralités. Celles-ci étant toutes des lieux d'implantation privilégiés du commerce afin de contribuer à leur vitalité.

Les localisations préférentielles du commerce sur le Pays de Retz : les SIP (atlas des SIP en annexe)

Le DAACL du SCoT, conformément aux dispositions réglementaires, vient préciser la localisation des SIP selon leur typologie (et les extensions envisagées). Un atlas vient préciser de manière approximative le périmètre de chaque secteur commercial qui devra être transcrit dans les documents de planification.

Les conditions d'implantation des projets commerciaux

De manière générale, et dans la continuité de la stratégie générale d'implantation commerciale, les conditions d'implantation des commerces visent 3 objectifs :

- Prioriser les implantations de tous types de commerces dans les centralités
- Conditionner les implantations commerciales dans les SIP structurants aux commerces de + de 300 m2
- Empêcher les implantations des commerces de proximité dans les SIP structurants

Quelles que soient les localisations préférentielles d'implantation du commerce (SIP et centralité), le DAACL renforce les exigences en matière de qualité urbaine et environnementale pour les nouvelles implantations commerciales, les extensions et les projets de renouvellement urbain.

Ainsi, de nombreuses recommandations et prescriptions viennent enrichir le DAACL, en définissant les conditions pour l'implantation des nouveaux commerces. Ces dernières ont pour objectifs :

- D'améliorer la qualité urbaine générale des zones et d'accélérer notamment leur végétalisation, afin de

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

s'adapter au dérèglement climatique en créant des îlots de fraîcheur, mais également en gérant mieux les eaux pluviales sur la zone.

- De s'inscrire dans la stratégie nationale bas-carbone en respectant les évolutions des lois en matière de production d'énergies renouvelables et de récupération sur la zone, tout en incitant à dépasser ces objectifs.
- D'intensifier les usages en optimisant le foncier de la zone, avec des incitations à la compacité, à la réduction des surfaces de stationnement, à la montée en hauteur et à la réversibilité des bâtiments, afin de ne pas obérer la mixité fonctionnelle de la zone.

Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale

Les évolutions des pratiques de consommation (et notamment le développement du e-commerce) ont fait évoluer les besoins logistiques sur le territoire et les modes d'approvisionnement.

Plusieurs nouveaux formats de distribution sont apparus tels que les casiers ou distributeurs. Et les besoins en foncier pour des entrepôts de stockage se sont accentués.

D'un point de vue règlementaire, les distributeurs automatiques relèvent de la destination « artisanat et commerce de détail » du code de l'urbanisme tandis que les casiers relèvent de la destination « entrepôt ». Malgré cette différence, le DOO prend le parti de les identifier comme des objets de logistique de proximité permettant l'acheminement jusqu'au consommateur.

Ces formats, viennent compléter une offre quotidienne, qu'ils soient pour de la réception/l'envoi de marchandises ou pour s'approvisionner directement. Ces espaces devront s'implanter en centralité, notamment dans l'objectif de contribuer à leur vitalité.

Concernant les grands entrepôts commerciaux, leur implantation sera conditionnée à un certain nombre de critères. Les élus souhaitent maîtriser les consommations foncières et les flux de déplacements liés à des implantations logistiques. Pour y contribuer, les d'entrepôts devront justifier leur implantation au regard de la réponse à un besoin local. D'autres critères assurant leur intégration au fonctionnement urbain sont également proposés.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

05

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

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE ET D'HABITAT

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Projection démographique à horizon 2050	→ *La détermination des besoins de production de logements s'appuie sur l'hypothèse d'une croissance démographique qui porte à environ 210 000 le nombre d'habitants sur l'ensemble du Pays de Retz à l'horizon 2045.*
Développer le parc de logements sur le Pays de Retz	→ *Le SCoT prévoit ainsi de produire environ 1400 à 1600 logements supplémentaires par an, d'ici 2030 afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique mais également à ceux de la population existante, ce qui constitue un défi dans un contexte de rareté du foncier.*
Diversifier l'offre nouvelle de logements	→ *Le SCoT identifie plusieurs typologies de logements sous tension auxquelles il faudra trouver une réponse appropriée.*
Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous	→ *Le vieillissement de la population, renforcé par l'attractivité littorale, et un prix du foncier qui continue de s'amplifier viennent complexifier l'accueil de toutes les populations et en particulier des populations les plus fragiles. Les différents projets au sein des territoires doivent concourir à proposer une offre en logements pour tous.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Projection démographique à horizon 2050

Le projet d'aménagement du Pays de Retz, s'appuie sur une projection de population à 2050. L'ensemble du projet d'aménagement devra alors concourir à accueillir cette population et lui offrir les meilleures conditions de vie tout en respectant les espèces, les sols et les milieux qui composent le territoire.

« Une projection de population fournit une image de ce que pourrait être la taille et la structure à venir de la population par sexe et âge. **Elle s'appuie sur la connaissance du passé, et, pour le futur, sur des hypothèses** pour trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations. »

Définition : Insee

Cet exercice de projection comporte certaines limites …

- Une projection n'est pas un objectif.
- Une projection n'est pas une prédiction.
- Les projections s'appuient sur l'observation des dynamiques passées (en matière de fécondité, mortalité et migrations) : elles n'anticipent pas des phénomènes nouveaux, en rupture.

… mais est un exercice indispensable pour :

- Anticiper les besoins en logements
- Anticiper les besoins en immobilier/foncier économique
- Calibrer et coordonner l'ensemble des politiques publiques : développement des transports en commun, dimensionnement des équipements et services publiques (éducation, sport, culture, …).
- Décliner les trajectoires ZAN.

Afin de retenir la trajectoire démographique la plus réaliste possible, les élus ont travaillé et débattu autour de 5 scénarios de projection. Ces projections Insee à façon sont le fruit d'un travail mené en partenariat avec le département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole et l'Auran.

Les 5 scénarios reposent sur 5 hypothèses : naissances, décès, migration longue distance, migration courte distance et solde migratoire avec l'étranger.

Plusieurs hypothèses sont fixes selon les scénarios :

- Fécondité : Un indice conjoncturel de fécondité diminuant progressivement entre 2018 et 2030 pour atteindre 1,7 enfant par femme en 2030 et se stabiliser ensuite.
- Mortalité : une espérance de vie augmentant moins vite que dans le scénario central (projections nationales), à l'identique du scénario espérance de vie basse (espérance de vie à la naissance en 2070 de 86,5 ans pour les femmes et 84 ans pour les hommes au niveau national).
- Solde migratoire avec l'étranger : + 70 000 personnes en France (hypothèse centrale retenue par l'Insee - répartis localement).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

D'autres sont déclinées selon les scénarios :

- Migrations longue distance : entre la Loire-Atlantique et le reste de la France.
- Migrations courtes distances : entre les territoires ligériens (zones infra-départementales de plus de 50 000 habitants définies pour établir les projections).

En effet, les migrations résidentielles sont déterminantes pour les dynamiques démographiques.

Ainsi, 5 scénarios ont été établis et les hypothèses retenues pour chaque scénario sont explicitées ci-dessous :

✓ **Scénario 1 : Hypothèses déclinées pour le scenario 1 = scénario de référence**

- Migrations longue distance :

Maintien des dernières probabilités connues d'arriver ou de quitter le département de Loire-Atlantique.

- Migrations courte distance :

Maintien des dernières probabilités connues d'arriver ou de quitter chacune des « zones » (territoires de 50 000 habitants) infra-départementales.

Le PETR est composé de 2 zones : la première agrège Pornic Agglomération Pays de Retz et Sud Estuaire ; la seconde agrège Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique.

✓ **Scénario 2 : Hypothèses déclinées pour le scenario 2 = scénario maintien de la croissance démographique antérieure**

- Migrations longue distance :

Arrivées dans le département tous âges confondus augmentées de 25 %.

- Migrations courte distance :

Maintien des dernières probabilités connues d'arriver ou de quitter chacune des « zones » (territoires de 50 000 habitants) infra-départementales.

Un scénario haut voulu par l'Insee pour mesurer l'impact d'une croissance annuelle moyenne qui se maintiendrait autour de +1 % à l'échelle de la Loire-Atlantique tout au long de la projection (observée au cours des deux dernières décennies).

✓ **Scénario 3 : hypothèses déclinées pour le scenario 3 = scénario restriction de la capacité à accueillir**

- Migrations longue distance :

Arrivées dans le département tous âges confondus diminuées de 25 %.

- Migrations courte distance :

Maintien des dernières probabilités connues d'arriver ou de quitter chacune des « zones » (territoires de 50000 habitants) infra-départementales.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Un scénario qui envisage une forte tension sur le marché immobilier et foncier ainsi qu'une saturation de l'usage des équipements publics et des infrastructures routières réduisant la capacité d'accueil de nouveaux habitants dans le département.

✓ **Scénario 4 : Hypothèses déclinées pour le scenario 4 = scénario baisse de l'attractivité économique**

- Migrations longue distance :

Arrivées dans le département des 30-64 ans et de leurs enfants (de moins de 18 ans) diminuées de 25 % ; départs du département des 30-64 ans et de leurs enfants (de moins de 18 ans) augmentés de 25 %.

- Migrations courte distance :

Maintien des dernières probabilités connues d'arriver ou de quitter chacune des « zones » (territoires de 50 000 habitants) infra-départementales.

Un scénario qui considère une forte contraction du marché du travail ne permettant pas à tous les actifs d'accomplir leur projet professionnel dans le département. Ce scénario conduit à réduire l'arrivée du nombre d'actifs et de leurs enfants ainsi qu'à augmenter leurs départs.

✓ **Scénario 5 : Hypothèses déclinées pour le scenario 5 = scénario éloignement des grands pôles urbains**

- Migrations longue distance :

Maintien des dernières probabilités connues d'arriver ou de quitter le département.

- Migrations courte distance :

Départs des 30-64 ans et de leurs enfants (de moins de 18 ans) de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération vers des pôles intermédiaires, augmentés de 50 %.

Arrivées des 18-29 ans sur Nantes Métropole et Saint-Nazaire Agglomération en provenance des pôles intermédiaires augmentées de 25 % (représentant le retour vers les universités aux âges des études supérieures, des enfants ayant précédemment migrés).

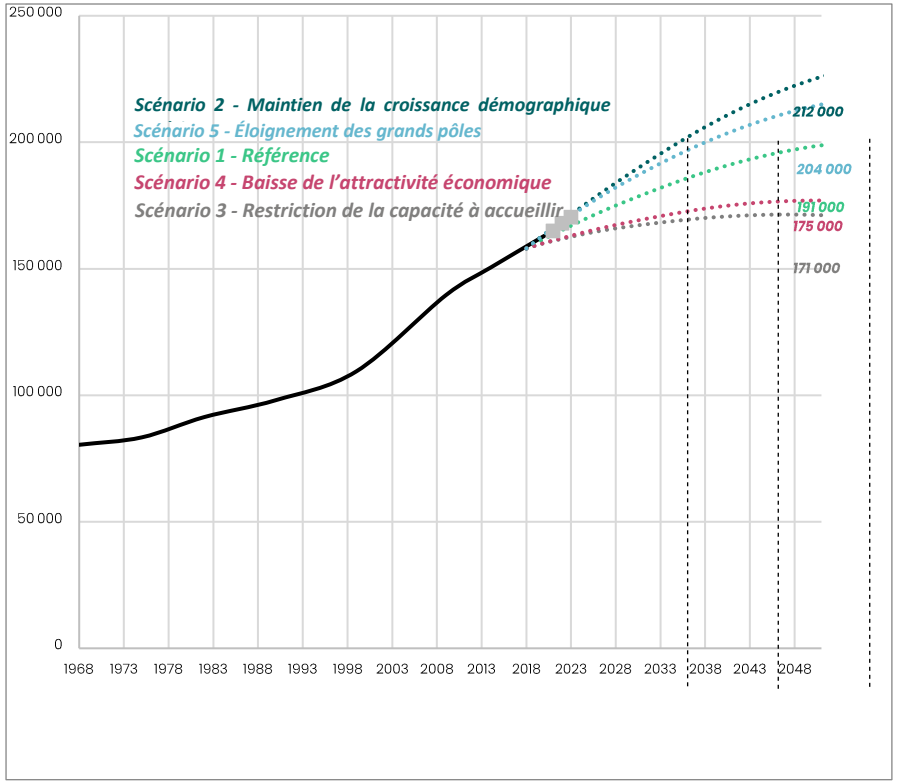
Un scénario qui explore une nouvelle organisation du territoire qui favoriserait le développement de pôles intermédiaires autour des grandes agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire.

✓ **Focus Migrations climatique**

Un scénario qui considère la multiplication de périodes de fortes chaleurs qui conduirait à augmenter les migrations vers les côtes de l'océan atlantique et de la Manche dont la Loire-Atlantique a été travaillé avec l'Insee. Les difficultés à objectiver un phénomène sur lequel l'Insee ne dispose d'aucune statistique robuste à ce jour, n'a pas permis d'en faire une projection fiable. Pour autant, les questions migratoires liées aux évolutions climatiques n'ont pas été écartées des réflexions et des discussions politiques.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Évolution de la population dans le PETR selon les 5 scénarios. Source : Insee – Omphale 2022 – Enedis, traitements Auran



À l'appui de ces 5 scénarios, les élus ont débattu de la projection à retenir, en s'attachant à construire un projet basé sur un scénario à la fois réaliste et maîtrisé.

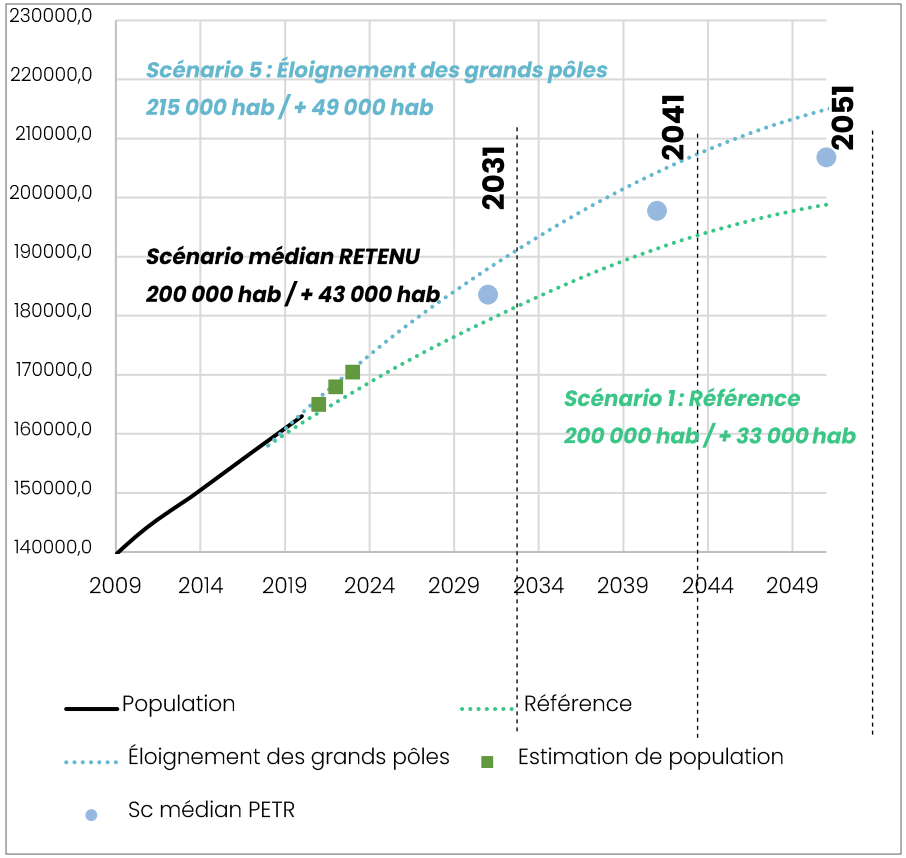
2 scénarios se sont détachés :

- Le scénario de référence qui poursuit les dynamiques observées entre 2013 et 2018 et cohérent avec la stratégie de relance de la production de la métropole et du pôle métropolitain (SCoT en cours de révision).
- Le scénario « éloignement des grands pôle » qui projette une attractivité renforcée du Pays de Retz, poursuivant les tendances les plus récentes (2021-2023).

Toutefois, afin de prendre en compte les incertitudes relatives aux migrations résidentielles, et notamment en lien avec la dynamique de production de logements dans métropole nantaise, les élus se sont positionnés sur un scénario médian entre ces 2 scénarios.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

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



Compte-tenu du vieillissement de la population et d'un indice de fécondité en baisse, la croissance démographique nationale va ralentir, entrainant également un ralentissement de la croissance démographique sur le PETR. Ainsi, le nombre d'habitants supplémentaires ralentira jusqu'en 2050. A horizon 2045, le Pays de Retz accueillera 40 000 habitants supplémentaires, puis 3 000 habitants supplémentaires jusqu'en 2050 (soit + 43 000 habitants supplémentaires au total). Le taux de croissance annuel moyen entre 2021 et 2050 est d'environ 0,8% mais il varie entre les tranches décennales (1,3% par an entre 2021 et 2030 contre seulement 0,3% par an entre 2046 et le 1er janvier 2051). Afin de faire correspondre les besoins en logements nécessaires à l'accueil de la population et la trajectoire ZAN, il a été choisi d'évaluer le nombre d'habitants supplémentaires par périodes décennales, et correspondantes aux jalons issus de la loi Climat et Résilience en matière de sobriété foncière.

Nombre d'habitants supplémentaires par an en moyenne sur l'ensemble du Pays de Retz

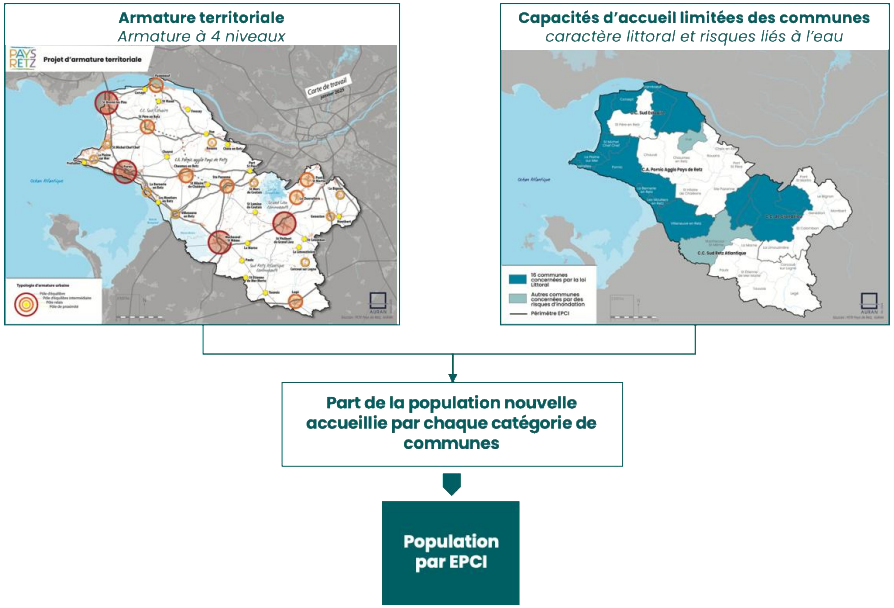
Scénarios	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Éloignement des grands pôles	2 200	1 600	1 100
Scénario médian retenu par le SCoT	**2 000**	**1 400**	**900**
Référence (Insee)	1 400	1 200	700

Cette projection de population à l'horizon du SCoT, fixe globalement un cap pour l'accueil de nouvelles populations pour le territoire. Le projet d'aménagement porté par les élus s'est décliné en prenant appui sur une répartition territoriale qui tient compte du rôle des communes dans l'organisation et le fonctionnement du territoire (armature) ainsi que sur les

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

sensibilités environnementales des communes. Pour ce dernier point, le PAS exposait le soutien des élus aux coopérations entre pôles littoraux et non littoraux dans une logique de solidarité, et afin de tenir compte de la capacité d'accueil du littoral et des caractéristiques exceptionnelles des rivages et la gestion des risques (recul du trait de côte, élévation du niveau de la mer, risques d'inondation…)

Ainsi, la territorialisation de la population à accueillir à l'échelle des EPCI s'est appuyée sur l'armature territoriale et sur les capacités d'accueil différenciées des communes.



Prise en compte de l'armature territoriale :

Il s'agit de conforter les pôles d'équilibres et d'équilibre intermédiaire dans leur rôle structurant en maintenant au moins le poids de population qu'ils représentent dans l'ensemble de la population du Pays de Retz. Toute en préservant les dynamiques et les possibilités de développement des autres communes.

Prise en compte de la capacité d'accueil limitée de certaines communes :

Un accueil de population maîtrisé sur l'ensemble des communes littorales et des communes concernées par des risques de submersion et d'inondation à horizon 2050 avec une proposition technique s'appuyant sur les cartes de risques d'inondations décennales disponibles à ce jour.

- Communes littorales : Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Préfailles, Pornic, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, Frossay, La Chevrolière, Saint-Lumine-de-Coutais, Saint-Mars-de-Coutais, Saint-Viaud, Paimboeuf, Corsept, Saint-Philbert-de-Grand Lieu et Villeneuve-en-Retz
- Risque d'inondations décennales : Paimboeuf, Corsept, Saint-Philbert-de-Grand Lieu, et Villeneuve-en-Retz (toutes déjà concernées par la loi littorale) ainsi que Vue et Machecoul-Saint-Même).
- Le croisement de ces 2 objectifs d'aménagement a ainsi permis d'objectiver la population

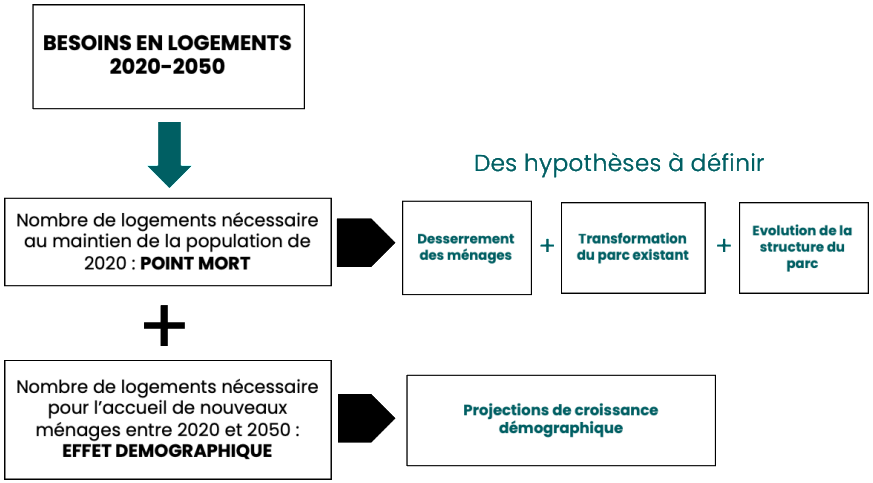
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

supplémentaire en moyenne par an, par période et par niveau de polarité.

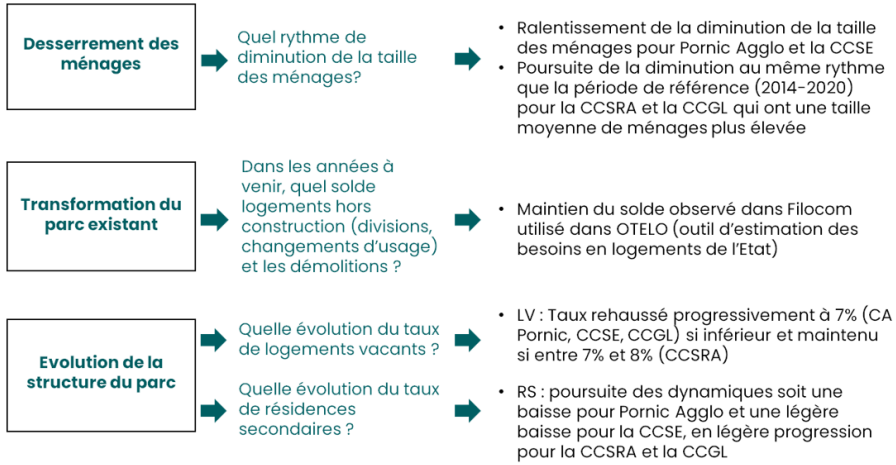
Développer le parc de logements sur le Pays de Retz

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

La définition des besoins en logements a suivi le cheminement méthodologique suivant :



Les hypothèses retenues pour définir le point mort :



Afin de tenir compte de l'inflexion progressive projetée de la dynamique démographique, les besoins ont été estimés par période décennales. Par ailleurs, du fait des incertitudes relatives à cette dynamique démographique et à l'évolution des modes d'habiter, les élus ont souhaités que les besoins soient exprimés par un intervalle plutôt que par une valeur unique. Il a été retenu un intervalle de plus ou moins 10% autour de l'estimation réalisée. Pour l'ensemble du Pays de Retz, les besoins estimés et agrégés des EPCI à horizon 2050 sont donc les suivants :

- 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

La déclinaison par EPCI est disponible dans le DOO du SCoT.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Diversifier l'offre nouvelle de logements

L'offre de logement sur le territoire du Pays de Retz est peu diversifiée, composée principalement de maisons de grande taille occupées par leur propriétaire. Par ailleurs, le prix des biens a augmenté de façon très importante au cours de la dernière décennie : +38% à +56% selon les EPCI pour le prix médian des maisons entre 2014 à 2024, malgré une baisse observée entre 2023 et 2024. L'achat de sa résidence principale devient ainsi impossible pour un nombre croissant de ménages. Les logements locatifs représentent 23% des logements avec seulement 4% de logements locatifs sociaux. La cherté des biens en accession et le manque d'offre locative impactent le parcours résidentiel des ménages : difficulté à se rapprocher de son lieu d'emploi ou renoncement à un emploi, report d'un projet d'accession, cohabitation suite à une séparation, etc. De nombreux acteurs économiques pointent une difficulté d'accès au logement pour leurs salariés. Les difficultés liées au parcours résidentiel ont ainsi des impacts directs pour les ménages concernés mais également indirectement sur la capacité d'entreprendre dans le territoire.

Les élus ont donc souhaité renforcer l'offre en logements locatifs privés et en logements sociaux, locatifs et accession, permettant de maintenir l'accueil de tous sur le territoire.

Extrait du PAS :

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

Les élus ont choisi de porter des objectifs différenciés en matière de production de logements sociaux par niveau de l'armature. Cela en raison du rôle et des responsabilités de chaque niveau de pôles. Les pôles les plus structurants offrant davantage d'équipements et d'offre de mobilité notamment.

Afin de ne pas compromettre la réalisation des programmes et de répondre à un besoin accru en logements sociaux, les élus n'ont pas souhaité définir d'objectifs différenciés entre la production de logements locatifs sociaux (LLS) et la production de logements en accession sociale (AS).

Ils reconnaissent néanmoins le fort besoin de logements locatifs sociaux, qu'ils encouragent par une recommandation inscrite dans le DOO. Les communes et les EPCI en charge des PLH auront la charge de définir des objectifs spatialisés au regard des singularités territoriales.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Les objectifs sont plus ambitieux que ceux portés dans le SCoT précédant et visent à une augmentation significative de la part des logements sociaux dans chaque commune.

Pour rappel dans le SCoT de 2013 : l'objectif de productions de logements sociaux dans la production neuve est de 15 à 20 % pour les 6 pôles (Pornic, Machecoul, Legé, Saint-Philbert-de-Grand Lieu, Saint-Brevin-les-Pins et Sainte-Pazanne) et d'au moins 10 % pour les autres communes.

Afin de ne pas obérer les obligations des communes soumises à l'article 5 de la loi SRU, les communes concernées se verront appliquer leurs obligations règlementaires.

Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous

Le territoire du Pays de Retz est un territoire aux multiples enjeux et influences de par son positionnement géographique. Plusieurs effets se font ressentir et peuvent se combiner, il s'agit en particulier :

- De l'effet littoral et de son attractivité balnéaire.
- De l'effet de la proximité des métropoles de Nantes et Saint-Nazaire.
- De l'effet du report des populations vers des secteurs plus accessibles (rétro-littoral et périphérie des métropoles).

Ces influences suscitent des besoins en logements variés, liés aux populations multiples qui résident dans le territoire ou qui souhaitent s'y installer :

- Logements saisonniers.
- Logements adaptés au vieillissement de la population.
- Logements étudiants.
- Logements pour jeunes travailleurs.
- …

Ainsi, au-delà des objectifs quantitatifs inscrits dans le SCoT, au global et en matière de logements sociaux, les élus ont souhaité émettre des recommandations relatives au type de logement à développer afin de répondre à l'ensemble de ces besoins.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Améliorer le maillage du Pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins	→ *Le SCoT souhaite renforcer les connexions entre les différentes polarités de son territoire afin de répondre aux enjeux de mobilités de courtes et moyennes distances.* → *En s'inscrivant comme territoire d'interface entre pôle métropolitain et littoral, le SCoT soutient le déploiement et les co-constructions de solutions alternatives à la voiture individuelle concernant les flux de populations et les flux économiques.*
Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture	→ *Il convient de développer une offre alternative crédible à l'usage de la voiture individuelle, notamment dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'optimisation des consommations énergétiques tout en prenant en compte le besoin à tous les âges de la vie.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Améliorer le maillage du Pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins

L'ensemble des intercommunalités du Pays de Retz a pris la compétence mobilité en 2021. Elles sont aujourd'hui structurées pour agir sur la question des mobilités. La Région Pays de la Loire reste cheffe de file sur les enjeux de mobilité interterritoriale à travers notamment la mise en place des Contrats Opérationnels de Mobilité (COM - espaces de dialogue pour une meilleure coordination des services de transport). Le Pays de Retz fait partie du périmètre du Service Express Régional Métropolitain (SERM) Nantes - Saint-Nazaire, dont le pré-projet a été labellisé par l'État en juin 2024. Ce projet de SERM vise à développer un service multimodal complet et performant à l'échelle du territoire.

En complément, le SCoT propose une stratégie des déplacements à son échelle, et en lien avec les territoires voisins. Il souhaite ainsi l'amélioration des liaisons entre les pôles d'équilibre et des liaisons de ces pôles vers la métropole Nantaise, Saint-Nazaire, le Vignoble et la Vendée.

Dans cette optique, un certain nombre de besoins d'amélioration, d'entretien ou d'intensification des usages des infrastructures de transport existantes sont identifiés.

Par ailleurs, le Pays de Retz bénéficie d'un réseau ferroviaire particulièrement développé, raccordé à l'agglomération nantaise, irriguant le territoire selon les axes est-ouest et nord-sud. Il dessert deux pôles d'équilibre (Machecoul et Pornic) et un pôle d'équilibre intermédiaire (Sainte-Pazanne). Le SCoT entend s'appuyer sur le développement de ce réseau à la fois en termes d'aménagement durable du territoire, d'infrastructures et d'offres de services. Il préconise ainsi de moderniser et renforcer l'offre ferroviaire sur le territoire du SCoT du Pays de Retz dont les lignes Nantes – Pornic (via Sainte-Pazanne) et Nantes - Machecoul (via Sainte-Pazanne).

Le SCoT suivra et participera aux discussions concernant l'accessibilité de la zone aéroportuaire et les répercussions possibles sur le territoire du Pays de Retz en lien avec les travaux menés par l'État.

Certains pôles d'équilibre et d'équilibre intermédiaire (Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand Lieu et Legé) ne sont pas raccordés au réseau ferroviaire, à ce titre, et afin de consolider leur accessibilité, le SCoT soutient le développement des lignes interurbaines de car du réseau ALEOP et notamment la mise en place de lignes express.

Il convient également d'améliorer les liaisons pôles à pôles, et des autres communes vers les pôles d'équilibre. Dans ce cadre, il est recherché une complémentarité entre le développement des réseaux de transport en commun interurbains (ferroviaires, routiers) et celui des réseaux urbains existants aujourd'hui sur les pôles de Saint-Brevin-les-Pins (Brévibus) et Pornic (navette urbaine de Pornic).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Complémentairement au développement des transports en commun, le SCoT poursuit le développement du covoiturage qui reste une alternative à la voiture individuelle avec un fort potentiel. La mise en place d'un réseau structuré, d'infrastructures dédiées (aires et voies réservées), et des expérimentations de lignes de covoiturage organisées seront à envisager.

Les élus du Pays de Retz soutenaient dans le précédent SCoT la réalisation d'une nouvelle infrastructure de franchissement multimodal de la Loire afin de favoriser le lien Nord-Sud entre les deux rives de l'estuaire. Les élus confirment leur souhait d'améliorer le franchissement de la Loire, mais en s'appuyant sur les franchissements existants, ou sur des solutions alternatives à la réalisation d'une infrastructure nouvelle.

En outre le SCoT demande aux communes de conserver par précaution toutes les capacités de réutilisation de l'ancienne ligne ferroviaire entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et Paimboeuf, en protégeant de l'urbanisation et de tout aménagement pouvant obérer leur réutilisation, l'emprise de la ligne et des gares dans les PLU. Dans l'attente, d'une éventuelle réouverture, cette voie pourra être mobilisée pour un projet de voie verte.

Traversé par des nombreux axes (fluviaux, routiers, ferroviaires), le Pays de Retz, est le support du transport de marchandises. Le SCoT dans la continuité de son action, promeut un transport logistique plus durable et décarbonné sur le territoire. Il encourage par ailleurs les collectivités à dédier des espaces de stockage partagés afin d'optimiser et limiter les flux sur le territoire.

Enfin, concernant les modes actifs et en particulier le vélo, le SCoT renvoie principalement aux schémas directeurs des modes actifs que les EPCI ont réalisé pour déployer de façon opérationnelle le développement des liaisons cyclables sur le territoire.

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

La stratégie du SCoT repose essentiellement sur la complémentarité des modes de déplacement. Il porte, pour cela, le développement et l'aménagement de Pôle d'Échanges Multimodaux (ferroviaires, mais aussi routiers) efficaces, facilitant l'usage des modes alternatifs à la voiture.

La dynamique de développement du Pays de Retz a conduit à une dilatation sensible de l'urbanisation de son territoire, que ce soit sur le littoral, en limite du bassin de vie Nantais ou en milieu rural. Dans un contexte de réchauffement climatique et de renchérissement du coût de l'énergie (qui pénalise les ménages les moins aisés), le SCoT du Pays de Retz décide d'infléchir son mode d'urbanisation. Il désire conforter ses espaces naturels et agricoles, maîtriser l'étalement urbain, renforcer les centralités, favoriser les formes urbaines moins étalées, repartir de l'échelle de

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

l'habitant et favoriser les déplacements de courte distance, notamment pour l'accès aux services et aux emplois.

Dans le prolongement de l'organisation du territoire autour de polarités fortes afin de diminuer les distances de déplacement, le SCoT du Pays de Retz recommande d'organiser les proximités à l'échelle de l'habitant. Ces orientations vont dans le sens d'un agencement à l'échelle de l'habitant, et sont favorables aux déplacements de courte distance au profit des modes doux et des transports de proximité. L'aménagement d'espaces publics apaisés et partagés prescrit par le SCoT va en ce sens.

Plus concrètement, le SCoT demande aux communes développer les continuités piétonnes et cyclables depuis et vers les lieux d'habitation, d'équipements, d'emplois et de commerces et de développer des politiques de stationnement (vélo et automobile) optimisant les usages. Par ailleurs le SCoT encourage aussi à la création d'une OAP thématique Mobilités lors des révisions ou des élaborations des PLU(i).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE SOBRIÉTE FONCIÈRE (TRAJECTOIRE ZAN)

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
La trajectoire de sobriété foncière du PETR	→ *Le SCoT entend poursuivre la diminution progressive du rythme d'artificialisation des sols déjà engagée et répondre aux exigences législatives du ZAN à l'horizon 2050. Poue répondre à cet objectif, le Pays de Retz entend tendre vers une réduction de 50% la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la période de référence, et prolonger ses efforts en matière de réduction du rythme d'artificialisation des sols à compter de 2031.* → *Le DOO proposera une déclinaison de la territorialisation de la trajectoire ZAN par EPCI sur le Pays de Retz.*
Gérer l'espace de façon économe	→ *La construction du projet d'aménagement s'adosse sur armature territoriale qui s'appuie sur la responsabilité de chacune des communes à endosser leur rôle dans le fonctionnement territorial, afin de répondre aux besoins de la population, tout en intégrant la recherche d'un fonctionnement territorial le plus sobre possible.* → *Les objectifs de sobriété foncière et les enjeux de proximité vont accélérer le renouvellement des villes sur elles-mêmes. Le SCoT soutient le développement de formes urbaines renouvelées. Une intensification de la ville est recherchée lui permettant de porter son rôle de lieu de convivialité et de lien pour la population, tout en préservant ses qualités architecturales*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

La trajectoire de sobriété foncière du PETR

La territorialisation de la trajectoire de sobriété foncière n'ayant pas été mise en œuvre dans le SRADDET Pays de la Loire, les élus du Pays de Retz ont fait le choix de s'en tenir aux textes législatifs en vigueur (respect du cadre imposé par la loi Climat et résilience et ZAN 2).

Si les surfaces imputées aux projets d'envergure nationale et européenne, impliquent une trajectoire de réduction de la consommation de -54,5% à l'échelle régionale, les élus n'ont pas souhaité reprendre strictement ce chiffre en l'attente d'un accord politique sur la territorialisation régionale.

La diminution à l'échelle de l'ensemble du SCoT tendra vers une diminution du rythme de consommation de -50% soit environ 585 ha.

Pour définir la trajectoire sur le SCoT du Pays de Retz, il a tout d'abord été calculé la consommation foncière de la période de la période de référence 2011-2020 avec l'outil Conso ZAN 44 développé par les agences d'urbanisme de Nantes et de Saint-Nazaire, le Département Loire-Atlantique et la DDTM44. Les détails se trouvent dans le diagnostic via l'analyse de la consommation foncière qui s'élève pour cette période à environ 1174ha dont environ 990 ha de consommation effective (source : Conso ZAN 44) et 184 ha de consommation au titre des ZAC dont les travaux ont démarré avant le 1er janvier 2021, tenant compte des périmètres a posteriori réellement aménagés sur la période 2021-2030 (en application de la circulaire du 31 janvier 2024).

À la suite de cette étape, la trajectoire se décline comme suit :

- **2021-2030 :** une diminution du rythme de consommation de -50% soit environ 585 ha avec une territorialisation différenciée selon les EPCI.

Cette territorialisation a été définie à l'échelle de chaque EPCI.

Pour y parvenir, les élus ont identifiés leur besoin en foncier (foncier nécessaire à la production de logements, au développement économique et aux équipements). Ce travail a mis en évidence une difficulté pour CCSRA à atteindre les objectifs définis dans une trajectoire de -50% sur cette première période. Cela s'explique par une faible consommation passée (malgré un effort d'optimisation foncière cohérent avec les autres EPCI).

À cet égard, et en réponse à un projet d'aménagement global, une coopération entre les EPCI a permis de traduire une territorialisation différenciée permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement dans une trajectoire de -50% de la consommation d'ENAF.

Par ailleurs, l'absence d'une connaissance fine des capacités de renouvellement ou de densification des communes, ne permet pas à l'échelle du SCoT de décliner cette trajectoire à l'échelle communale. Aussi, les élus ont souhaité conserver le principe d'une agilité dans la déclinaison communale de la trajectoire en ne la précisant pas à cette échelle dans le DOO.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

La déclinaison communale de la trajectoire de sobriété foncière (cf. Tableau suivant) a fait l'objet d'une délibération en comité syndical le 18 décembre 2025 à partir des éléments transmis par les EPCI. Elle pourra être ajustée au regard des arbitrages issus de la conférence des Maires du Pays de Retz dans le cadre du suivi de la trajectoire de sobriété foncière.

- 2031-2040 et 2041-2050 : division par 2 du rythme de consommation par rapport à la consommation de la décennie précédente à l'échelle du SCoT. Aucune ventilation n'est envisagée sur ces périodes. L'évaluation du SCoT, et un suivi de la trajectoire par une gouvernance partenariale étroite entre les communes, les EPCI et le PETR permettra de préciser ultérieurement la territorialisation sur ces périodes.

La gouvernance entre les communes les EPCI et le PETR est envisagée de la manière suivante :

- Mise en œuvre d'une méthode de suivi de la consommation d'ENAF partagée et homogène (suivi basé sur le conso ZAN 44 et l'OSCGE). Ce suivi sera porté par les EPCI.
- Transmission des données au PETR, et débat sur le pilotage de la trajectoire annuellement lors d'une conférence des maires du PETR, laquelle permettra de procéder aux ajustements
- Pour les périodes suivantes (2031-2040 et 2041-2050), les élus pourront s'accorder sur une nouvelle territorialisation de la trajectoire qu'ils partageront en conseil syndical. A défaut, ils poursuivront une diminution de -50% de la consommation d'ENAF par rapport à la période précédente

Considérant l'instabilité juridique (décrets modifiés sur la nomenclature ZAN), l'inconnue quant au passage du calcul de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers à l'artificialisation des sols en 2030, la trajectoire est exprimée en pourcentage de réduction et non en valeur absolue.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Tableau de ventilation de la consommation foncière par commune

	Consommation d'espaces NAF sur la période de référence par EPCI (CONSO ZAN 44)	Consommation d'espaces NAF sur la période de référence par commune (CONSO ZAN 44)	Consommation d'espaces NAF compatibilisée au titre de la circulaire du 31 janvier 2024 par EPCI (ZAC)	Consommation d'espaces NAF compatibilitée au titre de la circulaire du 31 janvier 2024 par commune (ZAC)	Consommation d'espaces totale sur la période de référence (CONSO ZAN + ZAC)	Consommation maximale d'ENAF autorisée en application du SCOT sur la période 2021-2030	ENAF consommés entre 2021 et 2025 (habitat et éuipements communaux)	ENAF consommés entre 2021 et 2025 (économie)	ENAF devant répondre aux besoins d'habitat et d'équipements communaux sur la période 2025-2030	ENAF devant répondre aux besoins de développement économique sur la période 2025-2030	Total (hors équipements intercommunaux)	Equipements/projets intercommnunaux	Total des consommations d'ENAF sur la période 2021-2031
PAPR		**479**		**97,2**			**38,1**	**6,2**	**120,2**	**44,9**	**209,4**		
Pornic		111		52,8			2,4	0	32,2	0,4	35		
Chaumes		66					8,3	0	11,9	11,9	32,1		
Sainte-Pazanne		38					4,5	1,9	16,1	6,4	28,9		
La Bernerie		26		3,8			4,5	0	9,2	0	13,7		
La Plaine		22		0,4			1,2	0,8	9	1,4	12,4		
Rouans		46					4,1	0	4,2	0	8,3		
St-Michel	**479**	36	**97,2**		**576,2**	**230,0**	1,7	0	11,1	2,7	15,5	21	**230**
Villeneuve		21		17,8			4,2	0,7	5,3	4,3	14,5		
Chauvé		20					1,3	0,8	4,4	2,6	9,1		
Cheix		11		0,8			0,2	0	2,2	0	2,4		
Les Moutiers		12		5,2			0,5	0	3,8	0	4,3		
Port St-Père		16					0,4	0	5,2	0	5,6		
Préfailles		6					1,8	0	1,7	0	3,5		
St Hilaire		24		9,6			1,9	2	0	12,9	16,8		
Vue		24		6,8			1,1	0	3,9	2,3	7,3		
GLC		**300**					**26,02**	**12,59**	**75**	**36,48**	**150,09**		
Saint-Philbert		55					2,88	0	15,33	10	28,21		
La Chevrolière		62					2,29	2,77	17,92	3,86	26,84		
Pont St Martin		47					4,19	0	11,27	11,5	26,96		
Le Bignon	**300**	31			**300,0**	**150,0**	6,91	6,05	3,11	4,12	20,19	0	**150**
Geneston		11					4,27	0	2,21	7	13,48		
Montbert		41					1,33	0	11,75	0	13,08		
Saint-Colomban		23					0,58	0	7,21	0	7,79		
La Limouzinière		15					2,81	3,77	2,04	0	8,62		
Saint-Lumine de Coutais		15					0,76	0	4,16	0	4,92		
SRAC		98		**37,1**			**16,2**	**13**	**22,7**	**15,8**	**67,7**		
Machecoul-St-Même		35		13,3			1,7	0,8	3,8	7,1	13,4		
Legé		14		1,7			7	3,8	1	1	12,8		
Corcoué-sur-Logne		7					2	0	3,6	0,4	6		
Saint-Mars de Coutais	**98**	5	**37,1**	9,4	**135,1**	**81,0**	0,4	0	0,5	3,2	4,1	10	**78**
La Marne		12		11			1	6,3	0,4	0	7,7		
Paulx		6		1,7			0	0	8	1,7	9,7		
St Etienne de Mer Morte		12					2,1	2,1	2,4	1,4	8		
Touvois		7					2	0	3	1	6		
CCSE		**113**		**50,3**									
Saint-Brévin-Les-Pins		29		33,6									
Corsept		3											
Saint-Père-en-Retz	**113**	31	**50,3**	13,2	**163,3**	**82,0**	**15**	**11**	**31**	**25**	**82**	0	**82**
Paimboeuf		2											
Saint-Viaud		26		3,6									
Frossay		22											
TOTAL Pays de Retz	**990**		**184**		**1174**	**543,0**	**95,32**	**42,79**	**248,9**	**122,18**	**509,19**	**26**	**541**

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le SCoT du Pays de Retz inscrit le principe d'une enveloppe foncière mutualisée pour des projets d'aménagement dont les bénéfices dépassent le cadre des périmètres administratifs des communes ou intercommunalités. Les efforts consentis par l'ensemble des 4 EPCI (et dépassant les -50%) permet d'identifier environ 55 hectares qui seront mobilisés pour ces projets.

À ce jour, un certain nombre de projets d'envergure Pays de Retz sont identifiés, il s'agit notamment de :

- 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-Saint-Père
- Doublement du cadencement de la voie Nantes Pornic

RD 178 - Doublement et voie réservée entre Tournebride et l'A83

- Contournement de Machecoul-Saint-Même
- RD 751 - Doublement entre Port-Saint-Père et Le Pont Béranger
- Liaison A83-Aigrefeuille (sur Montbert)

En fonction du suivi de la trajectoire et de la gouvernance mise en place, la liste des projets pourrait évoluer, en respectant cette enveloppe mutualisée.

Gérer l'espace de façon économe

Gérer l'espace, et s'engager vers une consommation de plus en plus maîtrisée de la consommation d'ENAF, nécessite une stratégie d'urbanisation qui concourre à favoriser le renouvellement des villes sur elles-mêmes.

Le territoire, est composé de différents secteurs bâtis qui ne revêtent pas le même rôle et impact sur le développement et le fonctionnement urbain. Le DOO expose les définitions des centralités principales, des villages et des hameaux. Les secteurs ne répondant pas à ces définitions sont considérés comme diffus, et leur développement n'est pas souhaité.

De manière générale, la priorité est de favoriser l'intensification urbaine au sein des centralités principales. Cette intensification des centralités a le double intérêt de répondre :

- À la nécessaire limitation de l'étalement urbain.
- À la revitalisation, ou au maintien en bon état, des centralités (centres-villes, centres-bourg) avec la présence d'habitants qui trouvent une réponse à leur besoin. et par réciprocité, font vivre les commerces et services.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Parallèlement au renforcement des centralités principales, et afin de permettre une offre diversifiée, et de soutenir la vitalité dans les villages et hameaux, de nouvelles constructions pourront y être autorisées, sans perturber l'équilibre de la centralité principale et en respectant les règles définies par les documents de planification locaux.

Le SCoT définit un ordre de priorité des localisations des zones de développement urbain avec :

- La priorisation du renouvellement urbain et la réhabilitation urbaine (ré-usage, densification et rénovation urbaine). Ce renouvellement urbain sera privilégié dans les secteurs desservis par les transports collectifs
- Ensuite, permettre un développement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en encadrant les densités prévues dans ces projets, afin de satisfaire l'atteinte de l'objectif de la trajectoire de sobriété foncière définie.

Seuils de densité brute minimale moyenne

Le SCoT fixe une orientation en matière de densité brute minimale moyenne sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Considérant, que chaque hectare ouvert à l'urbanisation porte la responsabilité de sa contribution dans la réponse au besoin du territoire, il a été décidé de fixer un seuil de densité brute minimale moyenne pour toutes les opérations de logements en extension.

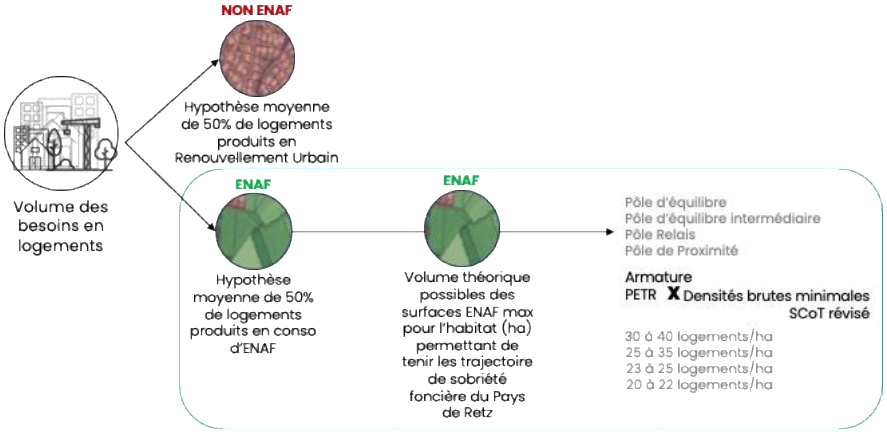
Ces densités ont été définies par typologie de polarité, et considérant à la fois la trajectoire de sobriété foncière et les besoins en logements nécessaires au projet du Pays de Retz.

La densité de logements par hectare est ainsi exprimée en densité brute. Dans le calcul de la densité de logement :

- Sont inclus : les surfaces bâties en logements, les surfaces de parcelles non bâties, et les espaces publics qui relèvent d'un usage endogène à l'opération (desserte fine de mobilité (rues, stationnements, trottoirs), espaces publics dont espaces verts, squares, jardins partagés, etc.)
- Sont exclus : les parcelles déjà bâties si elles ne font pas l'objet d'une évolution et ce qui relève d'un usage exogène à l'opération et/ou d'échelle supra (par exemple une opération incluant une continuité d'axe de mobilité structurant, un équipement d'intérêt majeur, des espaces naturels à enjeux ou remarquables identifiés dans les documents d'urbanisme, dont la Trame Verte et Bleue, etc.)

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma théorique de la réflexion ayant permis d'objectiver les densités brutes minimales moyennes par niveau de pôle



Ces seuils sont donc fixés en posant l'hypothèse que sur l'ensemble du Pays de Retz, ce seront environ 50% des logements qui seront produits dans consommation d'ENAF, et par extension, pour chaque niveau de pôle.

Ainsi, le DOO exprime ces densités avec un inervalle permettant aux communes d'adapter leurs densités en extension au regard de leur capacité de densification et de renouvellement, et des complémentarités territoriales identifiés par les EPCI. Cela permet également de de maintenir des niveaux de densités cohérents tout en mettanten œuvre les conditions permettant l'atteinte de la trajectoire de sobriété foncière.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

06

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

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Concilier développement et protection du littoral	→ ***Dans une logique de solidarité, les coopérations entre pôles littoraux et non littoraux sont soutenues.*** *Ces dernières s'avèrent en effet nécessaires pour gérer durablement la capacité d'accueil du littoral prenant en compte à la fois les caractéristiques exceptionnelles des rivages et la gestion des risques.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le SCoT du Pays de Retz, reprenait jusqu'alors les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire (DTA) avec laquelle il devait être compatible.

Par le décret n°2024-956 du 24 octobre 2024 portant abrogation de la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire, le SCoT s'est vu impacté dans son rôle, en devant traduire les dispositions de la loi littoral à son échelle.

Dans un souci de cohérence, et de continuité, les dispositions antérieures ont été reprises dès lors qu'elles répondaient toujours aux obligations règlementaires et aux évolutions jurisprudentielles.

Toutefois, les élus ont souhaité requestionner à la marge, certains points et les ajuster lorsque le contexte territorial avait évolué, ce qui est le cas concernant les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, et la définition des entités bâties.

<u>Rappel réglementaire :</u>

Conformément à l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, il appartient au schéma de cohérence territoriale de déterminer les critères d'identification des agglomérations, des villages et des autres secteurs déjà urbanisés mentionnés à l'article L.121-8 du même code, et d'en définir la localisation. Il appartient ensuite au plan local d'urbanisme de les délimiter.

S'agissant de l'identification des agglomérations et des villages, le code de l'urbanisme ne comporte aucune définition législative précise de ces entités bâties. Il ne fixe ni seuils chiffrés, ni critères normés permettant de les caractériser directement.

La distinction entre agglomérations, villages et autres formes d'urbanisation résulte ainsi d'une construction essentiellement jurisprudentielle, fondée sur l'interprétation des dispositions de la loi Littoral et sur une hiérarchisation implicite des formes urbaines, opposant les espaces significativement urbanisés aux espaces d'urbanisation diffuse.

La jurisprudence administrative a, dans ce cadre, dégagé des critères d'identification des agglomérations et des villages reposant principalement sur l'existence d'un nombre et d'une densité significatif de constructions, appréciés au regard de la morphologie urbaine, de l'organisation du bâti et de sa continuité, indépendamment des circonstances de droit ou de fait ayant présidé à leur constitution (CE, 27 septembre 2006, n°275922, Commune du Lavandou ; CE, 1er juillet 2019, n°423400, commune d'Urugne)

À l'inverse, les dispositions du second alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme visent spécifiquement l'identification des « secteurs déjà urbanisés », introduits par la loi ELAN comme une catégorie juridique intermédiaire entre les agglomérations et villages, d'une part, et les espaces d'urbanisation diffuse, d'autre part.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Les critères énumérés par cet article ont ainsi pour objet de permettre de distinguer les secteurs déjà urbanisés des espaces d'urbanisation diffuse.

Les critères mentionnés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme sont « entre autres, la densité de l'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 à la présence d'équipements ou de lieux collectifs ». Ils constituent une liste non limitative et non cumulative. L'absence de l'un de ces critères ne fait pas obstacle, par elle-même, à la qualification d'un secteur déjà urbanisé, pas plus que la présence d'un seul critère ne saurait suffire à l'établir.

Cette lecture est confirmée tant par la doctrine administrative – notamment l'instruction ministérielle du 7 décembre 2015 modifiée et le FLASH DGALN n°05-2020 – que par la jurisprudence récente, qui retient une analyse globale fondée sur un faisceau d'indices et une appréciation in concreto des caractéristiques du secteur concerné (CE, 22 avril 2022, n°450229, commune d'Urugne ; CAA Nantes, 17 mars 2023, n°21NT03418).

Il ressort de cette doctrine et de cette jurisprudence que cette liste permet aux collectivités de s'appuyer sur une grille de lecture, dans le cadre de l'identification des secteurs déjà urbanisés, dont les critères tenant à la densité de l'urbanisation, au nombre de constructions et à la continuité du tissu bâti restent à privilégier.

Concilier développement et protection du littoral : identification des différentes entités bâties

Afin de réaliser un « premier tri » de l'ensemble des secteurs géographiques à investiguer, un travail cartographique a été réalisé. Pour cela, des regroupements denses de bâtiments espacés de 50 mètres au maximum ont été générés (analyse réalisée avec un tampon de 25m autour des bâtiments).

Sur l'ensemble de ces entités d'un même tenant ou « tampons », n'ont été à ce stade retenus que ceux présentant au moins 30 bâtiments et au moins 20 logements (source fichiers fonciers).

Ce premier traitement cartographique constitue un outil de pré-sélection destiné à identifier les entités bâties potentielles. Il ne préjuge pas, à lui seul, de la qualification finale de ces secteurs, laquelle repose sur une analyse qualitative et multi-critères conduite au cas par cas, présentée ci-dessous.

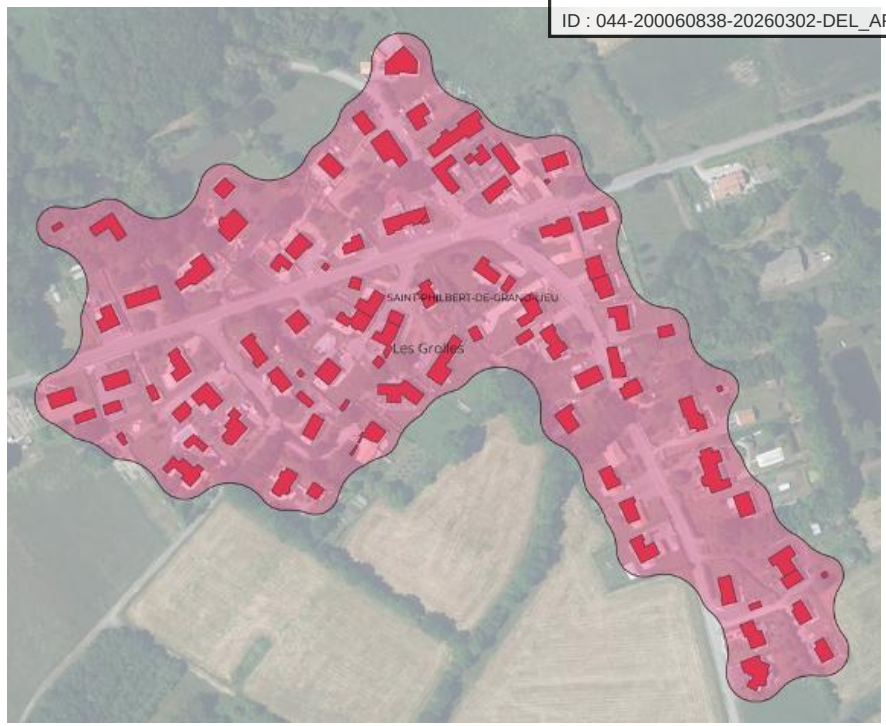
Afin de définir les entités bâties relevant des caractéristiques d'une agglomération, d'un village ou d'un SDU, plusieurs critères morphologiques ont été retenus :

- Le nombre de bâtiments : Les secteurs ne présentant pas au minimum 50 bâtiments ont été exclus de

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

l'analyse en première intention. Ce critère a ensuite permis de distinguer les agglomérations, villages et SDU au regard du nombre de constructions par secteur.

- Le nombre de logements.
- La densité (en nombre de bâtiments par surface). Les secteurs ne présentant pas un minimum de 7 constructions/ha ont été exclus. La surface retenue pour le calcul de la densité a été obtenue à partir de la méthodologie suivante :
    - Création d'un disque proportionnel à la superficie urbanisée par parcelle
    - Création d'un tampon de 30m (dilatation) autour de chacun des disques créés et assemblage
    - Rétropolation (érosion) de 40m autour de la zone créée laissant au minimum 10m autour des bâtiments
    - Calcul du nombre de constructions par rapport à la surface retenue pour chaque secteur.

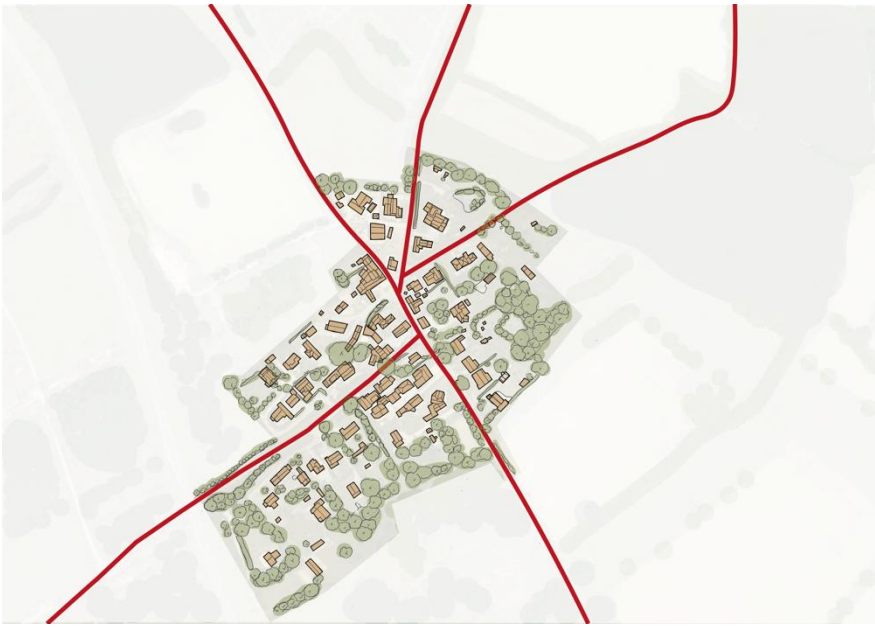


Exemple du SDU Les Grolles à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu après rétropolation. La tâche rose représente la surface retenue pour le calcul de la densité.

La densité de constructions est un critère qui a ensuite permis de distinguer les agglomérations, villages et SDU. Les SDU présentent une densité moyenne inférieure à 10 bâtiments par hectare, tandis que les villages affichent une densité légèrement plus élevée, autour de 14 bâtiments par hectare. Les agglomérations constituent les formes urbaines les plus denses, avec une densité moyenne dépassant 19 bâtiments par hectare.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

- La morphologie : l'analyse menée a exclu les secteurs purement linéaires. 3 typologies de secteurs ont été retenues.



Exemple de la Blinière, se caractérisant par sa forme concentrique. Le village s'est structuré à la jonction de plusieurs axes de circulation et présente un nombre et une densité de bâtis suffisamment importants et continus pour être identifié comme tel.

Exemple de la Compointerie se caractérisant par sa forme linéaire concentrique. Le village s'étant constitué par des constructions le long d'un axe principal avec un épaississement progressif engendré par l'apparition de bâtiments en deuxième et troisième rideau.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Exemple de la Pitardais se caractérisant par sa forme concentrique linéaire. L'urbanisation s'est développée autour de deux carrefours proches, progressivement reliés par des constructions le long d'un axe central, pour former aujourd'hui une seule entité bâtie continue.

- La présence d'une rupture d'urbanisation.

Enfin, une analyse au cas par cas de l'ensemble des secteurs a également permis d'exclure les secteurs présentant une rupture d'urbanisation qui n'auraient pas été miseo en évidence par un traitement cartographique. Ces secteurs exclus sont qualifiés de diffus. Ils porteront uniquement des évolutions des constructions existantes, ou des constructions d'annexes.

Ce travail a été le préalable à l'identification des agglomérations, villages et SDU précisée ci-après.

✓ **Conforter et prévoir les conditions d'évolutions des agglomérations et villages**

Les agglomérations à dominante résidentielle :

Le projet d'aménagement global du territoire, conforte le développement et l'intensification des bourgs et des centres-villes des communes. Elles constituent toutes une agglomération au sens de la loi littorale pour les communes concernées.

Le DOO reconnait également en tant qu'agglomération les centres historiques antérieurs à des fusions de communes (exemple : Le Clion-sur-Mer, Saint-Cyr-en-Retz…) ainsi que certains secteurs suffisamment denses et importants (exemple : Passay, Le Pré Tarin, La Plaine-sur-Mer Océan, …). Les agglomérations identifiées présentent une densité moyenne supérieure à 19 bâtiments par hectare.

Il convient de noter qu'une agglomération peut s'étendre sur plusieurs communes, ou peut s'étendre sur des secteurs qui usuellement et historiquement constituaient des hameaux (et qui ont été rattrapés par l'urbanisation et l'extension des centralités). Le DOO le précise donc pour éviter tout problème d'interprétation future sur le caractère urbanisé de ces secteurs.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Les agglomérations regroupent un nombre et une densité significative de constructions : au moins 300 bâtiments.

Les villages à dominante résidentielle :

Les villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 60 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de plusieurs voiries. Cette définition a été rédigée en cohérence avec les jurisprudences récentes. Les villages identifiés présentent une densité moyenne de 14 bâtiments par hectare.

La détermination des villages, a été réalisée concomitamment à celle des SDU. En effet, l'analyse préalable présentée en préambule a été poursuivie afin de définir les entités bâties relevant de la définition de village et celles relevant de la définition de SDU.

Au-delà des critères communs présentés en préambule de cette partie, d'autres critères ont été analysés. Ces critères restent minoritaires par rapport aux critères morphologiques qui représentent les 2/3 du score possible après l'analyse des critères cumulés.

- La présence d'un siège d'exploitation.
- Le risque d'inondabilité lié à l'élévation du niveau de la mer.
- Les zones naturelles d'intérêt regroupant les contraintes réglementaires environnementales.
- La distance par rapport à une centralité.
- La présence de liaisons douces.
- La présence d'un transport en commun.
- Le type d'assainissement.

Chaque entité bâtie a été analysée et scorée, pour chaque critère, afin d'aider à la décision et à la justification de chaque SDU et de chaque village.

Cette analyse multi-critères a permis de distinguer et de différencier les villages des SDU. Les premiers présentant un « score » plus élevé, et n'étant pas contraint par leur localisation.

Le recours à une analyse multi-critères et à un système de pondération vise exclusivement à objectiver l'appréciation portée sur chaque secteur et à assurer une cohérence d'ensemble dans l'identification des villages et des secteurs déjà urbanisés.

Ce système de score ne constitue ni un mécanisme automatique, ni un critère juridique autonome. Il s'inscrit dans une logique de faisceau d'indices, les critères directement issus de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme — en particulier ceux relatifs à la densité, au nombre de constructions, à la continuité et à la structuration du tissu urbain — ayant fait l'objet d'une attention prioritaire, conformément à la doctrine administrative et à la jurisprudence.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

En effet, les secteurs potentiellement identifiables comme SDU, mais localisés en Espaces Proches du Rivage (EPR) ont également été exclus des potentiels SDU.

À noter que le SCoT va au-delà des obligations de la loi Littoral en matière de cadrage du développement des villages. En effet, les villages sont regroupés en 2 catégories venant préciser les possibilités de développement de ces entités : village sans extension de l'urbanisation et village avec possibilité d'extension de l'urbanisation.

Le classement des villages en deux catégories ; villages sans extension de l'urbanisation et villages pouvant accueillir une extension limitée de l'urbanisation, résulte d'un choix politique et stratégique opéré à l'échelle du SCoT.

Ce choix s'inscrit dans une logique de gestion économe de l'espace, de préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers, et de maîtrise de la capacité d'accueil du territoire littoral, conformément aux objectifs de la loi Littoral.

Il vise notamment à éviter le mitage de l'espace et la dispersion de l'urbanisation, en concentrant les possibilités d'extension sur les secteurs présentant les meilleures capacités d'insertion urbaine, de desserte par les réseaux et les services, et une absence de contraintes majeures, tout en privilégiant, dans les autres villages, les logiques de renouvellement urbain et de densification du tissu existant.

Les villages et agglomérations identifiés dans le DOO sont localisés mais pas délimités. Il appartiendra aux PLU(i) de les délimiter.

Les agglomérations et villages à vocation économique :

En s'appuyant sur la jurisprudence, le DOO identifie des « agglomération ou villages économiques », où l'emprise des bâtiments d'activités et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention…) est significative. L'ampleur et l'emprise foncière des bâtiments et aménagements des sites leur confère en effet un caractère urbanisé indéniable.

L'identification en tant qu'« agglomération économique » permettra un développement des zones économiques en renouvellement et en extension. Ces agglomérations économiques sont peu nombreuses (au nombre de 4 : Le Pré Boismain, Tournebride, Le Bois Fleuri et Estuaire Sud / Haut Paimboeuf).

D'autres secteurs économiques isolés, présentant une emprise significative moindre ont été qualifiés de « villages sans extension ». Cette identification vise à faciliter le renouvellement urbain dans ces zones et à permettre le maintien et le développement des entreprises qui, bien qu'elles soient situées dans des secteurs isolés, ont un rôle structurant dans l'économie locale. Ces villages constitués de zones d'activités économiques n'ont pas vocation à accueillir des habitations. Ces villages économiques sont

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

également au nombre de 4 : la zone de Lyarne (à vocation aquacole), les zones de la Gateburière, La Musse et La Génière.

Permettre la densification des secteurs déjà urbanisés (SDU)

- Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti {...} ».

Comme présentée dans la partie précédente, une analyse multi-critères a permis de distinguer et de différencier les villages des SDU.

Les secteurs pressentis et répondant aux caractéristiques d'un SDU (avec une taille et une densité significative de constructions) ont été retenus dès lors qu'ils n'étaient pas localisés en EPR. En cas de localisation en partie en EPR, il appartiendra aux PLU(i) de ne localiser les parties densifiables du SDU qu'en dehors des EPR en cohérence avec les jurisprudences.

La modification simplifiée n°1 du précédent SCoT, approuvé le 21 février 2022, et portant sur l'identification des SDU, a fait l'objet d'un jugement au TA de Nantes en janvier 2025. Ce jugement a confirmé l'annulation de 19 secteurs déjà urbanisés considérant que la méthodologie n'avait pas respecté l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Les élus, ont fait appel de cette décision, et conforté leur méthodologie en cohérence avec les conclusions du juge. Certains secteurs annulés apparaissent toujours comme potentiellement identifiables en tant que SDU avec cette nouvelle méthodologie et au regard des jurisprudences récentes. Ainsi, par cohérence, les élus ont maintenu l'identification de certains de ces SDU dans le DOO du SCoT. Le DOO identifie néanmoins ces SDU ayant fait l'objet de l'annulation, et précise que de nouvelles constructions ne pourraient y être autorisées en l'attente des décisions de l'appel.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Tableau d'analyse des entités bâties du Pays de Retz en vue de leur identification en tant que SDU

		CRITERES "SOCLE"					CRITERES COMPLEMENTAIRES							CRITERE OBLIGATOIRE DES SDU
Commune	NomHameau	**Nombre de bâtiments** (si supérieur à 50)	**Nombre de logements** (si supérieur à 30)	**Densité des constructions** (si supérieure à 7/ha)	**Morphologie** (à l'exception des secteurs purement linéaires)	**Présence d'une rupture d'urbanisation**	**A l'écart des sensibilités environnementales**	**A distance d'une zone naturelle d'intérêt**	**Absence de siège d'exploitation**	**Desserte en liaison douce ou en projet**	**Desserte en transport en commun**	**Assainissement collectif ou en projet**	**Proximité vis à vis de la centralité**	**Localisation en dehors des EPR**
Corsept	La Mulotais	103	66	8										
Corsept	La Megerie-La Franquinerie	114	76	8.1										
Corsept	La Gédelière	143	81	9.4										
Frossay	La Raffinière	68	37	9.5										
La Bernerie-en-Retz - Pornic	La Blinière	67	47	9										
La Chevrolière	La Buchetière	113	74	8.6										
Pornic	La Salbrandière - La Colindrie	71	61	8.4										
Pornic	Le Pont Clion - La Hourserie	99	71	8.7										
Pornic	La Giraudière - La Chapolinière - La Bourrelière La Brahinière	307	212	8.5										
Pornic	La Gelletière - le Chêne Pendu	182	137	8.3										
Saint-Brevin-les-Pins	La Haute Lande - La Non Luce	179	102	10.1										
Saint-Mars-de-Coutais	La Guinanderie	307	221	8.5										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	La Guittière	79	51	9.7										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	Les Grolles	92	61	9										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	La Grève	136	73	11.9										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	La Maillère	116	66	9.9										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	Le Crespelière - Le Petit Genêt	171	96	10.8										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	La Métairie du Moulin - La Brosse Guillou - La Brosse Barjole - Le Moulin Rouge	175	127	9.2										
Saint Viaud	La Noe des Fontaines - Roche Masure	105	69	7.3										
	Moyenne :	138,3	90,9	8,7										

- Critère pleinement rempli
- Critère rempli
- Critère moyennement rempli
- Critère non rempli
- Critère excluant

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Tableau d'analyse des entités bâties du Pays de Retz en vue de leur identification en tant que Village

		CRITERES "SOCLE"					CRITERES COMPLEMENTAIRES							CRITERE OBLIGATOIRE DES SDU
Commune	NomHameau	**Nombre de bâtiments** (si supérieur à 50)	**Nombre de logements** (si supérieur à 30)	**Densité des constructions** (si supérieure à 7/ha)	**Morphologie** (à l'exception des secteurs purement linéaires)	**Présence d'une rupture d'urbanisation**	**A l'écart des sensibilités environnementales**	**A distance d'une zone naturelle d'intérêt**	**Absence de siège d'exploitation**	**Desserte en liaison douce ou en projet**	**Desserte en transport en commun**	**Assainissement collectif ou en projet**	**Proximité vis à vis de la centralité**	**Localisation en dehors des EPR**
Corsept	La Pitardais	258	166	8.2										
Frossay	La Cheminandais - Le Grand Patureau	100	62	8.9										
Frossay	Le Migron	321	159	8.9										
La Chevrolière	La Thuillière	228	117	12.3										
La Chevrolière	Tréjet	280	179	10.2										
La Chevrolière	La Landaiserie - Fablou	187	123	9.3										
Les Moutiers-en-Retz	Prigny	131	74	10										
Les Moutiers-en-Retz	Les Sables	157	168	13.8										
Pornic	La Baconnière	144	108	8.5										
Saint-Brevin-les-Pins	La Lande Mouron	148	97	9.8										
Saint-Brevin-les-Pins	La Grand-Ville	178	115	10.6										
Saint-Brevin-les-Pins	La Quatretais	194	129	11.1										
Saint-Brevin-les-Pins	Lambrossais	203	157	11.2										
Saint-Lumine-de-Coutais	La Padiolière	97	60	11.9										
Saint-Lumine-de-Coutais	La Vinette	104	64	9.6										
Saint-Mars-de-Coutais	L'Effeterie	98	75	7.1										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	Le Port Boissinot - La Garoterie	140	83	9.2										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	La Sohérie	198	122	10.7										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	Le Plessis	145	85	10.5										
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	La Compointrie - Le Pied Pain	333	194	11.4										
	Moyenne :	182,2	116,85	10										

- Critère pleinement rempli
- Critère rempli
- Critère moyennement rempli
- Critère non rempli
- Critère excluant

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

✓ **Les coupures d'urbanisation (art l121-22 de la loi littoral)**

Le SCoT identifie et localise 30 coupures d'urbanisation, au titre de la loi Littoral. Ces coupures ont vocation à éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue.

Les coupures d'urbanisation ont été reprises quasiment à l'identique de celles du SCoT précédent. Seuls des ajustements à la marge ont été effectués pour correspondre aux caractéristiques géographiques et urbaines actuelles et faciliter leur transcription dans les documents d'urbanisme locaux.

✓ **Les espaces proches du rivage (EPR) (art l121-13 de la loi littoral)**

La directive territoriale d'aménagement, abrogée par le décret n°2024-956 du 24 octobre 2024, s'appuyait sur une étude paysagère et retenait une approche combinant des critères variés, dont l'importance de chacun et leur pondération est fonction des particularités du littoral à l'endroit considéré. Cette approche, reprise et actualisée dans le SCoT (au vu des évolutions paysagères notamment), a nourri l'analyse multi-critères pour traduire la proximité du rivage selon les critères suivants :

- La géomorphologie qui renseigne sur la constitution du littoral, les anciennes îles, les secteurs anciennement immergés, les deltas et estuaires, éléments qui ont été les matériaux de fabrication du trait de côte.
- La topographie qui permet sur des parties de territoire présentant un relief suffisamment marqué de faire la distinction entre des espaces inclinés vers la mer et des espaces tournés vers l'intérieur des terres ; la ligne de crête est la séparation des deux. Les terres situées entre le trait de côte et la ligne de crête présentent des perspectives directes ou induites par le relief. Le tracé de certaines voies de communication coïncide avec la ligne de crête, c'est notamment le cas de la Route bleue.
- L'écologie, les caractéristiques faune, flore, les espaces maritimes et lacustres.
- L'urbanisation, le caractère urbanisé ou non urbanisé des espaces séparant les terrains en cause de la mer, permet de pondérer les autres critères, à fortiori dans un espace largement urbanisé.
- La distance au rivage, en ce qui concerne le lac de Grand Lieu :
    - Partie Ouest : limite du sous-bassin versant ;
    - Partie Est : appréciée à partir de la limite du site classé du lac de Grand Lieu (niveau des plus hautes eaux d'hiver) et selon une distance de référence de 1,5 km.
- Les paysages, résultats d'interactions complexes et permanentes entre facteurs naturels et interventions humaines et particulièrement, les éléments

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

caractéristiques du littoral ainsi que les limites paysagères marquantes.

Il en résulte une convergence de liens : visuels, thématiques, fonctionnels et historiques.

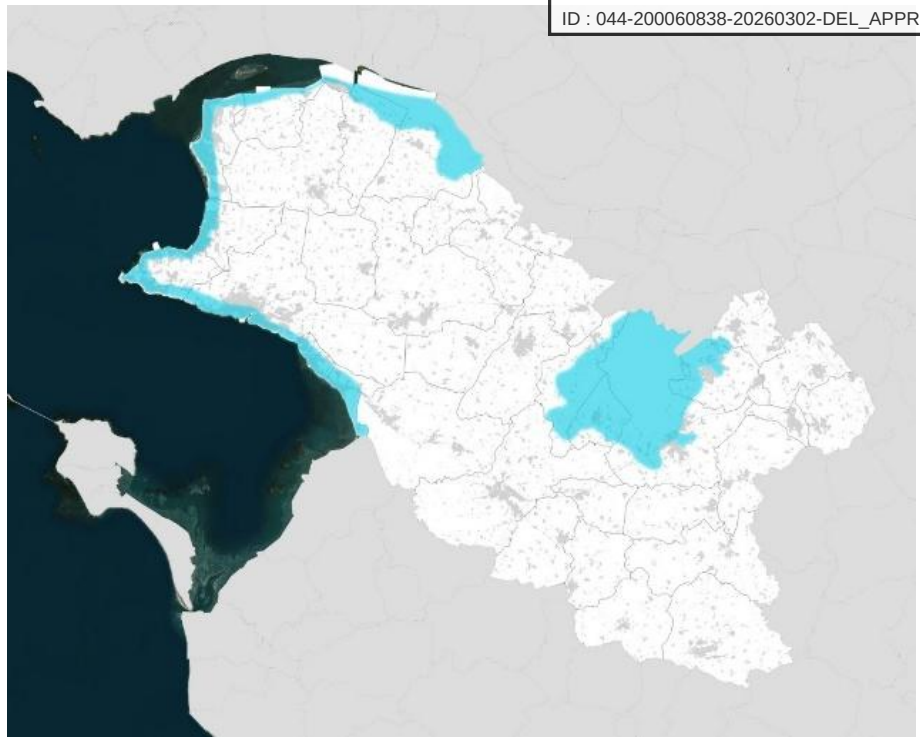
Cette localisation a fait l'objet d'un travail homogène dans sa méthodologie afin d'apporter des ajustements quant au tracé issu de la Directive Territoriale d'Aménagement.

Comme le mentionne la note d'enjeux de l'État, le SCoT apporte des ajustements ponctuels dans la délimitation des espaces proches du rivage.

Les ajustements portent sur 5 secteurs particulièrement :

- Sur l'Estuaire de la Loire : la partie Nord de Saint-Brevin-les-Pins ;
- Sur la façade Atlantique : de Saint-Brevin-les-Pins à la limite communale de Saint-Michel-Chef-Chef ;
- Sur la façade Atlantique : à La Plaine-sur-Mer ;
- Autour du lac de Grand Lieu : sur Saint-Philbert-de-Grand Lieu, au Sud-Ouest et autour de la Boulogne ;
- Autour de lac de Grand Lieu : sur le bourg de La Chevrolière.

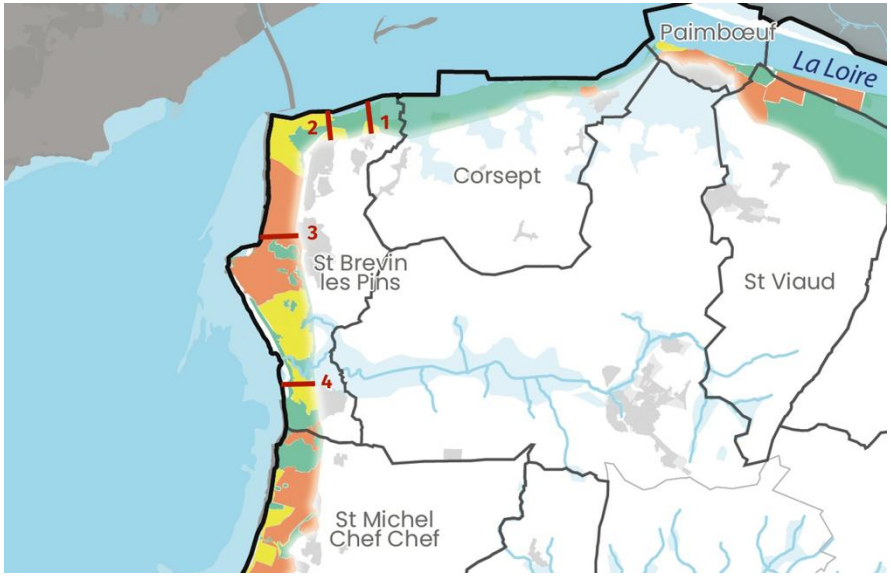
La limite des espaces proches du rivage est localisée sur une cartographie dans le DOO à l'échelle du Pays. Les PLU/PLUi devront préciser et définir cette limite.



Délimitation des espaces proches du rivage

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

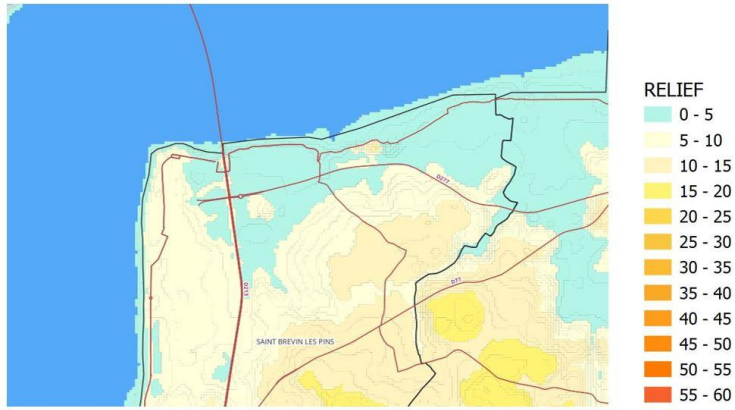
1. Estuaire de la Loire :
   La partie Nord de Saint-Brevin-les-Pins



Localisation des transects

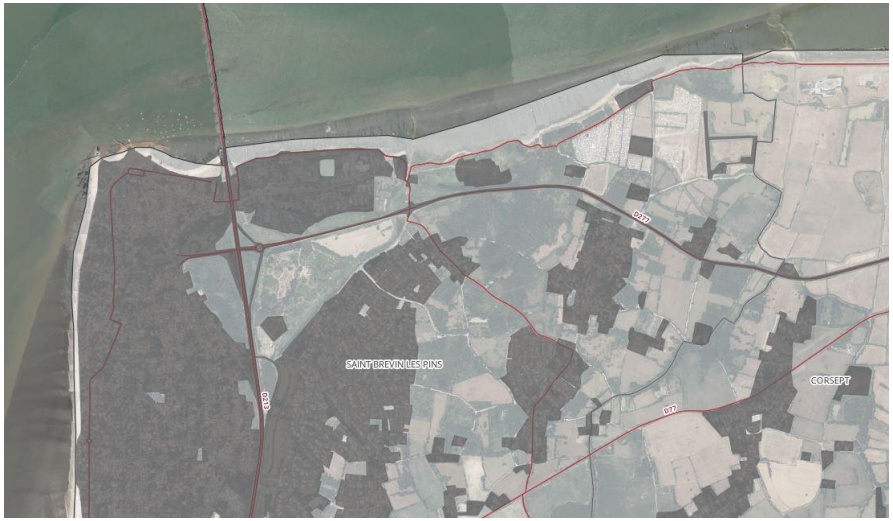
L'ajustement des EPR concerne le nord de la commune de Saint-Brevin-les-Pins, sur le secteur de Grand-Ville et Prinais :

- Le secteur ne comporte pas de topographie significative sur laquelle s'appuyer. La différence d'altitude, entre le niveau de la Loire et les points les plus hauts sur ce secteur, ne représente que 10m environ à plus d'un kilomètre du rivage.
- Le secteur est globalement modérément urbanisé. Il est largement urbanisé à l'Ouest.
- Le tracé de la RD 277 constitue une limite paysagère et un espace privilégié compte tenu de sa proximité avec le rivage pour la perception de ce dernier (voir vues n° 01 et 02).
- En revanche, plus au sud cette perception du rivage disparaît (voir vues n° 05 à 12).



Topographie du secteur

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE



Niveau d'urbanisation du secteur, binaire ZAN44 et BD ORTHO IGN

Cartographie de la localisation des vues sur le secteur nord de Saint-Brevin-les-Pins, BD ORTHO IGN

Vue n°01 depuis la RD277, Saint-Brevin-les-Pins, mars 2011

Vue n°02 depuis la RD277, Saint-Brevin-les-Pins, mars 2011

Vue n°03 depuis la RD277, Saint-Brevin-les-Pins, mars 2023

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°04 depuis la RD277, Saint-Brevin-les-Pins, mars 2011

Vue n°05 depuis le chemin des Hislettes, Saint-Brevin-les-Pins, octobre 2008

Vue n°06 depuis le chemin des Hislettes, Saint-Brevin-les-Pins, octobre 2008

Vue n°07 depuis le chemin des Hislettes, Saint-Brevin-les-Pins, mars 2021

Vue n°08 depuis le chemin des Longeais, Saint-Brevin-les-Pins, avril 2016

Vue n°09 depuis le chemin de Derrière la Grand Ville, Saint-Brevin-les-Pins, mai 2023

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

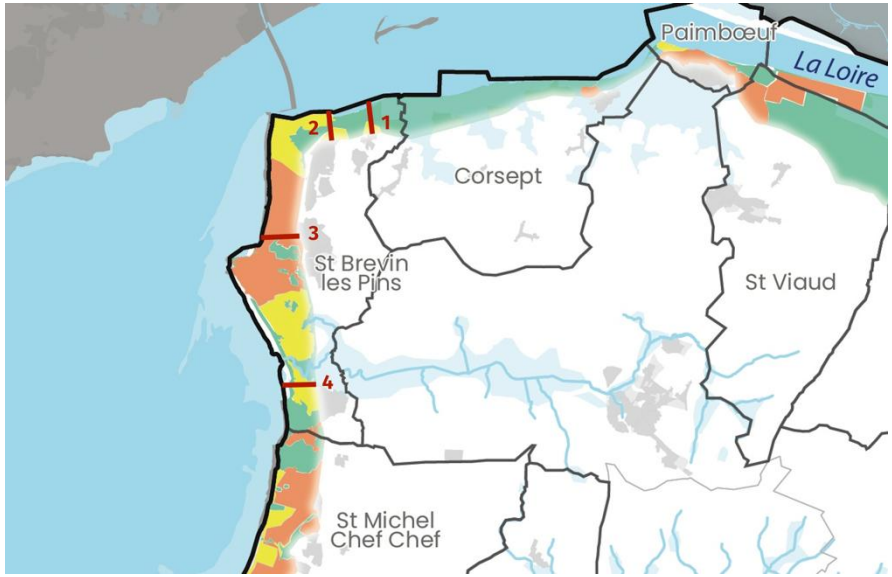
Vue n°10 depuis l'allée de la Prée Mindin, Saint-Brevin-les-Pins, 10 février 2025

Vue n°11 depuis l'allée de la Prée Mindin, Saint-Brevin-les-Pins, octobre 2008

Vue n°11 depuis l'allée de la Prée Mindin, Saint-Brevin-les-Pins, mai 2023

2. Façade Atlantique

De la commune de Saint-Brevin-les-Pins à la limite communale de Saint-Michel-Chef-Chef :



Localisation des transects

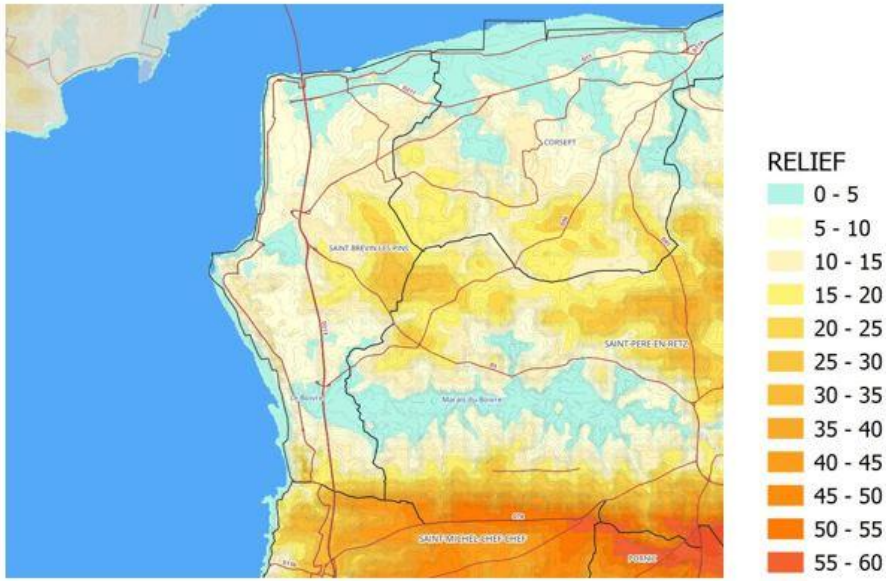
La limite de l'ajustement des EPR s'appuie sur le tracé la route bleue.

- Le secteur ne comporte pas de topographie significative sur laquelle s'appuyer, il faut remonter vers le lieu-dit Le Heriau à Saint-Brevin-les-Pins, à environ 3 kms du rivage, pour trouver une topographie significative.
- Le secteur est largement urbanisé à l'ouest de la route bleue.
- Le tracé de la route bleue (RD 213) constitue une limite paysagère et un espace privilégié pour la perception

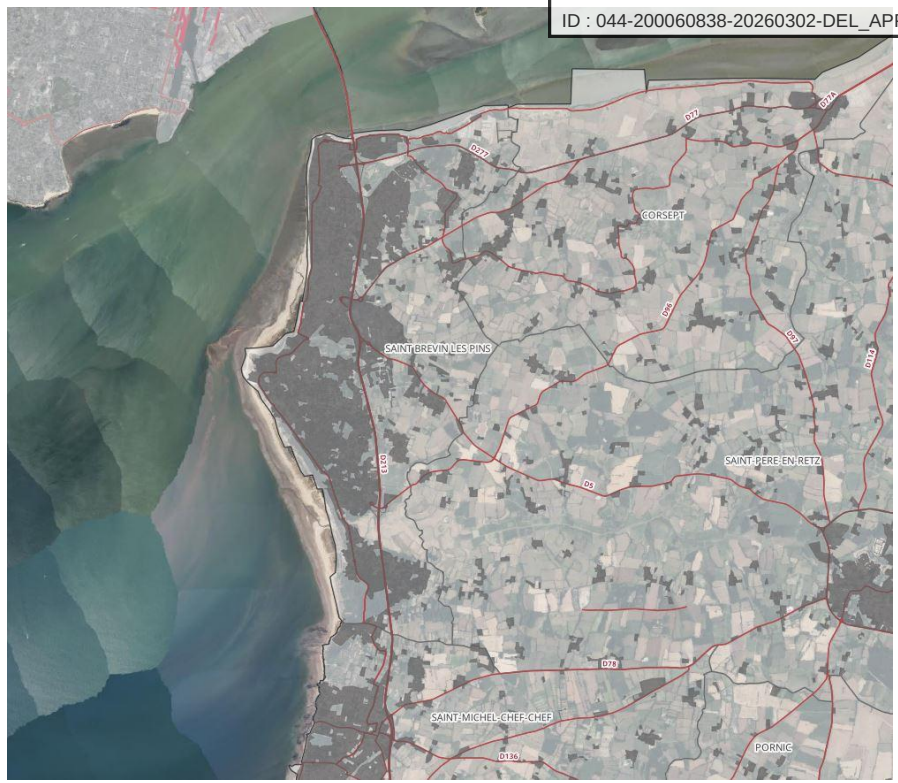
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

du rivage (voir les vues n° 04, 05, 07, 11, 12, 14, 17, 20 et 22).

- À l'est de la route bleue, la perception du rivage est absente (voir vues n° 08, 09, 10, 18, 19 et 21).
- Le secteur comporte quelques éléments paysagers balnéaires épars caractéristiques du littoral.



Topographie du secteur



Niveau d'urbanisation du secteur, binaire ZAN44 et BD ORTHO IGN

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Cartographie de la localisation des vues sur le secteur nord de Saint-Brevin-les-Pins, BD ORTHO IGN

Vue n°01 depuis l'Avenue du Rozay à Saint-Brevin-les-Pins, novembre 2022

Vue n°02 depuis l'Avenue de Vila à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2019

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°03 depuis l'Avenue Saint-Georges à Saint-Brevin-les-Pins, 17 février 2025

Vue n°04 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Vue n°05 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, novembre 2021

Vue n°06 depuis l'Avenue Edouard Branly à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°07 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Vue n°08 depuis la route de la Gendarmerie à Saint-Brevin-les-Pins, 17 février 2025

Vue n°09 depuis l'impasse Quador à Saint-Brevin-les-Pins, 17 février 2025

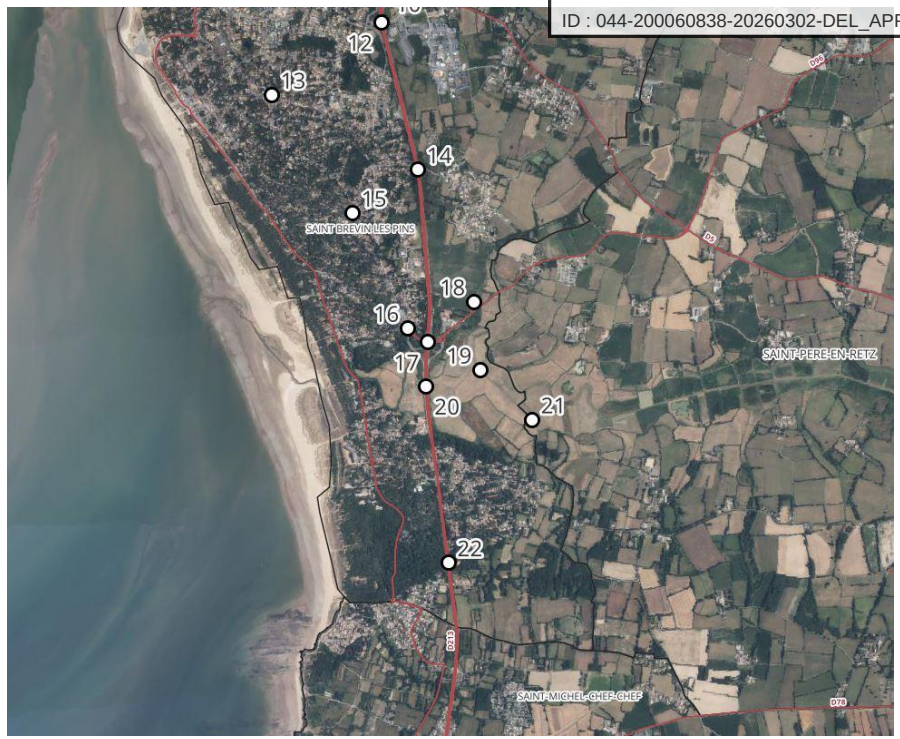
Vue n°10 depuis la rue belle Sève à Saint-Brevin-les-Pins, 17 février 2025

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°11 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Vue n°12 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Vue n°13 depuis l'Avenue de la Hautière à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2019



Cartographie de la localisation des vues sur le secteur sud de Saint-Brevin-les-Pins jusqu'à Saint-Michel-Chef-Chef, BD ORTHO IGN

Vue n°14 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°15 depuis l'Avenue de la Combe des Bondres à Saint-Brevin-les-Pins, septembre 2009

Vue n°16 depuis l'Allée des Bouillons à Saint-Brevin-les-Pins, mai 2023

Vue n°17 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Vue n°18 depuis le chemin du Pont Bossu à Saint-Brevin-les-Pins, octobre 2008

Vue n°19 depuis le chemin Maria Humblot à Saint-Brevin-les-Pins, octobre 2008

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

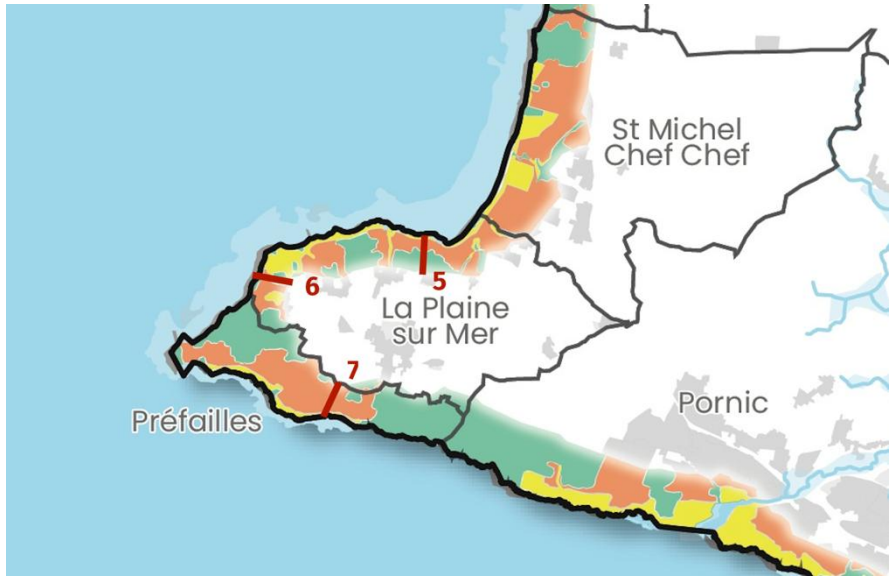
Vue n°20 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Vue n°21 depuis le chemin Maria Humblot à Saint-Brevin-les-Pins, octobre 2008

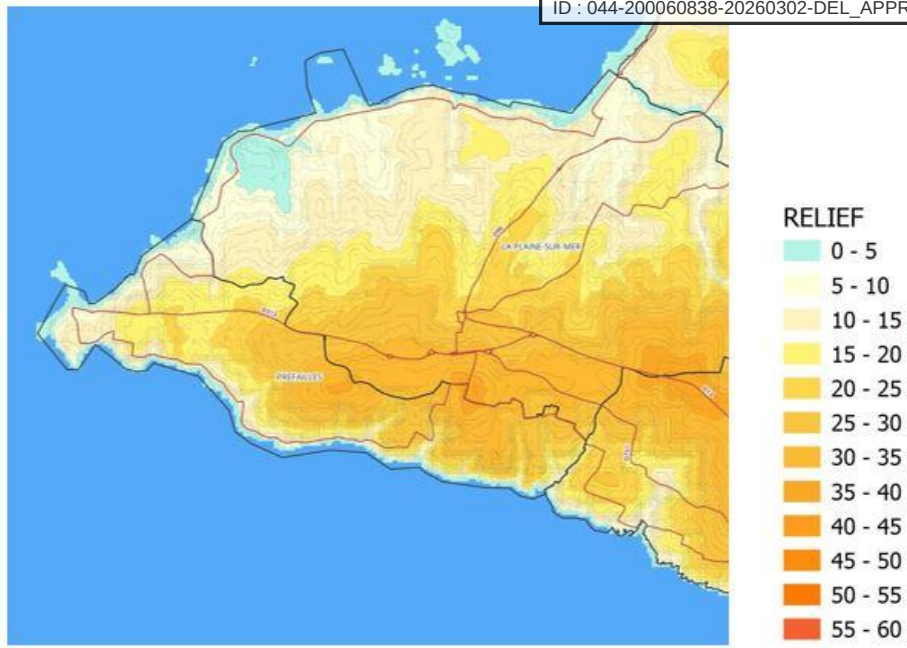
Vue n°22 depuis la RD 213 à Saint-Brevin-les-Pins, juillet 2023

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

3. Façade Atlantique
La Plaine-sur-Mer



Localisation des transects



Topographie du secteur

L'ajustement des EPR consiste à s'appuyer plus finement sur la ligne de crête.

Les différents points de vue illustrent l'absence de perception du rivage. La vue n° 03 fait particulièrement apparaître, le décalage du tracé antérieur de la DTA abrogée avec la ligne de crête.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Niveau d'urbanisation du secteur, binaire ZAN44 et BD ORTHO IGN

Cartographie de la localisation des vues sur le secteur de la Plaine-sur-Mer et Préfailles, BD ORTHO IGN

Vue n°01 depuis le chemin de la Rue à La Plaine-sur-Mer, juillet 2023

Vue n°02 depuis la RD 213 à La Plaine-sur-Mer, octobre juillet 2023

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°03 depuis la route de Quirouard à La Plaine-sur-Mer, juillet 2023. L'on perçoit la pente en direction du Sud de la route et de la ligne de crête

Vue n°04 depuis le chemin de Levertrie, octobre 2008

Vue n°05 depuis le chemin du Pointaud à La Plaine-sur-Mer, août 2012

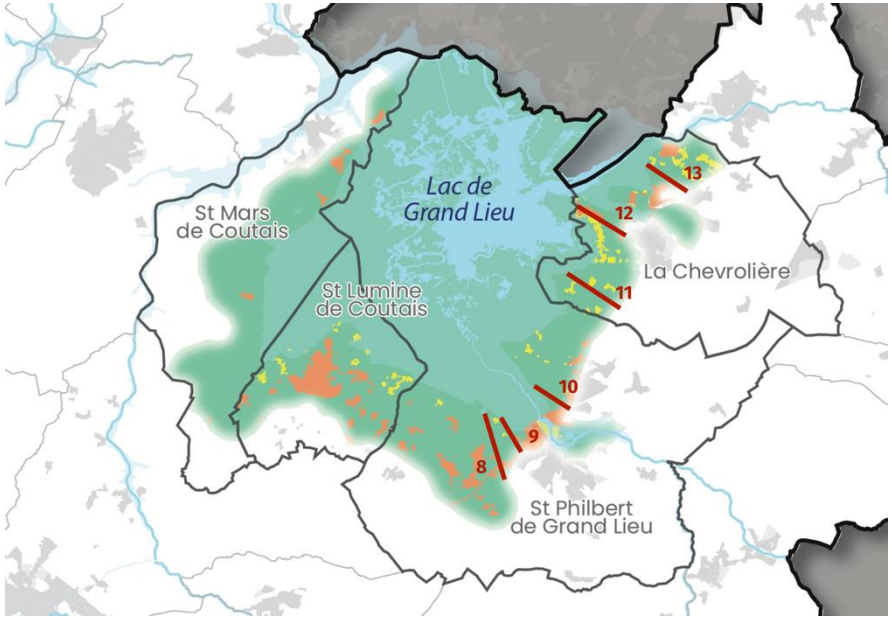
Vue n°06 depuis le chemin des Beaux Pierres à La Plaine-sur-Mer, août 2012

Vue n°07 depuis le chemin de Ker Bidet à La Plaine-sur-Mer, juillet 2023

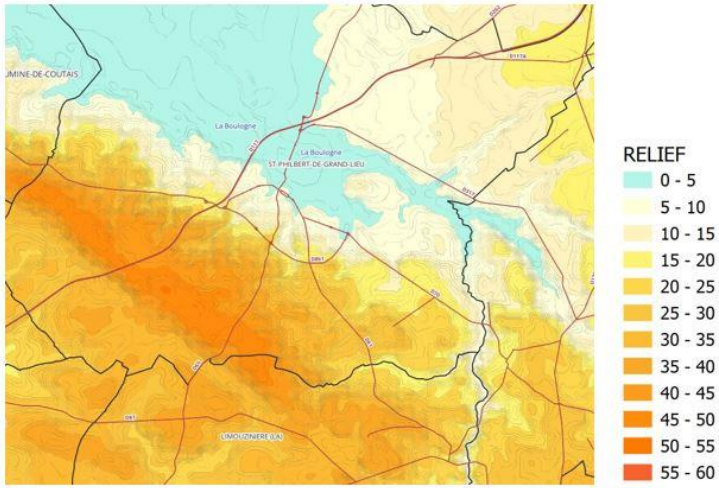
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

4. Lac de Grand Lieu

Saint-Philbert-de-Grand Lieu, au Sud-Ouest et autour de la Boulogne



Localisation des transects



Niveau d'urbanisation du secteur, binaire ZAN44 et BD ORTHO IGN

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue aérienne sur le bourg et la RD 117 en 2003, Google Earth

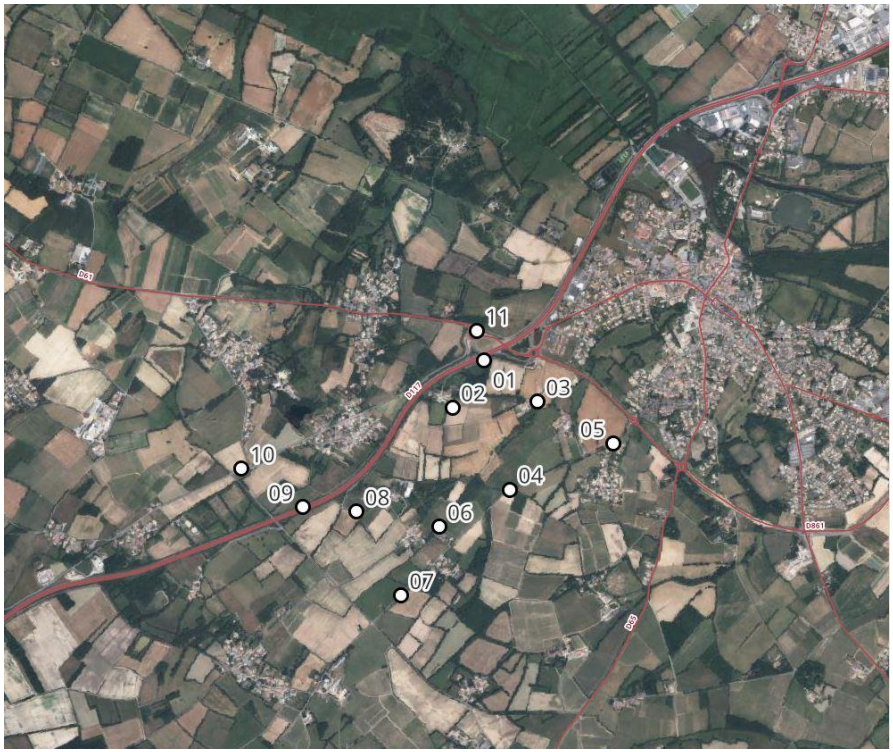
Vue aérienne sur le bourg et la RD 117 en 2012, Google Earth

L'ajustement des EPR concernant l'Ouest de la commune :

- À l'ouest de la commune, la topographie est assez marquée. La limite des EPR est la limite du sous bassin versant correspondant à la ligne de crête. L'on peut percevoir le lac depuis le lieu-dit La Boivelière (vue n° 06). Aux abords du bourg (ouest de la voie de contournement), la topographie redevient plane, le plateau est traversé par le ruisseau Saint-Rémy, lequel vallon a façonné une deuxième ligne de crête (lieu-dit « la Garenne », voir vue n° 03) distante d'environ 1 km du site classé et de la limite des plus hautes eaux (Côte de Buzay +2.96m).

- La RD117 constitue une limite paysagère et visuelle marquée accentuée par son doublement en 2011. Les exhaussements, talus et échangeurs édifiés contribuent à en faire une limite franche de perception du rivage (vues n° 01, 09 et 11 notamment).
- Depuis le bourg de la commune, Il n'y a pas de perception du lac en lui-même (voir partie suivante concernant le bourg et la Boulogne).
- Le paysage sur l'ouest et le sud de la commune est caractéristique d'un milieu bocager sans présence d'éléments lacustres caractéristiques.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE



Cartographie de la localisation des vues sur le secteur Ouest de Saint-Philbert-de-Grand Lieu, BD ORTHO IGN

Vue n°01 depuis le lieu-dit « La Noé », le long de la RD 117 à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 15 janvier 2025

Vue n°02 depuis le hameau « La Noé » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 15 janvier 2025

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°03 depuis le lieu-dit « La Garenne » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 15 janvier 2025

Vue n°04 depuis la route entre le lieu-dit « Clos Papin » et le lieu-dit « La Marouserie » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 15 janvier 2025

Vue n°05 depuis l'entrée du hameau du « Clos Papin » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, juin 2022

Vue n°06 depuis le lieu-dit « La Boivelière » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 15 janvier 2025

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°07 depuis la route entre le lieu-dit « Lla Marouserie » et le lieu-dit « Roche Blanche » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 15 janvier juillet 2027

Vue n°08 depuis le lieu-dit « La Galonnière » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, septembre 2008

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°09 depuis la RD 117 à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, août 2017

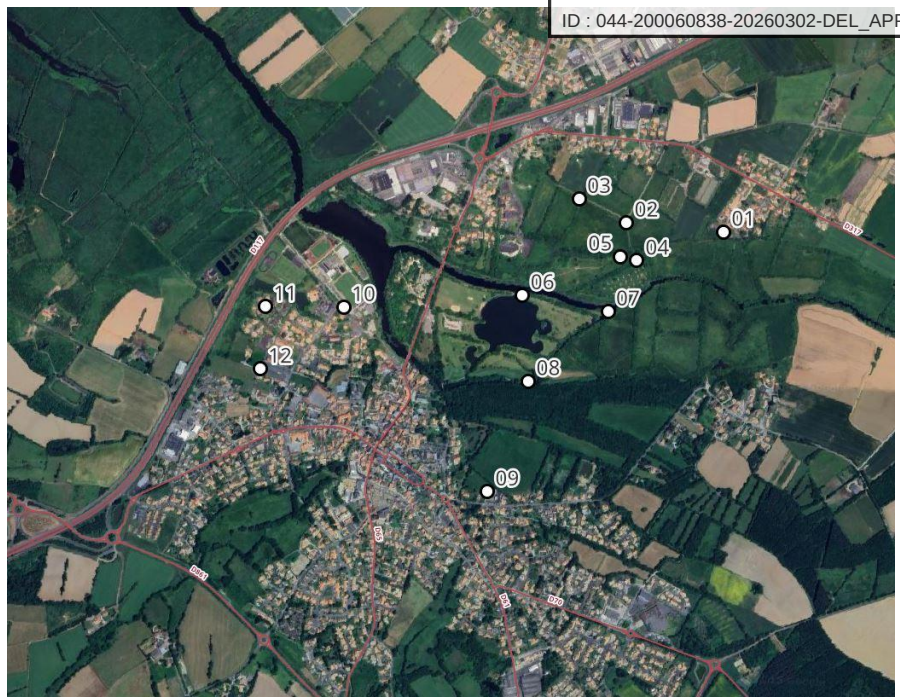
Vue n°10 depuis la route de la Forêt à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, novembre 2008

Vue n°11 depuis de giratoire de la RD 61 et la RD 117 à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, décembre 2008

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

L'ajustement des EPR concernant le bourg et la Boulogne :

- La RD117 constitue une limite paysagère et visuelle marquée accentuée par son doublement en 2011. Les exhaussements, talus et échangeurs édifiés contribue à en faire une limite franche de perception du rivage.
- La topographie basse au niveau du bourg, que ce soit au sud ou au nord de la Boulogne, ne créé pas de vues plongeantes vers le cours d'eau (vues n° 01 à 10).
- Depuis le bourg de la commune, Il n'y a pas de perception du lac en lui-même (vues n° 10, 11 et 12).
- Le secteur autour de la Boulogne, dans le bourg de la commune, est largement urbanisé sans une configuration marquée d'éléments lacustres caractéristiques.



Cartographie de la localisation des vues sur le bourg de Saint-Philbert-de-Grand Lieu et la Boulogne, BD ORTHO IGN

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°01 depuis la partie basse lieu-dit de « La Grève » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°02 depuis la route du lieu-dit « Les Fontaines » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°03 depuis la route du lieu-dit « Les Fontaines » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°04 depuis le lieu-dit « Les Fontaines » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°05 depuis le lieu-dit « Les Fontaines » à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°06 depuis le Parc de la Boulogne à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025.

Vue n°07 depuis le Parc de la Boulogne à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°08 depuis le Parc de la Boulogne à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vue n°09 depuis le chemin au 9 rue des Guittières à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°11 depuis la rue de la Suzeraine à son extrémité à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

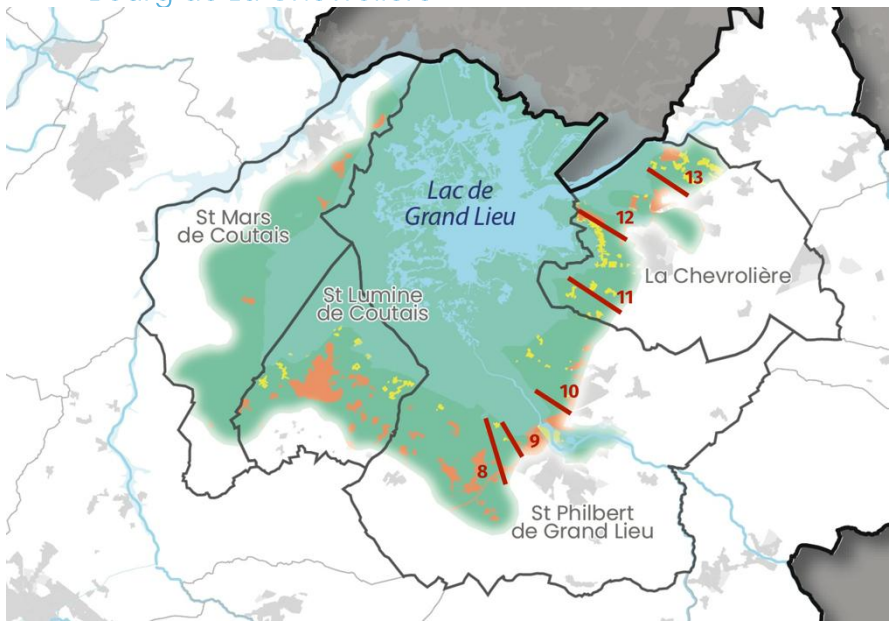
Vue n°10 depuis l'allée des Chevrets à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, 03 juillet 2025

Vue n°12 depuis la rue de Saint-Aignan à Saint-Philbert-de-Grand Lieu, décembre 2010

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

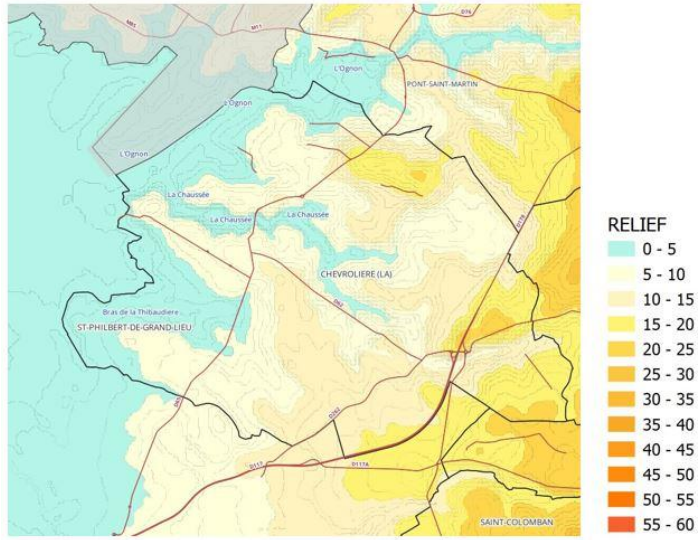
5. Lac de Grand Lieu

Bourg de La Chevrolière



Localisation des transects

- Le secteur ne comporte pas de topographie significative sur laquelle s'appuyer.
- La topographie basse au niveau du bourg, que ce soit au sud ou au nord de la Chaussée, ne créé pas de vue, ni vers le lac, ni de vues plongeantes vers le cours d'eau.
- L'évolution du bâti à l'ouest et au nord de la RD 65 ces 20 dernières années (équipements sportifs, ZAC de la Laiterie etc.) permet de faire évoluer la limite des EPR en prenant en compte ces évolutions tout en restant hors du site classé et de la limite des plus hautes eaux du lac (Côte de Buzay +2.96m).
- Le secteur autour de la Chaussée, dans le bourg de la commune, est largement urbanisé sans une configuration marquée d'éléments lacustres caractéristiques.



Topographie du secteur

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Niveau d'urbanisation du secteur, binaire ZAN44 et BD ORTHO IGN

6. Caractérisation des espaces prod[illegible]

Trois types d'espaces sont définis : espaces urbanisés à conforter, espaces urbanisés à conforter en milieu sensible, espaces naturels et agricoles à préserver.

Cette caractérisation des espaces s'appuie sur :

- Le tissu urbanisé ;
- Les zones basses et le caractère patrimonial du lieu ;
- Les espaces naturels agricoles.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Synthèse de l'analyse des ajustements des Espaces Proches du rivage

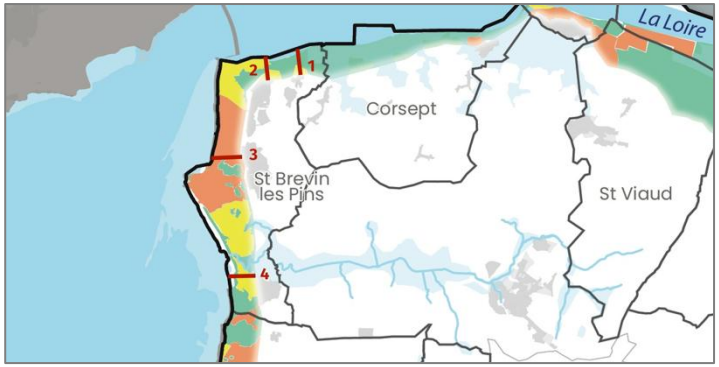
Les critères d'analyse des ajustements :

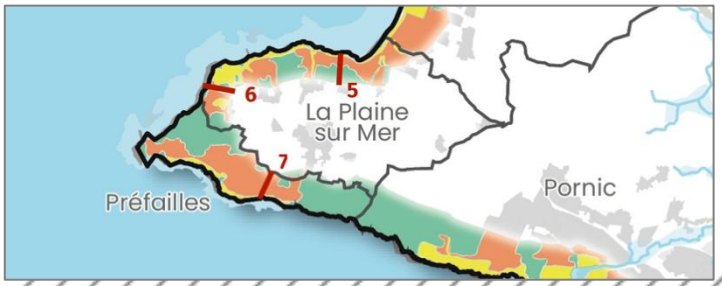
ANALYSE DES AJUSTEMENTS AU REGARD DES CRITERES DE LA LOI LITTORAL			
DISTANCE*	**2**	**1**	**0,5**
	0m - 499m	500m - 999m	1000m +
COVISIBILITÉ	**1**	**0,5**	**0**
	forte covisibilité	*percées ponctuelles*	*absence de covisibilité*
CONFIGURATION DES LIEUX	**1**	**0,5**	**0**
	configuration "littorale" très marquée	*présence de quelques éléments caractéristiques du littoral*	*absence d'éléments caractéristiques du littoral*

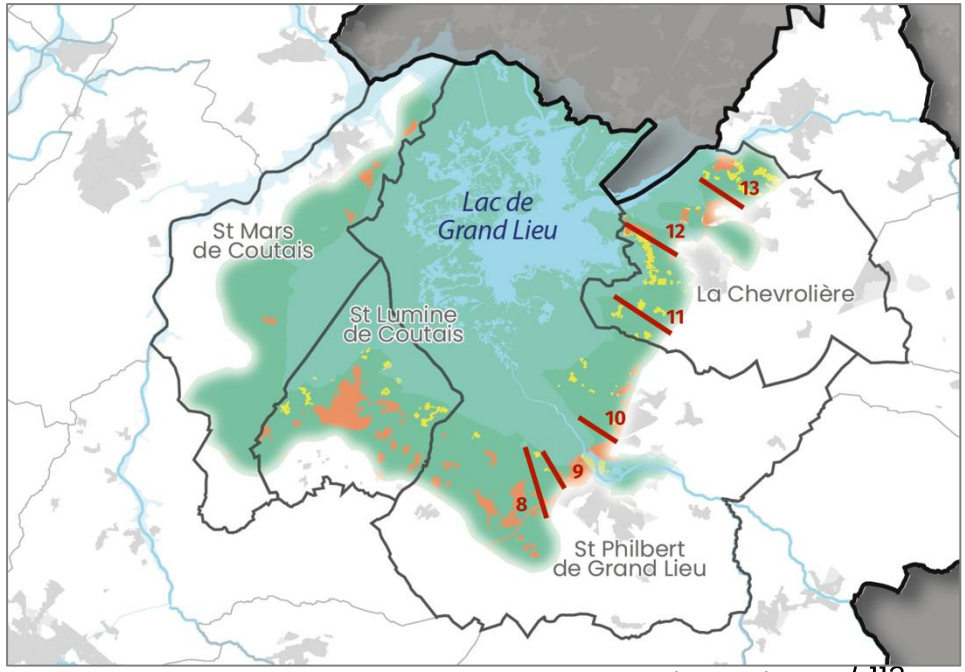
*** les espaces situés à moins de 300 m sont considérés de fait en EPR.**

CARACTÉRISATION	VALEUR
EPR	*Valeur totale supérieure à deux.*
HORS EPR	*Valeur totale égale ou inférieure à deux.*

Les transects analysés :







Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Synthèse de l'analyse :

		DISTANCE DU RIVAGE (en m)	COVISIBILITE AVEC ET DEPUIS LE RIVAGE	CONFIGURATION DES LIEUX	Total des points	Commentaires
Secteur 1 : St Brevin-les-Pins (Nord)	**Transect 1**	650	Percèes très ponctuelles sur le Pont de St Nazaire à l'est (vue n°2) mais le couvert végétal, la distance au rivage et l'absence de relief ne donne aucune covisibilité marquée.	Paysage agricole et naturel constitué de landes et prairies humides (vues n°1 et 5) , certains éléments de vegétation estuarienne ponctuent très localement le secteur (vue n°11)	2	Sans objet
	Transect 2	630	Aucune, le couvert végétal, la distance au rivage et l'absence de relief ne donne aucune covisibilité avec la Loire.		1,5	Sans objet
Secteur 2 : St Brevin-les-Pins/St Michel (route bleue)	**Transect 3**	810	Aucune, la route bleue bordée à l'ouest d'un boisement de persistants consitue un rideau obstruant toute covisibilité avec la mer (vue n°5).	La route bleue constitue une limite paysagère franche (vues n°4, 7 et 12) depuis laquelle certains éléments de végétation martime sont visibles (pins).	1,5	Sans objet
	Transect 4	700	Aucune, la route bleue (vue n° 22) suit la déclivité de la topographie vers le sud, laquelle est plus marquée sur la frange côtière à proprement parler.	La route bleue constitue une limite paysagère franche (vues n°14, 17) depuis laquelle certains éléments de végétation martime restent encore visibles mais laissent place aux prairies (vue n°20) .	1,5	Sans objet
Secteur 3 : La Plaine-sur-Mer/Préfailles	**Transect 5**	680	Aucune	Paysage agricole et naturel/ambiance bocagère (vue n°1), la végétation (cyprès) caractéristique de la côte de jade de manière ponctuelle rappelle la proximité de la côte (vue n°4).	1,5	Sans objet
	Transect 6	600	Aucune		1,5	Sans objet
	Transect 7	550	Aucune		1,5	Sans objet
Secteur 4 : St Philbert de Grand Lieu	**Transect 8**	1450	Percée très ponctuelle et lointaine compte tenu de la distance et de la topographie vers la rive nord opposée depuis le lieu dit " La Garenne" (vue n°3)	Plateau agricole non caractéristique des marais de Grand Lieu (vues n°2 et 3) dont on est ici très éloigné.	1	Sans objet
	Transect 9	500	Les exhaussements et remblais liés à la réalisation de la 2x2 voies obstruent depuis 2011 toute covisibilité avec le Lac (vue n°1)	La 2x2 voies constitue depuis 2011 une limite paysagère franche entre le bourg urbanisé au sud est et les prairies et boisements que l'on ne perçoit pas compte tenu des aménagements de protection des nuisances de la route départementale.	1	Les EPR au nord et au sud de la Boulogne sont maintenus bien que la Boulogne ne soit pas constitutif du Lac de Grand Lieu ni de ses rives
	Transect 10	500	Les aménagements routiers (exhaussements, remblais, pont, échangeur obstruent toute covisibilité avec le lac.	Le paysage est ici marqué par l'urbanisation, les aménagements routiers et le paysage urbain mixte (zones commerciales, industrielles, anciennes fermes, pavillons) n'est aucunement caractériqtique du paysage lacustre.	1	Sans objet
Secteur 5 : La Chevrolière	**Transect 11**	2050	Aucune	Paysage bocager de prairies, haies et boisements épars	0,5	Sans objet
	Transect 12	1400	Aucune	Paysage mixte urbanisé et agricole (maraichage et prairies)	0,5	Les EPR au nord et au sud de la Chaussée sont maintenus bien que la Chaussée ne soit pas constitutif du Lac de Grand Lieu ni de ses rives
	Transect 13	1260	Aucune	Paysage bocager composé de prairies, haies et boisements	0,5	Sans objet

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

✓ **Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, (art l121-23 de la loi littoral)**

L'identification des espaces remarquables s'appuie sur les inventaires et protections existantes :

- **ZNIEFF,** zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique.
- **ZICO**, zone importante pour la conservation des oiseaux.
- **RAMSAR**.
- **PNR**, parc naturel régional.
- **Natura 2000**, SIC (zone d'importance communautaire), ZPS (zone de protection spéciale).
- Réserves naturelles.
- Arrêtés de protection de biotope.
- Sites inscrits ou classés.

L'identification et la caractérisation des espaces remarquables se fait selon les critères suivants :

- Le caractère remarquable du patrimoine naturel ou culturel du littoral du site.
- La fonctionnalité et le rôle dans le maintien des équilibres biologiques.
- L'intérêt écologique.

L'analyse des sites s'appuie sur les intérêts :

- **Biologique & faunistique :** richesse floristique / faunistique, présence d'espèces protégées ou rares.
- **Écologique :** rôle dans les chaînes trophiques, continuités écologiques, diversité d'habitats.
- **Paysager :** qualité visuelle, continuité du paysage naturel.
- **Culturel :** archéologie, présence de monuments, sites anciens, usages traditionnels.
- **Géologique & Géomorphologique**.

7. Les espaces remarquables identifiés sont alors :

- Site 1 : Dunes de Saint-Brevin-Les-Pins
  - Commune : Saint-Brevin-les-Pins
- Site 2 : Arche du Boivre
  - Commune : Saint-Brevin-les-Pins
- Site 3 : La Pierre Attelée
  - Commune Saint-Brevin-les-Pins
- Site 4 : Rochers de la Roussellerie
  - Domaine public maritime
- Site 5 : Les Ilettes – Comberge
  - Domaine public maritime
- Site 6 : Les Ilettes – Tharon-Plage
  - Domaine public maritime
- Site 7 : Rochers de la Pointe du Mouton

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

- Domaine public maritime
- Carte annexe A

- Site 8 : Pointe Saint-Gildas
  - Commune : Préfailles
- Site 9 : Port aux Goths - Plage de L'Étang
  - Communes : Préfailles, Pornic
- Site 10 : Rochers des Grandes Vallées
  - Domaine public maritime
- Site 11 : Baie de Bourgneuf
  - Domaine public maritime
- Site 12 : Dunes du Collet
  - Commune : Les Moutiers-en-Retz
- Site 13 : Marais de Bourgneuf
  - Communes : Les Moutiers-en-Retz, Bourgneuf-en-Retz
- Site 14 : Lac de Grand Lieu
  - Communes : La Chevrolière, Saint-Philbert-de-Grand Lieu, Saint-Lumine-de-Coutais, Saint-Mars-de-Coutais

Les espaces remarquables identifiés dans le SCoT, sont identiques à ceux du SCoT précédents et s'appuient sur les travaux issus de la DTA de 2006.

✓ Les espaces boisés significatifs (art. L121-27 de la loi littoral)

Le SCoT du Pays de Retz identifie des espaces boisés significatifs afin d'en garantir la préservation, les boisements en Loire-Atlantique étant rares et soumis à des pressions liées à l'évolution de l'urbanisation.

La délimitation de ces espaces repose sur le recensement des boisements déjà identifiés dans le précédent SCoT, complété par un travail de photointerprétation. À l'échelle du territoire du Pays de Retz, la surface totale des espaces boisés significatifs ainsi définis atteint près de 780 hectares, soit 74 hectares de moins que dans le précédent SCoT.

Cette différence s'explique par le travail mené de photointerprétation ayant conduit à supprimer ou à ajouter certains boisements afin de se rapprocher au plus près de la réalité du territoire.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

À titre d'exemple :

Sur la commune de Pornic : Un boisement précédemment identifié a été retiré afin de tenir compte de l'absence de boisement.

Avant :

Après :

Un même phénomène est observable sur la commune de Saint-Viaud :

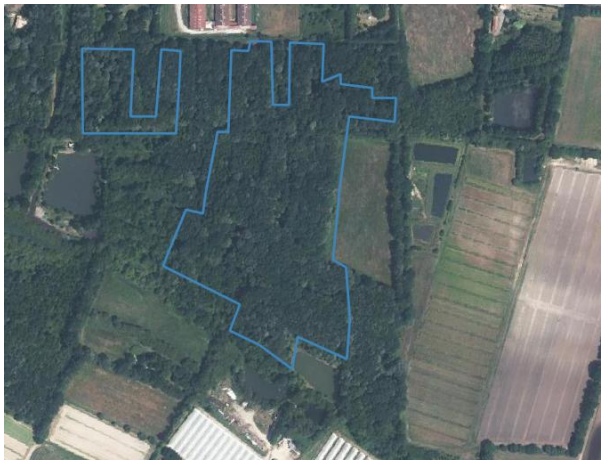
Avant :

Après :

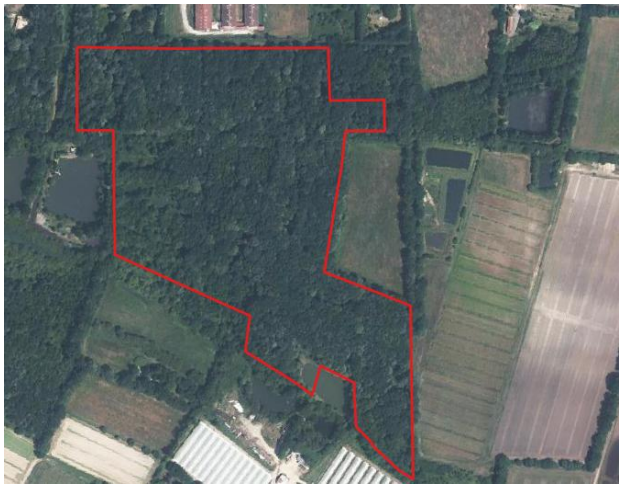
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

A contrario sur la commune de la Chevrolière, la surface de boisement identifiée a été augmentée.

Avant :



Après :



Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ET D'ANTICIPATION DES VULNÉRABILITÉS

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
S'adapter aux risques littoraux	→ ***Le SCoT reconnait pleinement les caractéristiques hydrauliques de son territoire. Il entend tenir compte de l'évolution des connaissances sur les risques associés pour mieux les prévenir, qu'il s'agisse de la submersion, des inondations ou du recul du trait de côte.***
Anticiper les vulnérabilités du territoire	→ *la culture du risque doit pouvoir s'instaurer plus amplement sur le territoire étant données les incertitudes quant aux manifestations du changement climatique.* ***Le SCoT souhaite accompagner les acteurs du territoire dans cette appréhension prospective des risques, en particulier, ici, ceux liés à l'eau. La sensibilisation du grand public est également souhaitée.***

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Prévenir des risques littoraux

Le SCoT du Pays de Retz considère les risques liés à l'eau (submersion, inondation, ruissellement) comme un enjeu majeur, en lien avec sa **géomorphologie de terre basse**, son exposition au **changement climatique** et la vulnérabilité accrue de son littoral, de ses marais, et de ses zones urbaines densifiées.

Le territoire du Pays de Retz est exposé aux aléas littoraux, notamment la **submersion marine**, l'**érosion du trait de côte**, et la **vulnérabilité des zones basses urbanisées**. Face à ces enjeux, le SCoT du Pays de Retz déploie une stratégie territoriale cohérente de prévention, d'adaptation et de gestion du risque, en **articulation étroite avec les documents réglementaires** en vigueur.

Le SCoT est **compatible et articulé** avec :

- **Le PPRL Côte de Jade** (2019) et **Baie de Bourgneuf nord (2016)** : opposables et intégrés dans les prescriptions du DOO,
- **Le SLGRI Baie de Bourgneuf** : pour la coordination territoriale sur la gestion de crise,
- **Le PGRI Loire-Bretagne 2022–2027** : *notamment les objectifs 1 et 2 (préserver les zones d'expansion, adapter l'aménagement),*
- **Le SDAGE Loire-Bretagne** : *via la protection de la ressource en eau, des zones humides et des trames écologiques.*

Cf. « Articulation du SCoT avec les documents, plans et programmes de rang supérieur »

Le DOO formule plusieurs **principes d'action** en cohérence avec les plans ci-dessus :

- **Éviter l'urbanisation dans les zones à aléa fort ou très fort,** en imposant des conditions altimétriques (Xynthia +60 cm), des limitations d'usage, et des prescriptions sur les extensions et les changements de destination ;
- **Favoriser la relocalisation** d'enjeux sensibles et la transformation de certains usages dans les secteurs exposés ;
- **Protéger les zones d'expansion naturelles**, les zones humides, et les têtes de bassin versant pour garantir les capacités hydrauliques naturelles ;
- **Maîtriser l'artificialisation** : via l'intégration des objectifs ZAN, la densification hors aléa, et la gestion durable des eaux pluviales ;
- **Encourager les actions communales** : PCS, information des populations, gestion intercommunale des risques ;
- **Soutenir les activités littorales résilientes** : saliculture, pêche, conchyliculture.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le SCoT propose une approche préventive et anticipatrice, et pas seulement réglementaire. Il vise :

- **À faire progresser la culture du risque,**
- **À renforcer la coopération interterritoriale** entre communes littorales et de l'intérieur (notamment pour gérer les capacités d'accueil),
- *Et* **à intégrer les projections climatiques** *dans les choix d'aménagement.*

Anticiper les vulnérabilités du territoire

Le SCoT du Pays de Retz intègre l'enjeu du **changement climatique** et de ses effets systémiques sur le territoire : élévation du niveau marin, intensification des épisodes pluvieux, périodes de sécheresse, pression sur les ressources naturelles, et montée des vulnérabilités sociales et économiques. Face à cela, le DOO développe une stratégie territoriale d'**anticipation, de réduction des fragilités et de renforcement de la résilience** :

- Prise en compte des effets à long terme : élévation du niveau marin, intensification des pluies, sécheresses, îlots de chaleur urbains, fragilité des réseaux.
- Articulation avec les référentiels climatiques régionaux et les politiques d'atténuation et d'adaptation portées par le SRADDET.
- Intégration de dispositifs de gestion à la parcelle (noues, bassins, infiltration).
- Préservation des **zones humides**, des **têtes de bassin versant**, des **marais** et des **nappes.**
- Intégration de la **trame verte et bleue** comme outil de résilience écologique et hydraulique.
- Valorisation des solutions fondées sur la nature (SFN) : renaturation des espaces urbanisés, création d'îlots de fraîcheur notamment.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'INTERFACE TERRE-MER

COHÉRENCE INTERNE DU SCoT	
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	AMBITIONS DU PAS
Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du Lac de Grand-Lieu	→ *Le SCoT accompagne les activités économiques de la mer et de l'eau, plaisance et nautisme, conchyliculture, saliculture, pêche, etc.* → *Le SCoT soutient le développement des activités de productions des produits de la mer, de l'Estuaire et du lac (pêche, conchyliculture, saliculture, algoculture, etc.) et portera une stratégie mer et littoral en s'appuyant sur les travaux menés depuis 2017*
Conforter les activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais	→ *En parallèle de l'amplification de sa dynamique productive exportatrice, le Pays de Retz souhaite stimuler la consommation locale pour développer l'emploi présentiel en élargissant la saison touristique* → *L'eau qui irrigue le Pays de Retz constitue un fil fédérateur, propice à l'éducation à l'environnement et au tourisme de nature. A ce titre, les itinéraires de randonnée pédestre, équestre, cyclable et de navigation le long et sur les cours d'eau du territoire incarnent le lien entre terre et eau*
Améliorer l'accessibilité à l'eau et conforter les infrastructures portuaires	→ *Soutenir des solutions de déplacements fluviaux ou maritimes pour les actifs comme les touristes entre le Pays de Retz et ses territoires voisins dont la rive Nord de l'Estuaire et les îles en s'appuyant sur les infrastructures existantes* → *Il s'agit de valoriser les ports maritimes et fluviaux et les ouvrages associés, en activité ou non. Ils sont les marqueurs de l'histoire des bourgs et en ce sens le support à des aménagements urbains qualitatifs*
Renforcer les coopérations territoriales liées à l'estuaire	→ *Faire du Grand Littorale et l'estuaire de la Loire en particulier, un nouvel espace de coopérations nord-sud*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du lac de Grand Lieu

Environ 250 entreprises du territoire sont liées à la mer et au littoral, principalement dans la conchyliculture, la construction navale, le nautisme et les services associés. La plaisance, les loisirs nautiques et le tourisme balnéaire jouent un rôle structurant, notamment autour des ports de Pornic, Saint-Brevin et du Collet. D'autre part, le tourisme rétro-littoral poursuit son développement, notamment autour du lac de Grand Lieu. Cependant, ces activités souffrent d'un déficit de structuration, d'une forte saisonnalité, de difficultés de recrutement et d'un manque de visibilité. Le vieillissement de la population active dans les métiers de la mer accentue ces fragilités, tandis que la mutation des pratiques de consommation (tourisme lent, multi-usages, digitalisation) appelle à un repositionnement de l'offre.

Les élus souhaitent :

- Valoriser les métiers et soutenir la formation et l'orientation (forums de l'emploi, partenariats avec Pôle emploi).
- Favoriser les circuits courts et la transformation locale des produits (ex. : marque « La Plainaise » pour les moules).
- Permettre un développement maîtrisé du nautisme et des loisirs maritimes en adaptant les offres à la demande (stations nautiques, accès à l'eau, rénovation des ports).
- Encourager l'innovation, la diversification (ex. algoculture), et la complémentarité entre littoral et rétro-littoral.

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

Le Pays de Retz dispose d'une offre touristique variée et structurante : stations balnéaires historiques, réseau de ports de plaisance, activités nautiques, espaces naturels (lac de Grand-Lieu, marais breton, estuaire de la Loire).

Le tourisme repose à la fois sur les usages littoraux (baignade, plaisance, pêche à pied, nautisme…) et sur un développement croissant du rétro-littoral (randonnées, écotourisme, slow tourisme).

Les principaux leviers identifiés et soutenus par le SCoT pour conforter cette dynamique sont :

- **Valoriser l'identité maritime du territoire,** en reliant les sites naturels et patrimoniaux autour d'un récit commun.
- **Créer une continuité touristique** entre le littoral, les marais, le lac de Grand Lieu et l'estuaire, en diversifiant les offres (boucles de découverte, itinéraires nautiques, tourisme fluvial, écomobilité…).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

- **Rallonger la saison touristique** en développant les loisirs toutes saisons et en structurant l'offre pour de courts séjours ou du tourisme familial.
- **Fédérer les clubs nautiques** autour d'une offre mutualisée et visible, renforcer leur rôle dans l'animation et la sensibilisation.
- **Améliorer l'accessibilité et les équipements,** notamment les cales de mise à l'eau, les services portuaires, les liaisons inter-sites.
- **Développer les services aux plaisanciers et aux touristes,** y compris dans les petits ports (accueil, signalétique, stationnement).
- **Articuler les activités de loisirs avec la protection des milieux** (qualité des eaux de baignade, gestion des flux, capacité d'accueil, préservation des sites).

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

Le SCoT soutient, autour des ports et zones de mouillage, l'évolution des pratiques (location entre particuliers, port à sec, diminution de la propriété) ainsi l'amélioration de l'intermodalité et du stationnement autour des accès à l'eau.

Renforcer les coopérations territoriales liées à l'estuaire

Un chapitre commun avec le SCoT du Pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire « Bien vivre autour de l'Estuaire de la Loire, du littoral et des marais »

La rencontre officielle du 16 juin 2023 entre les élus des deux rives, a révélé la nécessité de penser de façon coordonnée l'avenir de l'Estuaire de la Loire, dans sa complexité.

Les SCoT du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz et du Pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire, dans un travail partenarial avec tous les acteurs légitimes concernés, affirment vouloir répondre conjointement, par ce chapitre commun, aux enjeux suivants :

- Estuariens, en relation étroite avec toutes les parties prenantes concernées
- De gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant de la Loire, des sous bassins versants locaux (quantité, qualité) et des espaces de mobilités de la Loire en lien avec la protection des milieux humides et paysages associés et de leurs fonctionnalités écologiques ;
- Des activités économiques et portuaires liées au fleuve ;
- De qualité des sols au service des stratégies alimentaires et agricoles ;
- De développement des énergies renouvelables ;
- Sur les mobilités domicile-travail via la création de lignes de covoiturage à haut niveau de services notamment.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Justification des capacités du territoire vis-à-vis des espaces et milieux remarquables

✓ **Les capacités d'accueil en questionnement dans ce domaine.**

Les pressions exercées sont liées à l'urbanisation, aux activités de pêches et aux activités notamment touristiques. La façade littorale est déclinée en une succession de milieux littoraux remarquables. Au nord, le massif dunaire présente toute la gamme des dunes mobiles et fixées, abrite une zone humide intra-dunaire exceptionnellement rare en Loire-Atlantique et concentre plusieurs plantes menacées, reconnues d'intérêt communautaire par la directive Habitats. Vers le sud, la côte rocheuse aligne falaises, pelouses et landes littorales riches en flore protégée ainsi qu'une avifaune nicheuse spécifique des landes aérohalines.

En arrière de cette bande côtière, le Marais Breton, site Ramsar d'importance internationale, réunit vasières productives, îlots, anciens marais salants et polders. Il joue un rôle majeur pour la migration, la reproduction et l'hivernage des anatidés et limicoles, accueille régulièrement la loutre d'Europe et abrite une flore extrêmement diversifiée, depuis les halophytes des vasières jusqu'aux mégaphorbiaies d'eau douce.

Les communes de l'estuaire bordent une zone humide estuarienne considérée comme l'un des maillons essentiels du complexe écologique ligérien. On y retrouve la mosaïque typique d'habitats estuariens : vasières tidales, roselières, prairies humides et bocage, fréquentés par de nombreux poissons migrateurs et par l'angélique des estuaires, espèce d'intérêt communautaire. Cet estuaire est concerné par plusieurs vulnérabilités : envasement naturel accentué, berges artificialisées, dragages, apports de nitrates et de pesticides depuis l'amont, rupture de continuité piscicole et pression portuaire, autant de facteurs qui pèsent sur la qualité des milieux.

Les communes concernées par le lac de Grand-Lieu concentrent le noyau de biodiversité d'eau douce du territoire. Le lac déploie plus de 6 000 ha et juxtapose quatre habitats principaux : plan d'eau, herbiers, roselières, grandes prairies inondables. La faune aquatique compte plus de cinquante mammifères, une trentaine de poissons (dont l'anguille) et douze amphibiens. Les usages traditionnels — pêche professionnelle, pâturage bovin, fauche de foin de marais — dépendent fortement des niveaux d'eau réglés par l'Acheneau, tandis que les principales menaces identifiées sont l'eutrophisation liée aux intrants agricoles, l'envasement des exutoires, les espèces exotiques envahissantes et les attentes liées à la gestion hydraulique du réseau sud-Loire.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Au-delà de ces spécificités locales, il est important de souligner la densité remarquable d'outils de protection : sept sites gérés par le Conservatoire du littoral, trois réserves naturelles régionales, deux zones Ramsar, cinq sites Natura 2000 Habitat, quatre Natura 2000 Oiseaux et la réserve naturelle nationale du lac de Grand-Lieu, auxquels s'ajoutent ZNIEFF, arrêtés de protection de biotope et plans de prévention des risques.

Dans ce contexte, la capacité du système de ressources à supporter une augmentation des pressions n'est pas homogène. Elle existe, mais elle est principalement « conditionnelle » : elle dépend du respect strict d'une logique d'évitement des secteurs à enjeux, d'une maîtrise des volumes et des localisations de l'urbanisation, et d'un changement de modèle technique dans la gestion de l'eau, des sols et des continuités écologiques. Autrement dit, le territoire peut accueillir une évolution des usages et des populations seulement si cette évolution est dirigée vers les espaces les moins sensibles et si elle s'accompagne d'exigences fortes de réduction des impacts.

Les éléments conditionnant la capacité d'accueil sont les suivants :

- La première limite tient au statut et au rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité et des corridors. La densité d'outils de protection et de reconnaissance (trame verte et bleue, sites Natura 2000, zones humides, réservoirs et corridors) traduit un niveau d'enjeu élevé, mais elle a surtout une conséquence opérationnelle : elle impose que le développement ne se fasse pas « à l'endroit le plus simple foncièrement », mais à l'endroit le plus acceptable écologiquement, avec une séquence éviter–réduire–compenser qui devient structurante dans la justification des choix. Le DOO ancre cette logique en demandant de préserver et restaurer les réservoirs/corridors et en veillant au maintien des fonctionnalités écologiques et hydrauliques.
- La deuxième limite, déterminante sur le littoral et l'arrière-littoral, est la ressource en eau et le fonctionnement hydrologique. Le DOO place la protection de la ressource territoriale (cours d'eau, zones humides, marais) au cœur de la trajectoire d'aménagement, en lien avec le dérèglement climatique, les risques d'inondation/submersion, et la nécessité de ne pas accroître les vulnérabilités. Cette approche signifie que la capacité d'accueil est directement contrainte par l'état des masses d'eau, les niveaux de prélèvement autorisés, la sensibilité des captages et la capacité des milieux à absorber les rejets et le ruissellement sans dégradation. Dans les secteurs où l'état est fragile, l'accueil de nouveaux projets est subordonné à la compatibilité quantitative (ne pas dépasser les volumes) et qualitative (ne pas dégrader l'état chimique/écologique), ce qui revient à fixer un plafond de développement tant que les conditions de bon état ne sont pas garanties.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

- La troisième limite est liée aux sols et à l'artificialisation. Sur un territoire où les continuités écologiques, la régulation du cycle de l'eau et l'adaptation climatique reposent sur des sols perméables et des espaces tampons, l'augmentation des surfaces imperméabilisées dégrade mécaniquement la capacité du système à encaisser des pressions supplémentaires. Le DOO répond à ce point en orientant le développement vers la sobriété foncière, la limitation de l'artificialisation et l'amélioration des capacités d'infiltration, en cohérence avec la renaturation et la désimperméabilisation des espaces urbanisés.

L'évaluation de la capacité du territoire correspond à l'évaluation de la capacité modulée par des conditions d'aménagement :

- La capacité d'accueil est meilleure lorsque l'urbanisation est prioritairement organisée dans une armature urbaine hiérarchisée, avec une logique de recentrage et de maîtrise de l'étalement. Cette organisation permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, de réduire la fragmentation des habitats, et de concentrer les besoins en infrastructures (eau potable, assainissement, mobilités) là où ils sont les plus maîtrisables, plutôt que de multiplier des extensions diffuses au contact direct des milieux sensibles. Le DOO présente cette armature comme le support du projet d'aménagement et insiste sur l'objectif d'un développement organisé et maîtrisé.

- La capacité d'accueil devient acceptable si les projets intègrent des exigences fortes sur l'eau et les sols. La compatibilité avec la ressource implique concrètement d'éviter d'augmenter le ruissellement, de réduire les charges polluantes, et de renforcer la gestion à la source des eaux pluviales et le maintien de surfaces de pleine terre. Le DOO fait de cette orientation un levier d'adaptation et de protection.

- La capacité d'accueil est conditionnée au maintien des continuités écologiques. L'augmentation des pressions ne doit pas se traduire par une rupture des corridors, une réduction des zones tampons, ou une dégradation des zones humides et des ripisylves qui assurent à la fois des fonctions de biodiversité et de régulation hydrologique. Le DOO détaille clairement des attendus de préservation/restauration des continuités et de prise en compte des fonctionnalités, ce qui donne un cadre clair pour juger de la « soutenabilité » d'un projet au regard des spécificités locales.

✓ **Justification des choix du SCoT pour préserver la capacité d'accueil :**

Sur la base des éléments du DOO, les choix d'aménagement se justifient de la façon suivante :

- Le principe d'implantation : l'aménagement est dirigé en priorité vers les secteurs déjà urbanisés ou les centralités de l'armature, et il évite les cœurs de biodiversité, les zones humides, les secteurs

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

dunaire/estuariens sensibles et, plus généralement, les espaces identifiés comme réservoirs ou corridors. Cette hiérarchisation spatialise la séquence éviter–réduire–compenser et transforme une exigence environnementale en règle de conception.

- La sobriété foncière : la DOO appuie sur la limitation de l'extension et sur l'optimisation de l'existant, afin de réduire l'artificialisation, de maintenir les continuités et de préserver les sols à fonctions hydrologiques et écologiques. Le scénario d'aménagement retenu est celui qui minimise les effets cumulés sur les milieux, par rapport à un développement plus diffus.

- La compatibilité en eau : les choix d'aménagement sont justifiés s'ils s'inscrivent dans une trajectoire de non-dégradation des masses d'eau et de compatibilité avec la ressource disponible, en intégrant la gestion à la source, la désimperméabilisation et, lorsque nécessaire, des conditions strictes d'ouverture à l'urbanisation. L'eau est le vecteur principal des impacts diffus (ruissellement, eutrophisation, transfert de contaminants) et le premier déterminant des risques (inondation, submersion, recul du trait de côte).

- L'adaptation au changement climatique et la réduction des vulnérabilités : l'aménagement est justifié s'il n'augmente pas l'exposition aux aléas littoraux et hydrauliques et s'il renforce la résilience du système territorial, notamment par la préservation des zones d'expansion des crues, des zones humides et des continuités écologiques, et par des formes urbaines moins consommatrices d'espace. Le DOO pose l'objectif de ne pas accroître les vulnérabilités.

Justification des capacités du territoire vis-à-vis des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritime

✓ **Les capacités d'accueil en questionnement dans ce domaine.**

Le diagnostic met en évidence un territoire littoral où les espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ne constituent pas seulement une réserve foncière, mais un système productif et écologique interdépendant. Ces espaces sont soumis à une pression foncière continue, alimentée par l'attractivité résidentielle et touristique, qui se traduit par l'augmentation des prix, la difficulté de reprise et la fragilisation des transmissions, avec des effets sensibles sur les filières littorales comme la conchyliculture.

À cette pression s'ajoute une contrainte environnementale marquée : la localisation en secteurs vulnérables au regard de la qualité de l'eau impose une maîtrise renforcée des intrants et plus largement des impacts sur les bassins versants.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Enfin, les équilibres agro-hydrauliques propres aux marais renforcent la sensibilité du système, car les terres inconstructibles en zone humide ne sont pas directement urbanisées, mais subissent les conséquences de l'artificialisation amont via le ruissellement et la dégradation qualitative et quantitative de l'eau.

La capacité du système de ressources à supporter une augmentation des pressions ne peut pas être appréciée comme une « réserve » disponible. Elle est possible, mais uniquement si l'évolution des usages n'entame pas les fondements qui permettent aux activités de se maintenir.

Les déterminants de la capacité d'accueil sont les suivants :

- La disponibilité et la stabilité du foncier productif : dès lors que les terres et les sièges d'exploitation sont fragmentés, que les unités fonctionnelles sont déséquilibrées ou que les prix excluent la transmission, le système perd rapidement sa capacité à absorber de nouvelles tensions.
- Le fonctionnement hydrologique : la capacité d'accueil dépend de la maîtrise des pressions amont qui pèsent sur les marais et sur les milieux aquatiques : l'augmentation du ruissellement et des apports polluants liée à l'imperméabilisation dégrade la ressource en eau, qui est une ressource-support directe des activités agricoles et des milieux humides.
- La fonctionnalité écologique du paysage productif. Bocage, haies, ripisylves, mares et boisements participent à la qualité des sols, à la régulation hydrique et à la stabilité des agro-écosystèmes. Si ces structures régressent, le territoire devient plus vulnérable à l'érosion, aux ruissellements et à la perte de biodiversité utile aux systèmes agricoles, ce qui diminue mécaniquement la capacité à accepter des pressions supplémentaires.

Le DOO transforme la capacité d'accueil en capacité « sous conditions » en classant 90 % des espaces naturels et agricoles en Espaces Agricoles et Naturels à Préserver. Cette classification a un effet direct sur la soutenabilité des pressions, car elle impose un report parcellaire dans les plans locaux, un classement en zones A ou N et l'exclusion de ces secteurs de toute urbanisation future. Elle écarte aussi ces espaces de plusieurs dynamiques concurrentes susceptibles d'accroître les pressions, notamment les secteurs déjà urbanisés densifiables, les emprises envisagées pour le photovoltaïque au sol et les extensions de carrières.

À l'intérieur de ces EAP, seules sont admises des interventions à faible emprise et strictement justifiées, comme des infrastructures d'intérêt général, des liaisons douces, ou, de manière encadrée, les relocalisations rendues nécessaires par le recul du trait de côte. Cette restriction confirme que la capacité d'accueil n'est pas une "réserve d'urbanisation" mais un espace dont la fonction prioritaire est le maintien des ressources productives et écologiques. La logique est complétée par un mécanisme d'évitement et, le cas échéant, de compensation pour tout projet imprévu qui viendrait

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

malgré tout s'y implanter, ce qui permet d'encadrer les effets résiduels et de limiter les ruptures de fonctionnement.

Pour les activités maritimes, la capacité d'accueil dépend de la disponibilité d'une interface terre–mer fonctionnelle. Lorsque l'accès à l'eau, les emprises logistiques ou les bâtiments d'exploitation sont concurrencés par d'autres usages, l'augmentation des pressions se traduit non pas par une adaptation possible, mais par une éviction progressive des métiers de la mer. La capacité du territoire à « supporter » davantage de pressions est donc faible si l'augmentation se fait au détriment des espaces de travail, et meilleure si l'on réserve et sécurise ces emprises dans la durée.

- ✓ **Justification des choix retenus par le SCOT pour préserver la capacité d'accueil**

Les choix d'aménagement du SCoT se justifient par la nécessité de maintenir une base productive suffisante dans un contexte de pression foncière structurelle. Le classement massif des espaces agricoles et naturels à préserver, leur report parcellaire et leur exclusion des logiques d'urbanisation future constituent une réponse proportionnée au diagnostic, car ils visent à garantir que l'augmentation des besoins résidentiels ou économiques ne se fasse pas au détriment des terres qui assurent l'identité et la viabilité du système agricole et des filières associées. Ce choix est d'autant plus justifié que la capacité de transmission et de reprise est identifiée comme fragile : sans sécurisation foncière, toute augmentation des pressions accélère la déprise ou la concentration au détriment des équilibres locaux.

Il s'agira d'autre part de soutenir une logique d'aménagement qui dissocie clairement l'espace productif de l'espace urbanisable, tout en autorisant l'adaptation des outils de production. L'encadrement des extensions, des nouveaux sièges, des logements de fonction et des changements de destination permet d'argumenter, dans l'évaluation environnementale, que le projet de territoire évite la transformation diffuse du bâti agricole en bâti résidentiel et limite les effets de mitage, qui sont précisément ceux qui dégradent le plus rapidement la capacité du système de ressources.

La justification tient également à la prise en compte des dépendances hydrologiques. En protégeant l'aval (marais, zones humides) sans ignorer la pression amont (ruissellement et qualité de l'eau), le DOO permet de soutenir que les choix d'aménagement cherchent à réduire les impacts indirects de l'urbanisation sur les systèmes agricoles et humides.

Le maintien de la capacité productive est également justifié comme une politique combinant foncier et infrastructures écologiques. Le DOO impose de cartographier, protéger et gérer les composantes bocagères et humides qui soutiennent l'agriculture et la régulation hydrique. Haies, ripisylves et mares doivent être conservées et faire l'objet de pratiques de gestion, y compris via des valorisations en bois-

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

énergie. Le DOO fixe une cible annuelle de création de 40 kilomètres de haies et protège les boisements par des zonages ou classements adaptés, ce qui soutient simultanément la biodiversité, la lutte contre l'érosion et la structuration économique des filières bois.

Enfin, les choix d'aménagement sont justifiés par la sécurisation des activités maritimes. Sur le littoral et les zones estuariennes, le DOO justifie des choix d'aménagement spécifiques en reconnaissant l'interface terre–mer comme un espace productif à sécuriser. Il impose que des surfaces terrestres demeurent réservées aux métiers de la mer, incluant pêche, conchyliculture, saliculture, mais aussi nautisme et écotechnologies. Les PLU(i) devront délimiter ces emplacements, garantir l'accès direct à l'eau, autoriser l'extension ou la construction des bâtiments nécessaires et interdire les changements de destination qui retireraient un outil de travail à la filière. Cette orientation permet d'absorber une part des pressions littorales en évitant l'éviction progressive des activités maritimes au profit d'usages résidentiels ou touristiques.

Justification des capacités du territoire vis-à-vis des risques naturels littoraux

✓ **Les capacités d'accueil en question dans ce domaine.**

L'analyse des catastrophes naturelles met en évidence un territoire dont le profil de risque est d'abord hydro-climatique et littoral, avec une façade littorale décrite comme concentrant les niveaux d'exposition les plus élevés. Cette façade cumule en effet des aléas maritimes (submersion, houle, tempêtes côtières) et des aléas climatiques (précipitations intenses), auxquels s'ajoutent des inondations. Il est observé une augmentation nette de la fréquence des catastrophes naturelles sur la période 1982–2024, avec un maximum sur 2017–2024, interprété comme un signal d'intensification, et relie cette dynamique à la fois à l'évolution de l'exposition (urbanisation en zones basses, artificialisation, concentration des enjeux) et à l'intensification d'événements climatiques (pluies extrêmes, tempêtes) en cohérence avec le changement climatique.

À l'échelle communale, on observe une hétérogénéité spatiale : certaines communes cumulent une dizaine à une quinzaine d'événements depuis 1982, et cite notamment Les Moutiers-en-Retz, La Bernerie-en-Retz, Saint-Michel-Chef-Chef et Pornic parmi celles où l'exposition répétée aux inondations et aux aléas climatiques est marquée, avec, pour les communes littorales, des aléas maritimes associés.

La submersion marine est définie comme une inondation temporaire de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et marégraphiques sévères. L'aléa concerne les terrains situés sous le niveau des plus hautes mers, mais aussi des enjeux situés plus en hauteur via des

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

projections d'eaux marines (« paquets de mer ») franchissant ouvrages de protection et/ou crêtes des cordons littoraux. Les processus en cause sont la combinaison marée–vent/vagues–baisse de pression atmosphérique (surcote). L'élévation du niveau de la mer liée au réchauffement climatique aggravera la récurrence de ces phénomènes au cours du prochain siècle.

Xynthia constitue l'événement de référence régional pour la gestion des risques littoraux (submersion et recul du trait de côte) : niveaux marins atteignant près de 4,70 m NGF au sud Vendée et près de 4,20 m NGF au droit des côtes de Loire-Atlantique, dans un contexte de vents forts, dépression marquée et marée haute (coefficient 102). Par ailleurs, si Xynthia est majeur et rare, des tempêtes comparables ont existé historiquement (octobre 1882, janvier 1924, mars 1928, mars 1937) ; le bilan humain est important (47 victimes, dont 2 en Loire-Atlantique aux Moutiers-en-Retz) ainsi que les surfaces submergées en Loire-Atlantique (13 000 ha).

Sur le plan réglementaire et opérationnel, le territoire est concerné par deux PPRL : le PPRL Côte de Jade (Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer, Préfailles) et le PPRL Baie de Bourgneuf Nord (Pornic, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, Bourgneuf-en-Retz).

Enfin, le territoire est doté d'outils et études de connaissance plus récents : modélisation BRGM permettant de visualiser des zones exposées à la submersion marine selon un niveau marin donné, avec des enjeux identifiés notamment au droit de cours d'eau côtiers, dans les marais, l'estuaire et aux alentours du lac de Grand-Lieu. L'étude DDTM/UNIMA permet de cartographier et qualifier l'aléa submersion sur l'estuaire de la Loire, validée en comité de pilotage le 8 juillet 2025, fondée sur des modélisations hydrauliques simulant les effets d'une tempête et la propagation de la submersion.

Les communes littorales sont exposées de longue date aux tempêtes, avec une chronologie d'événements marquants avant 1950, puis une série de tempêtes majeures après 1950 (1987, 1990, 1999, Xynthia 2010) et des épisodes récents ayant occasionné des dégâts en Loire-Atlantique. Cette exposition n'est pas seulement un aléa « vent » : sur le littoral, elle joue un rôle de déclencheur ou d'amplificateur, en particulier lorsqu'elle se combine avec une marée haute, une surcote et une forte houle, ce qui est précisément le mécanisme des submersions marines.

Sur l'évolution future du vent, le phénomène reste difficile à projeter dans les modèles climatiques. Les jours de vent tempétueux (> 100 km/h) demeurent rares sur les séries de référence, que les jours de vent fort (seuil Météo-France) sont plus fréquents, mais la tendance prospective du vent est incertaine. L'enjeu, pour les communes littorales, est donc moins une « certitude d'augmentation » des tempêtes qu'une nécessité d'intégrer un risque déjà présent et potentiellement plus dommageable du fait de l'élévation du niveau marin et de la vulnérabilité croissante des enjeux en zone côtière.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le risque d'inondation est fréquent sur le Pays de Retz et qu'il se décline en plusieurs sous-types, dont la combinaison accroît la vulnérabilité communale. Les communes littorales et les communes situées en arrière du littoral se distinguent par une exposition associant, selon les secteurs, débordements de cours d'eau côtiers, submersion marine, remontées de nappes et ruissellement.

Ce système repose une logique « hydrosystèmes » du territoire : l'exposition dépend fortement des bassins versants, des zones humides, des estuaires et de la façade atlantique. Il distingue des secteurs davantage soumis aux inondations « lentes » (crues, remontées de nappes, marais) et des secteurs littoraux davantage soumis aux aléas maritimes.

Sur les mécanismes, le fonctionnement dépend des crues de la Loire dans l'aval avec notamment la coexistence de types de crues influencés par des facteurs fluviaux et maritimes. Pour les communes littorales, l'intérêt principal est que cette composante fluviale peut interagir avec le maritime dans l'estuaire et contribuer à des situations de vulnérabilité accrue lorsque plusieurs phénomènes se superposent.

L'inondation par remontée de nappe est également un sujet important notamment pour la commune de Saint-Brevin-les-Pins.

Enfin, le ruissellement est un risque en hausse en raison de l'imperméabilisation, la réduction du bocage et l'intensification probable des épisodes climatiques extrêmes (tempêtes, pluies intenses) liée au changement climatique.

Le littoral est un système évolutif, soumis à des facteurs météo-marins (houle, vent, marées, courants) et continentaux (ravinement, infiltration d'eaux pluviales) ; ces dynamiques peuvent être influencées par les ouvrages, la gestion des eaux pluviales ou le piétinement des dunes. L'aléa concerne aussi bien les côtes rocheuses que sableuses, avec des dynamiques différentes : le recul des côtes rocheuses est irréversible, tandis que les côtes sableuses peuvent alterner érosion et accrétion selon les périodes.

Les secteurs exposés à ce risque concernent notamment Saint-Brevin-les-Pins (exemples de secteurs et de bâtiments situés dans une bande susceptible d'évolution à échéance 100 ans) ainsi que La Plaine-sur-Mer (locaux, habitations, activités.

Les pressions exercées par les activités et les populations sur les communes littorales se traduisent principalement par une augmentation continue de l'exposition et de la vulnérabilité : urbanisation et concentration des enjeux dans les zones basses, artificialisation et ruissellement à l'échelle des bassins versants, intensification saisonnière de la fréquentation des espaces sensibles, dépendance renforcée aux ouvrages de protection et occupation d'espaces soumis à l'érosion et au recul du trait de côte. Ces pressions n'agissent pas isolément : elles se combinent et amplifient les

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

effets des aléas maritimes et hydro-climatiques, rendant les impacts plus probables et plus dommageables à mesure que le territoire se densifie et se rigidifie.

Par type de risque on notera ainsi :

- L'implantation et le maintien d'habitats, d'équipements et d'activités dans les secteurs bas ou proches du rivage augmentent le nombre d'enjeux situés dans les zones susceptibles d'être touchées par les submersions marines et les inondations. Cette dynamique est renforcée par la concentration des fonctions urbaines et touristiques sur la façade littorale, ce qui densifie les enjeux à protéger et augmente le potentiel de dommages lors des événements.
- L'imperméabilisation des sols, la réduction des surfaces d'infiltration et la transformation des espaces naturels ou agricoles en surfaces urbanisées aggravent le ruissellement en cas de pluies intenses, accélèrent les transferts d'eau vers l'aval, et augmentent les débits et les hauteurs d'eau dans les secteurs sensibles. Cette pression est particulièrement importante sur les communes littorales car elle s'exerce non seulement sur la frange côtière, mais aussi sur les bassins versants amont qui alimentent marais, zones humides et secteurs estuariens.
- La pression d'usage saisonnière augmente la fréquentation des espaces littoraux et la densité humaine en période d'aléas potentiels. L'afflux de population et d'activités touristiques concentre les personnes et les biens dans des secteurs exposés, complique la gestion de crise en cas d'événement rapide, et accroît la sensibilité des espaces dunaires et des cordons littoraux par le piétinement et la multiplication des usages.
- Concernant l'érosion côtière et le recul du trait de côte, la pression se traduit par l'occupation d'espaces potentiellement concernés par l'évolution du littoral à moyen et long terme.

La capacité d'accueil des communes littorales face aux risques naturels actuels et à leur aggravation probable dans un contexte de changement climatique doit être considérée comme globalement contrainte. La capacité d'accueil se mesure par rapport à la capacité à absorber des pressions sans accroître la vulnérabilité collective :

- La capacité d'accueil est faible, dans les zones où la submersion marine est susceptible d'affecter les espaces
- La capacité d'accueil est enfin limitée dans les secteurs soumis au recul du trait de côte, dès lors que l'occupation pérennise des enjeux dans des bandes d'évolution potentielle et rigidifie la possibilité d'adaptation
- La capacité d'accueil peut exister là où les enjeux nouveaux sont orientés vers des espaces moins exposés

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Le DOO traite le littoral du Pays de Retz comme un territoire fortement structuré par l'eau et par l'interaction entre milieux littoraux, estuariens, marais, cours d'eau et grands ensembles lacustres. Dans ce contexte, la submersion marine et le recul du trait de côte s'inscrivent dans un fonctionnement hydraulique et géomorphologique global, appelé à évoluer sous l'effet du changement climatique.

La ligne directrice du DOO est une logique de prévention : l'aménagement doit viser à ne pas augmenter les vulnérabilités du territoire face aux risques liés à l'eau, dont la submersion et le recul du trait de côte.

Les différentes soutenabilités sont les suivantes :

- La soutenabilité repose d'abord sur une condition de compatibilité réglementaire et de prise en compte des référentiels de gestion du risque. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les Plans de Prévention des Risques Littoraux et s'inscrire dans les dispositifs opérationnels existants de prévention (dont les programmes d'actions de prévention des inondations). Cette compatibilité n'est pas formelle : elle structure les localisations possibles, les formes urbaines admissibles et les niveaux d'exigence attendus en matière de réduction de l'exposition.
- La soutenabilité demande également une montée en précision de la connaissance et de sa traduction spatiale. Le DOO demande que les documents d'urbanisme cartographient les secteurs exposés au recul du trait de côte, les secteurs à enjeux de submersion identifiés dans les PPRL, ainsi que les secteurs d'inondation. Dans les espaces non couverts par un PPRI ou un PPRL, il est attendu que les PLU s'appuient sur l'ensemble des informations disponibles, notamment celles portées à la connaissance par l'État et les atlas de zones inondables.
- Egalement, la soutenabilité repose également sur l'application d'une logique d'évitement des zones régulatrices et de maîtrise des extensions dans les zones exposées. Le DOO renvoie au PGRI Loire-Bretagne en rappelant l'enjeu de préserver les zones inondables non urbanisées de toute nouvelle construction et de préserver les capacités de ralentissement des submersions marines. Cette orientation revient à considérer les espaces tampons, les zones d'expansion et les secteurs non urbanisés exposés comme une infrastructure de sécurité à conserver, car ils conditionnent la capacité du territoire à encaisser les événements futurs.
- La soutenabilité implique aussi une gestion spécifique des secteurs déjà urbanisés en zone à risque, notamment à l'arrière des digues. Le DOO encadre des principes de restructuration des espaces urbanisés situés en zone inondable, en visant les secteurs potentiellement dangereux et les arrière-digues. L'idée est de ne pas figer des situations de vulnérabilité par une densification ou des transformations qui aggraveraient l'exposition, mais d'organiser une évolution urbaine compatible

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

avec le risque, ce qui inclut la prévention de nouveaux facteurs aggravants.

- Une condition déterminante de soutenabilité concerne le ruissellement et l'imperméabilisation, parce qu'ils aggravent les inondations et peuvent interagir avec les risques littoraux. Le DOO demande de prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement issus des aménagements, en limitant l'imperméabilisation. Cette exigence fait partie du "socle technique" de soutenabilité : limiter l'aggravation des hauteurs d'eau et des transferts vers l'aval lors des épisodes pluvieux qui, combinés aux niveaux marins élevés, constituent des situations à forts impacts.
- Pour le recul du trait de côte et la stabilité des formations littorales, la soutenabilité repose sur une condition d'intégrité physique des cordons dunaires, falaises et côtes rocheuses. Le DOO pose une règle d'interdiction : tout nouveau projet susceptible de compromettre la pérennité de ces structures est proscrit. Ce point est central, car il traduit un choix d'aménagement qui privilégie le maintien des protections naturelles et de la dynamique littorale plutôt que leur fragilisation par des aménagements inadaptés.

Enfin, la soutenabilité inclut la logique d'anticipation et d'adaptation dans la durée. Le DOO encourage les documents d'urbanisme à planifier une stratégie de relocalisation et, si possible, à identifier des secteurs pressentis de relocalisation, à une échelle pertinente en mobilisant les coopérations territoriales. Il complète cette orientation par des recommandations de restauration des écosystèmes côtiers, estuariens et lacustres, ainsi que par la prise en compte d'études dédiées (comme ADAPTO) pour la planification des risques littoraux.

✓ **Justification des choix du SCoT pour préserver la capacité d'accueil**

Les choix d'aménagement se justifient, au regard du DOO, par une combinaison de prescriptions et de règles d'organisation spatiale qui orientent la croissance vers les secteurs les moins exposés et obligent à « ne pas ajouter d'enjeux » là où le risque est avéré ou appelé à augmenter.

- Le DOO impose la compatibilité avec les PPRL et PAPI existants, et prescrit la cartographie des secteurs exposés au recul du trait de côte, des secteurs à enjeux de submersion identifiés dans les PPRL, et des secteurs d'inondation
- Le DOO reprend l'exigence de préserver les zones inondables non urbanisées de toute nouvelle construction (référence PGRI) et celle de préserver les capacités de ralentissement des submersions marines. Cela justifie des arbitrages d'aménagement qui laissent des espaces libres, non urbanisés, jouant un rôle de champ d'expansion ou de dissipation, et qui évitent de rigidifier davantage les franges basses littorales et estuariennes.
- Le DOO demande de cadrer les principes de restructuration des espaces urbanisés en zone

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

inondable, en visant particulièrement les zones potentiellement dangereuses et l'arrière des digues. Cela justifie des choix d'aménagement centrés sur la réduction de vulnérabilité (restructuration, adaptation, limitation des enjeux sensibles), et non sur une densification supplémentaire qui augmenterait la population exposée et complexifierait la gestion de crise. Dans la même logique, le DOO relie l'urbanisation à la maîtrise du ruissellement en prescrivant de prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement en limitant l'imperméabilisation.

- Le DOO prescrit que les documents d'urbanisme prennent 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 gestion intégrées du trait de côte.
- Le DOO rappelle l'interdiction des constructions ou installations dans la bande littorale de 100m en dehors des espaces urbanisés, avec possibilité d'extension au-delà lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient, et n'admet que des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ainsi la capacité d'accueil n'est soutenable que si l'aménagement n'augmente pas les enjeux dans les zones exposées, maintient des espaces jouant un rôle de ralentissement/expansion, réduit l'imperméabilisation et anticipe la recomposition spatiale.

Justification des capacités du territoire vis-à-vis de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

✓ Les capacités d'accueil en questionnement dans ce domaine.

La fréquentation par le public du littoral, des espaces naturels et des équipements associés constitue une pression typiquement saisonnière, mais dont les effets se prolongent bien au-delà des périodes de pointe. Elle se traduit d'abord par une intensification des flux vers les sites les plus attractifs, qui génère des phénomènes de saturation des accès, de concentration des stationnements et de conflits d'usages entre baignade, promenade, activités nautiques, pêche, découverte des milieux et déplacements du quotidien. Cette pression est aussi une pression physique sur les sols et les habitats, car l'augmentation du piétinement et la multiplication des cheminements spontanés fragilisent les rivages, les cordons dunaires et plus largement les milieux sensibles, avec un risque d'altération paysagère et écologique dès lors que l'accueil du public n'est pas organisé. Enfin, la fréquentation pèse sur les infrastructures et les services (parkings, ports, gestion des déchets et rejets,

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

logistique estivale), et peut contribuer à une tension sur l'hébergement et le logement lorsque l'afflux n'est pas anticipé.

La capacité du territoire à supporter une augmentation des pressions de fréquentation existe est conditionnée. Elle dépend de la capacité des sites à absorber des flux supplémentaires sans dégradation des milieux, ce qui implique de raisonner en capacité de charge écologique et non seulement en capacité d'accueil touristique. Les secteurs littoraux et les milieux naturels disposent d'une capacité d'accueil limitée, car ils sont sensibles aux formes d'artificialisation et aux aménagements lourds, et parce que la fréquentation, lorsqu'elle n'est pas maitrisée, produit des impacts diffus mais cumulés.

Le DOO traduit cette logique où chaque site touristique majeur doit être géré de manière à faire correspondre la fréquentation observée et la capacité de charge écologique. Adapter les accès, baliser les cheminements, calibrer les aires de stationnement et anticiper l'afflux saisonnier font partie des conditions qui permettent de maintenir la fréquentation dans un niveau compatible avec les milieux. Dans le même temps, la capacité d'accueil demeure volontairement contrainte dans les secteurs les plus sensibles, puisque le DOO encadre strictement la nature et l'intensité des aménagements admis sur le littoral et dans les espaces en interface.

La soutenabilité repose sur les éléments suivants :

- L'organisation des flux et la maîtrise de leur empreinte : le DOO fait de l'adaptation des accès, du balisage et du calibrage du stationnement une condition opérationnelle : il s'agit d'éviter que la pression ne se traduise par un élargissement non maitrisé des cheminements, des stationnements informels et des dégradations de sols, tout en maintenant un accès possible et partagé. Cette logique inclut aussi l'anticipation des politiques communales face à l'afflux saisonnier, notamment en matière de logement et d'hébergement, pour prévenir les effets de saturation qui se répercutent sur les espaces sensibles.
- La forme des aménagements admis en secteurs littoraux : le DOO n'autorise que des équipements légers, démontables, non bitumés, exclusivement destinés aux sports, loisirs ou à la découverte des milieux. Il admet les travaux visant la préservation et la gestion de l'ouverture au public des espaces naturels et permet des places de stationnement, si possible en revêtement perméable, afin de maîtriser l'impact physique de la fréquentation sur les sols.
- Le rôle des coupures d'urbanisation délimitées par le SCoT : ces espaces naturels ou agricoles sont conçus comme une interface devant rester ouverte visuellement et physiquement sur la côte ou les abords lacustres, mais n'acceptant que des aménagements très limités et directement liés à cette vocation d'accueil. L'objectif est d'éviter que la

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

fréquentation ne serve de justification à des équipements structurants ou à une urbanisation diffuse des rivages.

- ✓ **Justification des choix du SCoT pour préserver la capacité d'accueil**

Les choix d'aménagement sont justifiés par la conciliation de l'accès au littoral avec la protection des milieux et la cohabitation des usages, en rendant l'accueil du public compatible avec les équilibres écologiques et paysagers.

Le DOO justifie des choix d'aménagement qui privilégient l'organisation et la canalisation plutôt que l'augmentation indifférenciée de la capacité d'accueil. Les accès, les cheminements et le stationnement deviennent des leviers de régulation des pressions, et non des supports de croissance illimitée.

Les aménagements sont strictement limités avec un DOO justifiant une stratégie d'aménagement « réversible » et à faible empreinte, qui permet d'accompagner l'accueil du public sans dégrader durablement les rivages. La possibilité de stationnements en revêtement perméable et l'autorisation des travaux de gestion de l'ouverture au public s'inscrivent dans la même justification : il s'agit d'éviter que la fréquentation se traduise par une érosion diffuse des milieux et par une dégradation progressive des sols.

Enfin, le DOO repose sur la protection des espaces d'interface et la prévention de l'artificialisation. Les coupures d'urbanisation sont mobilisées comme des espaces de respiration et d'ouverture sur le littoral, mais aussi comme des espaces où l'aménagement reste strictement limité.

Enfin, le DOO encourage la mise en place d'itinéraires cyclables, pédestres et de balades fluviales reliant littoral, lac, estuaire et marais. Cette orientation justifie des choix d'aménagement qui ne concentrent pas toute la fréquentation sur quelques points d'accès, mais organisent une redistribution spatiale plus durable, susceptible de soulager les secteurs les plus sensibles tout en renforçant la continuité des mobilités douces.

Enfin, lorsque la fréquentation se concentre sur des équipements nautiques et portuaires, la justification des choix d'aménagement repose sur une exigence de fonctionnement et d'exemplarité environnementale. Le DOO demande que les projets portuaires améliorent la fluidité des déplacements internes, prévoient une offre de transport adaptée en haute saison et intègrent une gestion environnementale exemplaire des déchets et rejets. Ce cadre justifie des aménagements qui visent l'accessibilité et la qualité de service sans compromettre les milieux aquatiques et côtiers, et qui organisent la coexistence harmonieuse des différents usages, de la pêche à la plaisance en passant par les sports nautiques et la baignade.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Justification des capacités du territoire vis-à-vis des principaux équipements susceptibles d'impacter les ressources naturelles, en lien avec les besoins des activités ou des populations permanentes et saisonnières

✓ **Les capacités d'accueil en questionnement dans ce domaine.**

La production d'eau potable du Pays de Retz repose sur un cinq captages dont trois seulement se situent dans le périmètre du SCoT : l'étang des Gatineaux, l'étang du Gros-Caillou et la nappe de Machecoul auxquels s'ajoute la nappe de Maupas à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ; le solde provient de ressources extérieures situées à Basse-Goulaine et Apremont, mises en réseau par Atlantic'eau qui dessert plus de 250 000 abonnés

La dépendance structurelle vis-à-vis de ces adductions est importante et le réseau est concerné par plusieurs captages vulnérables. Gatineaux et Machecoul sont classés captages « Grenelle » en raison de leur sensibilité aux pesticides tandis que le risque d'arrêt pour cause de pollution ou de pénurie est respectivement estimé entre 15 % et 32 % selon les sites. Les scénarios du schéma départemental de sécurisation montrent qu'en année moyenne le territoire reste globalement excédentaire, mais que le Sud-Estuaire et Grand-Lieu enregistrent déjà des déficits en pointe saisonnière pouvant atteindre 40 % lorsque l'affluence touristique s'ajoute aux consommations agricoles et industrielles. L'élévation du niveau marin pourrait favoriser une salinisation progressive des prises d'eau littorales, d'où le projet de raccordement imminent au réseau nantais connecté à la Loire, elle-même jugée fragile en période d'étiage.

Le système collectif s'appuie sur cinquante-quatre stations d'épuration offrant une capacité nominale de 266 112 équivalents-habitants ; à l'échelle globale une marge de plus de 110 000 EH demeure disponible, mais l'étude met en évidence des saturations localisées à Pornic et Chaumes-en-Retz, sources de rejets non conformes dans des milieux déjà dégradés. La station du Salineau, implantée dans le marais du Lyarne et desservant plus de seize mille personnes, est pointée comme particulièrement vulnérable à l'inondation-submersion, ce qui accroît le risque de pollution aiguë en cas de crue ou de surcote marine. Côté non-collectif, seuls 53,7 % des dispositifs sont déclarés conformes, avec un point bas à 43,9 % sur la communauté de communes Sud-Retz-Atlantique ; la « cabanisation » littorale multiplie en outre les rejets diffus non traités dans des zones de marais sensibles.

La qualité de l'air est suivie par les stations de Nantes et Saint-Nazaire ; en 2021 elle a été qualifiée de « moyenne » les quatre cinquièmes du temps, l'ozone définissant le plus souvent l'indice et aucune journée n'ayant dépassé le seuil d'information. Les inventaires BASEMIS montrent que le Pays

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

de Retz a émis 931 kteqCO_2 en 2021 ; l'agriculture vient au premier rang, talonnée par le transport routier qui domine aussi les émissions de NOx, tandis que les particules fines proviennent surtout du résidentiel et de l'industrie. Entre 2008 et 2021 les émissions de NOx ont reculé de 38 %, celles de $PM_{2,5}$ de 26 %, traduisant un début d'inflexion des consommations énergétiques et des motorisations/ Sur le volet bruit, le nord-est du territoire entre dans le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Nantes-Atlantique, les zones C et D imposant des restrictions à l'urbanisation et une isolation acoustique renforcée des nouveaux bâtiments

Le *territoire est concerné par ailleurs un maillage de « petites infrastructures » routières responsables de nuisances sonores continues, corrélées aux flux domicile-travail essentiellement orientés nord-sud.*

Le territoire est jugé « bien équipé » pour la collecte, les déchèteries et les unités de traitement, ce qui a permis une légère baisse de la production de déchets et une hausse des taux de valorisation. Il compte néanmoins 273 installations classées, dont 30 % soumises à autorisation et un unique site Seveso bas (Framatome à Saint-Viaud) ; quatre établissements figurent au registre des rejets PRTR, émettant principalement du méthane, des COV et de l'ammoniac dans l'air et, dans une moindre mesure, dans l'eau. Douze secteurs urbains font l'objet d'un suivi « sites et sols pollués », tandis que la côte peut subir des épisodes de marées vertes et que certaines stations d'épuration saturées renforcent ponctuellement les pressions sur les milieux aquatiques. Le diagnostic conclut à la nécessité de réduire la pollution à la source tout en utilisant l'urbanisme pour éloigner les populations des pôles les plus émissifs et pour préserver les espaces naturels aux capacités épuratoires reconnues, comme les marais et zones humides.

En 2021 la consommation d'énergie atteint 3 295 GWh, soit 20,2 MWh par habitant, dominée par les produits pétroliers (46 %) et l'électricité (29 %) alors que les énergies renouvelables ne contribuent encore qu'à 8 %. La production d'énergies renouvelables, essentiellement éolienne et bois-énergie, a toutefois triplé entre 2008 et 2018 pour atteindre 395 GWh, grâce notamment à l'essor éolien de Pornic Agglo et Sud-Retz-Atlantique. Les potentiels identifiés par les PCAET restent considérables : 6,93 TWh par an, soit trois fois la consommation actuelle, avec une dominante éolienne et photovoltaïque au sol (33 % chacun) et des gisements de méthanisation évalués à 742 GWh ; le contexte géologique limite en revanche l'hydroélectricité et confine la géothermie à des systèmes de basse énergie.

La capacité d'accueil constitue un double enjeu :

- Eviter que l'afflux ne provoque une sur-consommation de ressources (eau, énergie)
- Empêcher que les rejets et produits de la fréquentation (eaux usées, eaux pluviales polluées, déchets) ne se traduisent par une dégradation des milieux littoraux, estuariens et lacustres.

Sur l'eau potable, la fréquentation saisonnière se traduit par des pointes de demande concentrées sur le littoral, qui sollicitent davantage les captages, les réseaux et les

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

stockages, et peuvent accentuer les tensions déjà présentes dans les secteurs où la ressource est plus contrainte.

Sur l'assainissement, l'effet saisonnier est important : les afflux augmentent les volumes d'eaux usées à collecter et à traiter, et, en cas de sous-dimensionnement ou de dysfonctionnements, les conséquences sont immédiates sur les milieux récepteurs (cours d'eau côtiers, marais, estuaire, zones de baignade). La capacité à supporter plus de fréquentation dépend donc de la capacité des systèmes d'assainissement collectif ou non collectif à absorber les pics et à maintenir une qualité de traitement compatible avec les objectifs de protection des eaux. Pour l'eau potable, le DOO encourage des mesures de sobriété et de diversification des usages de l'eau, en promouvant la récupération des eaux de pluie, la réutilisation des eaux grises, la restauration de la perméabilité des sols urbains et la réduction des prélèvements. L'outil d'urbanisme est mobilisé comme levier opérationnel, avec la généralisation d'instruments réglementaires tels que le coefficient de pleine terre ou de biotope dans les PLU(i), en articulation avec les cadres de gestion de l'eau mentionnés par le DOO. Pour l'assainissement, le DOO entend une logique de gestion intégrée des eaux usées et des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, afin de limiter les charges transférées et les impacts sur les milieux. Il préconise des solutions fondées sur la nature, telles que des zones tampons en sortie de station d'épuration, des noues et des bassins d'expansion végétalisés, ainsi que des dispositifs de stockage temporaire permettant un traitement complémentaire avant rejet.

Sur les déchets, la fréquentation induit une hausse rapide des tonnages et des besoins de collecte, en particulier sur les espaces littoraux (plages, ports, sites de promenade, parkings), avec un enjeu d'autant plus sensible que les déchets et macro-déchets peuvent se retrouver directement dans les milieux aquatiques et côtiers. La capacité d'accueil est donc conditionnée par une organisation qui évite la saturation des points de collecte, limite les dépôts sauvages et garantit une gestion adaptée des périodes de pointe. La gestion des déchets est abordée sous l'angle de l'économie circulaire et de la santé publique. Le DOO fixe un objectif d'augmentation du réemploi, de la réutilisation et du recyclage, et demande aux intercommunalités d'anticiper les besoins fonciers liés aux futurs équipements de valorisation, de les implanter à distance des zones habitées et des milieux sensibles, et de garantir qu'aucun site ne soit autorisé en zone de captage d'eau potable ou en secteur inondable.

Sur l'énergie, l'augmentation de fréquentation accroît la demande sur certains secteurs (hébergements touristiques, restauration, activités de loisirs, ports, services), et peut poser une contrainte en période estivale en cas d'intensification des épisodes de chaleur, qui augmentent les besoins (rafraîchissement, usages plus intensifs). Le DOO établit une priorité à l'installation photovoltaïque en toiture ou sur surfaces déjà artificialisées, limite le solaire au sol à des sites

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

spécifiques comme les anciennes carrières ou les terres incultes, et encadre fortement l'agrivoltaïsme afin de ne pas compromettre la vocation alimentaire des terres. Il précise aussi que les projets de méthanisation doivent rester de taille adaptée et démontrer la durabilité des apports. Sur la demande, il fixe des exigences de performance énergétique pour les nouvelles constructions tertiaires ou commerciales, en cohérence avec une trajectoire de neutralité carbone à horizon 2050.

Le DOO place la décarbonation des transports au cœur de sa stratégie. Il appelle à des plans de déplacements visant la substitution progressive du parc thermique par des motorisations alternatives, au maillage du territoire en bornes de recharge, au renforcement des pôles d'échanges multimodaux, à l'amélioration du service ferroviaire, au développement du covoiturage et à la généralisation des itinéraires cyclables et piétons.

✓ **Justification des choix du SCoT pour préserver la capacité d'accueil**

La justification des choix d'aménagement sur la fréquentation s'appuie sur la sécurisation de l'accès et la cohabitation des usages tout en évitant que l'accueil du public ne mette sous tension les réseaux et services :

- La question de l'eau potable est abordée comme un impératif de sécurité collective : les communes doivent vérifier l'équilibre entre la capacité mobilisable des ressources et les projets de développement envisagés. Le DOO encourage la récupération des eaux de pluie et la réutilisation des eaux grises, la restauration de la perméabilité des sols urbains et la réduction des prélèvements. Ces prescriptions s'appuient sur les dispositions du SAGE local, sur les études HMUC et sur la généralisation d'outils réglementaires tels que le coefficient de pleine terre ou de biotope que chaque PLU(i) doit intégrer.
- Selon l'Évaluation Environnementale, l'accueil projeté de +36 900 habitants à l'horizon 2050 représente un besoin supplémentaire estimé à 1 104 417 m³/an, pour des besoins actuels de 4 957 275,97 m³/an. D'autre part, l'Evaluation quantifie l'impact des nuitées touristiques : selon les formes d'hébergement, le tourisme représente un besoin allant d'environ 95 000 m³/an jusqu'à environ 3,1 millions de m³/an, ce qui signifie que toute intensification (ou montée en gamme très consommatrice) peut rapidement basculer le système en tension. Les choix d'aménagement se justifient donc par des orientations strictes du DOO qui encadrent la demande à partir des capacités techniques. Le DOO intègre l'eau potable à la stratégie d'urbanisation en orientant la croissance vers les centralités et les secteurs où les réseaux existent déjà et peuvent être renforcés, et il demande de « s'assurer de la capacité des réseaux à absorber les constructions futures (eau, électricité, assainissement, …) »

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

- Pour l'assainissement, le DOO impose une gestion intégrée des eaux usées et pluviales au plus près de leur point de chute. Il préconise des solutions fondées sur la nature : zones tampons en sortie de station d'épuration, noues ou bassins d'expansion végétalisés, dispositifs de stockage temporaire afin de permettre un traitement complémentaire avant rejet dans les milieux aquatiques.
- L'assainissement collectif est assuré par 54 stations d'épuration. A l'échelle du Pays de Retz la capacité totale s'élève à 266 112 équivalent habitant pour une charge entrante maximale s'élevant à 153 780 équivalent habitant soit une capacité résiduelle de 112 332 équivalent habitant. Cette capacité résiduelle est cohérente avec l'accueil de 39500 habitants à l'horizon 2050. Certaines collectivités présentent des limites de développement en raison d'une capacité nominale atteinte voir dépassée.

Commune	Système de collecte	Date de mise en service	Capacité nominale	Somme des charges maximales	Taux de saturation (%)
Pornic	*Système de collecte – PORNIC*	*2019*	*150*	*159*	*106*
Chaumes-en-Retz	*SC du STEU : CHAUMES EN RETZ (secteur Chéméré) - Les Roseaux*	*2006*	*2300*	*2324*	*101*

Relevons qu'il s'agit de charges maximales et non continu. La station de Pornic concerne un petit secteur d'habitat diffus qui ne sera pas développé. Ces communes ne pourront pas se développer sans une mise au norme des stations d'épuration.

Relevons toutefois que : « Pour répondre aux enjeux d'urbanisation de la commune ainsi qu'à la création d'un collège, Pornic agglo Pays de Retz mène à Chaumes-en-Retz de nombreuses opérations d'assainissement collectif. Dans les secteurs de la Sicaudais et de Haute-Perche, la Communauté d'Agglomération a construit respectivement en 2019 et 2023 des stations d'épuration et étendu les

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

réseaux. Sont encore planifiées : **l'extension des stations d'épuration de Chéméré (à partir de 2024)** et d'Arthon-en-Retz (en 2025), ainsi que la création d'un bassin de stockage des eaux usées et des canalisations associées sur le secteur d'Arthon-en-Retz en 2024. La réhabilitation du réseau d'assainissement collectif route de Saint-Hilaire fait partie de ce programme exhaustif de travaux, et est inscrite dans le schéma directeur d'assainissement de Pornic agglo Pays de Retz depuis 2019. » Ainsi dans un avenir proche, l'enjeu de la capacité d'épuration sera réduit voir nul. **La relocalisation de la station du Salineau est par ailleurs à l'étude.**

- **S'agissant des mobilités** et de leurs impacts sur la qualité de l'air, le DOO place la décarbonation des transports au cœur de sa stratégie. Il appelle les collectivités à élaborer des plans de déplacements visant la substitution progressive du parc thermique par des motorisations électriques, biométhane, hydrogène ou agrocarburants, et prévoit le maillage complet du territoire en bornes de recharge. Ceci s'accompagne d'un renforcement des pôles d'échanges multimodaux, d'une amélioration du service ferroviaire, du développement de voies réservées au covoiturage et de la généralisation des itinéraires cyclables et piétons. Le DOO veille à ce que toute opération urbaine tienne compte du bruit et de la pollution atmosphérique : il exige l'intégration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
- **La gestion des déchets** est traitée sous l'angle de l'économie circulaire et de la santé publique. Le DOO fixe comme objectif la montée en puissance des filières de réemploi, de réutilisation et de recyclage, en s'appuyant sur l'économie sociale et solidaire et l'innovation. Les intercommunalités doivent anticiper les besoins fonciers liés aux futurs équipements de valorisation, les implanter à distance des zones habitées et des milieux sensibles de la Trame verte et bleue, et garantir qu'aucun site ne soit autorisé en zone de captage d'eau potable ou en secteur inondable.
- Enfin, le DOO orchestre la transition énergétique du territoire. Il soutient toutes les filières renouvelables, mais pose des règles strictes : priorité absolue à l'installation de photovoltaïque en toiture ou sur des surfaces déjà artificialisées, limitation du solaire au sol aux anciennes carrières ou terres incultes, encadrement fort de l'agrivoltaïsme afin de ne pas compromettre la vocation alimentaire des terres. Les projets de méthanisation doivent rester de taille adaptée et démontrer la durabilité des apports de digestat. Sur le volet de la demande, toute nouvelle construction commerciale ou tertiaire doit atteindre un haut niveau de performance énergétique : conception bioclimatique, isolation renforcée, production d'énergie renouvelable in situ et équipements à faible empreinte carbone deviennent obligatoires, dans la perspective d'une neutralité carbone d'ici 2050.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

07

ARTICULATION DU SCOT AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEUR

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Conformément à l'ordonnance du 17 juin 2020 et à l'article L141-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L131-1 et L131-2 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte.

Le SCoT du Pays de Retz doit donc être compatible avec :

- Les dispositions particulières de la Loi Littoral et des objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade
- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire approuvé 7 février 2022 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (2022-2027) approuvé le 18 mars 2022 ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne (2022-2027) approuvé le 15 mars 2022 ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : SAGE Estuaire de la Loire ; SAGE Grand Lieu ; SAGE du Marais Breton et Baie de Bourgneuf ; SAGE Logne, Boulogne, Ognon
- Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Nantes Atlantique
- Le Schéma Régional des Carrières
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique
- Le SCoT du Pays de Retz doit également prendre en compte :
    - Les objectifs du SRADDET

Évolutions législatives

Le SCoT se met en conformité des lois suivantes :

- La Loi n°2018-1021 du 23 novembre portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN et ses décrets d'application, qui a conforté le rôle des SCoT et modernisé leur contenu.
- Cette loi a permis de refonder notamment l'ancien Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est remplacé par le Projet d'Aménagement Stratégique. Le rapport de présentation également a été supprimé, remplacé par les annexes, dont le présent document fait partie.
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « climat et résilience », qui a créé un nouveau cadre pour les SCoT et affirme des objectifs ambitieux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.
- Cette loi est intégrée dans le SCoT, notamment par la traduction de la trajectoire ZAN 2050.
- La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en des objectifs de lutte contre l'artificialisation

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

- Cette loi a mis en place les Projets d'envergure nationale et européenne, repris dans le SCoT. La liste formulée par décret est simplement citée, les projets pouvant être amenés à évoluer.

Schéma Régional d'Aménagement Développement Durable et d'Égalité des Territoires Pays de la Loire

Le Schéma régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 6 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.

Le SRADDET donne corps à une vision régionale globale et unifiée pour l'aménagement et le développement durable de la région à moyen (2025/2030) et long terme (2050).

La loi Climat et Résilience a imposé aux Régions de réviser leurs documents de planification afin d'intégrer la trajectoire ZAN et sa déclinaison territoriale. Celle-ci devant ensuite s'appliquer au SCoT dans un principe de compatibilité.

Le SRADDET en vigueur est organisé en 5 chapitres définissant 30 objectifs, dont découlent 30 règles, les parties du DOO correspondantes aux objectifs et règles sont référencées ci-dessous :

Les 30 objectifs du SRADDET sont :

1. Aménagement & égalité des territoires

- 1. Revitalisation des centralités

→ *Cf. DOO : AXE 2 : chapitre 3 : DOO, partie 2 et DAACL, partie 1.*

- 2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 2, point c.*

- 3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population

→ *Cf. DOO : AXE 3 : chapitre 1 : parties 2, 3 et 4.*

- 4. Gestion économe du foncier

→ *Cf. DOO : AXE 3 : chapitre 3.*

- 5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation

→ *Cf. DOO : AXE 2 : chapitre 1.*

- 6. Aménagement durable des zones d'activités

→ *Cf. DOO : AXE 2 : chapitre 3, partie 3.*

- 7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral

→ *Cf. DOO : AXE 4 : chapitre 2.*

- 8. Couverture numérique complète

→ Non-concerné.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

2. Transports et mobilités

- 9. Déplacements durables et alternatifs
  - → *Cf. DOO : AXE 3 : chapitre 2 : partie 1, point c et partie 2, point b.*
- 10. Intermodalité logistique
  - → *Cf. DOO : AXE 3 : chapitre 2.*
- 11. Itinéraires routiers d'intérêt régional
  - → *Cf. DOO : AXE 3 : chapitre 2.*
- 12. Renforcement des pôles multimodaux
  - → *Cf. DOO : AXE 3, chapitre 2 : partie 2, point a.*
- 13. Cohérence et harmonisation des services de transports
  - → *Cf. DOO : AXE 3 : chapitre 2 : partie 1, point a.*

3. Climat, air, énergie

- 14. Atténuation et adaptation au changement climatique
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 2, dont partie 3.*
- 15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 2, partie 1.*
- 16. Développement des énergies renouvelables et de récupération
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 2, partie 2.*
- 17. Lutte contre la pollution de l'air
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 4 et chapitre 2, partie 1.*

4. Biodiversité, eau

- 18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 2.*
- 19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 2.*
- 20. Éviter/Réduire/Compenser
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 3, point a.*
- 21. Amélioration de la qualité de l'eau
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 3.*
- 22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
  - → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 3.*
- 23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 3 et AXE 2 : chapitre 3, DAACL, partie 3.*

- 25. Préservation des zones humides

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 2 et 3.*

5. Déchets et économie circulaire

- 26. Prévention et gestion des déchets

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 4.*

- 27. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 4.*

- 28. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

  → *Cf. DOO : AXE 2 : chapitre 2.*

- 29. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 4.*

- 30. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 4, point d.*

- 30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1, partie 4.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne

Les orientations du SDAGE relatifs au SCoT sont :

- Chapitre 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant.

  Le SCoT intègre la limitation de la création de plans d'eau (SDAGE 1E-3), la préservation des ripisylves, bandes inconstructibles ≥10 m, la prise en compte des zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme notamment.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

- Chapitre 2 : Réduire la pollution par les nitrates.

  Le DOO intègre les périmètres de protection des captages.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 4.*

- Chapitre 3 : Réduire les pollutions organiques et bactériologiques.

  Le DOO assure l'adéquation entre l'urbanisation et la capacité des réseaux d'assainissement et promeut l'utilisation de solutions fondées sur la nature.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 4.*

- Chapitre 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.

  Le SCoT répond à ces objectifs, notamment, à travers la préservation des zones humides, la préservation et la replantation de haies et bois [illegible] filtration naturelle.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 4.*

- Chapitre 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants.

  Le DOO assure l'adéquation entre l'urbanisation et la capacité des réseaux d'assainissement et promeut l'utilisation de solutions fondées sur la nature.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 4.*

- Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.

  Le SCoT identifie et intègre les PPC avec lesquels les documents de rang inférieurs devront être compatibles. Il encourage les actions foncières en faveur de la préservation de la ressource et fixe un objectif de reconquête de la qualité des nappes.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3 et partie 4.*

- Chapitre 7 : Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux.

  Le SCoT soutient la coordination des SAGE et les démarches interterritoriales de gestion des eaux. Il intègre la disponibilité de la ressource en eau dans les projets d'aménagement en lien avec les études HMUC en cours de réalisation.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

- Chapitre 8 : Préserver et restaurer les zones humides.

  Le SCoT impose l'identification, la protection et la restauration des zones humides stratégiques ; l'intégration dans les documents d'urbanisme (selon méthode OFB) du principe ERC (éviter-réduire-compenser) en priorisant l'évitement.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

- Chapitre 9 : préserver la biodiversité aquatique.

  Le DOO identifie, cartographie et prescrit la préservation et la restauration des continuités écologiques aquatiques.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 2 et partie 3.*

- Chapitre 10 : Préserver le littoral.

  Le SCoT intègre la prévision du recul du trait de côte l'inconstructibilité des zones à risques littoraux et une logique prospective de relocalisation et de recomposition. La préservation du littoral rejoint les objectifs de l'application de la loi littoral.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*
  → *Cf. DOO : AXE 4.*

- Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant.

  Le SCoT intègre la cartographie des têtes de bassin versant identifiées par les SAGE et leur préservation dans les documents d'urbanisme.

  → *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire

La compatibilité du SCoT avec le SAGE SYLOA du 31 décembre 2024 est traduite dans le tableau ci-dessous :

Objet / Thématique	Dispositions	Références dans le DOO
Cours d'eau et corridors riverains	M1-2 / M4-1 : Préservation des cours d'eau et de leurs corridors	Chapitre 1 : partie 3 : Trame bleue, bande inconstructible, restauration
Zones humides	M2-3 / M4-1 : Préservation et inventaire des zones humides	Chapitre 1 : partie 3 : ERC, ZSGE, cartographie zones humides
Têtes de bassin versant	M4-1 : Préservation des fonctionnalités des têtes de bassin	Chapitre 1 : partie 3 : Têtes de bassin, protection et pratiques adaptées
Éléments structurants du paysage	QE3-10 / M4-1 : Préservation qualité	Chapitre 1 : partie 2 : Trame verte et bleue, haies, talus, ripisylves
Espaces de mobilité de l'estuaire	E2-4 : Zéro artificialisation des espaces de mobilité	Chapitre 1 : partie 3 : Mobilité de la Loire, renaturation, prescriptions d'urbanisme
Eau potable et équilibre ressource/besoins	GQ2-3 : Équilibre hydrologique et besoins des activités	Chapitre 1 : partie 4 : Gestion de la ressource, capacité, qualité des nappes, HMUC

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf

La compatibilité du SCoT avec le SAGE SMBB du 16 mai 2014 est traduite dans le tableau ci-dessous :

Thématique / Objet	Dispositions du PAGD / Règlement	Références dans le DOO
Zones humides et mares	PAGD & Règlement : Protection, inventaire, ERC, ZSGE, méthodologie	Chapitre 1 : partie 3 : Zones humides, ERC, pré-localisation, méthodologie
Cours d'eau et trame bleue	PAGD : restauration des continuités / Règlement : distances, inconstructibilité, ripisylves	Chapitre 1 : partie 3 : Cours d'eau, bande inconstructible, restauration, trame bleue
Captages et qualité de l'eau potable	PAGD : objectifs de reconquête des nappes (Machecoul, Maupas)	Chapitre 1 : partie 3 et partie 4 : Captages, qualité des nappes, périmètres de protection
Ressource en eau et étiage	PAGD : équilibre prélèvements/usages, suivi HMUC	Chapitre 1 : partie 3 : Coordination SAGE, gestion partagée, HMUC
Espaces agricoles et marais rétro-littoraux	PAGD : préserver les marais littoraux, zones agricoles proches conchyliculture	Chapitre 1 : partie 3 et PAS : Préservation du foncier agricole, continuité hydraulique, loi littoral

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu

La compatibilité du SCoT avec le SAGE SGLE du 17 avril 2015 est traduite dans le tableau ci-dessous :

Thématique / Objet	Dispositions du PAGD / Règlement	Références dans le DOO
Zones humides et mares	PAGD : ZHIEP / Règlement : ERC, ZSGE, inconstructibilité	Chapitre 1 : partie 3 : Zones humides, méthodologie, ERC, cartographie ZSGE
Têtes de bassin versant et petits affluents	PAGD : protection et restauration / Règlement : encadrement des interventions	Chapitre 1 : partie 3 : Têtes de bassin, pratiques extensives, non-artificialisation
Captages d'eau potable (qualité et quantité)	PAGD : qualité des nappes / Règlement : protection zones de captage	Chapitre 1 : partie 3 et 4 : Captages, périmètres, gestion quantitative
Gestion des plans d'eau en période d'étiage	Règlement : Interdiction de création ou de remplissage de plans d'eau 1er avr.–31 oct.	Chapitre 1 : partie 3 : Plans d'eau, encadrement fonctionnel
Trame bleue, continuités et obstacles	PAGD : restauration des continuités / Règlement : effacement ou aménagement d'ouvrages	Chapitre 1 : partie 3 : Trame bleue, restauration morphologique, continuités
Équilibre usages/ressources et urbanisation	PAGD : urbanisation conditionnée à la capacité de la ressource	Chapitre 1 : partie 3 : Équilibre AEP/usages, compatibilité urbanisation

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Sèvre Nantaise

La compatibilité du SCoT avec le SAGE SN du 7 avril 2015 est traduite dans le tableau ci-dessous :

Thématique / Objet (SAGE SN)	Dispositions du PAGD / Règlement SAGE SN	Références dans le DOO du SCoT du Pays de Retz
Zones humides et ZSGE	Protection des zones humides à enjeu, application du principe ERC, prise en compte des ZSGE	Chapitre 1 : partie 3 : Zones humides, ZSGE, méthode OFB, principe ERC
Captages d'eau potable et aires d'alimentation	Protection réglementaire des AAC prioritaires, gestion des volumes prélevables	Chapitre 1 : partie 3 et partie 4 : Captages, périmètres de protection, qualité des nappes
Plans d'eau et prélèvements en période d'étiage	Encadrement des projets de création de plans d'eau ; maîtrise des prélèvements en période sensible	Chapitre 1 : partie 3 : Encadrement des plans d'eau, cohérence avec les SAGE
Continuité écologique et trame bleue	Gestion des ouvrages hydrauliques	Chapitre 1 : partie 3 : Trame bleue, effacement d'obstacles, restauration écologique
Qualité des milieux aquatiques	Objectifs de bon état écologique et réduction des pollutions diffuses	Chapitre 1 : partie 2 : Trame verte et bleue, haies, talus, ripisylves
Pratiques agricoles et protection des têtes de bassin	Préservation des têtes de bassin, pratiques favorables à l'infiltration et à la qualité de l'eau	Chapitre 1 : partie 3 et partie 4 : Protection des têtes de bassin, PPC, sobriété foncière

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Plan de Gestion des Risques d'inondation Loire-Bretagne

Objectif n° 1 – Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (SDAGE 2022-2027)

1.1. Préservation des zones inondables non urbanisées

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

1.2. Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et ralentissement des submersions marines

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

1.3. Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement (SDAGE 2022-2027)

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

Objectif n°2 – Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

2.1. Zones inondables potentiellement dangereuses

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 et AXE 3 : chapitre 3.*

2.2. Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

2.3. Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

2.4. Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

2.14. Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (SDAGE 2022-2027)

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

2.15. Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (SDAGE 2022-2027)

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

Objectif n°3 – Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

3.7. Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

3.8. Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1.*

Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 4 : chapitre 2, partie 1 et partie 2.*
→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

Le DOO traduit également ces ambitions à travers la préservation des zones humides, la limitation de l'imperméabilisation, les conditions d'implantation des

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

projets logistiques et commerciaux, les dispositions de la loi littoral et la trajectoire de sobriété foncière.

Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Côte de Jade

Le territoire du SCoT du Pays de Retz est partiellement couvert par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Côte de Jade, approuvé en 2019, sur les communes de Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer et Préfailles. Ce plan réglementaire vise à réduire la vulnérabilité des biens, des personnes et des activités face aux risques de submersion marine et d'érosion côtière, en intégrant une élévation du niveau marin liée au changement climatique (référentiel Xynthia + 20 cm et + 60 cm).

Dans ce cadre, le DOO du SCoT affirme la nécessité de compatibilité des documents d'urbanisme locaux (PLU(i)) avec les prescriptions du PPRL et rappelle que celui-ci vaut servitude d'utilité publique.

Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 4 : chapitre 2, partie 1 et partie 2.*
→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

Le DOO traduit également ces ambitions à travers la préservation des zones humides, la limitation de l'imperméabilisation, les conditions d'implantation des

projets logistiques et commerciaux, les dispositions de la loi littoral et la trajectoire de sobriété foncière.

Plan de Prévention des Risques Littoraux et Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation de la Baie de Bourgneuf

Le territoire du SCoT du Pays de Retz est également concerné par le PPRL de la Baie de Bourgneuf nord, approuvé en 2016, ainsi que par la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) de la Baie de Bourgneuf, élaborée dans le cadre du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne. Ces documents couvrent plusieurs communes littorales, notamment Les Moutiers-en-Retz, La Bernerie-en-Retz, Villeneuve-en-Retz et Pornic, et visent à anticiper les effets de la submersion marine, dans un contexte de changement climatique, en prenant en compte les scénarios Xynthia + 20 cm et + 60 cm.

Conformément à ses objectifs de développement durable, le DOO du SCoT du Pays de Retz intègre les prescriptions de ces documents et en garantit la compatibilité dans sa mise en œuvre territoriale.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 4 : chapitre 2, partie 1 et partie 2.*
→ *Cf. DOO : AXE 1 : chapitre 1 : partie 3.*

Le DOO traduit également ces ambitions à travers la préservation des zones humides, la limitation de l'imperméabilisation, les conditions d'implantation des projets logistiques et commerciaux, les dispositions de la loi littoral et la trajectoire de sobriété foncière.

Dispositions de la loi Littoral

→ *Cf. justifications « Explication des choix retenus en matière d'application de la loi littoral ».*

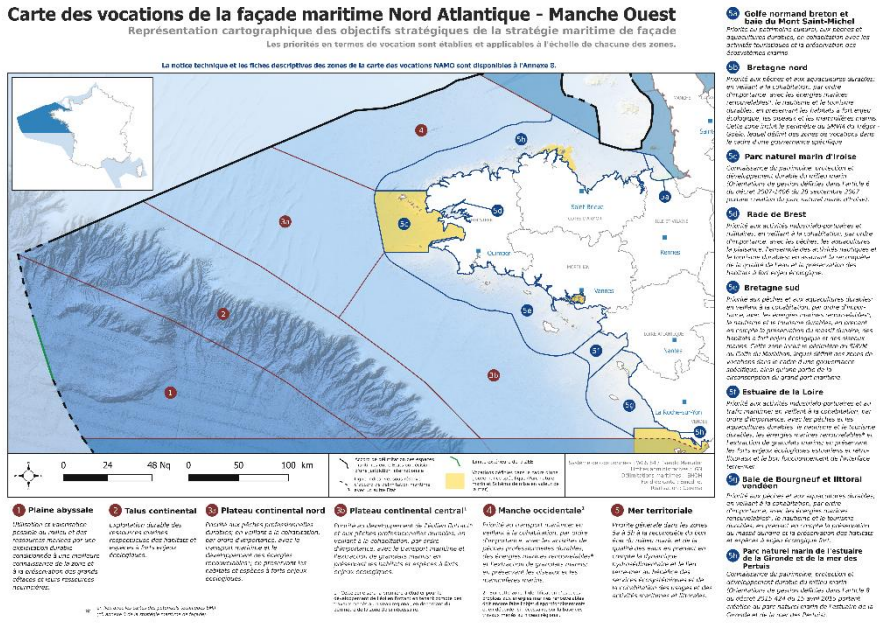
Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 4 : chapitre 1.*

Document Stratégique de la Façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO)

Le Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO) définit un cadre stratégique, les objectifs généraux et territorialisés dont l'intention est de conserver les fonctionnalités des écosystèmes et la diversité écologique du milieu marin tout en permettant son utilisation durable.

Deux zones de vocations du DSF NAMO concernent le Pays de Retz :



Zone 5f : Estuaire de la Loire

La zone est caractérisée par l'exutoire du plus grand fleuve de France et la présence du grand port maritime de Nantes - Saint-Nazaire, pôle industrialo-portuaire d'importance mondiale notamment pour la croisière et l'aérospatiale et les biotechnologies marines. Plusieurs sites d'extraction de granulats marins et un projet de parc éolien se trouvent dans cette zone. Ces activités doivent être conjuguées avec la préservation d'un patrimoine naturel d'exception (vasières, marais rétro-littoraux, prés salés).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Vocation : priorité aux activités industrialo-portuaires et au trafic maritime ; en veillant à la cohabitation, par ordre d'importance, avec les pêches et les aquacultures durables, le nautisme et le tourisme durables, les énergies marines renouvelables* et l'extraction de granulats marins ; en préservant les forts enjeux écologiques estuariens et rétro-littoraux et le bon fonctionnement de l'interface terre-mer.

Zone 5g : Baie de Bourgneuf et littoral vendéen

La zone est caractérisée par une baie de grande importance pour les herbiers zostères, hermelles et laminaires. Elle abrite l'île d'Yeu, qui fait partie des îles du Ponant, lesquelles aspirent à devenir des territoires d'expérimentation pour la transition énergétique et écologique. Elle tire son dynamisme économique d'un des fleurons de la construction nautique, du tourisme, des aquacultures et des pêches professionnelles et de loisir. Plusieurs sites d'extraction de granulats marins et un projet de parc éolien se trouvent dans cette zone. Ce littoral très touristique abrite de nombreuses cités balnéaires.

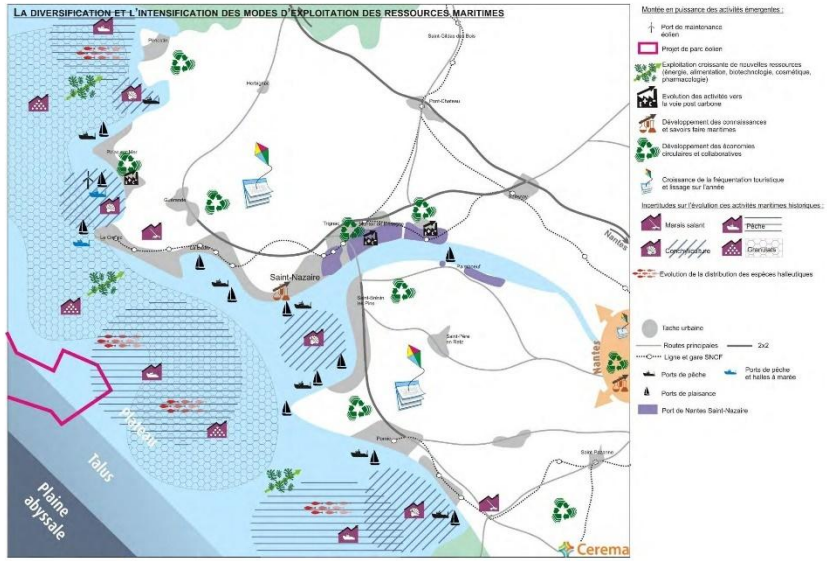
Vocation : priorité aux pêches et aux aquacultures durables ; en veillant à la cohabitation, par ordre d'importance, avec les énergies marines renouvelables, le nautisme et le tourisme durables ; en préservant le massif dunaire et les habitats et espèces à enjeux écologiques forts.

Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. ; DOO : AXE 4 : chapitre 3.*

Charte départementale « Défi maritime et littoral »

La charte départementale « Défi maritime et littoral » esquisse une répartition des espaces maritimes autour de l'estuaire de la Loire.



Carte des activités et de l'exploitation des ressources.

Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 4 : chapitre 3.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Schéma Régional des Carrières

Adopté en 2020, le Schéma Régional des Carrières fixe 4 dispositions pour les SCoT (Dispositions 13, 26, 27 et 28) :

Disposition n°13 : Gisements d'intérêt national et régional
Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU) doivent identifier et préserver l'accès aux gisements stratégiques à l'échelle régionale ou nationale.

Disposition n°26 : Gisements de roches ornementales, de construction et d'argiles.
L'accès à ces gisements, essentiels pour le bâtiment et la céramique, doit être garanti dans les documents de planification.

Disposition n°27 : Gisements de calcaire cimentier
Préserver l'accès aux gisements servant à la fabrication de ciment, en lien avec les unités de production.

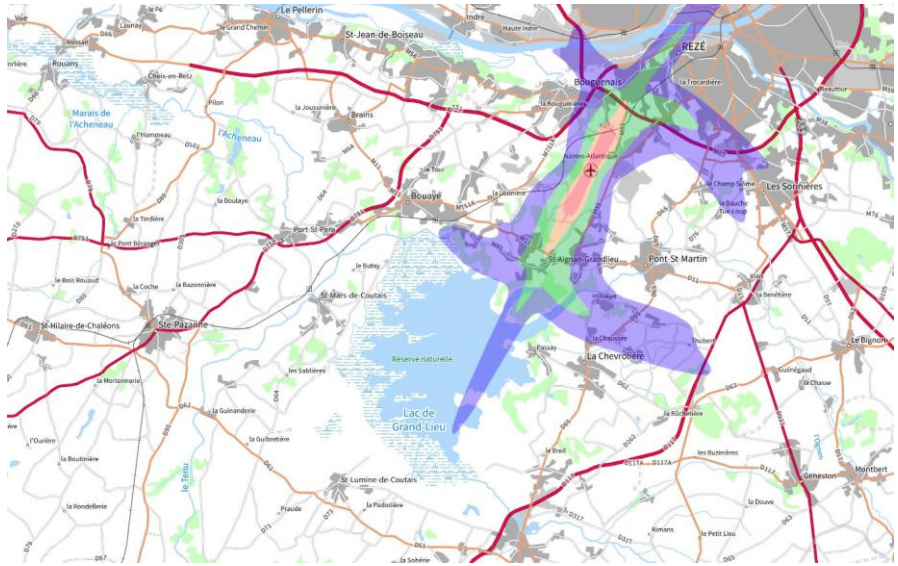
Disposition n°28 : Gisements à usage industriel spécifique
Garantir l'exploitation des gisements destinés aux industries des charges minérales, agroalimentaires et sables siliceux industriels.

Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 2 : chapitre 2 : partie 1 et AXE 1 : chapitre 2 : partie 3.*
→ *Cf. EIE : Chapitre « ressource du sol ».*

Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Nantes Atlantique

Les PLU et PLUi prendront en comptent le zonage du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Nantes-Atlantique : zone A, B, C et D. Sur le territoire du Pays de Retz, cela concerne essentiellement des zones D.



Les sections du SCoT relatives à ces dispositions :

→ *Cf. DOO : AXE 1 : Chapitre 1 : partie 4.*

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-DE

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 044-200060838-20260302-DEL_APPROSCOT2-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