



PRÉFECTURE DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

Document
d'association
de l'État

octobre 2008



Le document d'association de l'État est le complément naturel du porter à connaissance que je vous ai transmis en février 2008. Après les informations régaliennes rassemblées dans ce PAC, j'ai souhaité exprimer les principaux enjeux qui me semblent caractériser votre territoire. Ces deux documents doivent donc être considérés ensemble.

Ce document n'a pas vocation à être un recensement exhaustif des enjeux de l'État sur le territoire du Pays de Retz. Son ambition est plutôt de formaliser un certain nombre de questionnements, afin d'ouvrir le dialogue avec les représentants communaux et intercommunaux, récemment élus.

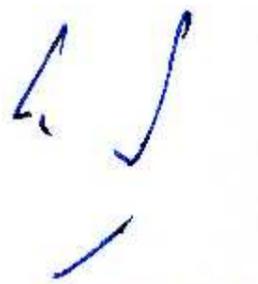
Les données utilisées sont majoritairement issues du recensement de 1999. Elles peuvent paraître anciennes, toutefois les dernières données collectées par l'INSEE montrent que les tendances décrites demeurent, voire s'accroissent.

La situation de l'intercommunalité est resituée dans le contexte départemental chaque fois que cette comparaison fait sens.

Certains thèmes n'apparaissent pas clairement identifiés, comme l'élévation du niveau de la mer dans la partie du document consacrée aux risques, car l'état des connaissances ne permet pas d'effectuer de préconisations particulières, sauf à utiliser le principe de précaution.

Ce travail n'est pas une fin, mais le début d'un dialogue que je souhaite fructueux.

*Le Préfet de la Région des Pays-de-La-Loire,
Préfet de la Loire-Atlantique,*



Bernard HAGELSTEEN



I – GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE

A – État de la consommation d'espace

B – L'agriculture comme socle d'une architecture du territoire

C – Structuration du territoire et déplacements

1. structuration du territoire
2. déplacements

II – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A – Espaces naturels à protéger

B – Protection des paysages

1. le paysage routier
2. le patrimoine non protégé
3. les paysages « banals »

C – Qualité de l'eau

1. qualité de l'eau potable
2. qualité des eaux usées
3. qualité des eaux pluviales
4. qualité des eaux littorales

D – Gestion des risques

III – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A – Mixité fonctionnelle

1. concurrence des usages du foncier
2. concurrence des usages du domaine public maritime
3. risque de monoactivité touristique sur le littoral, au détriment des activités traditionnelles

B – Mixité sociale

1. mixité sociale dans l'habitat principal
2. accueil touristique
3. équilibre démographique

IV – APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

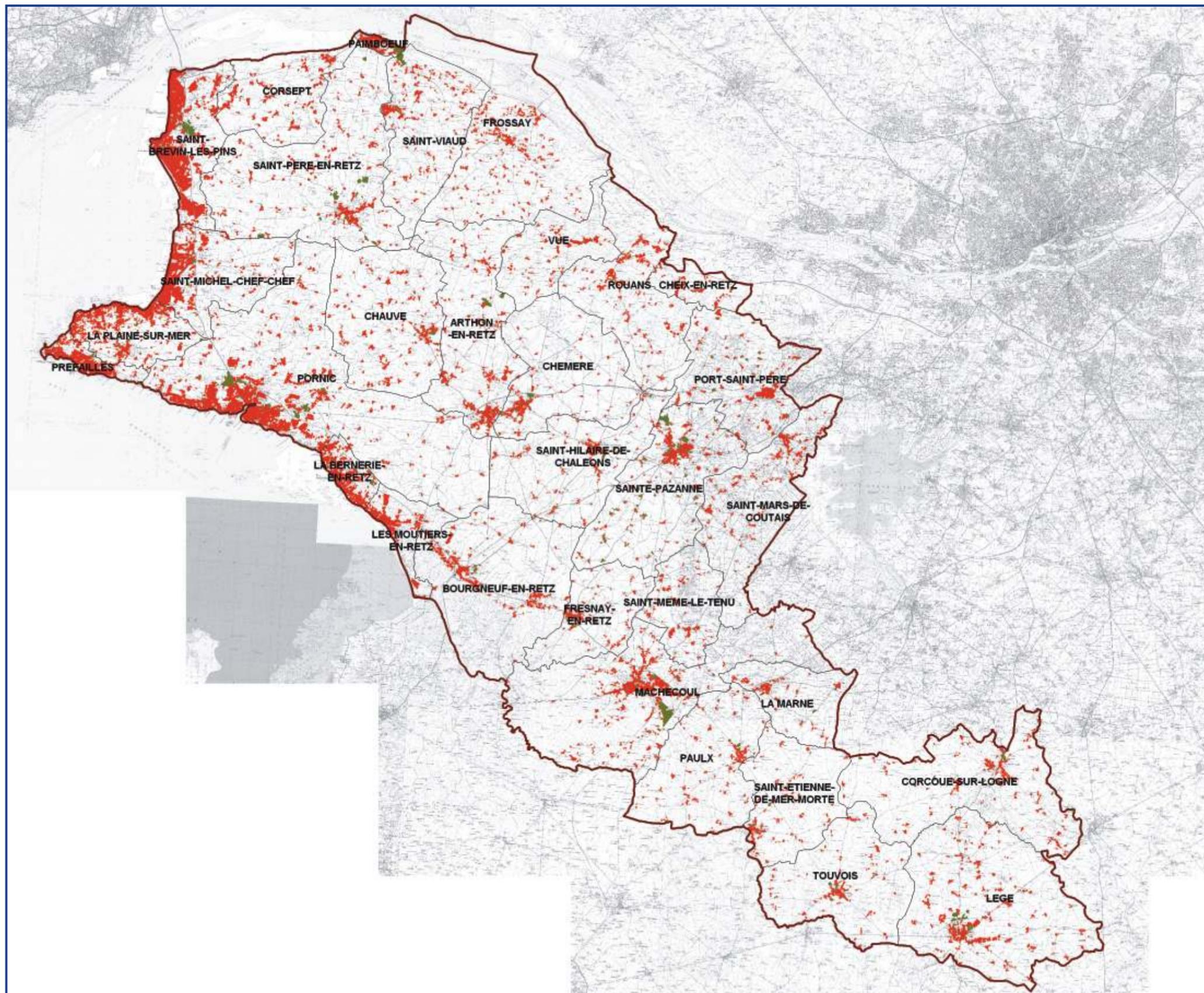
A – Estimation de la capacité d'accueil

B – Coupures d'urbanisation

C – Continuité de l'urbanisation



Etat des lieux des zones d'activités et d'habitat en 1999

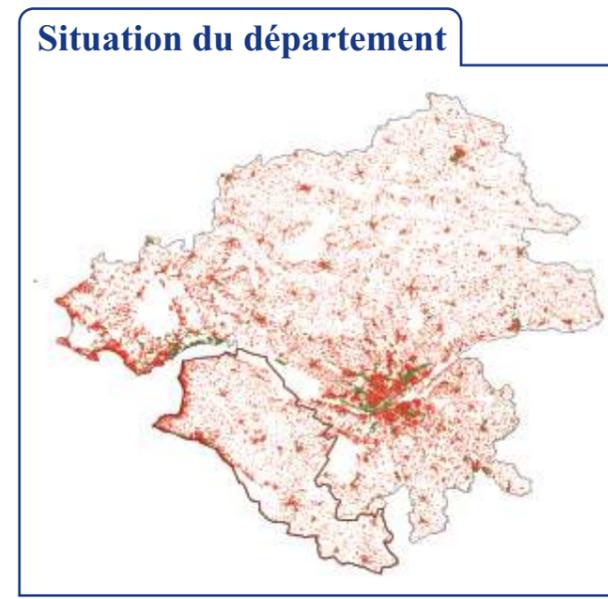


Légende

-  périmètre du SCoT Pays de Retz
-  zones d'habitat
-  zones d'activités


 N
 W E
 S

 10 km



Objectif

Réduire la consommation d'espace.

A – État de la consommation d'espace

Les outils géomatiques permettent d'évaluer assez précisément la consommation d'espaces pour les différents usages couramment pratiqués et de connaître leur évolution de façon régulière si l'on dispose des interprétations des photographies aériennes réalisées par l'IGN.

État des lieux

Le département de Loire-Atlantique, fortement urbain, est urbanisé à hauteur de 9%. Sur le périmètre du SCoT du Pays de Retz, si l'on considère l'ensemble des surfaces artificialisées pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures, on obtient une surface dite urbanisée avoisinant les 7620 hectares, ce qui correspond à 7% de la superficie totale des cinq intercommunalités composant le SCoT. Pour autant, il ne faut pas en conclure que le territoire du SCoT est peu urbanisé : il convient de procéder à une analyse plus fine (par intercommunalité) car cette moyenne cache des disparités importantes, révélées par le tableau ci-après :

	Surfaces totales en hectares	Surfaces artificialisées en 1999	Pourcentage d'artificialisation du sol en 1999
Departement de Loire-Atlantique	689.201	62650	9
SCoT du Pays de Retz	107315	7620	7
CC Loire-Atlantique méridionale	15292	595	3,9
CC de la Région de Machecoul	27429	1211	4,4
CC Coeur Pays de Retz	21200	1089	5,2
CC Sud-Estuaire	19748	1739	8,8
CC de Pornic	23646	3063	12,95

Sources : Insee

L'intercommunalité ayant le plus fort taux d'artificialisation du sol est la communauté de communes de Pornic. Son territoire est le plus vaste mais aussi le plus peuplé. Ensuite vient la communauté de communes Sud Estuaire. Ces deux territoires sont plus urbanisés que la moyenne départementale, pourtant nettement réhaussée par

les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire. Les trois autres intercommunalités ont un taux inférieur à la moyenne départementale, et qui diminue en s'éloignant de Nantes.

Les communes du littoral maritime et estuarien ont un taux d'occupation du sol important, qui croît avec la proximité de la mer. Les espaces proches du rivage atteignent ainsi des taux d'urbanisation de plus 50 % dans certaines communes (La Bernerie, Pornic, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Brevin-les-Pins). Si l'attraction des bords de mer est bien connue et explique la pression urbaine exercée sur les territoires littoraux (maritimes et estuariens), les pressions périurbaines exercées sur des territoires considérés comme ruraux il y a encore peu de temps sont devenus considérables (cf. chapitre consacré à la mixité sociale, p. 18).

La consommation d'espace par logement est sur certaines intercommunalités proches de 2000m². Au rythme actuel de croissance de la demande, la consommation d'espace pour l'habitat est considérable dans le Pays de Retz.

Enjeux prioritaires pour l'État

L'utilisation actuelle de la ressource foncière est gérée par la loi du marché. Cette ressource, quoique considérée jusqu'à un passé encore récent comme inépuisable en France, est en train de disparaître très rapidement dans certains secteurs et pour un usage prépondérant d'habitat secondaire ou d'installations touristiques sur la bande littorale. Cet état de fait ne répond pas aux besoins de mixité fonctionnelle exigée par la loi SRU et par l'impérieux besoin de loger les actifs nécessaires au fonctionnement du territoire. De ce fait une gestion économe de l'espace et une consommation pour des besoins essentiels sont un enjeu majeur pour l'État, rappelé dans la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire.

Pistes d'action

- Veiller à ce que la consommation d'espaces nouveaux (ou la reconversion de sites déjà urbanisés) se fasse après une expression claire des besoins identifiés par les élus et par une hiérarchisation de ces besoins clairement exprimée et compatible avec la nécessaire gestion économe de l'espace.

Par exemple si le projet d'aménagement et de développement

durable affirme que la protection de l'agriculture est un enjeu pour le territoire, il serait souhaitable d'inscrire dans le SCoT des dispositions opposables permettant de préserver réellement cette activité (en établissant des zones agricoles pérennes par exemple).

- **Prévoir des densités minimales d'urbanisation pour l'habitat, en fonction de la localisation des projets (pôles d'équilibre, centre-bourgs, villages).**

En matière d'habitat, une recherche serait nécessaire afin d'intégrer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et mieux intégrées à la vie du bourg, des quartiers ou des villages. Ces logements nouveaux devront répondre aux besoins diversifiés.

En terme de zones d'activités, une recherche pour diminuer leur impact écologique pourrait utilement aborder le sujet de leur desserte en modes doux et transports collectifs pour les clients et les employés, et par cette approche relier ces espaces au bourg-centre sur le plan de la circulation mais aussi en matière d'intégration urbaine.

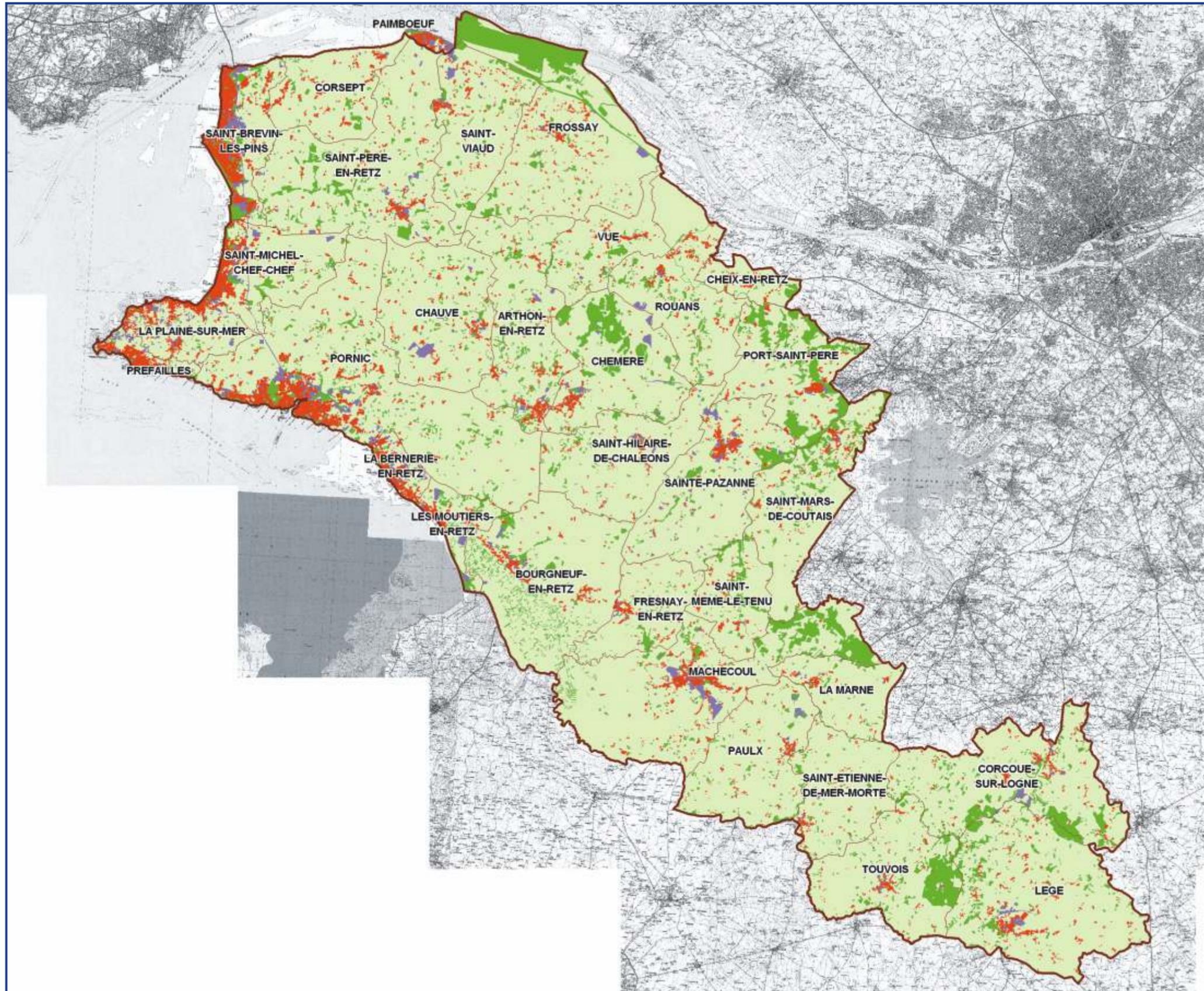
Le thème des modes de stationnements des automobiles, notamment ceux liés aux activités secondaires et tertiaires, devra aussi être abordé car les étendues des aires de stationnement ne confèrent pas aux villes ou bourgs qu'elles côtoient un avantage paysager, et surtout consomment inutilement de l'espace. Ainsi même les aires de stationnement existantes devront être à même d'accueillir en élévation des surfaces nouvelles d'activités.

- **Identifier et hiérarchiser les différents modes d'utilisation du sol, en fonction de critères variés et basés sur l'utilité sociale des occupations et sur leur caractère réversible.**

- **Essayer de faire fonctionner ensemble des usages complémentaires : éviter la sectorisation qui entraîne une spécialisation des quartiers, et en fait pendant certaines heures des lieux de non-vie, voire d'insécurité.**

- **Utiliser l'espace de façon plus économe dans les zones d'habitat et d'activités, en créant de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace, et en intégrant les stationnements sur plusieurs niveaux dans les bâtiments d'activités.**

Les usages du foncier



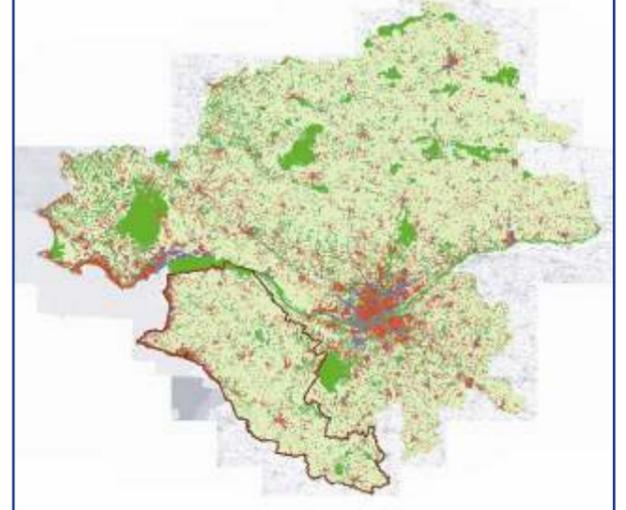
Légende

-  périmètre du SCoT Pays de Retz
-  zones agricoles
-  zones naturelles
-  zones d'activités et d'équipements
-  zones d'habitat



10 km

Situation du département



Objectif

Limiter l'artificialisation du sol en maintenant une agriculture durable.

B – L'agriculture comme socle d'une architecture du territoire

État des lieux

Le Pays de Retz est un territoire où l'agriculture est importante en surface (plus de 70 % du territoire), en production (à titre d'exemple, 60% de la production de mâche du département est réalisée sur la communauté de communes de Machecoul), et en nombre d'emplois (11 % environ). Cette activité contribue fortement à l'identité du territoire. La production est diversifiée, mais les filières laitière, bovine, puis maraîchère sont les plus importantes. Cette dernière s'est beaucoup développée récemment, en particulier autour de Machecoul.

L'agriculture est dynamique, le territoire du SCoT présente un taux de remplacement des plus de 55 ans assez important : supérieur à 70 % (sauf dans la communauté de communes Coeur Pays de Retz), et jusqu'à plus de 90% dans les communautés de communes de Pornic, Sud Estuaire et Loire-Atlantique Méridionale.

Cependant le Pays de Retz est soumis à une forte pression urbaine, à la fois littorale et périurbaine. Dans ce territoire, les surfaces agricoles se réduisent du fait de l'urbanisation : on assiste à un processus d'éclatement du territoire avec une forte consommation d'espace liée à l'habitat individuel (mitage), fragilisant l'activité agricole à la fois à cause du fractionnement des espaces et par la pression urbaine exercée sur les valeurs foncières. Étant donné l'écart de prix très important entre les terrains agricoles et les terrains constructibles (rapport de 1 à 39, *source : Espace Rural*), l'intégration, dans le prix de la terre agricole, d'une infime partie de la plus-value future éventuelle suffit à faire progresser fortement le prix de la terre agricole.

A noter également l'augmentation des conflits d'usage liés notamment à la cohabitation difficile entre l'habitat et les activités agricoles, dans les cas de densification d'écarts agricoles (villages ou hameaux), et dans ceux où le logement de fonction n'est pas cédé avec l'exploitation. Par ailleurs l'activité agricole est susceptible d'exercer une forte pression sur l'environnement (ruissellement, utilisation de substances dangereuses, gros besoin en eau...). Enfin il faut noter que les zones de marais sont soumises à des pressions telles que dépôts de remblais, création de plans d'eau de mares de chasse...

Le territoire dispose pourtant d'outils d'aide à la pérennisation des espaces agricoles :

- la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, signée le 4 décembre 2004 par l'association fédérative des maires de Loire-Atlantique, qui définit notamment les grands principes de fond à prendre en compte dans les PLU pour atteindre cet impératif de gestion économe de l'espace rural. Elle vise également à préserver l'économie agricole, en particulier par une durabilité des espaces agricoles, et à faire cohabiter activités agricoles et nouveaux résidents.
- cette charte possède un volet viticole, qui soulève notamment le problème de la proximité des vignes et des chais avec l'habitat (consultable à partir du lien suivant : http://www.loire-atlantique.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=260&var_recherche=charte+viticole .
- parmi les mesures opérationnelles préconisées par le Grenelle de l'Environnement, certaines visent clairement à lutter concrètement contre l'étalement urbain, particulièrement celle imposant une « étude d'impact pouvant amener à l'interdiction d'ouvrir de nouvelles zones importantes à l'urbanisation sans programmation de transports en commun adaptés ni évaluation de la perte induite en espaces agricoles et naturels ».

Enjeux prioritaires pour l'État

Le maintien de l'outil agricole passe avant tout par le maintien des terres agricoles. Le foncier agricole est de plus en plus considéré comme un élément fondamental de la gestion de l'espace. L'activité agricole, en tant qu'activité économique, présente cette spécificité d'être étroitement liée à l'espace sur lequel elle s'exerce. Le foncier agricole est donc un enjeu de prospérité. La conservation maximale du foncier agricole correspond en outre à la volonté de maintenir un potentiel de surface agricole utile compatible avec la tendance à la concentration des exploitations.

Par ailleurs il est important de protéger les terres agricoles qui n'ont pas de statut particulier au titre de la protection des paysages et de la richesse écologique, et qui sont de ce fait les plus fragilisés par la pression urbaine.

La protection importante des espaces naturels et agricoles constitue également un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de

carbone par les végétaux. Le maintien de ces espaces et la lutte contre le mitage permettent d'envisager plus aisément le recours à certaines formes d'énergies renouvelables : éolien, valorisation de la biomasse...

Les terrains viticoles, en particulier les zonages AOC dans la partie est du territoire, représentent une activité importante et leur préservation doit être assurée.

Enfin le Pays de Retz est concerné par des épandages (agriculture, boues de stations d'épuration), et il est essentiel que le SCoT en tienne compte afin de maintenir cette capacité localement.

Pistes d'action

→ **Définir des zones agricoles pérennes, qui seront délimitées dans les PLU, ce qui sécurisera l'installation de nouveaux exploitants et préservera l'outil de travail des pressions en intervenant systématiquement au niveau des transactions indésirables.**

Cela permettra également de « casser » les mécanismes de spéculation courants sur le devenir constructible des terrains agricoles, et donc à terme agira sur la diminution du nombre de friches.

→ **Réfléchir à la répartition des zones agricoles sur le territoire : quelles productions et activités sur quels types d'espaces ?**

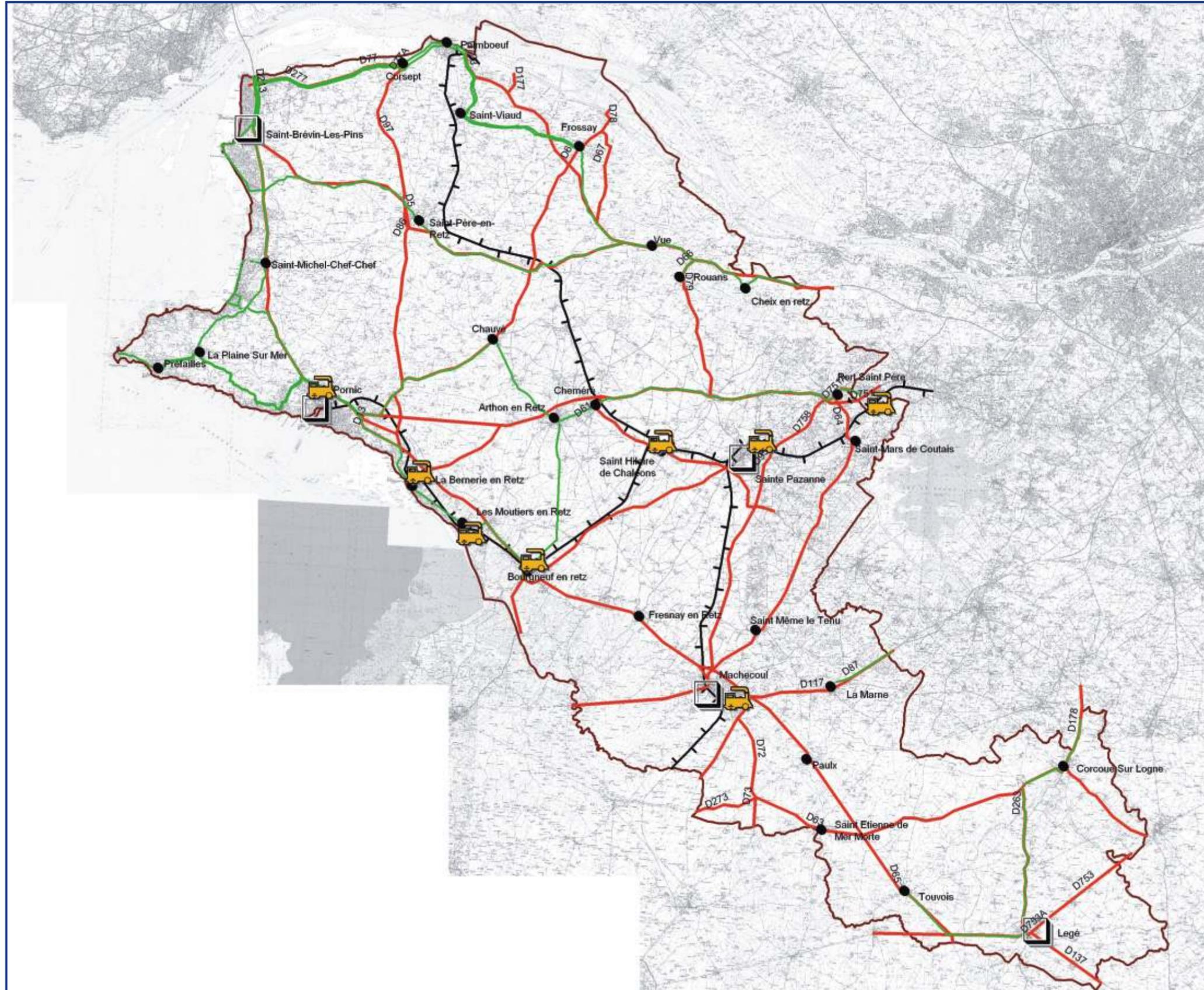
A cet égard le développement exponentiel des surfaces en maraîchage crée des tensions sur le foncier agricole et entraîne une concurrence entre types d'agriculture. Le SCoT pourrait indiquer des zones préférentielles d'accueil de serres par exemple.

→ **Constituer des réserves foncières permettant notamment de maintenir des surfaces pour l'épandage et de compenser les pertes liées à l'implantation de zones d'activités et d'infrastructures nouvelles.**

→ **Préserver et valoriser des potentiels de production d'énergies renouvelables par la protection du patrimoine naturel et de l'agriculture.**

→ **Favoriser une agriculture durable soucieuse de son environnement, respectant les zones humides, traitant ses effluents.**

Structuration de l'espace sur le territoire



Légende

-  périmètre du SCoT Pays de Retz
-  bourg
-  pôle d'équilibre
-  réseau Lila
-  axes routiers majeurs
-  voie ferrée
-  gares

N
W — E
S

10 km

Objectif

Appuyer le développement sur les pôles d'équilibre.

C – Structuration du territoire et déplacements

1. Structuration du territoire

La DTA de l'estuaire de la Loire détermine des pôles d'équilibre, sur lesquels doivent s'appuyer le développement du territoire. La carte ci-jointe reporte les cinq pôles d'équilibre du Pays de Retz : Sainte-Pazanne, Legé, Machecoul, Pornic et Saint-Brevin-les-Pins.

Le développement de l'urbanisation des pôles d'équilibre doit favoriser le développement durable des territoires irrigués par ces pôles, et doit contribuer à éviter l'étalement urbain. Ils accueilleront prioritairement les équipements à vocation intercommunale. Dans cet esprit, seront recherchés dans les pôles d'équilibre :

- la densification de l'habitat et des activités dans les zones déjà urbanisées ;
- le renforcement de la fonction de centralité en tenant compte des axes de transport collectif et des points d'échange multimodaux ;
- la libération et la réutilisation des espaces potentiellement disponibles pour l'habitat ;
- une localisation des activités commerciales, artisanales et industrielles privilégiant la densification ou la reconversion des zones existantes ;
- la prise en compte des espaces naturels dans un souci de développement durable ;
- la prise en compte des zones à risques et le développement de la connaissance locale du risque.

Plus généralement dans toutes les communes, il importe de limiter l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation autour des zones déjà polarisées (agglomérations et villages, cf. chapitre IV-C, continuité de l'urbanisation page 26, et étude en cours).

Dans un autre registre, la DTA préconise le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC), notamment les boucles à haut débit. Un des enjeux de l'aménagement numérique réside dans la résorption des zones blanches, c'est-à-dire des zones non desservies par une technologie haut débit. Cette question est prioritairement à prendre en compte lors de projets d'aménagement de zones d'activités ou d'habitat. La réalisation d'un « diagnostic numérique » pourrait être utile à l'élaboration d'une stratégie d'aménagement à l'échelle du SCoT.

Les équipements culturels (bibliothèques, musées, écoles de musique...) présentent également des enjeux de mixité sociale ou d'accueil touristique (les musées notamment). La qualité et la présence importante du patrimoine hydraulique dans le Pays de Retz pourraient en faire un levier intéressant

de transmission de la mémoire du territoire. Cette réflexion pourrait être menée dans le cadre d'une stratégie de développement du tourisme rétro-littoral. A cet égard, une étude sur le patrimoine hydraulique du Pays de Retz a été menée, et est consultable sur le site de la DRAC des Pays de la Loire :

<http://www.pays-de-la-loire.culture.gouv.fr/dracpl/article.jsp?numArticle=921>

2. Déplacements

État des lieux

Certains sites du territoire (notamment au sud du Pays de Retz) ne sont pas desservis par des transports collectifs et sont donc inaccessibles à une partie de la population. Pour créer un sentiment d'appartenance à une communauté il convient d'offrir aux résidents une faculté de visites et de rencontres.

Concernant l'utilisation du réseau ferroviaire, les deux axes Nantes-Pornic et Nantes-St Gilles Croix de Vie sont considérés comme des axes structurants régionaux dans le schéma d'orientation régional. Leur modernisation (les objectifs du projet visent à augmenter la capacité de ces lignes et à améliorer le confort et les temps de parcours) permettra de remettre à niveau ces lignes en cohérence avec la demande voyageurs actuelle, qui nécessite aujourd'hui une desserte supplémentaire par autocars. La sécurité ferroviaire sera ainsi renforcée par l'augmentation des distances d'annonce des passages à niveau et l'équipement de plusieurs passages à niveaux. Le report d'usagers routiers contribuera aussi à éviter des accidents.

Les modes doux de transport (marche à pied et bicyclette) sont surtout considérés comme des activités de loisirs, et non comme un mode de déplacements quotidiens. La preuve en est le non respect courant de la LAURE (loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, article L. 228-2 du code de l'environnement), qui impose qu'« à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines [...] doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».

Enjeu prioritaire pour l'État

L'enjeu réside dans l'augmentation de la part des modes de déplacements alternatifs à la voiture, dont l'utilisation exclusive crée la marginalisation d'une certaine population (population pauvre, personnes très âgées), la dépendance vis-à-vis d'une unique source d'énergie (qui impacte fortement les double actifs quand l'usage de la voiture s'impose), et engendre des émissions importantes de gaz à effet de serre.

Par ailleurs la DTA préconise le développement des réseaux de transport en commun (en identifiant un besoin particulier pour les

communes balnéaires) et la promotion des modes économes en énergie.

Pistes d'action

→ **Localiser les générateurs de déplacements (établissements scolaires, centres commerciaux, établissements hospitaliers, secteurs d'activités et d'emploi...) sur des sites où d'autres modes de déplacements que la voiture sont envisageables.**

→ **Organiser une possibilité de choix alternatifs à la voiture lorsqu'on crée ou aménage une infrastructure, en prévoyant des aires de covoiturage, un cheminement piéton confortable accessible aux personnes à mobilité réduite et un itinéraire cyclable non pénalisant.**

→ **Penser la desserte en transport collectif lors de la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement**

Pour ce faire, il semble pertinent de regrouper les installations engendrant de nombreux déplacements pour rentabiliser un transport collectif à venir, tout en mutualisant les infrastructures qui resteront nécessaires à l'utilisation des véhicules particuliers (voirie et aires de stationnement). Cela conduit à concentrer le développement autour des centre-bourgs, et pour les équipements de niveau supérieur, sur les pôles d'équilibre.

→ **Utiliser les gares comme support de développement de l'habitat, de commerces et services, et d'activités tertiaires à leurs abords.**

Une réflexion peut être menée, en lien avec la DDE et l'université de Nantes. Il s'agirait de confier à des étudiants en architecture ou en aménagement une mission créative pour imaginer des formes urbaines possibles sur des terrains (à identifier) localisés à proximité d'une gare. La réflexion se situerait en amont de toute démarche opérationnelle de la commune sur l'espace repéré. Cela permettrait également d'optimiser les investissements publics qui vont être consentis dans l'amélioration des lignes Nantes – Pornic et Nantes – Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

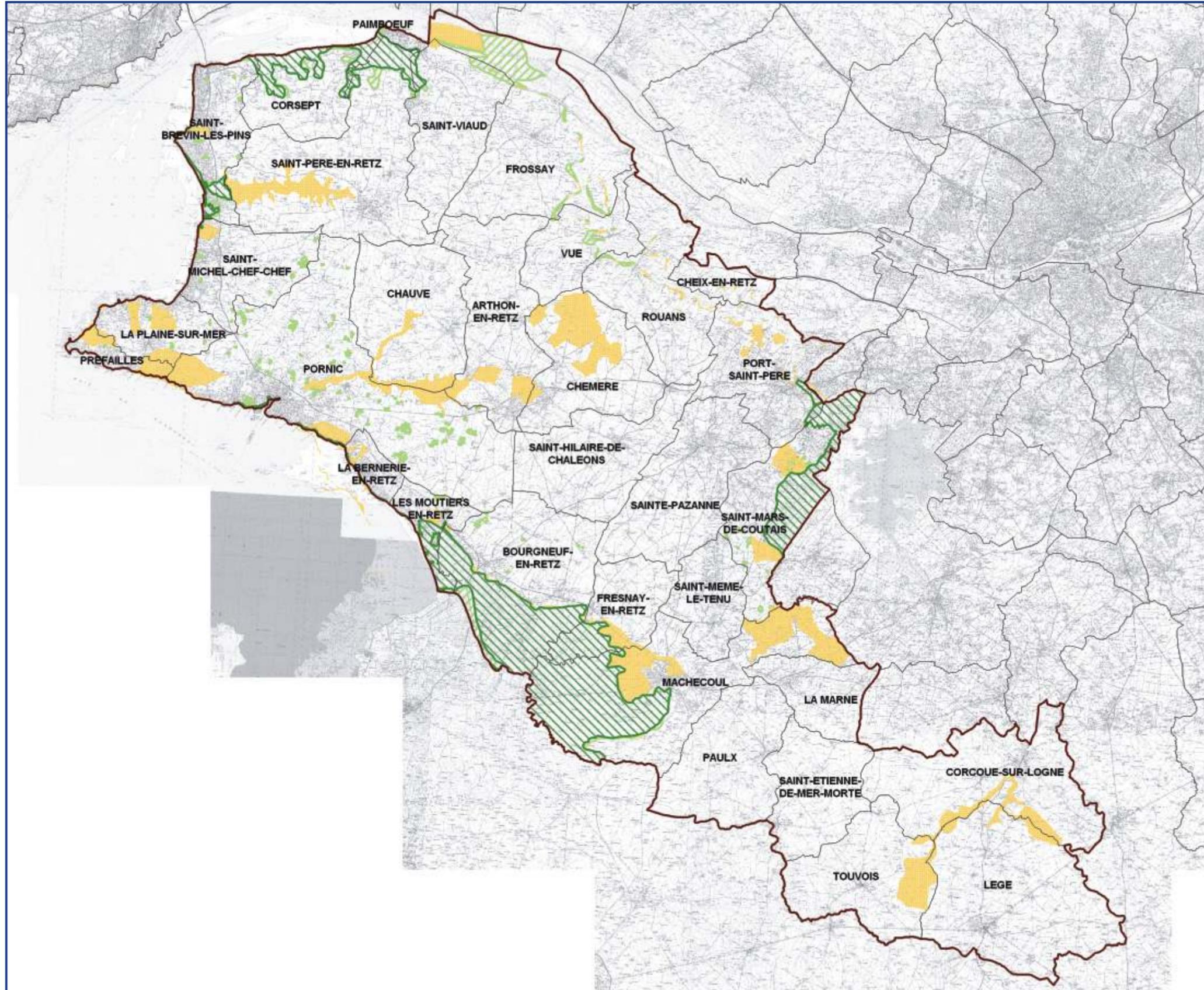
→ **Établir une concertation entre les autorités organisatrices de transport afin d'étudier les meilleures complémentarités possibles entre modes de transport.**

→ **Appliquer scrupuleusement la LAURE à l'échelle de chaque projet.**

Des éléments d'information à ce sujet sont disponibles sur le site du ministère de l'écologie :

http://www.transports.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=2650

Trame verte de la DTA



Légende

-  périmètre du SCoT Pays de Retz
 -  espaces naturels et paysages exceptionnels protégés
 -  espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger
 -  espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial
- N
W — E
S
- 10 km

Situation du département



Objectif

Préserver les espaces naturels

A - Espaces naturels à protéger

Des espaces à protéger sont identifiés par la DTA de l'estuaire de la Loire. Ils sont répertoriés en 3 catégories selon leur protection réglementaire. Toutefois il convient de préciser à l'échelle du SCoT les délimitations et les vocations de ces espaces.

Les espaces naturels et paysages exceptionnels protégés

La première catégorie identifiée par la DTA « les espaces naturels et paysages exceptionnels protégés » situés sur le périmètre du SCoT du Pays de Retz sont l'estuaire de la Loire et l'Acheneau, le lac de Grand-Lieu et le marais breton.

Les délimitations de ces différents espaces à une échelle intermédiaire entre les cartes de la DTA et les zonages des PLU (1/50.000ème) à l'exception des espaces complètement définis par d'autres réglementations pourrait s'avérer très utile et participer à une vision commune de leur rôle.

Il est à noter que la DTA ne répertorie pas les espaces remarquables de la loi Littoral dans les tableaux récapitulatifs. Ceux-ci apparaissent dans le chapitre 4 intitulé « Modalités d'application de la loi Littoral ».

Il conviendra en outre d'identifier clairement la ou les vocations de ces espaces, et d'y organiser la gestion en restant dans le cadre de conditions fixées par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme pour les espaces remarquables littoraux. En tout état de cause, il conviendra de démontrer le faible impact et le caractère réversible des occupations qui seraient autorisées.

Les espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger

La deuxième catégorie des espaces identifiés dans la DTA sont les espaces naturels et paysages exceptionnels ayant vocation à être protégés. Dans cette catégorie sont cités les espaces suivants : l'extension de l'estuaire de la Loire et de l'Acheneau, les espaces boisés du littoral sud et les espaces boisés du pourtour du lac de Grand-Lieu.

A part les espaces boisés qui apparaissent également sur la carte « modalités d'application de la loi Littoral » au 1/50.000ème, les pourtours du lac de Grand-Lieu sont des espaces parfois de petite taille et cartographiés dans la DTA au 1/125.000ème, échelle qui mérite d'être précisée au niveau du SCoT.

L'intérêt de ces espaces est à identifier précisément : écologique, hydraulique, paysager..., et des mesures de gestion devront en découler : par exemple interdire la construction de bâtiments agricoles sur ces espaces fragiles, ou ménager des cônes de vue permettant une lecture du territoire...

Les espaces à fort intérêt patrimonial

La troisième catégorie d'espaces identifiés dans la DTA concerne les espaces naturels à fort intérêt patrimonial. Il s'agit en l'occurrence de la coupure d'urbanisation entre Préfaïlles et Pornic, du marais de Haute Perche, de la forêt de Princé, des abords du marais breton, de la forêt de Machecoul, des coupures d'urbanisation autour du lac de Grand Lieu, de la forêt de Touvois et de la vallée de la Logne.

Des espaces inventoriés à ce titre (les coupures d'urbanisation de la loi Littoral) sont traitées dans le chapitre 4 « Modalités d'application de la loi Littoral », et ont dans ce cadre une description plus précise.

Les secteurs situés au pourtour des marais et identifiés pour leur intérêt paysager devront être cartographiés à une échelle adéquate pour être reportés dans les documents de rang inférieur, et les orientations quant à leur évolution devront être clairement exprimées.

Enfin les forêts doivent être préservées dans leur intégralité.

→ Il s'agit dans ces trois types d'espaces de délimiter et de préciser les utilisations admises sur tous ces secteurs, conformément à l'orientation relative à la protection et à la valorisation des espaces naturels, des sites et des paysages formulée page 37 de la DTA.

Les autres espaces naturels et ruraux

Le périmètre du SCOT est concerné par 3 sites d'intérêt communautaire (SIC) et 3 Zones de Protection Spéciale (ZPS) (cf. porter à connaissance).

Les habitats particulièrement intéressants pour le SIC et la ZPS du Marais Breton sont les prairies humides de marais, l'estran et le milieu dunaire avec la présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire et d'espèces protégées. Les habitats particulièrement intéressants pour le SIC et la ZPS du lac de Grand-Lieu sont les prés humides acidiphiles atlantiques, la végétation amphibie pour les habitats naturels. On note également la présence de nombreux oiseaux nicheurs et/ou hivernants. Enfin le SIC et la ZPS de l'estuaire de la Loire sont des sites d'importance internationale pour les oiseaux (80 espèces justifient la désignation du site).

Les principaux enjeux identifiés pour le SIC et la ZPS du lac de Grand-Lieu et du marais breton sont la préservation et la reconquête des prairies humides et des milieux doux associés, en favorisant la gestion agricole extensive et la gestion hydraulique adaptée aux enjeux de biodiversité ; la préservation des habitats lagunaires ; la préservation des zones d'estran et du milieu dunaire ; la préservation et la reconquête des prairies humides grâce à l'élevage extensif ; la qualité de l'eau arrivant du bassin versant. Les principaux enjeux sont en cours de définition pour le SIC et

la ZPS de l'estuaire de la Loire : maintien et restauration des fonctionnalités estuariennes, confortement et amélioration de la gestion hydraulique ; maintien de l'élevage extensif ; préservation des espaces naturels de la pression urbaine, industrielle et de loisirs.

Des précautions doivent être prises pour maintenir la fonctionnalité de ces écosystèmes :

→ Pour les marais : éviter toute infrastructure conduisant à détruire les prairies humides de marais et/ou réduire l'inondation sur les zones de marais. Il faut également éviter les aménagements pouvant contraindre la possibilité d'avoir une gestion haute des niveaux d'eau en zone de marais au printemps. Les enjeux ornithologiques sont élevés sur le site du marais breton : il faut être vigilant quant à d'éventuels projets éoliens ou de lignes électriques.

→ Pour la zone littorale : veiller à ne pas encourager par des aménagements la fréquentation de certains sites (dune du Collet...). La mise en sécurité du chemin côtier doit être compatible avec les enjeux relatifs à la flore.

→ Pour le lac de Grand-Lieu : malgré des protections existantes, il conviendra de s'assurer des conditions du maintien d'une agriculture d'élevage extensif nécessaire pour la gestion du site, face à l'émergence d'autres types d'agriculture (maraîchage notamment).

→ Pour l'estuaire de la Loire : pérenniser la gestion hydraulique, promouvoir les activités humaines favorables à la biodiversité, éviter la compartimentation des espaces (infrastructures, remblais...), organiser la fréquentation des espaces, préserver de vastes espaces naturels de la pénétration du public...

→ Identifier des corridors écologiques.

Cette identification, préconisée par la DTA, permettra d'assurer les continuités paysagères et écologiques entre les unités recensées. Sur le territoire du SCoT du Pays de Retz, il est nécessaire de préserver a minima des corridors entre le Marais Breton et le lac de Grand-Lieu, et particulièrement la Vallée du Tenu. Pour l'estuaire, il existe de nombreux corridors de liaison avec les espaces naturels voisins (Brière, Grand-Lieu, Marais Breton) qui sont à préserver surtout dans les espaces à fortes pressions d'aménagement ou déjà en grande partie urbanisés.

→ Prendre conscience de la valeur de certaines occupations non directement sources de profit financier.

A cet égard, le capital « Nature » n'a pas de prix, ce qui équivaut à dire qu'il a une valeur infinie.

Le paysage



Abords d'une gare



Merlon et publicité le long d'une route touristique



Effet vitrine et publicité en entrée de ville



Zone d'activité le long d'une route



Point noir paysager



Patrimoine hydraulique



Cône de vue paysager



Traitement réussi d'une limite d'urbanisation

Objectif

Prendre en compte les composantes paysagères dans tout projet d'aménagement.

B – Protection des paysages

1. Le paysage routier et ferroviaire

État des lieux

Le mode de découverte principal d'un territoire à l'heure actuelle est l'axe routier et, dans une moindre mesure, le chemin de fer.

En train, les deux itinéraires possibles de découverte du Pays de Retz depuis Nantes ont une partie commune jusqu'à Sainte-Pazanne, puis se séparent, l'un allant à Pornic via Bourgneuf-en-Retz, l'autre à Machecoul. Ces itinéraires traversent ou longent des zones humides de grande qualité (Port-Saint-Père, Les Moutiers-en-Retz). Certaines portions surplombent les zones de marais plus basses ou offrent des points de vue furtifs sur le littoral. La traversée de paysages plus ruraux et moins sollicités ne doit pas rendre moins attentif quant à leur traitement paysager.

La fréquentation de la voie ferrée est importante et connaît une évolution positive importante (elle a été multipliée par 3,5 en 10 ans). Il convient donc de traiter avec attention cet axe.

La question qui apparaît aujourd'hui est celle du traitement urbain des espaces proches des gares. Par exemple le point d'arrêt de Port-Saint-Père – Saint-Mars-de-Coutais est situé dans un espace non-urbanisé situé entre les deux bourgs et cela ne favorise pas son utilisation. La gare de Sainte-Pazanne est entourée de terrains non aménagés ou dont l'occupation (entrepôts...) à cet endroit interroge.

Le maillage routier majeur du territoire concerné par le SCoT est constitué à l'ouest par la RD213 dite « route bleue », dont l'utilisation tout au long de l'année est essentiellement due au trafic péri-urbain vers Saint-Nazaire et son pôle d'emploi. Elle supporte également la circulation touristique estivale, en tant qu'elle est, sur certaines sections, un « périphérique littoral ». On peut même craindre qu'elle devienne à terme une voie urbaine, compte tenu du débordement de l'urbanisation de certaines communes à l'est de cette voirie (Saint-Brevin-les-Pins, Pornic). Cet itinéraire vecteur de découverte d'un territoire touristique doit faire l'objet d'attention permanente afin que l'effet vitrine qu'il offre ne présente pas une image négative.

Les autres axes majeurs sont la RD723 (Nantes – Saint-Brevin-les-Pins) dont certains passages offrent une vue magnifique sur la Loire et ses installations portuaires, et les RD751 (Nantes – Pornic) et RD117 entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Machecoul. Ces itinéraires font l'objet d'aménagements successifs qui s'accompagnent souvent d'écrans dont l'impact paysager est très important.

Les atteintes au paysage sont de plusieurs ordres :

- les aménagements routiers en tant que tels qui ne prennent pas en

compte la dimension « découverte du territoire » du réseau routier. C'est pourquoi la route est souvent enserrée entre des murs ou des merlons qui, même s'ils ont souvent une justification en matière de lutte contre le bruit, n'ont pas fait l'objet de mesures spécifiques d'intégration ;

- la pose de réverbères dans des espaces non urbains ;
- la prolifération d'enseignes publicitaires en bordure des voies et plus particulièrement aux abords des villes. Plus généralement les entrées d'agglomération non ou mal traitées ;
- l'implantation des zones d'activités au plus près des axes routiers majeurs pose aussi la question de l'image que l'on veut donner aux visiteurs. Si l'on comprend bien la nécessaire proximité de certains établissements avec une infrastructure importante, on peut s'interroger sur le fait de localiser toutes ces zones le long des grands axes, notamment la route bleue.

Enjeu prioritaire pour l'État

La préservation des paysages et leur transformation raisonnée est un enjeu identifié sur le territoire du SCoT du Pays de Retz.

Pistes d'action

- ➔ **Les nouveaux tracés routiers éventuels devraient prendre en compte le paysage très en amont comme un paramètre essentiel.**

Ils se caleront le plus près possible du relief existant, ils prendront en compte les trames végétales existantes et les éléments patrimoniaux présents sur le terrain.

- ➔ **Un règlement de publicité pourrait être élaboré, et il conviendra de veiller à son respect.**
- ➔ **La délimitation de coupures d'urbanisation le long des routes, ménageant des espaces de respiration permettant au regard de pénétrer plus à l'intérieur du territoire.**
- ➔ **Un traitement qualitatif des secteurs réservés à l'activité et une claire hiérarchisation de ces espaces quant à leur vocation pour améliorer leur lisibilité.**

Le traitement qualitatif pourrait s'asseoir sur certaines préconisations formulées dans le cadre de l'application de la loi Barnier, à savoir la prise en compte de l'impact visuel de la future zone (son traitement paysager, l'ordonnancement des espaces libres et les plantations) ; les effets sur l'urbanisation existante et future ; les effets sur les modes de transports et leur gestion ; la gestion des aires de stationnement tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

- ➔ **Organiser la croissance des bourgs dans le respect de la spécificité de leur paysage rural et urbain.**

2. Le patrimoine non protégé

État des lieux

Le PAC du SCoT du Pays de Retz, transmis au syndicat mixte le 2 février 2008, recense dans ses annexes le patrimoine non protégé situé sur son territoire.

Enjeux prioritaires pour l'État

La dissémination de ce patrimoine est importante, ce qui peut entraîner un manque de lisibilité. Néanmoins, ses éléments constitutifs disparates forment à une plus large échelle un ensemble cohérent, que le SCoT est à même de bien appréhender.

L'identification du patrimoine hydraulique non protégé par cours d'eau ou zone humide rendrait plus explicites les fonctionnements de ces milieux. Le patrimoine bâti non protégé est aussi très important pour la conservation d'une identité locale forte (manoirs et châteaux le long des cours d'eau ou en espaces boisés) et contribue à la qualité et à l'originalité paysagères du territoire.

Pistes d'action

- ➔ **Conservé ce patrimoine, et l'intégrer le cas échéant dans les projets d'aménagement.**
- ➔ **S'inspirer des formes urbaines traditionnelles pour les extensions urbaines proches de noyaux anciens.**

3. Les paysages « banals »

État des lieux

Ces paysages ne deviennent importants aux yeux de tous que lorsqu'ils subissent une atteinte importante et irréversible. Ils servent d'écrin à tous les paysages emblématiques, car ils sont souvent situés en proximité immédiate de ceux-ci, et sont le théâtre de la vie quotidienne. Ils sont souvent l'objet de transformations insidieuses au gré d'opérations mineures mais nombreuses.

Enjeux prioritaires pour l'État

Éviter la détérioration du cadre de vie, voire l'améliorer.

Pistes d'action

- ➔ **Localiser des cônes de vue qui à l'échelle du SCOT méritent d'être préservés de toute urbanisation et traiter les points noirs paysagers (carrières, zones de dépôt de matériaux...).**
- ➔ **Préserver une agriculture durable en tant que vecteur d'entretien de ces paysages.**

Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP)

Un SDAP comporte généralement 3 PHASES:

- 1 – Un diagnostic de l'existant
- 2 – Une proposition de scénarii de développement de l'urbanisation et des dispositions associées permettant de résoudre les problèmes existants et d'assurer un développement communal en cohérence avec la gestion du paramètre hydraulique tant sur le plan quantitatif que qualitatif.
- 3 – Une étude « fine » du scénario retenu par la commune (aménagement et niveau de protection).

NB: Lorqu' un SDAP est associé à une révision ou une élaboration de PLU, les dispositions sont intégrées dans les différentes pièces du PLU (zonage, règlement, emplacement réservé). En outre, en cours d'étude, le SDAP pourra orienter le PLU ou prendre en compte et intégrer les orientations d'aménagement arrêtées par la municipalité.

Il permet notamment de :

- Répertoire le réseau « eaux pluviales » en X, Y et Z ainsi que les ouvrages existants.
- Résoudre les problèmes « eaux pluviales » existants ou latents.
- Développer une urbanisation en cohérence avec l'assainissement pluvial.
- Etablir un programme de travaux pour l'assainissement pluvial.
- Regrouper au maximum les mesures compensatoires (gains de coût et d'espaces).
- Faire valider, par un arrêté préfectoral, les principes d'aménagement retenus en fonction de l'aspect qualitatif et quantitatif de l'effluent pluvial, dans le respect de la loi sur l'eau et du code de l'environnement.

Il est complété par :

- La production d'un zonage d'assainissement pluvial (obligation imposée par l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, Art. 35 de la loi sur l'eau de 1992).
- La régularisation des réseaux d'eaux pluviales et des rejets existants dans le milieu récepteur (art. 4 - III de l'ordonnance du 18 juillet 2005). Dossier loi sur l'eau.
- L'autorisation des futurs ouvrages et rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur (décret n°2006 – 881 modifiant le décret nomenclature n° 93 – 743 de mars 1993).Dossier loi sur l'eau.



Noue à sec

Exemples de techniques alternatives:

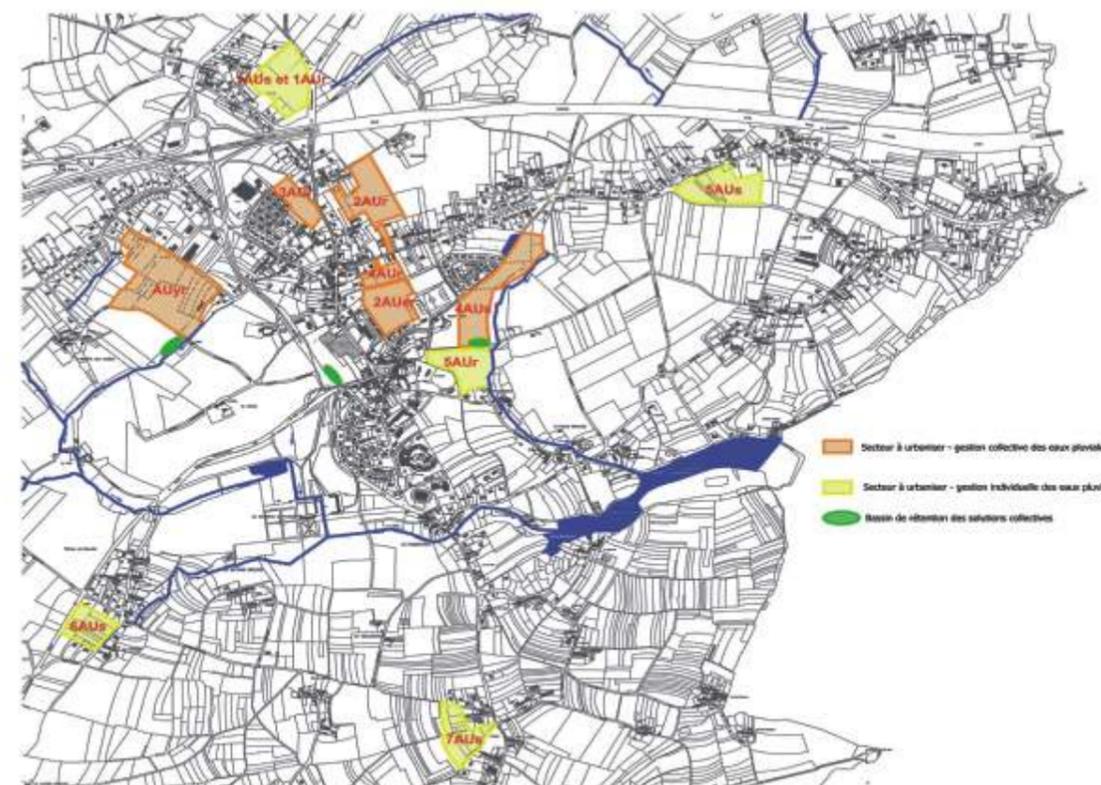


Noue en eau

Pourquoi réaliser un SDAP ?

- Pour **disposer d'un document global** permettant un développement de l'urbanisation cohérent sur les 2 aspects urbanisme et hydraulique.
- Pour **respecter la loi** (zonage pluvial et régularisation des réseaux et rejets existants).
- Pour **assurer une cohérence avec le PLU**. Les propositions d'aménagement et d'urbanisme sont plus rationnelles lorsque le SDAP est réalisé en parallèle avec une révision ou une élaboration du PLU.
- Pour **autoriser** par arrêté préfectoral, délivré au titre de la loi sur l'eau, **l'ensemble du SDAP**. Cela signifie **la régularisation des réseaux et rejets existants et l'autorisation des rejets futurs**. Les travaux ou aménagements à venir ne nécessitent plus d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau dès lors que ceux -ci respectent les dispositions du SDAP.
- Pour **permettre une urbanisation sans risque d'inondation** pour le niveau de protection choisi par le maître d'ouvrage.
- Pour **globaliser les mesures compensatoires**, cela permet des économies financières (investissement et entretien) et le gain d'espace. Celles – ci pouvant être implantées en zone non constructible dans des secteurs appropriés.
- Pour **disposer d'un programme de travaux** en assainissement pluvial qui permette de **dimensionner et d'optimiser** les caractéristiques techniques des ouvrages à réaliser.

Exemple de carte des solutions retenues par rapport à la gestion des eaux pluviales



C – Qualité de l'eau

La qualité de l'eau est en général dégradée, voire très dégradée sur le territoire du SCoT. Des efforts importants seront nécessaires pour reconquérir cette qualité (assainissement collectif et individuel, eaux pluviales qui sont un facteur majeur de dégradation estivale des eaux littorales, à traiter par la mise en place, si nécessaire, de schémas (voir page ci-contre), maîtrise des pollutions d'origine agricole). Il est à noter que l'on a souvent affaire à des systèmes hydrauliques fermés l'été, ce qui accentue les problèmes qualitatifs. La spécificité du système hydraulique sud Loire, qui assure l'évacuation des eaux mais aussi l'alimentation estivale à partir de la Loire, est un élément fort du territoire.

1. Qualité de l'eau potable

État des lieux

On note la présence sur le territoire de trois ressources servant à l'alimentation en eau potable :

- le plan d'eau des Gâtineaux ;
- le plan d'eau de Gros Caillou ;
- une ressource souterraine à partir de la nappe de Machecoul : cette ressource est menacée. Elle est soumise à de fortes pressions anthropiques et il y a un lien étroit entre cette ressource et les orientations d'aménagement.

Il est important de préciser que le territoire du SCoT a une forte dépendance extérieure pour son alimentation en eau potable (une part importante de l'eau potable provient de la station de traitement de Basse-Goulaine).

Enjeux prioritaires pour l'État

Le maintien de la diversité des ressources en eau et la reconquête de leur qualité sont indispensables pour assurer à long terme une alimentation satisfaisante des communes. L'évolution démographique attendue du territoire (cf. projections INSEE) appelle à gérer de façon économe cette ressource essentielle.

Pistes d'action

- **Préconiser des modes d'exploitation durable des territoires, notamment en agriculture (préconisation de la DTA) mais aussi sur les terrains de loisirs.**
- **Utiliser l'eau (et notamment l'eau potable) avec discernement, éviter particulièrement les projets gros consommateurs d'eau à des fins de loisirs.**

→ **Le SCoT devra assurer la compatibilité de l'urbanisation avec les disponibilités en eau potable.**

2. Qualité des eaux usées

État des lieux

Un certain nombre de dispositifs collectifs d'épuration ne sont pas en conformité avec la directive ERU, relative aux eaux résiduaires urbaines.

La mise aux normes des systèmes individuels d'assainissement n'est pas parvenue à son terme.

Beaucoup de dysfonctionnements des systèmes d'épuration sont liés à des apports massifs d'eaux pluviales dans les réseaux, notamment en période estivale lors des orages

Enjeux prioritaires pour l'État

Il semble tout d'abord primordial, comme cela a été énoncé dans le porter à connaissance de l'État, de respecter dans un délai minimum les obligations réglementaires précitées.

Pour ce faire, garantir la qualité des eaux résiduaires semble indispensable, afin de ne pas renouveler les erreurs du passé.

Pistes d'action

→ **Assurer la mise aux normes de l'existant avant de prévoir des extensions.**

L'accent doit être mis sur la qualité des réseaux et des branchements, sur la maîtrise des eaux parasites, sur la qualité des assainissements individuels.

→ **Prévoir la mise à niveau des installations de traitement des eaux usées avant la réalisation de tout projet d'aménagement.**

3. Qualité des eaux pluviales

État des lieux

La mauvaise qualité des eaux pluviales est un facteur majeur de dégradation estivale des eaux littorales. Il existe des risques d'inondation sur le territoire (cf. page suivante). Mais une mauvaise qualité des eaux peut être liée à l'exercice de certaines activités agricoles (maraîchage notamment), par pollution de la nappe et des eaux de surface.

Enjeu prioritaire pour l'État

Le traitement des eaux pluviales doit permettre d'assurer la bonne

qualité des eaux, notamment littorales. Pour ce faire, minimiser les risques d'inondation semble un préalable.

Pistes d'action

→ **Réaliser lors de l'élaboration des PLU un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.**

Cela permettra d'avoir une vision d'ensemble des impacts quantitatif et qualitatif des projets d'urbanisation sur les phénomènes hydrauliques.

→ **Réfléchir, en lien avec le SCoT du Vignoble Nantais notamment, à l'élaboration d'un volet maraîcher dans la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.**

4. Qualité des eaux littorales

État des lieux

La qualité des eaux de baignade fait l'objet d'un suivi régulier et est globalement bonne. Toutefois quelques détériorations ont été ponctuellement observées. La mauvaise qualité des eaux littorales est liée dans 90% des cas à des pollutions dues à des activités terrestres.

Les eaux conchylicoles sont aussi régulièrement surveillées, la détérioration de la qualité des eaux entraîne l'interdiction de pêche à pied de loisirs et professionnel.

Les exigences européennes se renforcent en matière de qualité des eaux et risquent d'avoir un impact direct sur la filière économique, et indirect sur le tourisme par la mauvaise image véhiculée par des résultats non conformes.

Enjeu prioritaire pour l'État

L'enjeu est bien évidemment le maintien ou l'amélioration de la qualité des eaux de baignade et conchylicoles.

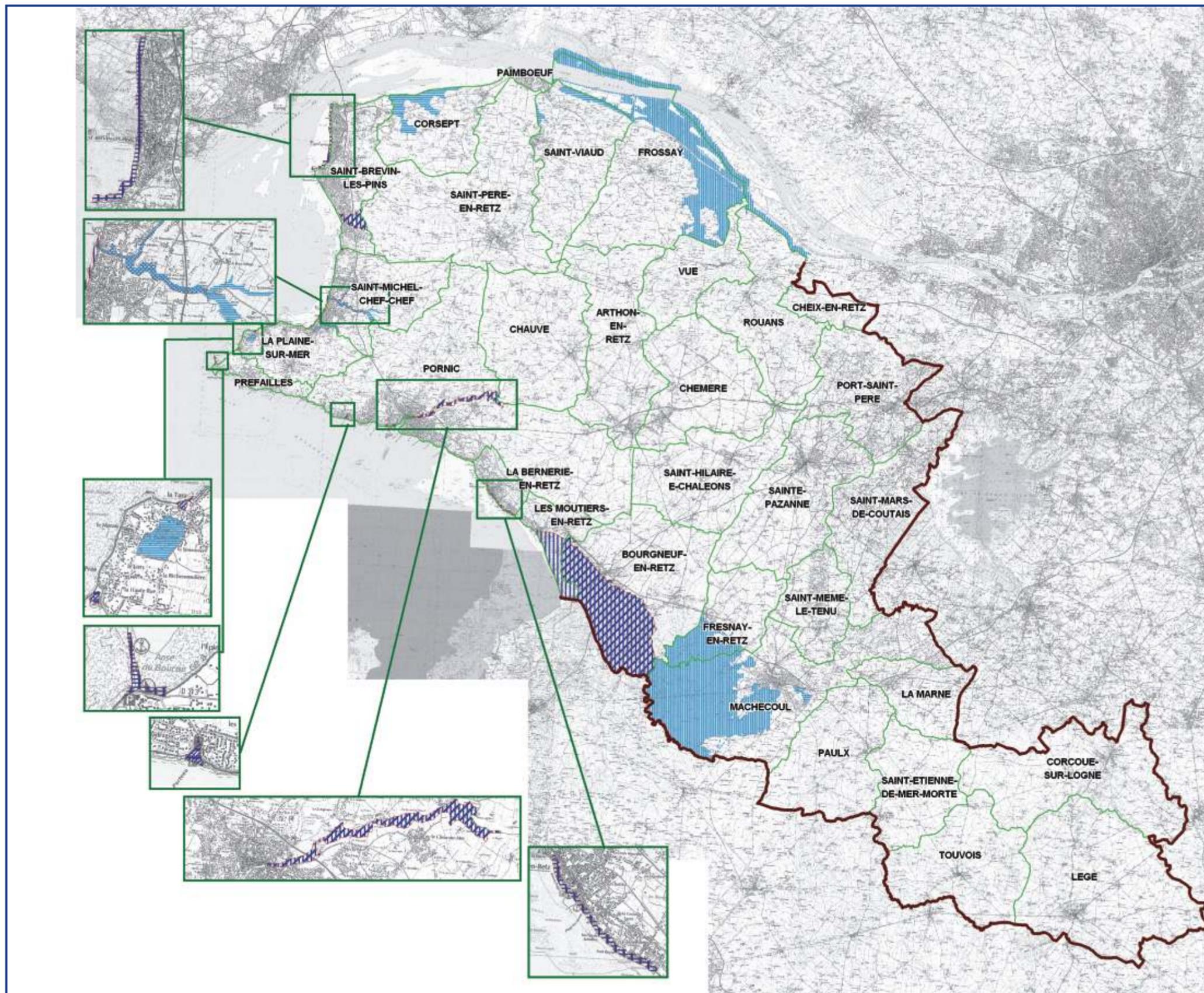
Pistes d'action

→ **Se donner les moyens de retenir les eaux pluviales et éventuellement de les traiter avant rejet dans un milieu sensible.**

→ **Encourager le changement de pratiques dans l'agriculture, mais aussi dans les aménagements urbains et individuels d'espaces verts.**

→ **Prendre en considération les phénomènes climatiques pouvant entraîner des dysfonctionnements.**

Risque inondation



Légende

périmètre du SCoT Pays de Retz
 périmètre des communes

Eaux superficielles

risque "estimé" d'inondation
 risque "avéré" d'inondation

Eaux marines

risque d'inondation par submersion d'ouvrage
 risque d'inondation par rupture d'ouvrage ou de dune
 risque d'inondation directe
 risque d'inondation brutale

10 km

Objectif

Limiter les enjeux humains et économiques dans les zones d'aléas.

Sources : dossiers communaux synthétiques des risques majeurs
 Fond de carte : scan 25 © IGN (2002), bd CARTO © IGN (2005)
 © DDE de Loire-Atlantique - reproduction interdite
 Créé le 20/03/2008 - inondations

D – Prévention des risques

État des lieux

A l'image du département, le territoire du SCoT du Pays-de-Retz est principalement concerné par le risque d'inondation. Deux types d'aléas sont à considérer

1. Risque d'inondation par les eaux marines

Le SCoT du Pays-de-Retz est constitué de sept communes possédant une façade maritime. Ces communes sont souvent exposées aux tempêtes qui, selon l'orientation, la puissance des vents et la pression atmosphérique, sont susceptibles d'entraîner une élévation exceptionnelle du niveau de l'océan. Celle-ci, lorsqu'elle se conjugue avec une marée de fort coefficient, peut entraîner ponctuellement la submersion de terrains généralement à l'abri de ce phénomène. Différentes causes peuvent être à l'origine de ces inondations :

- la submersion d'ouvrages (projections d'embruns...),
- le blocage, voire le refoulement des eaux douces par la marée,
- la rupture d'un ouvrage de défense (naturel ou artificiel), conséquence d'une érosion lente et progressive.

Il ne faut donc pas négliger l'éventualité d'une inondation des espaces urbanisés situés sur les secteurs côtiers, notamment dans les zones où la plage est étroite et rend de ce fait les constructions plus vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Cette remarque vaut essentiellement pour Saint-Brevin-les-Pins et La Bernerie-en-Retz.

Le problème du blocage, voire du refoulement des cours d'eau côtiers n'est pas négligeable. C'est à Pornic, à proximité du canal de Haute Perche, que les enjeux sont les plus importants : un dysfonctionnement de l'écluse séparant le canal du port, lors d'une surcôte marine, pourrait entraîner la pénétration des eaux de mer dans le lit du canal, au bord duquel sont implantés plusieurs équipements publics (gare, salle municipale...). Il est à noter que les quais du vieux port ont été inondés à plusieurs reprises.

En ce qui concerne le risque de rupture de défense, il y a lieu, à

titre d'exemple, de signaler qu'une rupture de la flèche sableuse allant des Moutiers au port du Collet pourrait avoir pour conséquence d'ouvrir le marais breton à la pénétration des eaux marines, comme cela s'est produit à douze reprises durant le siècle dernier. Il convient en outre de préciser qu'une rupture de la digue protégeant les polders aménagés sur la commune de Bouin (85) occasionnerait une inondation des polders, puis du marais breton. Dans une telle hypothèse Bourgneuf-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz seraient particulièrement touchées par les inondations marines.

La problématique du réchauffement climatique, et l'élévation du niveau des mers incite à la précaution en matière de localisation des extensions de l'urbanisation.

2. Risque d'inondation par les eaux superficielles

A l'échelle du SCoT, il existe deux zones inondables significatives :

- *les secteurs en contact avec la Loire*. Ainsi, les communes de Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Paimboeuf, St-Viaud et Frossay sont concernées par ce type de risque majeur. Sur cette partie de la Loire, les débordements sont pour partie liés à la marée, c'est pourquoi on parle aussi d'inondations par les eaux marines sur ces communes ;
- *le marais breton*, pour ce qui concerne sa partie située sur les territoires de Fresnay-en-Retz et de Machecoul. Ces zones inondables sont liées au débordement du Falleron.

Dans les deux zones précitées, les enjeux humains sont assez faibles puisqu'il s'agit de territoires quasi-exclusivement constitués d'espaces naturels. Il est toutefois à noter la présence d'une zone inondable d'environ 25 hectares entre le bourg Saint-Martin et la zone industrielle, à Machecoul. Sur cette partie de la commune, plusieurs habitations sont susceptibles d'être touchées par les inondations liées aux débordements du Falleron.

D'une manière générale, les espaces de rencontre « eau douce / eau marine » constituent des zones potentiellement à risque, c'est pourquoi les communes du littoral doivent prendre en compte l'aléa inondation par les eaux superficielles.

Les déferlements répétitifs touchant les communes du littoral sont à l'origine du recul du trait de côte.

3. Risque mouvements de terrains

La côte littorale est globalement orientée face à l'ouest, d'où proviennent les houles du large. L'attaque répétitive de la mer entraîne des dégradations de différentes natures et d'intensité variable d'une commune à l'autre.

On observe un risque d'effondrement de falaise qui peut avoir un caractère préoccupant dans les secteurs où se trouvent des enjeux humains. Les dégradations les plus importantes ont été observées (par le BRGM) sur les communes de St-Michel-Chef-Chef, la Plaine-sur-Mer ainsi qu'à La Bernerie-en-Retz, où le recul de la falaise est particulièrement rapide, sur les secteurs urbanisés de La Patorie et de Crève-Coeur.

La pointe St-Gildas, ainsi qu'une part substantielle du littoral de Pornic sont concernées par l'éventualité d'un effondrement partiel de falaise. C'est principalement sur la commune de Pornic que l'enjeu, donc le risque, est fort puisque le tissu urbain existant à proximité du rivage est assez dense.

Hormis les falaises, ce sont les secteurs dunaires qui peuvent être touchés par l'érosion. Les secteurs les plus sensibles vis-à-vis de cet aléa se situent pour l'essentiel à hauteur de Tharon plage et sur le rivage compris entre La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz.

4. Risque sismique

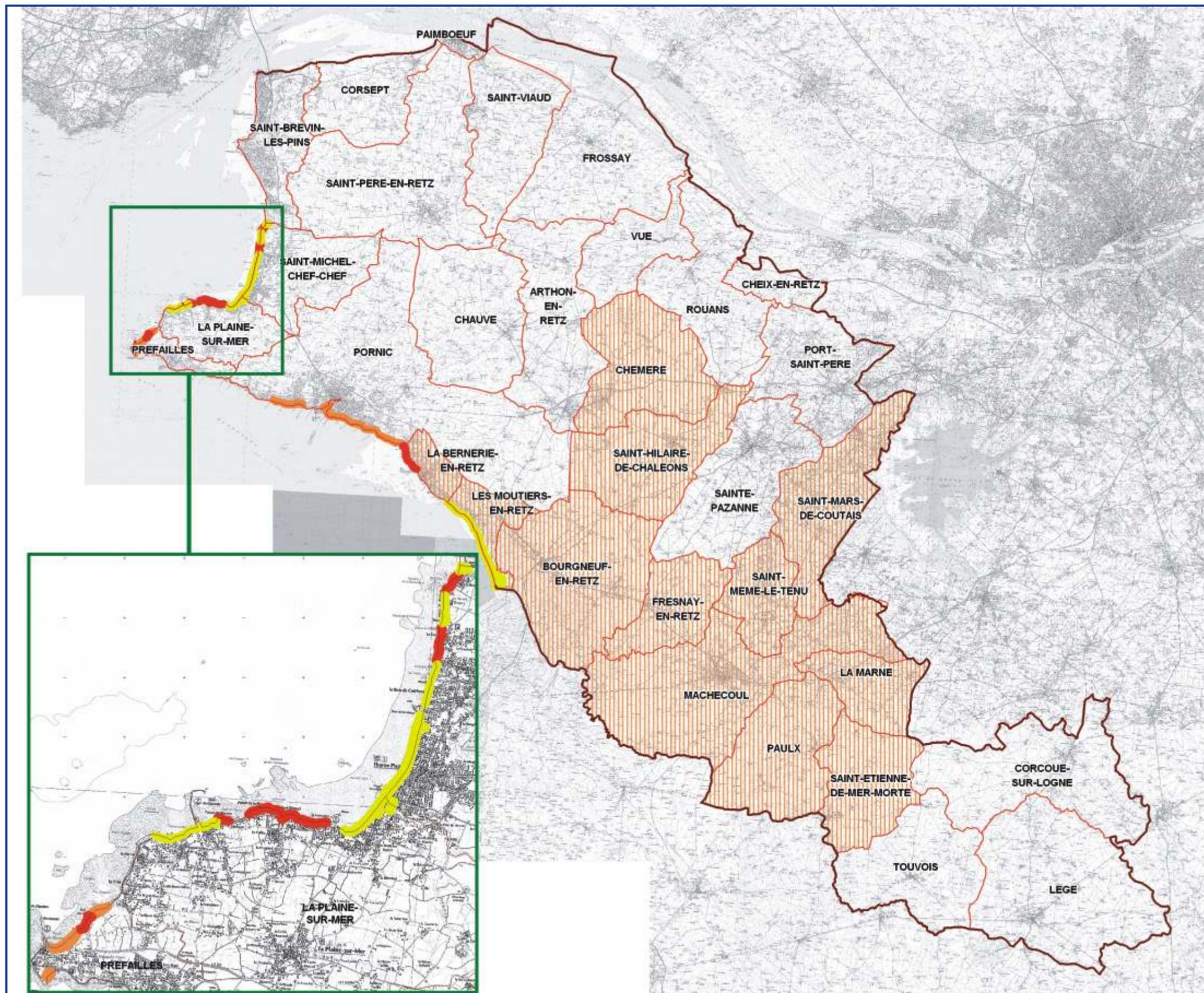
Au titre des mouvements de sols, une attention particulière doit être portée sur la réglementation relative aux constructions parasismiques, en cours d'évolution.

Les communes appartenant aux cantons de Bourgneuf-en-Retz et de Machecoul ont été classées en zone de sismicité « Ia » par décret du 14 mai 1991. Ce décret devrait prochainement être modifié. A terme, toutes les communes du département seront soumises à la réglementation relative aux constructions parasismiques.

5. Risque feu de forêt

Les communes de St-Brevin-les-Pins et de St-Michel-Chef-Chef peuvent être exposées à ce risque en raison des nombreux espaces boisés qui se mêlent à leur tissu urbain, relativement dense dans les deux cas.

Risque sismique et mouvements de terrain



Légende

-  périmètre du SCoT Pays de Retz
-  périmètre des communes
-  risque sismique
-  érosion dunaire
-  falaises altérées
-  falaises semi-altérées



10 km

Objectif

Limiter les enjeux humains et économiques dans les zones d'aléas.

Sources : DDE44 - bd-Carto/risques majeurs
 Fond de carte : IGN-ADCO ©
 © DDE de Loire-Atlantique - reproduction interdite
 Créé le 01/08/2008 - V2sct_Falaise

II – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Enfin, les communes composant le SCoT du Pays-de-Retz sont confrontées, comme toutes les communes du département, à des risques diffus tels que le risque **tempête** et le risque lié au **transport de matières dangereuses (TMD)**. S'agissant du TMD, il est à noter que la RD 213 et la RD 95 connaissent un trafic dense et traversent des zones urbanisées. Au vu de ces deux critères il y a lieu de considérer que les communes traversées par les deux axes sont particulièrement exposées au risque lié au TMD.

Enjeux prioritaires pour l'Etat

En ce qui concerne les inondations, il convient de souligner que l'Etat vient d'engager l'élaboration d'un atlas des zones inondables des fleuves côtiers. Cette étude portera notamment sur les bassins versants du Canal de Haute Perche, du Falleron et du Boivre. L'atlas devrait permettre de mieux cerner les enjeux sur ces bassins versants et d'évaluer l'incidence des phénomènes de submersion marine.

A noter que les « équipements publics » font souvent l'objet de dispositions particulières et qu'il n'est pas rare de voir des règlements d'urbanisme autoriser ce type de construction dans des zones inadaptées. Il convient donc d'être vigilant vis-à-vis des projets de type équipement public ou établissement recevant du public.

Pistes d'action

- ➔ **D'une manière générale, il convient de veiller, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, à ne pas encourager l'implantation des constructions, que ce soit sous forme d'opérations individuelles ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans les zones de risque.**
- ➔ **Pour les inondations, ainsi que le préconise la DTA, ne pas augmenter les enjeux humains dans les zones de risque recensées, en préservant les champs d'expansion des crues, en maintenant ou en retrouvant les vocations agricoles les plus adaptées.**

La transcription de la directive européenne relative à « l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation » en droit

français devrait amener l'État à reconsidérer certains aspects du risque inondation. La période de retour des crues exceptionnelles à prendre en compte dans les études de connaissance ou les études d'aménagement et d'urbanisme ne sera plus centennale, mais plusieurs fois centennale.

➔ **S'agissant du risque mouvements de terrains (érosion), l'application de la loi littoral, et notamment la disposition de l'article L. 146-4-III qui permet l'extension de la bande des 100 mètres, paraît suffisante pour assurer la protection des enjeux présents dans les zones touchées par ce risque.**

➔ **Intégrer la problématique du risque sismique.**

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, dénommé Plan Séisme, le ministère de l'énergie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire mène depuis trois ans un travail dont l'objectif est d'améliorer, voire de renforcer les mesures préventives de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

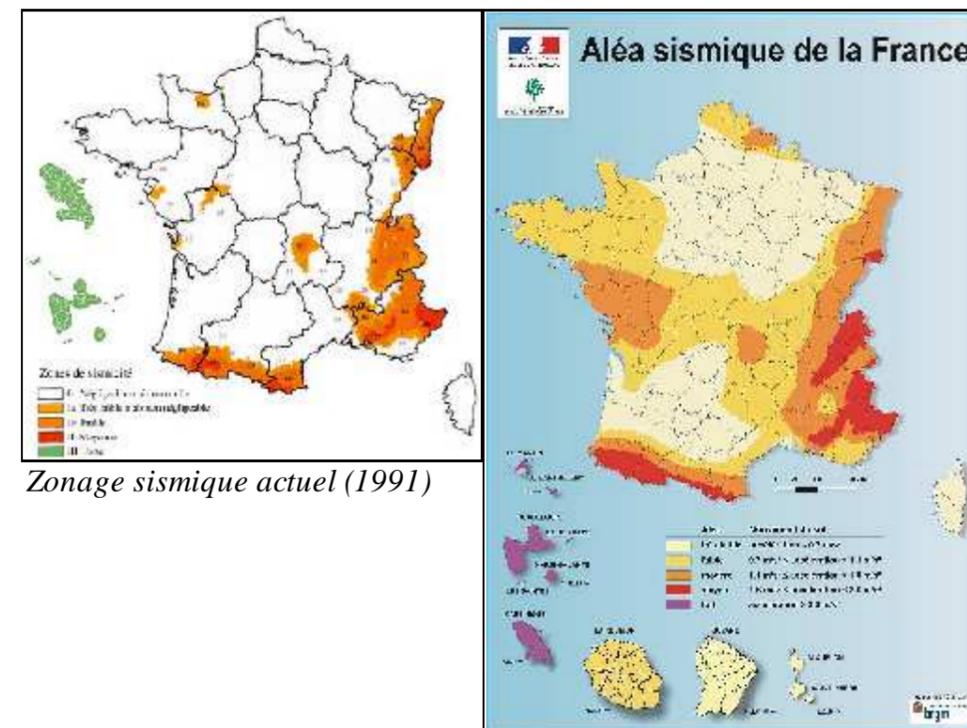
Ce chantier repose sur différents axes de travail, notamment sur un approfondissement de la connaissance scientifique de l'aléa et sur l'amélioration de la prise en compte du risque sismique dans la construction. Par ailleurs le Plan Séisme vise à responsabiliser les acteurs locaux (élus, professionnels de la construction...).

Le programme d'actions arrêté pour ce plan a déjà donné lieu à la production d'une nouvelle carte de l'aléa sismique de la France, qui se base sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour) plutôt que sur une approche de type statistique comme cela a été le cas pour la définition du précédent zonage, paru en 1991.

La nouvelle carte montre clairement que toutes les communes du département de la Loire-Atlantique sont concernées et devront respecter la future réglementation qui se fondera sur les recommandations européennes « Eurocode 8 ». La nouvelle carte différencie 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort. Le département sera uniquement concerné par les aléas « faible » et « modéré », et l'ensemble des communes du Pays-de-Retz par l'aléa « modéré ».

Un décret pour la prise en compte du nouveau zonage est en cours de préparation et devrait être publié à l'automne 2008.

Il est prévu que la nouvelle réglementation sur la construction para-sismique entre en vigueur en 2010, avec un renforcement des niveaux de protection. Une information régulièrement mise à jour est faite sur un site internet : www.planseisme.fr.



Zonage sismique actuel (1991)

Zonage issu du « plan séisme »

➔ **Pour ce qui concerne le risque feu de forêt, il serait souhaitable d'éviter toute construction nouvelle aux abords des espaces boisés situés en dehors des zones urbaines existantes.**

Dans les cas d'espaces boisés significatifs de la DTA, il pourrait être envisagé l'instauration d'une bande inconstructible isolant la lisière des espaces à construire.

➔ **La prise en compte des risques liés au transport des matières dangereuses doit se faire au moins sur les axes supportant les plus forts trafics.**

Bien que difficile à prendre en compte, il doit être tenu compte de cet aléa, notamment dans les orientations des études d'aménagement d'entrées de ville.

Concurrence des usages



Transformation de terres cultivées en terrains de loisirs



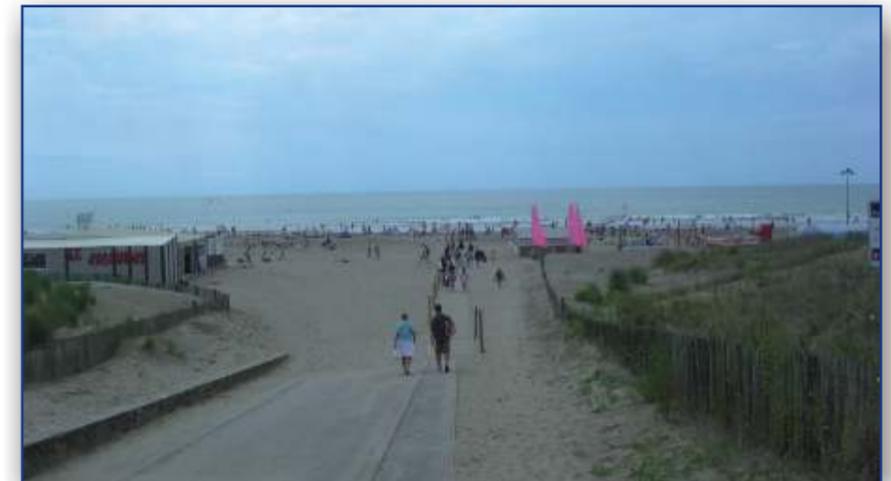
Transformation de siège d'exploitation en habitat



Mutation de colonie de vacances en appartements de standing



Concurrence entre différentes pratiques agricoles



Concurrence des usages du domaine public maritime

Objectif

Garantir une diversité des usages du foncier.

A – Mixité fonctionnelle

1. Concurrence des usages du foncier

État des lieux

L'examen de l'occupation réelle du sol (cf. carte page 3) permet de connaître la part de territoire consommée par l'habitat, par les activités, par l'agriculture et par les zones naturelles. Comme dans tous les pays développés, et de manière encore plus nette sur le littoral, la part des zones consacrées aux activités primaires régresse, au profit des secteurs artificialisés.

Le territoire du Pays de Retz est très convoité. La pression sur le territoire s'exprime de différentes façons :

- dans les communes périurbaines (dont le nombre augmente régulièrement, en même temps que les aires urbaines de Nantes et de Saint-Nazaire), la demande en habitat a fortement évolué ces dernières années. Les secteurs non protégés par la DTA, et particulièrement les zones agricoles dites banales sont les premières atteintes par l'étalement urbain. Même si les communes les plus éloignées commencent à ressentir un ralentissement des demandes en logements, compte tenu de l'augmentation forte du coût du carburant, non compensée aujourd'hui par une desserte efficace en transports en commun sur le territoire ;
- dans les zones plus rurales, les zones d'activités ont été vues comme un moyen de diversifier l'économie locale, historiquement axée sur l'agriculture, et se sont donc développées au détriment des zones agricoles. Or nombre d'entre elles sont sous-occupées ;
- dans les zones touristiques, transformation de terres cultivées en « terrains de loisirs » voués au camping-caravaning sauvage ou à l'accueil d'animaux domestiques (élevage de chevaux...). De même, transformation des sièges d'exploitation en résidences secondaires, surtout quand ils sont caractéristiques d'une architecture vernaculaire (habitat rural ou paludier). Ces deux points peuvent provoquer une spéculation foncière sur les terrains agricoles.

Ces éléments provoquent un élargissement considérable des tâches urbaines, dû à l'extension spatiale des zones d'habitat (principal et secondaire) et des zones artisanales et commerciales, qui sont en outre surdimensionnées sur le littoral, tout comme de nombreux équipements collectifs, pour tenir compte des pointes estivales.

Enjeux prioritaires pour l'État

Il s'agit de maintenir une certaine diversité dans les occupations du territoire, afin de conserver son identité.

Il importe également de trouver une façon de gérer de manière économe les espaces non artificialisés, pour assurer leur pérennité face à une concurrence d'usages où la valorisation financière du foncier se fait souvent au détriment d'usages plus respectueux du développement durable.

Enfin la décision d'implanter une zone d'activités devrait être prise après une analyse des besoins, au minimum à l'échelle de l'intercommunalité, l'étude de solutions alternatives de localisation, qui ne seraient pas systématiquement en concurrence avec l'activité agricole.

Pistes d'actions

- **Spécifier la vocation des zones d'activités (commerciale, artisanale...), ainsi que des modalités de gestion.**
- **Renforcer la vocation économique des pôles d'équilibre (et pas simplement celle d'accueil de nouvelles populations), afin d'éviter qu'ils ne deviennent des « cités dortoirs ».**
- **Lutter autant que possible contre la mutation des sièges d'exploitation dans les zones agricoles.**
- **Prendre des mesures de lutte contre l'étalement urbain (cf. chapitre : « consommation d'espace pour l'habitat et les activités ») : densification de l'habitat, parkings souterrains...**

2. Complémentarité entre les intercommunalités du SCoT

État des lieux

L'activité touristique est aujourd'hui concentrée sur les communes littorales. Or le territoire du SCoT possède un patrimoine riche, susceptible d'apporter une offre complémentaire à un tourisme balnéaire quasi exclusif et de porter une image renouvelée du Pays de Retz.

Sur le littoral, l'activité touristique a souvent pour effet de repousser les autres activités sur des secteurs plus éloignés de la mer, voire de faire disparaître certaines activités (par exemple l'agriculture).

L'activité touristique, source importante de richesse, est saisonnière. La fermeture des hébergements et la disparition de nombreux services en période hivernale laisse une forte impression d'abandon, préjudiciable à l'image des communes. Ce fonctionnement a aussi des conséquences sur le plan de l'activité. La plupart des emplois induits par le tourisme sont des emplois de services temporaires, peu qualifiés et mal rémunérés.

Sur le littoral, la monoactivité touristique ne peut garantir la vitalité économique d'un territoire toute l'année et rend fragile le tissu économique en le rendant dépendant d'une seule activité soumise aux aléas de la conjoncture, et aux événements exceptionnels (pollution marine...).

Enjeu prioritaire pour l'État

Il s'agit de maintenir les activités traditionnelles porteuses de l'identité locale (saliculture, conchyliculture, agriculture, pêche).

Pistes d'actions

- **Élaborer une stratégie touristique axée sur les complémentarités entre le littoral et l'arrière-pays.**

→ **Réfléchir au maintien ou à la réinstallation d'activités primaires dans les espaces proches du rivage non bâtis.**

3. Concurrence des usages sur le domaine public maritime (DPM) dans les communes littorales

État des lieux

Le DPM concentre les différents conflits d'usage existants sur d'autres territoires. En effet son exiguïté et sa richesse écologique en font le lieu de rivalités fortes en terme d'occupations. Certaines activités utilisant le DPM sont ancestrales comme la pêche à pied ou en mer. La conchyliculture est une autre activité traditionnelle qui nécessite une bonne qualité de l'eau et des installations fixes à proximité de l'eau.

Les installations portuaires aujourd'hui sont majoritairement réalisées pour la plaisance et non pour les besoins des professionnels de la pêche. Dans ce domaine la forte demande en places de ports risque de faire émerger des projets peu réalistes sur le plan économique et dommageables au niveau de l'environnement ou des paysages. Par ailleurs d'autres utilisations, liées pourtant à l'activité touristique, sont en concurrence entre elles comme les zones de mouillage et les zones de baignade par exemple. L'extension ou l'implantation éventuelle de projets portuaires (ports en eau, mais aussi ports à sec et parcs à bateaux) de vra être envisagée a minima à l'échelle du SCoT, et non commune par commune, afin d'assurer la cohérence des projets à une bonne échelle et l'efficacité sur le plan économique.

Enfin le DPM dispose d'un potentiel intéressant de développement des énergies renouvelables marines : éoliennes off-shore, récupération de l'énergie des vagues, hydroéolienne,...

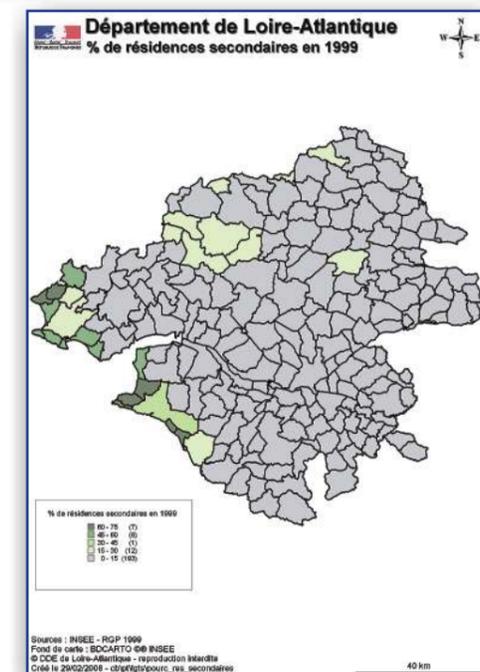
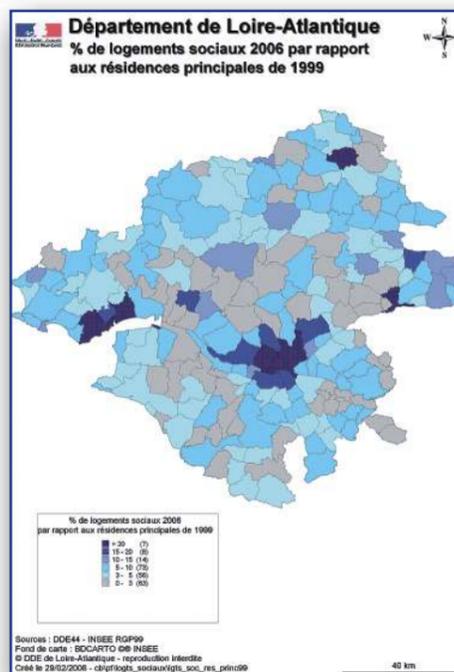
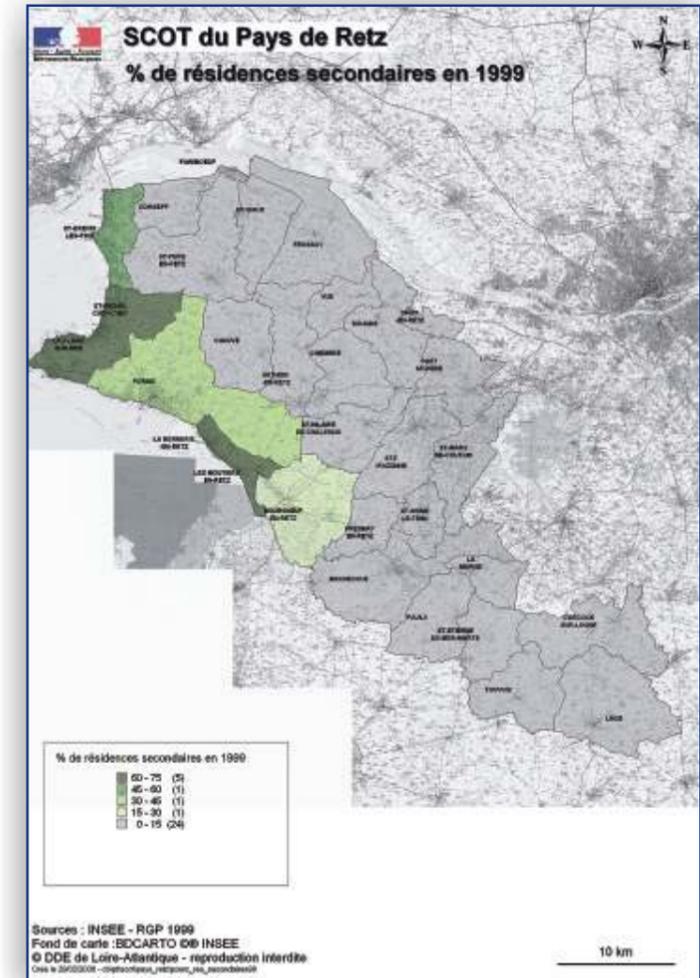
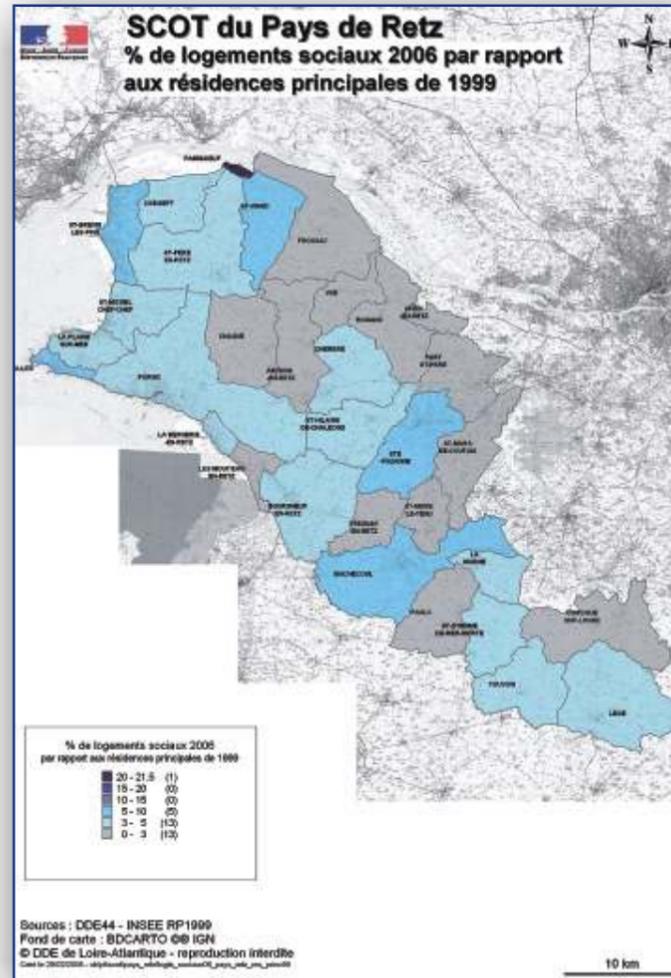
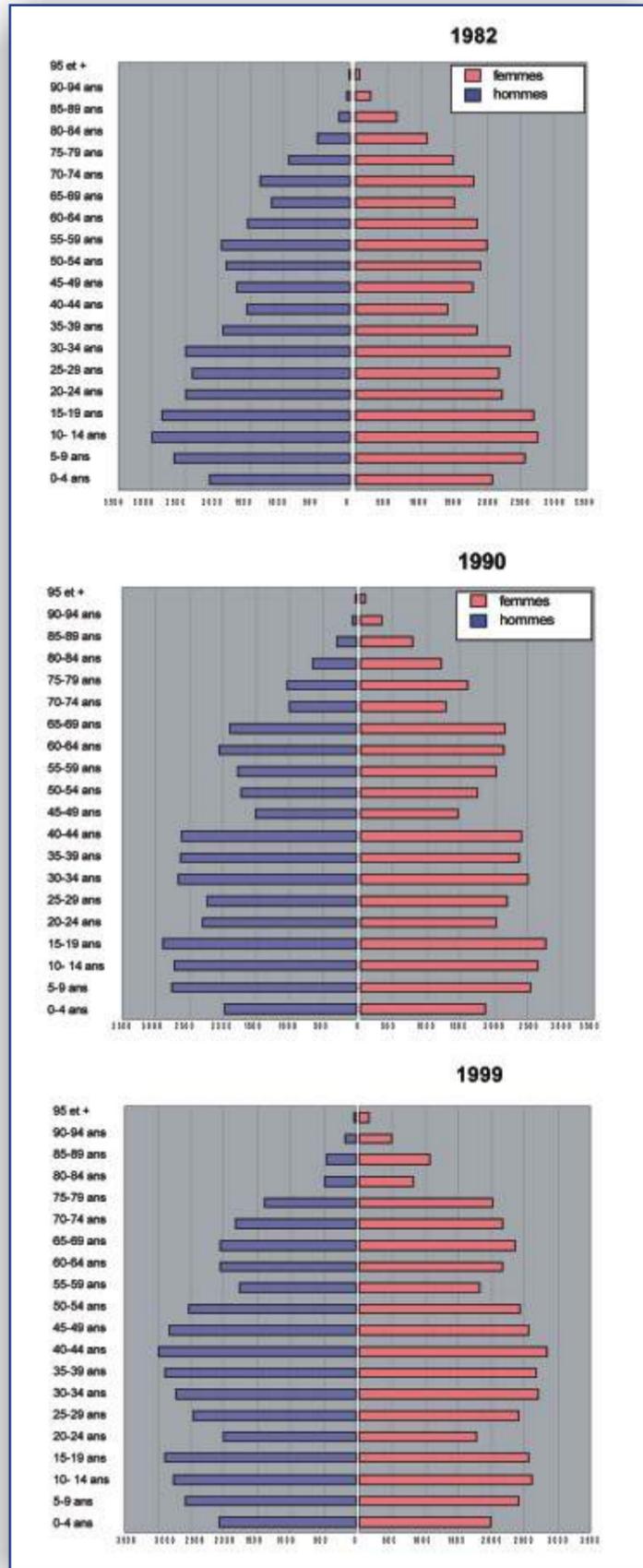
Enjeux prioritaires pour l'État

L'enjeu prioritaire d'un point de vue économique et écologique est de veiller à la préservation de la ressource au niveau coquiller et halieutique (qualité et quantité). L'État est également le garant de la bonne gestion du DPM et de la cohabitation des différents usages de la mer. Garantir le libre accès à la mer pour tous est fondamental.

Pistes d'actions

- **Identifier les occupations existantes sur cette partie du territoire, et intégrer une réflexion globale sur les interfaces terre-mer en amont de chaque projet.**
- **Réfléchir en terme d'utilité publique l'occupation du domaine public, et étudier les éventuelles solutions alternatives d'implantation des projets.**
- **Définir des objectifs de développement des énergies renouvelables pour le DPM en tenant compte de sa sensibilités et de ses différents usages.**

Mixité sociale



B – Mixité sociale

1. Équilibre démographique

État des lieux

Sur le territoire du Pays de Retz, la démographie connaît une forte croissance déjà amorcée entre 1990 et 1999 et qui s'accroît : les enquêtes de recensement effectuées en 2004, 2005, 2006 par l'INSEE montrent une évolution très importante de la population de l'ordre de 2 à 4 % par an, voire supérieure à 5% sur certaines communes (Vue, La Marne...). A l'échelle du SCoT, l'augmentation de la population a atteint 17% entre 1999 et 2005, avec des disparités entre les intercommunalités : plus de 20% sur les communautés de communes Pornic et Coeur Pays de Retz, 9% sur la communauté de communes de Loire-Atlantique Méridionale. A titre de comparaison, l'évolution départementale a atteint 8% sur la même période.

Les soldes naturel et migratoire sont positifs, le solde migratoire étant la variable qui explique ces fortes variations.

Les communes de la communauté de communes Coeur Pays de Retz et certaines de la communauté de communes de la Région de Machecoul doivent cette forte arrivée de population à leur caractère périurbain et à l'amélioration des infrastructures de transport depuis Nantes (route et train). Elles ressentent également l'afflux des actifs ne pouvant plus se loger sur le littoral. Elles accueillent plutôt de jeunes actifs avec enfants et ont des aspirations et besoins spécifiques (accession à la propriété, écoles, modes de gardes variés, liaisons en transports en commun vers les pôles d'emploi, ...).

Les communes littorales accueillent en plus grand nombre des jeunes retraités attirés par le bord de mer et qui, à terme, auront besoin de services spécifiques (services à domicile, maisons de retraite, offre de soins...).

Enfin la double attraction des pôles d'emploi de Nantes et Saint-Nazaire se répercute sur les communes estuariennes.

Ces constats ne permettent pas d'envisager sereinement un scénario « au fil de l'eau ».

Enjeu prioritaire pour l'État

L'enjeu est l'accueil ou le maintien de populations diversifiées sur toutes les intercommunalités : maintien des jeunes actifs sur les communes littorales et accueil maîtrisé de nouvelles populations de tous âges et de tous niveaux de revenus, en priorité sur les pôles d'équilibre signalés par la DTA de l'Estuaire de la Loire.

Piste d'action

→ **Proposer des logements pour tous (notamment logements**

sociaux, accession sociale) et des équipements adaptés à toutes les populations.

2. Mixité sociale dans l'habitat principal

État des lieux

Le prix du foncier a crû proportionnellement à la demande, et la raréfaction de la ressource conduit aujourd'hui à une pratique du « plus offrant » sur certains secteurs. Cet état de fait conduit inévitablement à l'exclusion de certaines classes sociales, si seule la loi du marché régule les prix.

Sur le littoral une double concurrence a lieu sur les terrains voués à l'habitat. En effet, la demande de résidences secondaires est toujours forte sur le secteur, et émane de populations urbaines essentiellement voisines (grand ouest et agglomération nantaise). Ce phénomène s'accompagne de l'arrivée massive de personnes à la retraite qui disposent d'un capital constitué durant leur vie active.

Sur les territoires périurbains, l'accueil majoritaire de populations primo-accédantes souvent bénéficiaires de prêt à taux zéro pose la question de la diversité sociale.

Enjeu prioritaire pour l'État

Il importe d'offrir une possibilité de logement décent à toute personne souhaitant s'installer sur le territoire sans discrimination sociale.

L'hébergement des travailleurs saisonniers, et l'utilisation de leur logement à l'année est également un autre sujet de préoccupation.

Pistes d'actions

→ **Développer et organiser les réflexions sur l'habitat au sein de chaque intercommunalité et sur l'ensemble du périmètre du SCoT pour assurer l'élaboration d'un ou plusieurs programmes locaux de l'habitat.**

A partir d'une évaluation des besoins de la population présente et à venir en matière de logement, y compris les besoins en logements pour les saisonniers, l'accueil des gens du voyage et l'accueil de personnes âgées dépendantes, il s'agit de maîtriser le rythme de production de logements et d'assurer une offre diversifiée (locatif, accession aidée...), au regard du développement urbain et de la desserte en transports en commun.

→ **Agir sur les prix du foncier avec les outils dont dispose la puissance publique en réalisant des réserves foncières à long terme (droit de préemption, zone d'aménagement différencié...).**

→ **Penser les développements urbains avec la perspective d'une desserte en transports en commun vers les générateurs de flux les plus importants (équipements,**

pôles d'emploi...), et plus particulièrement vers les pôles d'équilibre.

→ **Insérer dans les documents d'urbanisme des orientations d'aménagement assurant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace, en y prescrivant par exemple un taux minimal de locatifs aidés et une densité minimale.**

Pour contribuer à cette mixité, différents outils peuvent être utilisés : élaboration d'une charte d'attribution des logements aidés, opération programmée d'amélioration de l'habitat, appel à la construction de résidences pour personnes dépendantes ou désorientées, création de foyers de jeunes travailleurs, développement du logement d'urgence, ...

→ **engager un partenariat avec les différents acteurs et partenaires.**

Cela peut passer notamment par la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat, la programmation concertée des logements locatifs sociaux, la mise en place d'un partenariat avec les professionnels sur la production de logements et l'adaptation aux besoins, ...

3. Mixité sociale dans l'accueil touristique

État des lieux

De nombreux équipements d'accueil touristique se transforment et montent en gamme. Ainsi les transformations des terrains de camping en parcs résidentiels de loisirs, ou l'augmentation du nombre de parcelles de mobil-homes, au détriment des parcelles « libres », s'accompagnent d'une hausse des prix de la nuitée qui ne permet plus l'accès de tous à ce mode d'hébergement.

De même, la transformation des colonies de vacances et de leur assiette foncière se fait la plupart du temps au détriment du caractère social de ces établissements, qui deviennent des établissements hôteliers ou para-hôteliers, ou de banales copropriétés de résidences secondaires.

Enjeux prioritaires pour l'État

Il convient d'offrir une gamme d'accueil touristique permettant l'accueil de toutes les couches de population (accueil collectif ou familial).

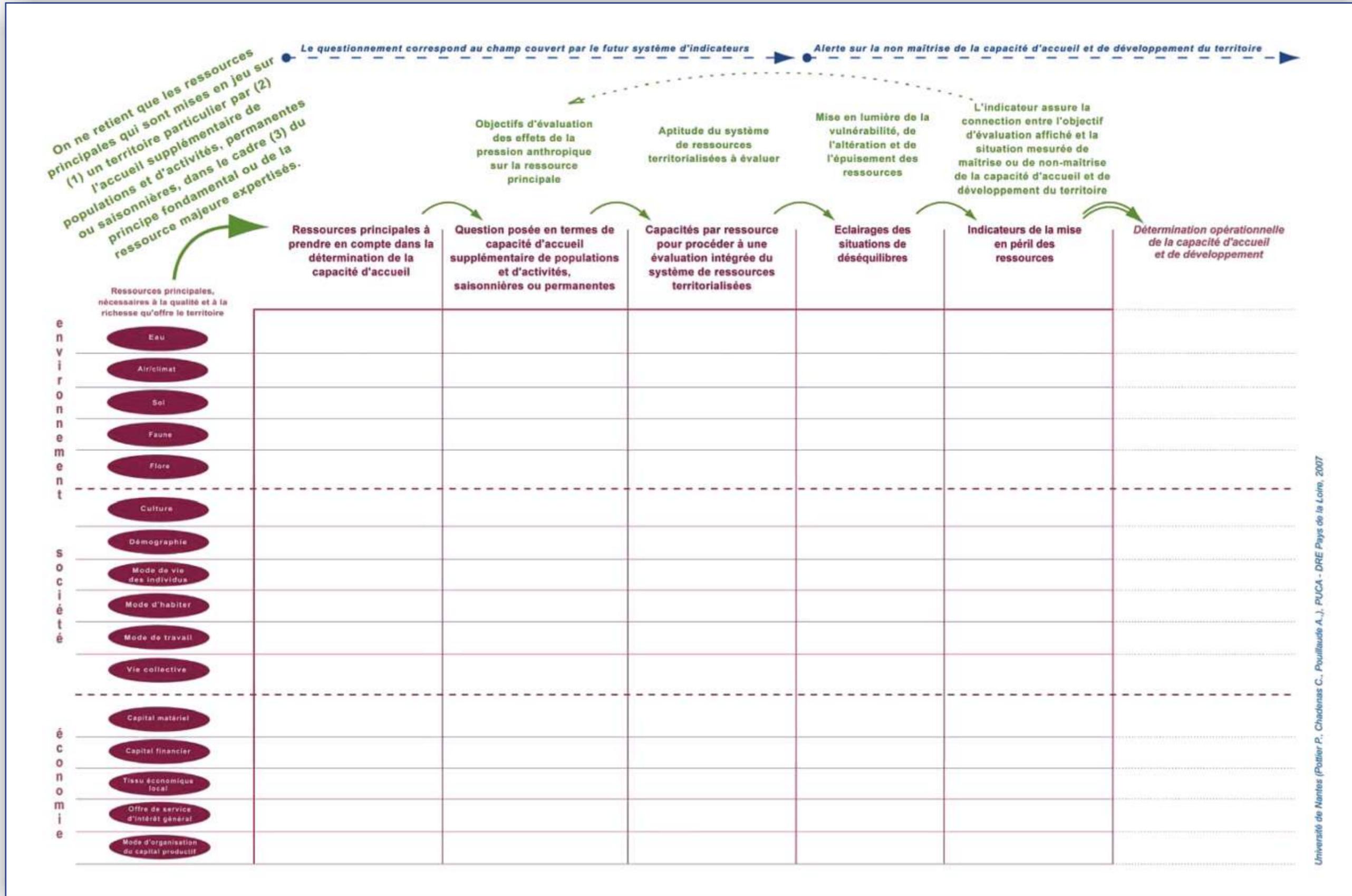
Le SCoT doit également proposer des solutions permettant aux saisonniers de se loger à proximité de leur travail.

Pistes d'actions

→ **Répertorier les propriétés susceptibles de muter fortement dans les futures années.**

→ **Préempter lors de mutations ou verrouiller l'opération par des orientations d'aménagement exigeantes sur ces secteurs en adéquation avec les besoins identifiés par les collectivités.**

Capacité d'accueil



A – Estimation de la capacité d'accueil

La détermination de la capacité d'accueil se justifie par la prise de conscience qu'il y a des ressources fragiles et épuisables et que leur altération ou leur disparition pure et simple constitue un danger, un dommage, pour les sociétés et les générations à venir.

État des lieux

La DTA conditionne la part de l'urbanisation existante ou à venir, par rapport à celle des espaces naturels, au calcul de la capacité d'accueil. Elle prescrit l'échelle intercommunale pour la détermination de la capacité d'accueil, qui permettra d'avoir « une lecture éclairée de la notion d'extension de l'urbanisation ».

Une étude menée par l'université de Nantes et pilotée par la DRE des Pays de la Loire, dont l'objectif est d'élaborer une méthodologie d'estimation de la capacité d'accueil, est en cours de finalisation. Une synthèse sera transmise à l'intercommunalité dès l'achèvement de l'étude (rentrée de septembre 2008). L'intégralité de la méthode pourra également être communiquée.

Enjeux

La détermination de la capacité d'accueil par une collectivité ne peut s'entendre comme le simple calcul d'un chiffre ou d'une fourchette de croissance démographique ou de fréquentation touristique, acceptable sur son territoire.

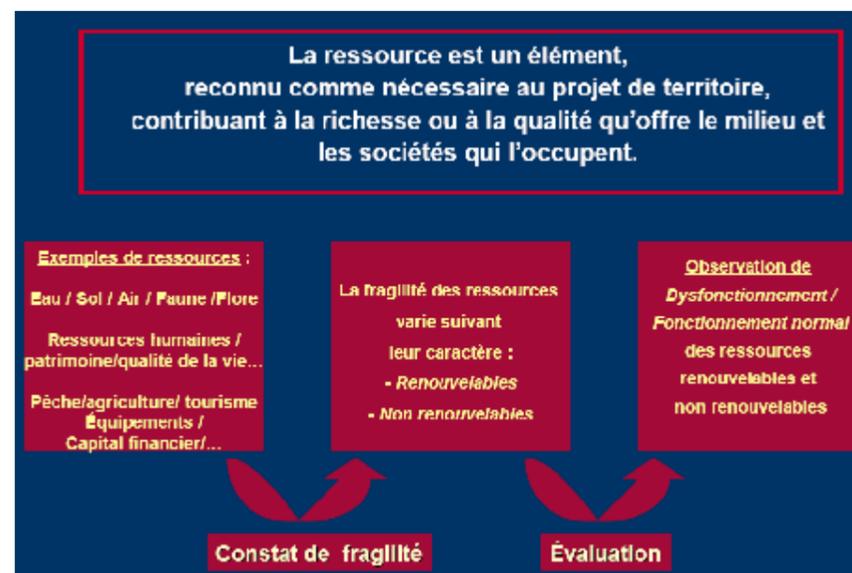
Qu'est-ce que déterminer sa capacité d'accueil pour une collectivité locale ?
C'est lui demander d'évaluer si l'accueil supplémentaire de populations et d'activités, permanentes ou saisonnières, que la collectivité envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire

Sources : université de Nantes (Pottier P., Chadenas C., Pouillaude A.), PUCA – DRE Pays de la Loire, 2008

La capacité d'accueil est la quantité maximale d'activités ou d'utilisateurs permanents et saisonniers que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

Elle détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Elle prend également en compte le niveau général d'équipement du territoire.

Dans cette démarche, la question de la ressource est centrale. On entend par ressource un élément reconnu comme nécessaire au projet de territoire, contribuant à la richesse ou à la qualité qu'offre le milieu et les sociétés qui l'occupent. Cette notion de ressource renvoie à une multitude d'objets comme la mer, les plages, les écosystèmes, les forêts, le foncier, le capital financier, le travail et les compétences, le capital matériel et immatériel, le capital social ou encore les savoir-faire, les bâtiments d'art, le paysage...



Sources : université de Nantes (Pottier P., Chadenas C., Pouillaude A.), PUCA – DRE Pays de la Loire, 2008

Pistes d'action

L'objectif est de dresser un tableau le plus complet possible (une classification) des ressources environnementales, sociales et économiques (cf. page ci-contre). Ainsi l'information éclairant la situation de maîtrise ou de non-maîtrise de la capacité d'accueil et de développement du territoire prend la forme d'un système d'alerte et de veille.

Le référentiel de questionnaire est développé pour des territoires subissant une forte pression démographique et/ou

touristique. La méthode et la procédure de construction des grilles d'évaluation proposées sont reproductibles à d'autres territoires sur lesquels la question de la pression démographique ou touristique se pose également en termes d'accueil supplémentaire de populations et d'activités.

Quel référentiel de questionnaire ?

- Reproductible
- + • Adaptable à partir d'une grille centrale

Pour quoi faire ?

Évaluer la situation de maîtrise ou de non-maîtrise de la capacité d'accueil → **Système d'alerte et de veille**

Quelles perspectives opérationnelles ?

- Éclairer les orientations souhaitées par le territoire en indiquant où en est le territoire par rapport à ses ressources (lors de la phase d'élaboration d'un SCoT, d'un PLU, ou d'une stratégie territoriale) ;
- Guider leur mise en œuvre en apportant un suivi de l'évolution des ressources

Sources : université de Nantes (Pottier P., Chadenas C., Pouillaude A.), PUCA – DRE Pays de la Loire, 2008

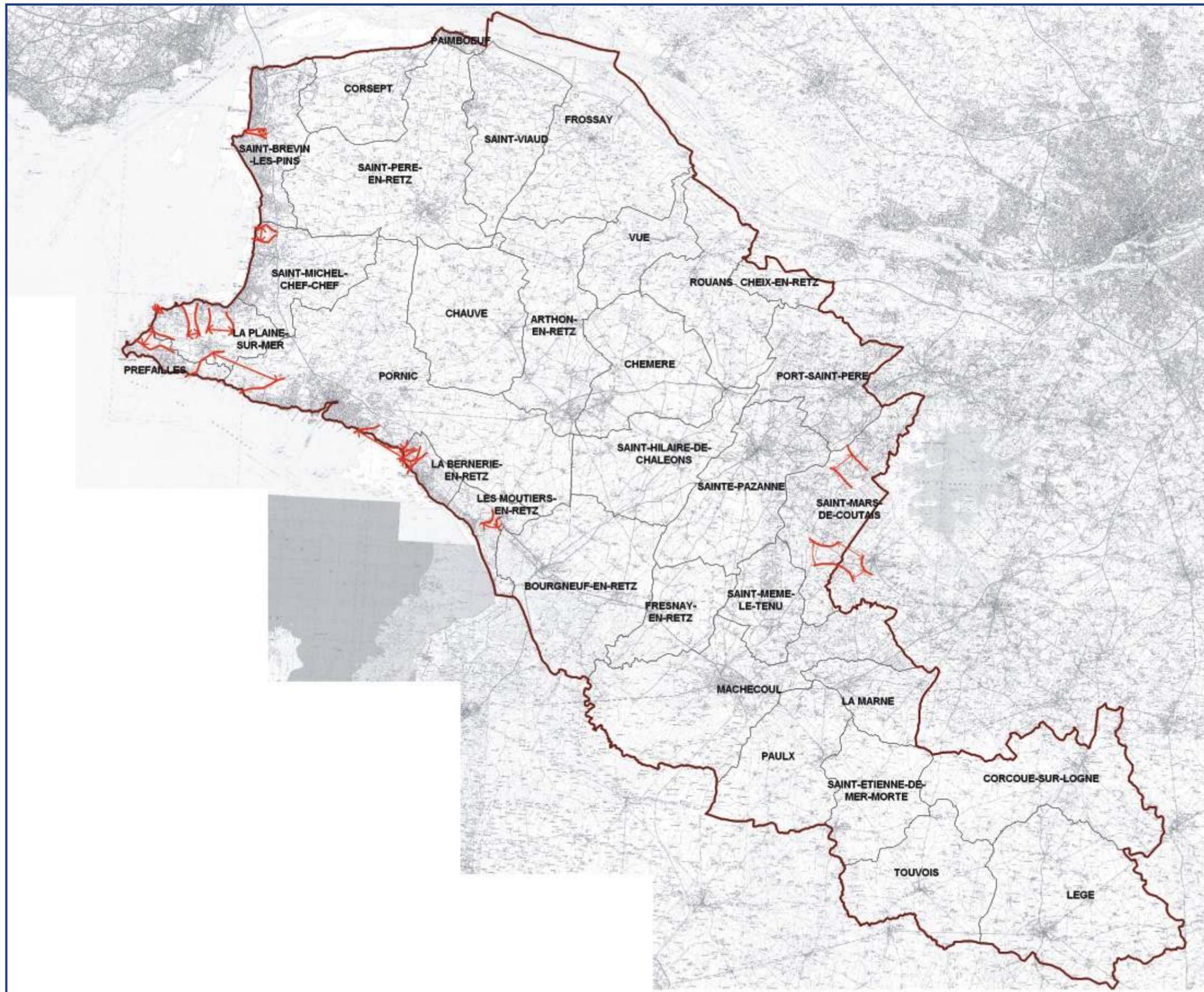
Trois étapes sont nécessaires :

Étape 1 : la mise en péril des ressources sur un territoire spécifique est abordée par les acteurs du territoire – collectivités locales, services de l'Etat, experts, société civile – afin de mettre en lumière, sur le territoire considéré, les ressources posant question en termes de fragilité, d'altération, d'épuisement ou de consolidation.

Étape 2 : l'expertise territoriale consiste ensuite à estimer les atteintes portées aux ressources par la pression démographique et touristique, en co-construisant des grilles méthodologiques d'évaluation de la capacité d'accueil et de développement axées sur les enjeux en matière de fragilité des ressources mis en avant à l'étape 1 (voir tableau ci-contre).

Étape 3 : elle vise à mesurer l'évolution de la situation des ressources identifiées dans les grilles d'évaluation de la capacité d'accueil et de développement et à apprécier la situation de maîtrise ou de non-maîtrise de la capacité d'accueil et de développement du territoire.

Coupures d'urbanisation



Légende

coupures d'urbanisation

10 km

Situation du département



Objectif

Pérenniser des espaces de respiration entre les zones urbanisées.

B – Les coupures d'urbanisation

L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple : elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Elles contribuent à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

Leur objectif principal est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu.

État des lieux

La DTA de l'estuaire de la Loire a identifié « une quarantaine d'espaces où des coupures seront plus précisément délimitées par les documents d'urbanisme locaux », dont 12 sur le territoire du Pays de Retz. Elle permet aux SCoT et PLU d'en prévoir d'autres, et impose que les coupures d'urbanisation figurent en espaces naturels ou agricoles inconstructibles.

Par ailleurs, six communes estuariennes sont soumises à la loi Littoral depuis la parution du décret du 29 mars 2004 : Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Paimboeuf, Saint-Viaud, Frossay et Bourgneuf-en-Retz. La délimitation des coupures d'urbanisation sur ces communes est en cours de réalisation en lien avec les services de l'État, et sera notifiée aux communes prochainement.

Enjeux prioritaires pour l'État

Dans un contexte de forte pression urbaine sur la frange littorale, les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles insérés dans un territoire en mutation et supports de nombreuses dynamiques (étalement urbain, déprise agricole, pratiques touristiques ludiques ou de loisirs...).

Plusieurs types de coupures peuvent être identifiés :

- les espaces non urbanisés étroits, situés entre deux zones urbaines ;
- les prolongements naturels d'espaces rétro-littoraux à haute valeur environnementale ;

- les entités agricoles spécifiques en exploitation ;
- les massifs boisés ;
- les événements topographiques (vallées, lignes de crête...).

Les menaces qui pèsent sur la pérennisation de ces espaces sont réelles, notamment pour les coupures d'urbanisation enclavées. Elles sont de plusieurs ordres :

- les espaces « non tenus » (cabanisation, dilution urbaine, etc...) ;
- les dynamiques de l'urbanisation (mitage, progression des fronts bâtis, etc...) ;
- les déprises agricoles (friches, résidentialisation des bâtis agricoles,...).

L'objectif étant de parvenir à la stabilisation de ces espaces (espaces naturels valorisés, activités agricoles pérennes, etc...), il importe d'identifier les pressions observées dans les coupures d'urbanisation (emprises, mécanismes, acteurs...), afin de mettre en œuvre une stratégie de pérennisation prolongeant l'affichage réglementaire dans les SCoT puis les PLU.

A cet égard, la DTA de l'estuaire de la Loire précise que les aménagements autorisés en coupure d'urbanisation doivent résulter de la vocation agricole, récréative ou paysagère des coupures. Cette vocation sera donc identifiée par le SCoT, et des modalités de gestion de ces coupures d'urbanisation définies.

Pistes d'action

- ➔ **Déterminer dans le SCoT des vocations aux coupures d'urbanisation, ainsi que des modalités de gestion et, le cas échéant, des mesures de portage du foncier.**

Les vocations des coupures d'urbanisation peuvent être agricoles, naturelles, récréatives.

Ainsi sur le territoire du Pays de Retz, à titre d'exemple, la vocation affichée de la coupure d'urbanisation n°2 (Saint-Michel-Chef-Chef) de la DTA pourrait être récréative, puisqu'elle est destinée à la promenade (propriété du Conservatoire du littoral) et à la baignade (plage de Gohaud).

Les modalités de gestion en découlant devraient être en lien avec cette vocation, en respectant le principe général de non

urbanisation des coupures. Les zones limitrophes hors coupure devront également être prises en compte, par exemple pour l'implantation de bâtiments nécessaires à la gestion de la coupure d'urbanisation.

La coupure d'urbanisation n°7 (Préfailles – La Plaine-sur-Mer) aurait plutôt une vocation agricole et paysagère forte, avec des cônes de vue sur l'océan. L'agriculture y serait encouragée pour l'entretien de ces paysages caractéristiques, mais l'urbanisation n'y est pas autorisée.

La détermination de modalités de gestion permettrait par exemple de donner des orientations sur la conservation des haies, etc.

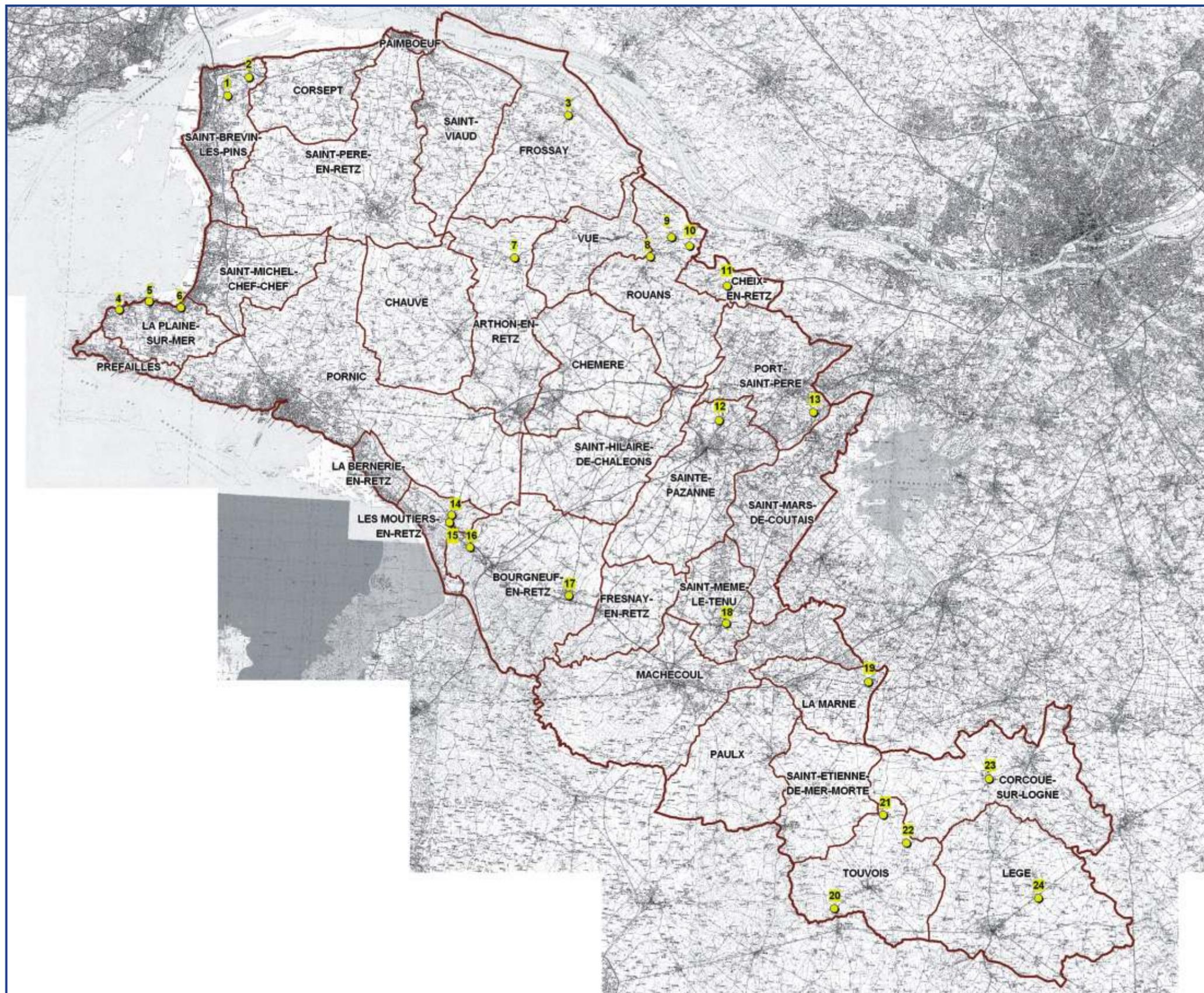
Enfin la partie nord de la coupure d'urbanisation n°20 (Saint-Mars de Coutais) aurait quant à elle plutôt une vocation naturelle, par sa richesse environnementale, et à ce titre les modalités de gestion devront notamment strictement encadrer son ouverture au public.

- ➔ **Imposer, compte tenu de la fragilité de ces espaces, et dans l'objectif de les pérenniser, un traitement spécifique des « fins de coupures », en lien avec leur(s) vocation(s) affichée(s).**

La maîtrise des processus d'urbanisation et de dégradation des espaces naturels et agricoles constitutifs des coupures d'urbanisation renvoie directement à la problématique de la valorisation du foncier par ses usages alternatifs à l'urbanisation (l'envolée des prix fonciers contribue à fragiliser les usages non urbains et à encourager les processus spéculatifs).

Une étude est en cours de réalisation sur ce thème, sur certaines coupures au nord de l'estuaire. Ainsi seront déterminées des typologies de lisières (franches ou diluées...), leurs évolutions (processus de mutations des espaces), les pressions qu'elles subissent (dégradations,...), et les interfaces fonctionnelles et paysagères (écrans, filtres...). Les conclusions de cette étude, dont la méthodologie est reproductible à d'autres territoires, permettront dans le cadre de l'élaboration associée de faire émerger des solutions de traitement des franges de coupures d'urbanisation en fonction des typologies identifiées précédemment.

Localisation des villages



Légende

Villages

- 1- La Pinais - La Croix
- 2- La Grand-Ville
- 3- Le Migron
- 4- La Tara
- 5- Port Giraud
- 6- Le Cormier
- 7- La Sicaudais
- 8- Messan
- 9- Les Grandes Rivières - Les Petites Rivières
- 10- Launay
- 11- La Tancherie
- 12- La Bazonnaire
- 13- La Jutière
- 14- Prigny
- 15- Les Sables
- 16- La Masure - Les Puymains
- 17- Saint-Cyr
- 18- Le Calvaire - Le Champ d'Alouette
- 19- Le Breuil
- 20- Fréigné
- 21- Le Val de Morière
- 22- La Rivière
- 23- La Bénate
- 24- La Garrelière



10 km

Objectif

Structurer le territoire en contenant le mitage.

C – Le principe de continuité de l'urbanisation

État des lieux

La dissémination de l'habitat sur l'ensemble d'un territoire communal, qui correspond à un développement non maîtrisé de l'urbanisation, pose des problèmes majeurs en matière d'organisation et de coût des services publics, de menaces sur les espaces naturels et des activités agricoles, et de maîtrise des déplacements. La diffusion urbaine pavillonnaire dans les écarts génère en outre une perte d'identité progressive des paysages ruraux.

Afin de lutter contre le mitage, le SCoT Métropolitain a pris des mesures fortes allant dans le sens d'une moindre consommation de l'espace. Il s'est inspiré pour cela d'une disposition de la loi Littoral, celle relative au principe de continuité avec les agglomérations et villages existants, qu'il a généralisée à l'ensemble de son territoire, avec un assouplissement possible pour certains écarts et dans certaines conditions.

Enjeux prioritaires pour l'État

Dans le cadre donné par la loi SRU, rappelant les principes fondamentaux qui s'imposent à tous les documents d'urbanisme, et notamment « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux », il importe d'encadrer les potentialités d'extension de l'urbanisation.

Afin de ne pas reporter sur les communes rétro-littorales la pression à l'urbanisation des communes littorales, compte tenu des règles moins strictes qui s'y appliquent, l'harmonisation des pratiques de gestion de l'espace, à l'échelle du SCoT, devra être recherchée.

Dans cette optique, l'État a mené une étude sur les trente-deux communes du SCoT du Pays de Retz, afin d'identifier quels écarts pourraient être considérés comme des villages, et donc éventuellement supporter une extension de l'urbanisation. Après un travail fin d'analyse de la jurisprudence locale ; des circulaires et parutions récentes ; de cartographie ; puis de nombreuses visites de terrain, une liste des écarts pouvant être qualifiés de villages a pu être établie (présentée ci-après dans le tableau, et

reportée sur la carte ci-contre).

Les critères ayant permis de déterminer la nature des écarts ont été les suivants :

- le nombre de logements et la densité du bâti ;
- la présence, majoritaire, de bâti ancien ;
- la forme urbaine ;
- la présence de lieux de vie collectifs, d'équipements ou d'activités.

L'étude complète sera transmise prochainement au syndicat mixte.

Piste d'action

→ Limiter les extensions d'urbanisation à la continuité des bourgs existants ou des villages.

Une distinction pourrait néanmoins être opérée entre les communes littorales et celles non soumises à la loi Littoral. Ainsi, dans les communes non soumises à la loi Littoral, l'extension des hameaux se limiterait au comblement des parcelles non urbanisées des actuelles zones urbanisables des POS (zones UC).

Dans les communes littorales, les dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme (non-extension des hameaux en dehors des dents creuses, ou bien en frange) seront naturellement intégrées.

Dans les communes du SCoT du Pays de Retz, ont été considérés comme des villages ou des parties d'agglomération (quartiers balnéaires) les écarts de :

Communauté de communes Sud Estuaire

Saint Brévin les Pins

La Prinais-La Croix

La Grand'ville

Corsept

néant

Paimboeuf

néant

Saint-Viaud

néant

Frossay

Le Migron

Saint Père en Retz

néant

Communauté de communes de Pornic

Saint Michel Chef Chef

néant

La Plaine sur mer

Le Cormier

Port Giraud

La Tara

Préfailles

néant

Chauvé

néant

Pornic

Néant (continuum bâti du

bourg de Sainte-Marie-sur-Mer

au Clion-sur-Mer, via les écarts de la Picaudière, les Trois

Croix, La Fontaine aux Bretons)

Arthon en Retz

La Sicaudais

La Bernerie en Retz

Néant

Les Moutiers en Retz

Prigny

Les Sables

Communauté de communes Coeur Pays de Retz

Vue

néant

Rouans

Messan

Les grandes Rivières-les petites

Rivières

Launay

Sainte-Pazanne

La Baronnière-les Alliés

Cheix en Retz

La Tancherie

Cheméré

néant

Port Saint-père

La Jutière

Saint Hilaire de Chaléons

néant

Communauté de communes de la Région de Machecoul

Bourgneuf en Retz

La Masure-Les Puymains

Saint-Cyr

Fresnay en Retz

néant

Saint Même le tenu

Le Calvaire-Le Champ

d'Alouette

Communauté de communes de la Loire-Atlantique Méridionale

Machecoul

néant

La Marne

Le Breuil

Paulx

néant

Saint Etienne de mer morte

néant

Corcoué sur Logne

La Benate

Le gé

La Garrelière

Touvois

Le Val de Morière

La Rivière

Fréliné

Bien évidemment, certains villages n'auront pas vocation à être étendus, de par leur vocation agricole, leur situation géographique particulière, ou par leur taille déjà importante, ou pour des raisons de maintien de l'équilibre avec le bourg, ou bien de protections notamment paysagères, etc.

