

# DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

## PAYS DE RETZ

### ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à l'élaboration du  
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
du Pays de Retz

## RAPPORT D'ENQUÊTE

**Arnold Schwerdorffer**  
Président de la commission d'enquête

**Joseph Boutin**  
Commissaire enquêteur

**Jacques Turpin**  
Commissaire enquêteur

#### Références :

1. Président du TA de Nantes : Décision n° E12000550 / 44 du 17 janvier 2013
2. Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz : Arrêté n° 9 du 8 février 2013



# SOMMAIRE

---

## 1° PARTIE : RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### A – Organisation, déroulement et bilan de l'enquête

<b>1. Cadre de l'enquête.....</b>	<b>6</b>
1.1. Cadre général.....	6
1.2. Cadre règlementaire.....	7
1.3. Vocation du SCoT .....	7
1.4. Articulation du SCoT avec d'autres documents .....	7
1.5. Mission de la Commission d'enquête .....	8
<b>2. Organisation de l'enquête.....</b>	<b>8</b>
2.1. Désignation de la commission d'enquête .....	8
2.2. Acte générateur de l'enquête .....	8
2.3. Dates et durée de l'enquête .....	8
2.4. Lieux de l'enquête .....	9
2.5. Dates, lieux et horaires des permanences .....	9
2.6. Déroulement chronologique de l'enquête.....	9
2.7. Publicité.....	9
2.7.1. Publicité par voie de presse .....	9
2.7.2. Publicité par voie d'affichage.....	10
<b>3. Contrôle de l'affichage .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Dossier présenté à l'enquête publique .....</b>	<b>10</b>
4.1. Dossier présentant le projet de SCoT .....	10
4.2. Avis émis en aval de l'enquête .....	11
4.3. Bilan de la concertation .....	11
4.4. Documents administratifs et divers.....	11
<b>5. Présentation sommaire du projet de SCoT .....</b>	<b>11</b>
5.1. Éléments fondamentaux.....	11
5.2. Contraintes .....	12
5.3. Ambition du Pays de Retz à travers le SCoT .....	12
5.4. Incidences du projet de SCoT sur l'environnement .....	13

<b>6.</b>	<b><i>Concertation</i></b> .....	<b>14</b>
6.1.	<b>Actions à destination des élus, PPA et autres partenaires</b> .....	<b>14</b>
6.2.	<b>Actions à destination du public</b> .....	<b>14</b>
6.2.1.	Informations sur les délibérations prises en comité syndical .....	14
6.2.2.	Réunions publiques.....	14
6.2.3.	Informations par les collectivités locales .....	15
6.2.4.	Autres actions .....	15
<b>7.</b>	<b><i>Visites et rencontres faites par la Commission</i></b> .....	<b>15</b>
7.1.	<b>Visites des lieux</b> .....	<b>15</b>
7.2.	<b>Rencontre avec la Chambre d’Agriculture</b> .....	<b>15</b>
7.3.	<b>Rencontre avec la DDTM et la DREAL</b> .....	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b><i>Bilan des avis émis en amont de l’enquête</i></b> .....	<b>16</b>
8.1.	<b>Bilan quantitatif</b> .....	<b>16</b>
8.2.	<b>Bilan synthétique des avis émis</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b><i>Bilan et analyse des interventions du public</i></b> .....	<b>17</b>
9.1.	<b>Intervention du Maître d’ouvrage</b> .....	<b>17</b>
9.2.	<b>Bilan quantitatif des interventions recueillies</b> .....	<b>17</b>
9.2.1.	Interventions portées sur les registres d’enquête .....	17
9.2.2.	Courriers adressés à la Commission.....	18
9.3.	<b>Analyse des interventions</b> .....	<b>18</b>
9.3.1.	Constat général .....	18
9.3.2.	Interventions hors du champ des compétences de la Commission .....	18
9.3.3.	Interventions des maires ou de leurs représentants .....	19
9.3.4.	Interventions du monde agricole.....	19
9.3.5.	Interventions du monde viticole.....	21
9.3.6.	Intervention des forestiers.....	22
9.3.7.	Interventions de représentants d’entreprise.....	23
9.3.8.	Etude des interventions des associations .....	23
9.3.9.	Autres Interventions .....	25

## **B - Etude par grand thème des avis émis et des interventions**

<b>10.</b>	<b><i>Gestion de l'espace et pérennité des espaces agricoles</i></b> .....	<b>26</b>
10.1.	<b>Carrières</b> .....	<b>31</b>
<b>11.</b>	<b><i>Habitat</i></b> .....	<b>32</b>
11.1.	<b>Densité</b> .....	<b>32</b>
11.2.	<b>Mixité</b> .....	<b>34</b>
11.3.	<b>Urbanisation des villages, hameaux et formes complexes</b> .....	<b>36</b>

<b>12.</b>	<b><i>Activité agricole</i></b> .....	<b>38</b>
12.1.	Loi littoral / demande de la Chambre d'Agriculture .....	38
12.2.	Zones humides .....	38
12.3.	Maraîchage .....	39
12.4.	Bois et Forêts / Activité sylvicole .....	40
12.5.	Haies.....	41
12.6.	Activité viticole / AOC .....	42
<b>13.</b>	<b><i>Aménagement économique et commercial</i></b> .....	<b>43</b>
<b>14.</b>	<b><i>Tourisme</i></b> .....	<b>46</b>
<b>15.</b>	<b><i>Transports</i></b> .....	<b>46</b>
15.1.	Nouvelle structure multimodale de franchissement de la Loire.....	47
15.2.	Constituer un maillage routier du territoire.....	48
15.3.	Conforter et compléter le maillage en transports collectifs .....	49
<b>16.</b>	<b><i>Loi littoral</i></b> .....	<b>50</b>
16.1.	Coupures d'urbanisation .....	50
16.2.	Projets d'urbanisation en espaces proches du rivage .....	54
16.2.1.	ZA du Carnet.....	54
16.2.2.	ZAC de Saint-Mars-de-Coutais .....	55
16.2.3.	Hameau secteur de Pasquiaud à Corsept .....	56
16.2.4.	ZACOM de Saint-Gildas à Préfailles.....	57
<b>17.</b>	<b><i>Interventions des intercommunalités et communes</i></b> .....	<b>58</b>
17.1.	Remarques exprimées dans le cadre des délibérations .....	58
17.1.1.	Modifications des documents graphiques du DOO et du DAC .....	58
17.1.2.	Autres remarques émises lors des délibérations .....	59
17.2.	Demandes exprimées en cours d'enquête .....	60
<b>18.</b>	<b><i>Interventions du public non encore prises en compte</i></b> .....	<b>61</b>
18.1.	Eléments en lien avec les documents d'urbanisme en vigueur .....	61
18.2.	Interventions des représentations agricoles .....	61
18.2.1.	Points particuliers présentés par la FNSEA 44 .....	62
18.2.2.	Points particuliers présentés par la Confédération Paysanne 44 .....	62

## **1° PARTIE CONCLUSION ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE 0**

<b>B.</b>	<b><i>Remarque générale sur le contexte général</i></b> .....	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b><i>Avis du niveau de l'Etat et du Département</i></b> .....	<b>1</b>
<b>D.</b>	<b><i>Remarque sur les interventions</i></b> .....	<b>2</b>

<i>E.</i>	<i>Conclusion de la Commission d'enquête .....</i>	<i>2</i>
<i>F.</i>	<i>Formulation de l'avis de la Commission d'enquête.....</i>	<i>6</i>

## ANNEXES

---

**ANNEXE 1** : Déroulement chronologique de l'enquête.

**ANNEXE 2** : Compte rendu de la visite des lieux.

**ANNEXE 3** : Compte rendu de la visite avec la Chambre d'Agriculture.

**ANNEXE 4** : Analyse des avis émis en amont de l'enquête.

**ANNEXE 5** : Analyse des interventions du public.

## PIECES JOINTES

---

**Procès-verbal de synthèse**

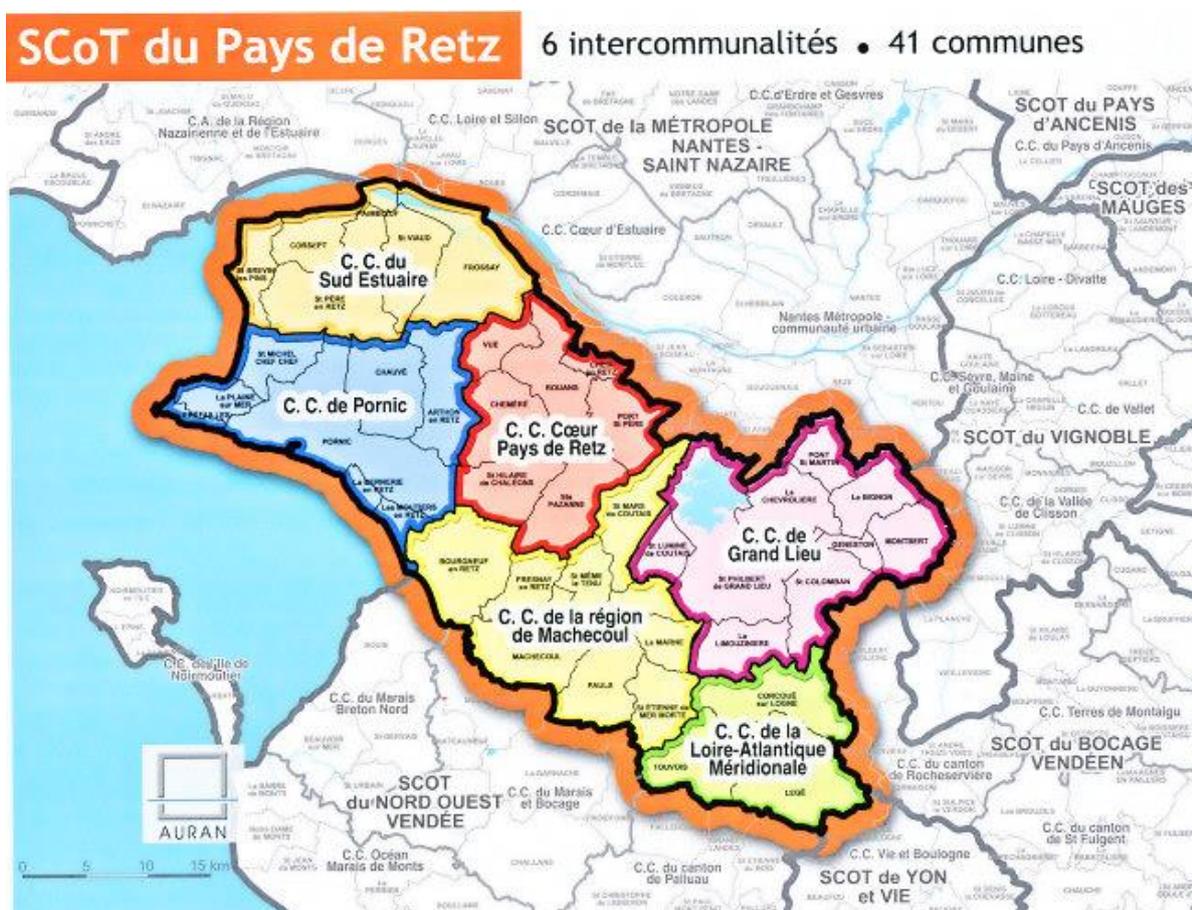
**Mémoire en retour du Maître d'ouvrage**

# 1° PARTIE

## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### A / ORGANISATION, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

\* \*



## 1. Cadre de l'enquête

### 1.1. Cadre général

Le 12 août 2004, les communautés de communes Cœur du Pays de Retz, de la Loire-Atlantique méridionale, de Pornic, de la région de Machecoul et du Sud Estuaire ont arrêté le périmètre du SCoT du Pays de Retz. Puis le 10 décembre suivant, elles ont créé le Syndicat Mixte

du SCoT du Pays de Retz en tant que structure porteuse du projet. Le 1<sup>o</sup> décembre 2011, la Communauté de Communes de Grand-Lieu a adhéré à ce syndicat et est désormais incluse dans le périmètre du SCoT. Celui-ci regroupe ainsi 41 communes réparties en 6 intercommunalités, pour un total de 140.000 habitants, auxquels s'ajoutent 20.000 résidents secondaires et de nombreux touristes. En période estivale la population présente sur le Pays de Retz s'élève à 300.000 personnes.

Les grandes étapes de l'élaboration du projet sont rappelées ci-après :

- Mars 2007 : validation du diagnostic.
- Décembre 2009 : arrêt du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Décembre 2011 : intégration de la Communauté de Communes de Grand-lieu.
- 24 octobre 2012 : arrêt du projet de SCoT à présenter à l'enquête publique.

Tout au long de ce processus d'élaboration, le Syndicat Mixte du SCoT a conduit diverses actions de consultation à destination des élus, des Personnes Publiques Associées et acteurs du territoire et de la population. Elles sont présentées en au paragraphe 6.

## **1.2. Cadre règlementaire**

Le Code de l'Urbanisme définit le cadre règlementaire du SCoT, notamment au **Livre 1** (Règles générales d'aménagement et d'urbanisme) / **Titre II** (Prévisions et règles d'urbanisme) :

- **Chapitre I<sup>o</sup>** : Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales :
  - Section I : Dispositions générales. (Article L121-1 à L121-9-1).
  - Section II : Evaluation environnementale. (Articles L121-10 à L121-15).
- **Chapitre II** : Schémas de cohérence territoriale. (Articles L122-1-1 à L122-19).

## **1.3. Vocation du SCoT**

Le SCoT est un document d'urbanisme. Il permet, dans le respect des objectifs de développement durable, de mettre en cohérence et de coordonner, à l'intérieur du périmètre dans lequel il s'applique, les politiques d'urbanisme, de logement, de transport, économiques, commerciales, etc... menées par les communes, les communautés de communes, en prenant en compte les orientations de l'Etat, la Région, le Département et en s'assurant de la compatibilité avec les documents supérieurs.

Les SCoT comptant des communes littorales peuvent comporter un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (Cf. article L122-1-11 du Code de l'Urbanisme). Cette possibilité n'a pas été retenue dans le cadre du présent projet.

## **1.4. Articulation du SCoT avec d'autres documents**

Il est à noter que le SCoT du Pays de Retz doit être compatible avec :

- Les orientations et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu, SAGE Baie de Bourgneuf et Marais breton et SAGE Estuaire de la Loire.

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire.
- Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport de Nantes Atlantique,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

Le SCoT doit également prendre en compte les différents Schémas et Plans en vigueur sur son territoire (Exemples : Plan Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en Eau potable de la Loire Atlantique, plans, schémas et programmes soumis à évaluation des incidences Natura 2000...).

En outre, les documents d'urbanisme d'un niveau inférieur (PLU et cartes communales), devront être mis en compatibilité avec le SCoT, dans un délai de 3ans après son approbation (Cf. Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

### **1.5. Mission de la Commission d'enquête**

Fournir au Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz, après examen du dossier, étude des avis des PPA, de l'avis de l'autorité environnementale et des interventions du public, **un avis motivé** sur le projet d'élaboration du SCoT du Pays de Retz.

## **2. Organisation de l'enquête**

### **2.1. Désignation de la commission d'enquête**

Par décision n° E12000550/44 du 17 janvier 2013, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a constitué la commission d'enquête comme suit :

- Président : Arnold Schwerdorffer, Général de division de l'Armée de Terre.
- Membres titulaires :
  - Joseph Boutin, Directeur général adjoint du Conseil Général de la Loire Atlantique en retraite,
  - Jacques Turpin, Directeur départemental de l'équipement en retraite.
- Membres suppléants :
  - Marcel Ryo, Directeur des services municipaux de Challans en retraite,
  - Louis-Christian Gallais, Avocat honoraire.

### **2.2. Acte générateur de l'enquête**

Arrêté du Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz n° 9 du 8 février 2013.

### **2.3. Dates et durée de l'enquête**

- Début de l'enquête : 1° mars 2013.
  - Fin de l'enquête : 4 avril 2013.
- } Soit une durée de 35 jours.

## 2.4. Lieux de l'enquête

Conformément à l'arrêté du Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz, La mairie de Saint-Brévin-les-Pins a été retenue comme siège de l'enquête. Ont été désignés les huit autres lieux d'enquête suivants : Mairie de Legé, Mairie de Machecoul, Mairie de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Mairie de Sainte-Pazanne, Communauté de communes de Pornic, Mairie de Geneston, Mairie de Pont-Saint-Martin et Mairie de Paimboeuf.

Dans chacun de ces lieux d'enquête, un dossier et un registre d'enquête ont été maintenus à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures normales d'ouverture.

## 2.5. Dates, lieux et horaires des permanences

Le tableau ci-après donne les dates, horaires et lieux des permanences. Dans la colonne de droite figurent les noms des commissaires enquêteurs présents aux permanences. Lorsqu'il y est mentionné « Commission », cela indique que les trois membres de la Commission d'enquête étaient présents.

<b>SCoT Pays de Retz : permanences</b>				
<b>Jour</b>	<b>Date</b>	<b>Horaire</b>	<b>Lieu</b>	<b>C.E</b>
Vendredi	01-mars	9h00 à 12h00	Mairie de Saint-Brévin-les-Pins	Schwerdorffer
Mercredi	06-mars	9h00 à 12h00	Communauté de communes de Pornic	Commission
Lundi	11-mars	9h00 à 12h00	Mairie de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	Boutin
Vendredi	15-mars	14h00 à 17h00	Mairie de Machecoul	Turpin
Mardi	19-mars	9h00 à 12h00	Communauté de communes de Pornic	Schwerdorffer
Vendredi	22-mars	14h00 à 17h00	Mairie de Legé	Turpin
Lundi	25-mars	14h00 à 17h00	Mairie de Geneston	Turpin
Mardi	26-mars	9h00 à 12h00	Mairie de Sainte-Pazanne	Boutin
Jeudi	28-mars	14h00 à 17h00	Communauté de communes de Pornic	Schwerdorffer
Mardi	02-avr	9h00 à 12h00	Mairie de Machecoul	Turpin
Mardi	02-avr	14h00 à 17h00	Mairie de Pont-Saint-Martin	Schwerdorffer
Mercredi	03-avr	9h00 à 12h00	Mairie de Sainte-Pazanne	Boutin
Jeudi	04-avr	14h00 à 17h00	Mairie de Saint-Brévin-les-Pins	Commission

## 2.6. Déroulement chronologique de l'enquête

Le déroulement chronologique de l'enquête est détaillé en **annexe1**.

## 2.7. Publicité

### 2.7.1. Publicité par voie de presse

L'avis de mise à l'enquête a été publié, sous la rubrique des « Annonces légales », dans deux journaux de la Loire Atlantique et deux journaux de la Vendée :

- 1° parution :
  - Loire Atlantique : le 13 février, Ouest France Presse Océan.
  - Vendée : le 13 février Ouest France et 14 février Courrier Vendéen.
- 2° parution :
  - Loire Atlantique : 14 mars, Ouest France et Presse Océan.
  - Vendée : 14 mars Ouest France et Courrier Vendée.

### **2.7.2. Publicité par voie d'affichage**

L'affichage de l'avis de mise à l'enquête a été réalisé dans les 41 communes incluses dans le périmètre du SCoT. Réalisé au minimum sur les panneaux municipaux normalement utilisés à cet effet, il a souvent été étendu à des endroits particulièrement fréquentés par le public. Ce fut notamment le cas dans les communes désignées comme lieux d'enquête.

## **3. Contrôle de l'affichage**

La commission a procédé au contrôle de l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique les 21 et 22 février et le 1° mars. Ce contrôle a permis de redresser quelques imprécisions dans l'exécution des directives données, mais n'a révélé aucune anomalie substantielle.

## **4. Dossier présenté à l'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- du dossier présentant le projet, tel qu'il a été arrêté par le Syndicat Mixte du SCoT du pays de Retz.
- Les avis émis en amont de l'enquête publique (Préfet, Autorité environnementale, CDCAE, Personnes Publiques Associées (PPA)).
- Le bilan de la concertation.
- Les documents administratifs correspondant à l'organisation de l'enquête et divers documents.

### **4.1. Dossier présentant le projet de SCoT**

Ce dossier a été réalisé par A+B Urbanisme & Environnement (Bel-Air, route du Temple / 44270 Saint-Même-le-Tenu). Il se compose des pièces suivantes :

- **Rapport de présentation.** Il expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, exprime les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Sa dernière partie consiste en une évaluation environnementale du SCoT et présente un résumé non technique. Dans le cas présent, le rapport de présentation s'articule en 4 fascicules :
  - Fascicule 1 : Diagnostic,
  - Fascicule 2 : Etat initial de l'environnement.

- Fascicule 3 : Articulation du SCoT avec les autres documents : plans ou programmes et explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO.
- Fascicule 4 : Analyse des incidences du projet de SCoT sur l'environnement et présentation des mesures envisagées.
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Il présente les objectifs stratégiques du SCoT dans les différents domaines qui relèvent de sa compétence.
- **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**. Il assure la traduction réglementaire de l'ensemble des orientations exprimées dans le PADD. Il se compose d'un fascicule et de documents graphiques qui illustrent ces orientations.
- **Document d'Aménagement Commercial (DAC)**. Dans les conditions prévues à l'article L752-1 / II, du Code de Commerce, il délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire.

Ce dossier répond aux dispositions de l'article L122-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **4.2. Avis émis en aval de l'enquête**

Ont été regroupés dans un sous-dossier les avis émis en amont de l'enquête :

- Avis du Préfet de la Loire Atlantique du 7 février 2013.
- Avis de l'Autorité environnementale du 7 février 2013.
- Avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles du 13 février 2013.
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

#### **4.3. Bilan de la concertation**

Ce document détaille les actions de concertation conduites à destination des élus, des Personnes Publiques Associées et autres partenaires du territoire et de la population.

#### **4.4. Documents administratifs et divers**

Ce sous-dossier regroupe tous les documents établis dans le cadre de l'organisation de l'enquête (Délibération du 24 octobre 2012 du Syndicat Mixte arrêtant le projet de SCoT, Décision du Président du TA désignant la commission d'enquête, arrêté de mise à l'enquête publique et avis d'enquête, parutions dans la presse des avis d'enquête...).

## **5. Présentation sommaire du projet de SCoT**

### **5.1. Eléments fondamentaux**

Le SCoT du Pays de Retz est élaboré sur la base des deux éléments fondamentaux suivants :

- L'accueil de 42.000 à 56.000 habitants supplémentaires à horizon 2030. La première hypothèse correspond à une croissance modérée impliquant la construction de 1200 logements neufs par an. La seconde correspond à une croissance plus forte qui porte ce besoin à 1600 Logements neufs par an.

- En cohérence avec la DTA de l'estuaire de la Loire, la structuration du territoire autour de ses six pôles d'équilibre : Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brévin-les-Pins, Sainte-Pazanne et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. Ces pôles développent des fonctions résidentielles, sociales, économiques, administratives et de service à l'échelle de leur bassin d'influence.

## 5.2. Contraintes

D'une façon générale, l'espace d'initiative du SCoT est contraint pour ce qui concerne de nombreuses thématiques. Il s'agit en effet de prendre en compte, pour les décliner au niveau du territoire, les nombreux documents avec lesquels il doit être en cohérence (Cf. § 1.4. et, pour plus de détails, voir le fascicule 3 du rapport de présentation / paragraphe 1).

En outre, l'examen du DOO montre que certains objectifs s'inscrivent dans le cadre de ce que l'on pourrait appeler « des figures imposées », par exemple : protection des bois et des haies, développement des circulations douces, mise à niveau des stations d'épuration, interdiction du mitage et de l'urbanisation linéaire le long des axes, utilisation des énergies renouvelables..., autant d'éléments qui sont aujourd'hui évidents et incontournables, mais que l'on imagine pas absents du SCoT.

Il convient aussi de mentionner que le SCoT intègre des projets auxquels le Pays de Retz sera certes associé, mais qui relèvent de la compétence d'organismes du niveau supérieur (Conseil Général, Conseil Régional, Etat). Certains sont actés : évolution du réseau routier, liaison cyclable « grand itinéraire » reliant les itinéraires « Loire à vélo » et « Vélocéan », accès au très haut débit... ; d'autres ne le sont pas encore, voire restent hypothétiques au moins dans le ressort territorial du SCoT : nouveau franchissement multimodal de la Loire, remise en état de l'ancien réseau ferré, extension du service de cars Lila, liaison structurante entre le nord et le sud du territoire, réalisation ou aménagement de 4 ports pour la pêche et la plaisance...

## 5.3. Ambition du Pays de Retz à travers le SCoT

Considérant la situation décrite plus haut, il apparaît que l'ambition du SCoT prend toute sa dimension autour des orientations et objectifs du DOO qui sont présentés ci-après et qui expriment des choix qui relèvent, pour une très large part, de sa compétence :

- **Gérer l'espace de façon économe.**
  - Réduction d'au moins 30% de la consommation d'espace pour les secteurs d'habitat résidentiel et recherche d'une optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques existants ou issus du renouvellement urbain de zones d'activités économiques existantes.
  - Optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques pour maintenir l'enveloppe globale de consommation à 31 ha par an.
  - Fixation d'une densité moyenne minimale de 18 à 20 logements à l'hectare pour les six pôles d'équilibre et de 15 logements à l'hectare dans les autres communes.
  - Privilégier le renouvellement urbain.
- **Assurer la pérennité des espaces agricoles**, par une localisation des espaces pérennes à 20 ans, ce qui représente 61% du territoire.

- **Répondre aux objectifs et principes de mixité sociale** et de la politique de l’habitat :
  - Construction de 150 à 210 logements locatifs sociaux en moyenne chaque année sur le territoire.
  - 15 à 20 % de logements sociaux dans les objectifs de construction neuves pour les 6 pôles d’équilibre et 10% pour les autres communes.
- **Organiser l’offre foncière et qualifier les zones d’activités économiques (ZAE).** Pour offrir une bonne lisibilité de l’offre, le SCoT adopte la typologie en matière de ZAE :
  - Zones interrégionales stratégiques ; il s’agit de conforter les zones existantes (Ecospace de la Marne, site du Carnet, D2A à Pont-Saint-Martin).
  - Zones d’équilibre (ZEQ), grandes zones intercommunales, destinées à l’accueil des PMI et PME.
  - Zones d’activités de proximité (ZAP), situées de préférence à proximité des centres-villes et bourgs, destinées à l’accueil des entreprises artisanales.
  - Zones spécialisées (environ une quinzaine) destinées à accueillir des projets spécifiques : services tertiaires, valorisation des déchets, énergies nouvelles. Métiers de la mer.
- **Diversifier l’activité touristique en :**
  - Développant le tourisme littoral, en accroissant l’offre d’hébergement hôtelier et para-hôtelier.
  - Développant le tourisme intérieur, notamment autour du lac de Grand-lieu.
- **Faciliter l’utilisation des énergies renouvelables** de façon raisonnée en s’appuyant au maximum sur les ressources locales : solaire, éolien, bois, production d’énergie en mer, valorisation des déchets.

#### **5.4. Incidences du projet de SCoT sur l’environnement**

Le fascicule 4 du rapport de présentation donne une analyse quasi-exhaustive des incidences du projet de SCoT sur l’environnement et de la façon dont elles ont été prises en compte. Il apparaît que les enjeux environnementaux ont été étudiés au même titre que les enjeux économiques, démographiques et sociaux.

En outre, la démarche mise en œuvre par le Syndicat Mixte pour l’élaboration du projet avait pour but de prendre en compte, le plus en amont possible, les thématiques environnementales afin de parvenir, par une approche interactive et itérative, à faire en sorte que les orientations définies aient une incidence aussi réduite que possible. Il est à noter que cette démarche générale est confortée par l’obligation de rendre le DOO compatible avec d’autres documents (Cf. § 1.4 du présent rapport).

Enfin, il convient de mentionner la mise en œuvre d’un dispositif de suivi pour vérifier si les objectifs poursuivis dans tous les domaines du SCoT sont atteints et si les recommandations formulées sont respectées. Ce dispositif s’appuie sur l’ensemble des thématiques environnementales, notamment : consommation d’espace, paysages, patrimoine naturel et biodiversité, ressource en eaux, risques, nuisances et pollutions...

## **6. Concertation**

Les actions de concertation conduites par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz sont décrites dans le détail dans le document « Bilan de la concertation » figurant dans le dossier d'enquête. Il présente également l'effort fait dans ce domaine à destination des élus et de la population de la Communauté de communes de Grand-Lieu, après son rattachement en 2011 au SCoT du Pays de Retz.

### **6.1. Actions à destination des élus, PPA et autres partenaires**

Les actions de concertation conduites à destination des élus, des Personnes Publiques Associées et autres partenaires<sup>1</sup> du territoire s'inscrivent dans le cadre normal de la procédure d'élaboration d'un SCoT. Elles n'appellent pas de remarque particulière de la Commission. La présence d'associations environnementales et d'organisations professionnelles (forestiers, maraîchers, carriers...) est à souligner.

### **6.2. Actions à destination du public**

#### **6.2.1. Informations sur les délibérations prises en comité syndical**

S'agissant de la concertation à destination du public, les délibérations prises en comité syndical à chaque étape de l'élaboration du SCoT ont donné lieu à un affichage. Les avis d'information précisait que des dossiers de concertation, comportant des informations sur l'avancement du SCoT, et un registre pour recueillir d'éventuelles observations étaient mis à la disposition du public au siège de chaque intercommunalité.

#### **6.2.2. Réunions publiques**

Ont été organisées des réunions publiques à chaque étape de l'élaboration du SCoT :

- 2007 pour la présentation du diagnostic : Legé, Machecoul, Pornic, Paimboeuf et Rouans,
- 2010 : présentation du PADD : Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brévin et Sainte-Pazanne,
- Juin 2012, suite à l'adhésion de la Communauté de communes de Grand-Lieu : Gêneston pour mettre la population locale au même niveau d'information que celle du reste du territoire ; Sainte-Pazanne pour l'ensemble de la population du territoire.

En accompagnement des réunions publiques de présentation du diagnostic et du PADD, une exposition de panneaux a permis de relayer en direction du public une information synthétique.

---

<sup>1</sup> Il s'agit des entités suivantes :

- Structures porteuses des SAGE (Schémas d'aménagement et de gestion des eaux) du territoire.
- Office National de l'Eau et des milieux aquatiques.
- Syndicat des forestiers sylviculteurs privés.
- Organisations professionnelles de carriers.
- Fédération des maraîchers nantais.
- Associations de protection de l'environnement ou des structures de conservation de sites naturels.
- Collectif de cheminots CGT pour la réouverture de la ligne Saint-Hilaire – Paimboeuf.

Le document « Bilan de la concertation » donne un aperçu des échanges (questions – réponses) avec le public sur les principaux points du SCoT.

### **6.2.3. Informations par les collectivités locales**

Les collectivités locales ont décliné à leur niveau les actions d'information par le biais des bulletins communaux et intercommunaux, et sur leurs sites Internet.

### **6.2.4. Autres actions**

Le site Internet dédié au SCoT a été créé en septembre 2011. Outre la présentation régulièrement actualisée du projet, il permet le téléchargement des documents du SCoT et de quelques études annexes qui ont alimenté la réflexion (étude sur les villages et hameaux, étude sur les gares...)

Il convient enfin de souligner la réalisation d'un supplément de 4 pages paru dans la presse (Courrier du Pays de Retz) et l'attribution aux communautés de communes d'exemplaires pour être mis à la disposition du public :

- Première édition en septembre 2007 et 5000 exemplaires distribués séparément.
- Seconde édition en avril 2010 et 5000 exemplaires distribués séparément.
- Troisième édition en juin 2012, mettant l'accent sur l'élargissement du périmètre du SCoT, et 25.000 exemplaires à distribuer séparément, dont 10.000 pour la seule Communauté de communes de Grand-Lieu.

## **7. Visites et rencontres faites par la Commission**

### **7.1. Visites des lieux**

La visite des lieux s'est déroulée le 19 février. Cette visite était organisée par Madame Thuillier Directrice du SCoT. Tous les membres, titulaires et suppléants y ont participé.

Le compte rendu de la visite fait l'objet de **l'annexe 2**.

### **7.2. Rencontre avec la Chambre d'Agriculture**

La Commission a rencontré la Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique le 8 avril, afin de faire le point sur les motifs qui l'ont amenée à prononcer un avis défavorable.

Le compte rendu de cette rencontre fait l'objet de **l'annexe 3**.

### **7.3. Rencontre avec la DDTM et la DREAL**

Le même jour la Commission a rencontré, à l'occasion d'une réunion commune, la DDTM de la Loire Atlantique et la DREAL des Pays de la Loire. Le but de cette visite était d'échanger les points de vue sur quelques orientations du SCoT. Cette rencontre n'a pas donné lieu à un compte rendu.

## 8. Bilan des avis émis en amont de l'enquête

### 8.1. Bilan quantitatif

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de SCoT a donné lieu à :

- un avis de l'Autorité environnementale,
- un avis du Préfet de la Loire Atlantique : avis réservé,
- un avis de la CDCEA : avis réservé,
- un examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées (PPA). Le bilan quantitatif fait l'objet du tableau ci-après.

<b>Bilan quantitatif de l'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA)</b>		
<b>Organisme</b>	<b>Suite donnée</b>	<b>Date</b>
Conseil Général de la Loire Atlantique / Direction Générale du Développement / Service Aménagement du territoire	Défavorable avec remarques	20-févr-13
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Loire Atlantique	Favorable sous réserve	20-févr-13
Chambre de Métiers et d'artisanat de la Loire Atlantique	Favorable avec remarques	19-févr-13
Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique	Défavorable avec remarques	14-févr-13
Syndicat de Défense des AOC Muscadet (SDAOC)	Avis très réservé avec remarques	18-janv-13
Communauté de communes de Pornic	Favorable avec remarques	12-déc-12
Communauté de communes Sud Estuaire	Favorable avec remarques	17-janv-13
Communauté de communes Cœur Pays de Retz	Favorable	20-déc-12
Communauté de communes de Grand-Lieu	Favorable	29-janv-13
Communauté de communes de la Région de Machecoul	Favorable avec remarques	06-févr-13
Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais	Favorable	18-févr-13
Syndicat Mixte du SCoT de la Métropole Nantes - Saint-Nazaire	Favorable avec réserves	15-févr-13
Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie	Favorable	07-févr-13
Syndicat Mixte du Marais, Bocage, Océan	Favorable	12-févr-13
Syndicat des Forestiers Sylviculteurs Privés de la Loire Atlantique	Sans objection avec remarques	10-janv-13
Port de Nantes- Saint-Nazaire	Sans objection avec remarques	10-janv-13
Nantes Métropole	Favorable	18-janv-13
Commune de Lavau-sur-Loire	Défavorable avec remarque	22-févr-13
Commune du Bois de Céné	Favorable	19-déc-12
Commune de La Garnache	Favorable	25-janv-13
Commune d'Aigrefeuille	Favorable	08-févr-13

Les avis des PPA se répartissent comme suit :

- 15 avis favorables ou sans objection.
- 3 avis favorables avec réserves.
- 3 avis défavorables, notamment le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs, 5 des 6 communautés de communes et 37 des 41 communes du Pays de Retz ont délibéré afin de donner un avis sur le projet. Tous les avis émis sont favorables ; 3 communautés de communes ont assorti leur avis de remarques et 12 communes ont fait de même.

## **8.2. Bilan synthétique des avis émis**

L'**annexe 4** présente, sous la forme d'un tableau Excel, l'analyse des avis émis en amont de l'enquête. Cette analyse a permis à la Commission de dégager les grands thèmes suivants :

- Pérennisation de l'espace agricole.
- Habitat : densité, villages et hameaux, mixité.
- Aménagement économique, commercial et touristique.
- Transports : routier, ferroviaire, collectif (cars).
- Loi Littoral.

Demandes des communautés de communes et des communes. Elles portent principalement sur des modifications des délimitations présentées dans le projet.

En outre, on note que l'Autorité environnementale, le Préfet et le Conseil Général considèrent que le SCoT, d'une façon générale, n'est pas assez prescriptif. Ce point sera abordé dans le cadre de l'étude des différentes thématiques (sous-partie B du présent rapport).

# **9. Bilan et analyse des interventions du public**

## **9.1. Intervention du Maître d'ouvrage**

Le Président du syndicat mixte est intervenu par courrier du 26 mars. Il apporte des précisions ou éclairages sur certains points évoqués par les PPA. En raison de son importance pour l'information du public, la Commission l'a fait annexer à tous les registres d'enquête.

## **9.2. Bilan quantitatif des interventions recueillies**

### **9.2.1. Interventions portées sur les registres d'enquête**

Les 16 interventions relevées dans les registres d'enquête se répartissent comme suit :

- 11 interventions d'exploitants agricoles, viticulteurs et forestiers,
- 2 interventions concernant les PLU de Pornic et de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.
- 2 interventions concernant le nouveau franchissement de la Loire : un particulier et un représentant d'une association professionnelle.
- 1 intervention portant sur le logement social.

### **9.2.2. Courriers adressés à la Commission**

Au nombre de 35, les courriers ont été en revanche relativement nombreux. Toutefois, si l'on ne prend pas en compte les doublons de courriers de la FNSEA et de la Confédération Paysanne, le nombre des courriers exploitables est ramené à 20 :

- 1 courrier du Président du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz.
- 5 courriers de maires ou représentants de maire (Saint-Père-en-Retz, Machecoul, Pornic, Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef).
- 5 courriers d'associations professionnelles agricoles : FNSEA (8 exemplaires), Confédération Paysanne (8 exemplaires), Jeunes agriculteurs, SDAOC Muscadet, Syndicat des forestiers privés.
- 2 courriers concernant exclusivement les carrières : UNICEM, GSM Italcementi.
- 4 courriers d'associations : Bretagne vivante, Défense de la ria et du littoral de Pornic, Plaine d'avenir, Terres et rivières.
- 2 courriers d'exploitants agricoles.
- 1 courrier concernant le PLU de Pornic.

## **9.3. Analyse des interventions**

### **9.3.1. Constat général**

L'annexe 5 présente, sous la forme d'un tableau Excel, l'inventaire des interventions. Pour chacune d'elles, il indique le ou les thèmes correspondants, ainsi que les éléments essentiels qui y sont abordés. On constate que les thèmes dégagés des interventions du public se recoupent dans une très large mesure avec ceux dégagés des avis émis en amont de l'enquête. On note également, en valeur relative, une participation substantielle du monde agricole et un nombre élevé d'interventions de municipalités (maires ou leurs représentants).

### **9.3.2. Interventions hors du champ des compétences de la Commission**

La Commission n'a pas compétence pour se prononcer sur des questions qui concernent des documents d'urbanisme approuvés ou dont le projet est dûment arrêté en conseil municipal, en vue de sa présentation à l'enquête publique<sup>2</sup>. C'est pourquoi elle n'émet aucune remarque sur les interventions suivantes, qui relèvent de la seule compétence des communes concernées :

#### **Courrier de Madame Jacqueline RIFFAUD**

Il concerne la constructibilité d'une parcelle située dans le bourg de Saint-Brévin-les-Pins.

#### **Intervention de M. Axel Bergeron**

Certains points de cette intervention se réfèrent à des remarques portant sur le projet de SCoT pour exprimer des critiques contre le PLU de Pornic :

- urbanisation de la Ria,

---

<sup>2</sup> Il est rappelé que les documents d'urbanisme d'un niveau inférieur au SCoT doivent être révisés dans un délai de 3 années après son approbation.

- classement en zone urbanisée de terrains dans le site des Grandes Vallées,
- affichage le long de la RD 213.

Pour la suite de son intervention, voir paragraphe 9.3.9.

### **Intervention de M. Jean-Michel FAVREAU**

Il demande la création d'une AVAP sur des secteurs présentant, selon lui, un intérêt archéologique. L'initiative de lancer la procédure correspondant à une telle création, en vue de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme, relève de la municipalité de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

### **Courrier de l'association de défense de la Ria et du littoral de Pornic**

Cette association émet des critiques sur le PLU de Pornic, notamment pour ce qui concerne la Ria et un espace boisé.

#### **9.3.3. Interventions des maires ou de leurs représentants**

Les demandes de modification des limites définies par le projet de SCoT font l'objet d'interventions de maires ou de leurs représentants.

- Commune de **Saint-Père-en-Retz** : modification en réduction de l'espace agricole pérenne pour l'accueil d'une biscuiterie.
- Commune de **Machecoul** : La ZACOM de projet à l'est de la commune ne fait pas à ce jour l'objet d'une réflexion suffisamment aboutie quant à son organisation qui permettrait de justifier sa localisation et de son périmètre. Il est en conséquence proposé de retirer cette ZACOM du projet de SCoT et de reporter la qualification éventuelle de cette zone à la révision du DAC, tout en créant sur ce secteur un projet de ZA de proximité.
- Commune de Pornic : prise en compte dans la ZACOM de la zone commerciale des Terres Jarries.
- Commune de Saint-Brévin-les-Pins : prise en compte d'un nouveau périmètre de la ZACOM de la Guerche. Cette demande est différente de celle figurant à la délibération du Conseil Municipal au cours de laquelle le projet a été présenté pour avis.
- Commune de Saint-Michel-chef-Chef : retrait d'une zone agricole pérenne de l'espace nécessaire à l'implantation d'une entreprise BTP (entrepôts et bureaux) ; de même pour l'agrandissement d'un stand de tir.

#### **9.3.4. Interventions du monde agricole**

##### **9.3.4.1. Interventions des syndicats d'exploitants**

La FNSEA a rédigé un courrier type que des responsables locaux ont adressé en l'état, après l'avoir ou non signé, à la Commission. 8 courriers identiques ont ainsi été enregistrés au cours de l'enquête. La Confédération Paysanne a procédé de même et 8 de ses courriers ont été enregistrés. En outre, sont également intervenus dans l'enquête :

- M. François GUYOT, pour « Jeunes agriculteurs 44 ».
- M. Philippe RETIERE, pour la Fédération des Maraîchers nantais.

- M. Pascal HEGRON, pour l'Association bignonnaise pour la reconnaissance de l'agriculture.

Ces courriers recouvrent dans une très large mesure les éléments qui ont conduit la Chambre d'Agriculture à émettre un avis défavorable. On note cependant quelques points qui ne figurent pas parmi ces éléments. Ils sont présentés ci-après.

#### **Points particuliers présentés par la FNSEA 44**

- La FNSEA 44 demande que tous les PLU du territoire soient présentés en CDCEA lors de leur élaboration ou de leur révision.
- S'agissant des créations ou extensions nouvelles de zones ou espaces d'activités non prévues, elle demande qu'elles soient interdites et, d'une façon générale, que tout projet fasse l'objet d'un examen en CDCEA.
- Elle regrette que la surface correspondante aux infrastructures routières ne soient pas déduites des zones A et donc des espaces agricoles pérennes.
- Elle demande que les zones humides soient intégrées aux zones A et N dans les PLU et que les inventaires réalisés dans le cadre des SAGE figurent à titre indicatif en annexe des PLU. Seul le tramage est accepté par la profession.
- La FNSEA demande que les réserves foncières nécessaires à la réalisation d'équipements de traitement et de valorisation des déchets soient identifiées à l'échelle du SCoT.
- Elle regrette la non-prise en compte du transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique vers le site de Notre-Dame-Des-Landes.

#### **Points particuliers présentés par la Confédération Paysanne 44**

La Confédération Paysanne n'accepte pas la démarche du carroyage. Elle estime que, dans la recherche d'un consensus large, elle minimise les surfaces concernées, pouvant ainsi provoquer un « droit » à l'extension urbaine qui renforce la fragilité des exploitations proches des zones artificialisées, ce qui est le contraire de l'objectif recherché.

Par ailleurs, elle s'interroge sur la volonté de prolonger l'augmentation de la population au rythme actuel, largement supérieur au rythme de croissance de la Loire Atlantique ou de la Région. Elle estime qu'une limitation de l'accueil de la population permettrait d'économiser l'espace agricole et consoliderait l'objectif de croissance du taux d'activités, ainsi que l'objectif de limiter les déplacements et infrastructures liées.

Enfin, la Confédération considère qu'il faut abandonner le projet de franchissement de la Loire dans le secteur de Paimbœuf, car il entraînerait l'aménagement d'un axe de grande circulation nord-sud consommateur de beaucoup de surfaces agricoles.

#### **Points particuliers présentés par « Jeunes agriculteurs 44 »**

Ce syndicat a en fait adressé le courrier type de la FNSEA, à la nuance près qu'en conclusion il y fait mention de la confirmation de l'avis défavorable qu'il a exprimé lors de la réunion de la CDCEA.

#### **Points particuliers présentés par la Fédération des maraîchers nantais**

La Fédération pointe avec davantage de vigueur que la Chambre d'Agriculture le fait que le SCoT stigmatise la profession maraîchère en matière de pollution de l'eau et d'atteinte au

système bocager. Et comme, la Chambre d'Agriculture, elle s'oppose à toute ingérence du SCoT dans les pratiques agricoles.

En conclusion, la Fédération rappelle qu'elle est présente dans la structure qui, sous la direction de l'Etat, est en charge de l'élaboration d'une Charte « Maraîchage ».

### **Points particuliers présentés par la Fédération bignonnaise pour la reconnaissance de l'Agriculture.**

Outre les points de cette intervention qui s'inscrivent dans le cadre des éléments déjà développés par la Chambre d'Agriculture, on note que cette Fédération souligne les difficultés qu'occasionne l'augmentation continue du trafic sur la D937, dont le franchissement par les engins agricoles devient de plus en plus problématique.

#### ***9.3.4.2. Interventions d'exploitants***

Au nombre de 9, le volume des interventions à titre individuel d'exploitants est faible. D'une façon générale, ces interventions confortent les éléments présentés par la Chambre d'Agriculture et les organisations syndicales d'exploitants. C'est notamment le cas des maraîchers : **Mrs Jean-Michel POUVREAU, Olivier de GRANDMAISON, Jean-François VINET** qui refusent de voir leur activité fustigée en matière de pollution de l'eau et qui insistent sur l'importance du maraîchage en termes d'emploi. C'est le cas également de **Mrs Bernard BOUTE et Bernard COUDRIAU** concernant la gestion de l'espace agricole.

En outre, on note l'intervention de **M. Hervé BRIAND et M. POULIN** qui, constatant que leurs exploitations sont pour partie situées en zone blanche, s'inquiètent pour leur avenir.

Les deux autres interventions n'entrent pas de le cadre du SCoT :

- **M. Guylain PAGEOT** qui souhaite que la culture bio soit encouragée sur l'ensemble du territoire.
- **M. Bernard GUIBERT**, qui regrette l'accumulation des normes agroenvironnementales et qui souhaite continuer à exploiter les marais sans que soient ajoutées des mesures contraignantes

#### ***9.3.5. Interventions du monde viticole***

##### ***9.3.5.1. Intervention du SDAOC Muscadet***

Le Syndicat de Défense des Appellations d'Origine Contrôlée, dans son avis du 18 janvier émis en tant que Personne Publique Associée, faisait connaître son désaccord formel sur la méthode du carroyage, en soulignant que 90 ha de terres classées AOC se trouvaient dans des zones blanches qu'il jugeait de plus surdimensionnées. Son courrier du 4 mars adressé à la Commission fait suite à cet avis. Il constate qu'en fait ce ne serait pas 90 ha mais 110 à 115 ha de terres OAC qui seraient concernés. Le syndicat, considérant que la concertation n'a pas été suffisante, demande que l'enveloppe soit réexaminée, en particulier sur les communes de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Port-Saint-Père et Pont-Saint-Martin.

Par ailleurs, dans son avis du 18 janvier, le Syndicat appelait l'attention sur le fait que de grandes zones viticoles sont dans des espaces naturels sensibles et que cela pouvait occasionner des difficultés pour les producteurs en cas d'aménagement de sièges d'exploitation. Dans son

courrier du 4 mars, il annonce qu'il s'agit de 250 ha de terres classées AOC qui sont concernés, dont 150 seraient actuellement plantés de vignes. Il réitère sa demande pour un classement A de ces espaces, quitte à ce que ce zonage soit assorti d'un principe d'inconstructibilité pour les sites les plus qualitatifs ou représentant un grand intérêt paysager.

En conclusion, le syndicat invite à respecter les dispositions de l'article L643-4 du Code Rural et donc à solliciter l'avis du Ministère de l'Agriculture sur le SCoT.

#### **9.3.5.2. Interventions de viticulteurs**

Les deux interventions de viticulteurs confortent celle du SDAOC Muscadet, notamment pour ce qui concerne la critique de la méthode du carroyage.

#### **Intervention de M. et Mme GIRAUDEAU**

Ces personnes estiment que le SCoT pourrait conduire à déclasser des vignes classées AOC pour la réalisation d'un lotissement. Ils considèrent qu'outre le dommage que cela occasionnerait pour le site en bordure du lac de Grand-Lieu, cela rendrait impossible la reprise par un éventuel exploitant.

#### **Intervention de Mme Imelda Figureau**

Elle estime que son exploitation de 20 ha, dont une partie en vignes, pourrait être réduite des 2/3 du fait de la méthode du carroyage et du contournement routier de Pont-Saint-Martin.

#### **9.3.6. Intervention des forestiers**

##### **9.3.6.1. Intervention du Syndicat des Forestiers privés de la Loire Atlantique**

Le Syndicat des forestiers privés, dans son avis du 10 janvier émis en tant que Personne Publique Associée, proposait une nouvelle rédaction du 1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe « Sur la Forêt / les boisements » du DOO (page 44), qu'il jugeait inadaptée à l'exploitation des bois et forêts qui font l'objet de plans de gestion. Son courrier du 4 mars adressé à la Commission fait suite à cet avis et le confirme. Il précise en outre que la démarche proposée va dans le sens des recommandations de la DRAAF, service chargé de la forêt pour la Loire Atlantique. Est joint à son courrier une contribution à la rédaction du SCoT qui lui semblerait devoir être retenue. Elle rappelle notamment la vocation des différents classements : Nf, Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1, Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.

En outre, dans une intervention manuscrite portée sur le registre d'enquête de Géneston, il rappelle son courrier du 10 janvier et confirme son souhait d'un zonage de type Nf (ou Af) dans le SCoT et ultérieurement dans les PLU.

##### **9.3.6.2. Intervention d'exploitants forestiers**

#### **Intervention de M. Patrick RENAUD**

Cette personne constate que le SCoT classe en espace urbanisé ou urbanisable ses parcelles boisées à la Marne (ZA63, ZA64 et ZA 65 d'une superficie de 4,5 ha), alors que le PLU les classe en secteur agricole. Il demande en conséquence la modification du graphique correspondant (page 36 du DOO). Il considère en outre que cet espace forestier constituerait une excellente coupure d'urbanisation, ce que le SCoT cherche à créer précise-t-il.

### **9.3.7. Interventions de représentants d'entreprise**

Seules trois interventions de représentants d'entreprise ont été recueillies au cours de l'enquête. En outre, un courrier de Lafarge / Granulats du 11 avril est parvenu au Président de la Commission largement au-delà de la date de clôture de l'enquête.

#### **Intervention de M. YVERNOGEAN, Pdt des entreprises de la région de Machecoul**

Cette intervention vise à souligner les intérêts que présenterait pour les entreprises locales la réalisation d'un futur franchissement de la Loire sur le territoire du Pays de Retz.

#### **Courrier de UNICEM / Pays de la Loire**

L'UNICEM fédère les entreprises de carrières et matériaux de construction des Pays de la Loire. Son intervention s'inscrit dans les préoccupations exprimées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de préserver les gisements existants et futurs. Elle demande la prise en compte des besoins d'évolution des carrières à moyen et long termes avec la possibilité, à échéance de l'évaluation du SCoT (6ans), de revoir les contours de certains espaces agricoles pérennes, eu égard aux besoins en matériaux et aux projets de développement.

#### **Courrier de GSM Italcemnti Group**

Cette société exploite plusieurs sites d'extraction sur le territoire du Pays de Retz. Elle fait part de la situation critique consécutive au fait que ses demandes pour 3 sites ou projets de sablières n'aient pas été prises en considération. Elle souligne les conséquences qui en découlent pour l'approvisionnement des bassins locaux de consommation en sable pour le maraîchage et la construction. Elle estime que ses projets d'extension ou de création de sablières pour les 5 à 10 prochaines années seraient compromis par un classement agricole strict entravant de fait l'organisation du sous-sol.

Sa demande rejoint celle exprimée par la CCI (évaluation du SCoT à 6 ans). En outre elle exprime le souhait que le SCoT mentionne la possibilité de définir des projets dans les espaces agricoles pérennes, leur réaménagement prévu allant dans le sens d'une restitution sous la forme d'une utilisation agricole et leur phasage tenant compte des situations particulières des exploitations et de leurs gestionnaires.

#### **Courrier de Lafarge Granulats**

Ce courrier arrivé largement après la clôture de l'enquête n'apporte aucun complément aux deux interventions analysées ci-dessus.

### **9.3.8. Etude des interventions des associations**

#### ***9.3.8.1. Courrier de l'association « Plaine d'avenir »***

Plaine d'Avenir mentionne qu'en 2009 une association s'est créée pour participer à la mise en place du SCoT, mais a essuyé un refus au prétexte que le SCoT devait rester sous le contrôle exclusif des élus.

Comme second point, elle considère que la Communauté de communes de Pornic a la volonté de faire jouer à La Plaine-sur-Mer un rôle mineur de commune dortoir dans le SCoT, dans la mesure où aucune proposition de développement n'apparaît pour elle.

Enfin, elle mentionne l'absence de réunion publique organisée localement et considère que le SCoT amène la municipalité à définir un PLU très restrictif, surtout pour le développement vers la mer malgré les 7km de côtes que compte la commune.

#### **Remarque de la Commission**

*L'association avance sans les étayer des critiques sans lien concret avec le projet présenté à l'enquête publique. En outre, la Commission note qu'une réunion publique sur le SCoT a été organisée en 2010 à Pornic.*

#### **9.3.8.2. Courrier de l'association « Terres et Rivières »**

Dans ce courrier sont développés les six points présentés ci-après.

#### **Mobilité**

La planète ayant franchi le cap du pic pétrolier, les nouveaux aménagements routiers deviennent inutiles alors qu'ils auront un impact sur l'environnement.

#### **Grandes surfaces**

Les prévisions en matière de développement des grandes surfaces sont jugées très optimistes, ce qui pose la question du devenir des zones concernées lorsqu'il faudra inévitablement se relocaliser (il n'est pas précisé où). L'intervenant estime en conséquence qu'il serait peut-être mieux de promouvoir une politique de soutien au commerce de proximité.

#### **Zones humides**

L'association s'oppose à un projet de drainage de 667 ha sur Touvois et Legé, alors que l'inventaire des zones humides n'est pas fait sur ces communes.

#### **Franchissement de la Loire**

Dès lors que 80% des zones humides du Grand Ouest ont disparu au cours du 20<sup>e</sup> siècle, L'association se prononce contre un éventuel projet de franchissement de la Loire, considérant qu'il est impératif de sauvegarder les derniers espaces préservés de l'estuaire de la Loire,

#### **Gestion de l'eau**

L'association estime qu'en matière de gestion de l'eau les réponses du SCoT ne sont pas à la mesure des enjeux. Elle regrette qu'il ne soit pas fait mention des causes de dégradation des eaux de surface, que les prélèvements d'eau soient autorisés pour l'irrigation agricole et que le Préfet continue d'autoriser des élevages de canards. Elle souligne le mauvais état des eaux des étangs du Gâtineaux et du Gros Caillou et considère enfin que la directive sur l'eau ne sera pas respectée.

#### **Paysage**

L'association considère que le SCoT, bien qu'abordant le problème de la destruction des haies, ne permettra pas de pallier le « carnage ».

#### **Remarque de la Commission**

*Cette intervention constitue une critique du Projet de SCoT. Elle est d'autant plus sévère qu'elle se fonde sur des perceptions de l'avenir que la Commission juge pessimistes. Il n'en demeure pas moins que, d'une certaine façon, elle pose la question du caractère insuffisamment prescriptif du*

SCoT, point déjà évoqué par les PPA. Il convient en outre de rappeler que la gestion de l'Eau relève des SAGE et le contrôle de la Police de l'Eau.

#### **9.3.8.3. Courrier de l'association « Bretagne Vivante »**

L'association considère qu'il est irresponsable de prévoir une augmentation de 40.000 habitants à horizon 2030, ce qui correspond approximativement au rythme constaté au cours des dernières années.

Elle juge en outre que le SCoT n'est pas suffisamment prescriptif.

En matière d'environnement, l'association relève des lacunes qu'elle estime graves, parce qu'elles portent sur des espèces (flore notamment) qui seraient d'une grande importance patrimoniale.

Sur bien des sujets, ses appréciations rejoignent celles de l'Autorité environnementale et du Préfet... c'est notamment le cas en matière de gestion de l'espace, d'urbanisation dans les espaces proches du littoral, de projets portuaires, du caractère insuffisamment prescriptif du SCoT...

En matière de préservation de la biodiversité, l'Association préconise de faire correspondre la carte de prescription des couloirs de vols d'oiseaux avec celle élaborée par la LPO en 2010. Il estime enfin que le SCoT aurait dû prendre en compte la lutte contre les espèces invasives, en incitant notamment à une reconquête des terres en friches.

Elle considère que la réalisation d'un nouveau franchissement de la Loire entraînerait une perte de biodiversité.

#### **9.3.9. Autres Interventions**

##### **Intervention de M. MABILEAU**

Il constate que le déficit de logements sociaux entraîne une diminution de la population jeune du territoire. Par suite, il considère que les objectifs du SCoT ne sont pas assez ambitieux dans ce domaine.

##### **Intervention de M. Axel Bergeron (suite)**

Il estime que les orientations retenues par le SCoT en matière de transport collectif ne sont pas pertinentes. L'arrivée des véhicules hybrides, à gaz et demain à hydrogène conduira à des modes de transport collectif mettant en œuvre des véhicules d'une dizaine de places et à l'abandon des autobus lourds. En outre, il se dit profondément opposé à la mise en place d'un plan intercommunal de modération des vitesses.

##### **Remarque de la Commission**

*Il n'appartient pas au SCoT de définir quel type de véhicule doit être utilisé pour les transports par car. Cela relève de la compétence des exploitants.*

## ***B / ETUDE PAR GRAND THEME DES AVIS EMIS ET DES INTERVENTIONS***

\* \*

### ***10. Gestion de l'espace et pérennité des espaces agricoles***

#### **Constat :**

Pour l'application des prescriptions du Code de l'Urbanisme (articles L122-1-4 et L122-1-5), le projet de SCoT du Pays de Retz affiche la volonté de conserver les grands équilibres entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. C'est ainsi que pour permettre l'accueil en 20 ans de 42200 à 56500 habitants supplémentaires, tout en préservant et valorisant l'espace agricole, est prévue une réduction de la consommation d'espace pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixte de 40 ha/an par rapport à celle observée sur la décennie 1999-2009.

Cette consommation passerait ainsi de 163 ha/an à 123 sur une période de 20 ans. Elle serait obtenue par :

- le maintien de l'enveloppe de 31 h/an de consommation d'espace dédiée aux activités économiques (hors zones interterritoriales stratégiques),
- une réduction de 30 % de consommation d'espace pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixte qui passerait de 132 ha/an à 92 ha.

Ces deux objectifs seraient complétés par différentes mesures destinées à en fiabiliser la mise en œuvre et à valoriser l'espace agricole :

- la préservation de l'espace agricole, avec sa localisation par la méthode du « carroyage » d'espaces agricoles pérennes à 20 ans sur 61,2 % du territoire, soit 84710 ha,
- l'optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques,
- fixation de densités moyennes minimales de 18 à 20 logements/ha pour les 6 communes pôles d'équilibre et de 15 logements/ha pour les autres communes,
- incitation des communes à privilégier le renouvellement urbain,
- prescription de règles pour définir et délimiter, à l'échelle des PLU, les villages, hameaux et formes complexes et en déterminer le potentiel d'évolution dans l'enveloppe urbanisable à la date d'arrêt du projet de SCoT.

En tenant compte des possibilités d'ouverture à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à cette date, les chiffres-clés du dispositif envisagé s'établissent ainsi :

- consommation maximum d'espace en 20 ans pour l'urbanisation : **1,78 %** du territoire soit 2460 ha dont 1840 ha pour l'habitat résidentiel et mixte et 620 ha pour les activités,
- réserves actuelles d'urbanisation: **2,6 %** du territoire, soit 3640 ha,

- espaces agricoles pérennes : 61,2 % du territoire ou **96 %** des surfaces agricoles actuelles soit 84710 ha,
- marges de manœuvre pour permettre aux communes d'assurer leur développement dans le respect des objectifs précités de consommation d'espace. Elles porteraient sur 4 % de l'actuel espace agricole (dont les zones Nh et Ah des PLU ou POS qui représentent 1,6%) et seraient situées principalement en périphérie des bourgs, villages, hameaux.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête :**

**Le Préfet de la Loire Atlantique** considère que les objectifs pour une gestion économe de l'espace basés sur 9 % de surface urbanisée ou à urbaniser (dont un potentiel de développement de plus de 40 % de l'existant) sont insuffisamment ambitieux pour favoriser la pérennité de l'espace agricole. Il conclut par un **avis réservé** notamment sur la consommation de l'espace.

**L'Autorité environnementale** souligne que même avec une réduction de 30 % des surfaces consommées pour les quartiers d'habitat et mixtes, celles-ci resteront très importantes si on les rapporte au nombre de logements à créer (3 à 4 fois supérieures à celles de Nantes-Métropole).

Pour les zones d'activités, elle regrette qu'avec 70 zones d'activités existantes (dont 50 % des terrains sont disponibles) et le potentiel offert par les trois zones interterritoriales stratégiques dont les 275ha ne sont pas pris en compte dans la consommation d'espace, le projet de SCOT ne réduise pas les possibilités d'extension spatiale des zones d'activités.

**La Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique** regrette que la réduction de 30% de la consommation d'espace ne porte que sur l'urbanisation résidentielle et mixte, sans affecter celle dédiée aux activités, ramenant ainsi l'objectif de baisse globale de consommation d'espace à environ 25 %.

Elle constate qu'avec 3300 ha (dont 929 ha pour les zones d'activités) actuellement réservés à l'urbanisation future dans les documents d'urbanisme, et sans compter les 275 ha réservés pour les trois zones interterritoriales stratégiques, la consommation annuelle de 31 ha conduirait à l'atteinte de la saturation des zones d'activités à des horizons s'échelonnant entre 20 et 52 ans selon les communautés de communes.

La Chambre demande donc une réduction de la consommation d'espace pour les zones d'activités et un ajustement des zones AU non nécessaires à l'échelle du temps du SCoT dans les PLU.

Pour ce qui concerne les espaces agricoles non pérennes sur 20 ans qui représenteraient 6 % des espaces agricoles actuels, soit environ 5000 ha (dont 90 ha d'espaces viticoles classés en AOC), elle en conteste la pertinence du fait de la surcapacité des réserves foncières et de l'impact sur l'agriculture autour des secteurs urbains du Bignon, de Pont-Saint-Martin, de la Chevrolière, de Saint-Colomban, de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, de Pornic et entre Machecoul et Paulx.

Son **avis défavorable** est assorti de la demande d'augmentation des surfaces agricoles pérennes, de réduction des espaces à urbaniser excédentaires par rapport au besoin exprimé par le SCoT et du réexamen des besoins fonciers pour les zones d'activités.

**La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)** a motivé son **avis réservé** par les contours des espaces agricoles pérennes qui laissent des espaces importants autour des bourgs et ne protègent pas suffisamment les sièges d'exploitation, et par le nombre et les surfaces des zones d'activités qu'il convient de réduire pour limiter la consommation de l'espace.

**La Chambre de commerce et d'industrie Nantes-Saint-Nazaire** émet un **avis favorable** assorti de quelques remarques, mais considère qu'il ne faut pas tomber dans une logique de sanctuarisation excessive des espaces et un cloisonnement des usages. Elle estime cohérent de garder des marges de manœuvre et des capacités d'accueil à court, moyen et long terme pour le développement des entreprises.

**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Loire Atlantique** émet elle aussi un **avis favorable** au projet de SCoT, mais regrette l'ampleur de certaines zones d'aménagement commercial qui devront être traduites de manière raisonnable dans les PLU afin de mieux maîtriser la consommation de foncier.

**Le Syndicat de défense des appellations d'origine contrôlées MUSCADET** émet un avis très réservé. Il fait connaître son désaccord sur la méthode du carroyage aboutissant à la définition de trop larges zones blanches autour des bourgs, sur la seule base des visions communales. Il demande donc, comme la Chambre d'Agriculture, le réexamen avec les instances viticoles, en vue de son intégration dans l'EAP, de l'enveloppe des 110 à 115 ha de terres classées en AOC Muscadet et de la trentaine d'hectares en AOC Gros Plant du Pays Nantais. Il précise que l'intégration dans l'EAP devrait être la règle pour le vignoble.

**La FNSEA 44** reprend l'essentiel des remarques de la Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique. Elle y ajoute la demande d'examen systématique par la CDCEA des projets de PLU et de leur révision pour vérifier leur conformité avec les objectifs définis par le SCoT pour la gestion économe de l'espace. Elle émet un **avis défavorable**.

**La Confédération Paysanne 44** n'accepte pas la traduction cartographique par carroyage d'une démarche jugée pourtant positive et encourageante, visant à protéger les surfaces agricoles. Elle considère que le droit à l'extension urbaine sous-jacent au classement en zone blanche renforce la fragilité des exploitations proches des zones artificialisées et contredit l'objectif affiché.

Elle dénonce le caractère disproportionné des réserves pour l'urbanisation et l'insuffisance des objectifs de densité d'habitat. Elle s'interroge même sur la pertinence des objectifs d'accueil de population qui amplifient la consommation d'espaces agricoles.

**Madame Imelda FIGUREAU** à Pont-Saint-Martin constate que son exploitation de 20 ha de vignes, majoritairement classées en AOC, serait impactée sur 2/3 de sa superficie par les effets du carroyage et le projet de contournement routier de Pont-Saint-Martin au sud-est de la commune. Elle demande donc le classement en EAP, voire à bénéficier d'une Zone Agricole Protégée (ZAP).

**Bretagne Vivante-SEPNB** émet un **avis défavorable** et dénonce un objectif de pérennisation des terres agricoles trop faible au regard des enjeux. Elle demande ainsi le classement des terres agricoles situées en périphérie des bourgs en Zones Agricoles Protégées,

considère irresponsable de prévoir de nouvelles zones d'activités compte tenu du stock dont 50% est disponible, et ajoute avoir l'impression d'une démarche cumulant toutes les demandes remontant des municipalités pour n'en fâcher aucune, au détriment de l'intérêt général.

**L'Association Brignonnaise pour la Reconnaissance de l'Agriculture (ABRA)** plaide pour un taux d'évolution de la population de 1,5% au lieu des 2,5% constatés, afin de diminuer la consommation de terres agricoles, et pour des objectifs de densité de logements à l'hectare identiques (20 à 25) pour les pôles d'équilibre et les autres communes. Elle souhaite également une meilleure répartition sur la communauté de communes de Grand-Lieu des zones artisanales.

**Monsieur Sylvain POULIN** s'interroge sur la pérennité de son exploitation de 50 ha au Bignon, du fait d'une amputation de 20 ha attendant à ses bâtiments si le SCoT était approuvé en l'état. Il souligne en outre les difficultés qui résulteraient d'un tel zonage, en application du principe de réciprocité édicté par l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

### **Observations du Maître d'ouvrage formulées dans son mémoire en réponse**

Pour ce qui concerne la consommation de l'espace, le Maître d'ouvrage confirme que :

- les **réserves actuelles** d'urbanisation représentent **2,6%** du territoire,
- l'urbanisation supplémentaire sur 20 ans étant pour partie proportionnelle à la production de logements, c'est un **maximum de 1,78%** du **territoire** qui serait **consommé** en retenant pour hypothèses la fourchette haute de production de logements et le maximum autorisé de 31 ha/an pour les zones d'activités.

Il considère maîtriser l'atteinte de cet objectif par l'utilisation de cinq leviers cumulatifs:

- structuration du territoire autour des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux,
- obligation de privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines,
- réduction de 30% de la consommation d'espace pour l'habitat,
- augmentation de la densité minimale de logements/hectare,
- préservation de 96% des zones agricoles actuelles des documents d'urbanisme en espace agricoles pérennes (EAP),

et la mise en place d'un observatoire de suivi.

Toutefois, une marge de manœuvre est permise aux communes quant à la localisation à long terme de leurs projets avec 6280 ha (4,5% du territoire du SCoT) exclus des espaces naturels ou agricoles protégés.

Selon le Maître d'ouvrage, cette latitude laissée aux communes peut sembler importante mais résulte en partie de la volonté des élus d'offrir une forte protection des EAP. Elle traduit aussi leur incertitude sur les capacités effectives d'urbanisation à terme de certains secteurs.

Rappelant que ces espaces agricoles non pérennes sont localisés sur une portion limitée de la frange urbaine des bourgs et en continuité du tissu urbain existant, il précise que les diagnostics agricoles ont été pris en compte et que la Chambre d'agriculture, qui les a réalisés à la demande du Syndicat mixte, a été associée aux discussions. La communauté de communes de Grand-Lieu, dont l'adhésion tardive n'a pas permis la réalisation d'un diagnostic agricole dédié, concentre ainsi la plupart des observations de la Chambre d'agriculture.

Le Syndicat constate l'importance des réserves pour l'urbanisation et rappelle les règles fixées aux documents d'urbanisme pour limiter la consommation de l'espace. En outre, il précise que la réduction des surfaces des zones d'activités dans les documents d'urbanisme est de la seule compétence communale.

Pour ce qui concerne les exploitations viticoles, situées dans les espaces agricoles non pérennes prévus par le projet de SCoT, le Maître d'ouvrage aurait engagé avec les parties prenantes un examen au cas par cas en vue de leur éventuelle intégration en EAP ou en espaces naturels protégés (zones N des PLU).

Enfin, il s'engage à compléter le DOO en mentionnant les possibilités de création de zones agricoles protégées (ZAP).

### **Remarques de la commission d'enquête**

*Le dispositif de gestion économe de l'espace retenu par le SCoT a fait l'objet de critiques fortes et argumentées.*

*Si les perspectives d'évolution démographiques arrêtées ont la particularité de retenir deux hypothèses, les niveaux élevés présentés ne suscitent que quelques interrogations. Il n'en va pas de même pour la surabondance des zones à urbaniser identifiées dans les PLU. Elles représentent 2,6 % du territoire, soit 3640 ha. Arithmétiquement ce stock est très supérieur aux 2640 ha, dont 620 pour les activités, correspondant aux besoins d'urbanisation à horizon de 20 ans. Certes, cette approche arithmétique est insuffisante, car une certaine souplesse est indispensable pour gérer les programmes d'urbanisation et faire face aux aléas tels que les difficultés liées au foncier ou aux zones humides par exemple. Mais force est de constater que les espaces exclus des espaces naturels ou agricoles constituant la frange périurbaine (zones blanches), dans le seul but est de répondre à l'impératif de souplesse, représentent 4,5 % du territoire, soit 6280 ha (Cf. chiffres donnés par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse).*

*Se fondant sur ce constat dommageable pour les exploitations agricoles impactées par un classement en espace agricole non pérenne, **la Commission juge impératif de réduire d'au moins 50 % les espaces périurbains (zone blanche du carroyage) et pense possible d'aller bien au-delà.** Cette réduction pourrait en priorité porter sur les zones humides, dont l'imperméabilisation conduirait à des mesures de compensation environnementales qui impacteraient également l'économie de l'activité agricole, et sur les secteurs sensibles identifiés par les diagnostics agricoles.*

*Par ailleurs, compte tenu des espaces actuellement disponibles dans les zones d'activités, **la Commission estime plus que souhaitable de prononcer un moratoire portant sur l'ouverture de nouvelles zones d'activités au moins jusqu'à la première révision intermédiaire du SCoT.***

***Enfin, la Commission estime qu'une réduction de 10% de la consommation foncière pour les activités économiques doit être également retenue par le Maître d'ouvrage, à l'instar de ce qui a été effectué dans le schéma de secteur d'Erdre et Gesvres du SCoT métropolitain approuvé le 14/12/2011.***

## **10.1. Carrières**

Le DOO (pages 89 et 90) précise que les projets de création ou d'extension des carrières, à l'horizon 2030 sont identifiés dans le SCoT, afin d'être pris en compte et exclus des territoires agricoles pérennes.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête.**

**L'Autorité Environnementale et le Préfet** s'interrogent sur la prise en compte effective de ces projets dans les documents graphiques.

**La Chambre d'Agriculture** souhaite une réversibilité agricole de ces emprises exclues de l'espace agricole pérenne.

**La CCI de Nantes Saint-Nazaire**, rappelant ce caractère réversible, souligne les contraintes et la durée d'instruction d'une demande d'exploitation de carrière, alors même que les besoins en matériaux vont croissants. Elle souhaite donc un assouplissement dans les types de zonage pour ne pas obérer l'avenir. Cette position est partagée par la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat**.

**La Société GSM** (Italcementi Group), qui exploite sur le territoire du SCoT plusieurs sites, est intervenue en demandant notamment la possibilité, au terme de l'évaluation après six années, de revoir les limites des EAP pour tenir compte des besoins en matériaux et donc des projets de développement des zones d'extraction. Elle s'associe également au principe de réversibilité pour qu'à l'issue de la période d'exploitation minière, les espaces puissent être dédiés à l'agriculture (terrains agricoles ou réserves d'eau).

**L'UNICEM** (Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction) reprend des arguments identiques et souligne : « Il s'agit d'inscrire durablement dans les documents d'urbanisme la préservation des gisements existants et futurs sur le territoire du SCoT ».

### **Observations du Maître d'Ouvrage figurant dans son mémoire en réponse.**

Actuellement ce sujet présente quelques difficultés particulières dans la mesure où le Schéma départemental des carrières est caduc depuis 2010 et que le Schéma régional qui s'y substituera n'est pas encore élaboré.

Les élus ne souhaitent pas ouvrir de possibilités de dérogation aux espaces agricoles pérennes. Seuls les projets soumis à DUP, comme les projets routiers, peuvent entrer dans ce dispositif. L'une des pistes envisagées consisterait, lors des révisions intermédiaires (six ans et douze ans) de revoir la notion de pérennité pour la période de validité du SCoT restant à courir. Il est prévu une rencontre entre les différents partenaires sur ce thème.

### **Remarques de la Commission d'Enquête.**

*Compte tenu du nombre important de gisements et de l'intérêt économique qu'ils représentent, la Commission lors de sa visite s'est rendue sur certaines zones en cours d'exploitation.*

*Elle estime que ces activités d'extraction de matériaux sont un atout et qu'elles doivent être prises en compte avec une rigoureuse objectivité. Il faut souligner qu'elles représentent un nombre d'emplois non négligeable et une valeur ajoutée pour le territoire. A cela s'ajoute le fait bien connu qu'une tonne de matériaux double son prix à partir de trente kilomètres. Il est donc d'intérêt général d'exploiter des gisements près des lieux de l'emploi. Ce point revêt une acuité particulière pour le Pays de Retz compte tenu de l'ouverture, éventuelle et dans des délais indéterminés, de très grands chantiers dans la région nantaise susceptibles de générer d'énormes besoins en matériaux.*

*En outre, la réduction du temps de transport permet de limiter l'émission de CO2 et autres rejets (particules) dont la nature est polluante à un titre ou à un autre et relève ainsi de la notion de développement durable.*

*La Commission prend acte qu'une rencontre est programmée avec les parties intéressées. Considérant les délais nécessaires à l'acceptation des demandes d'extension ou d'ouverture de carrière, **elle estime impératif que des mesures de souplesse dans la gestion des EAP soient apportées dès à présent**, afin de permettre les évolutions indispensables à la satisfaction des besoins en matériaux, notamment locaux. Ses propositions (Cf. § 10 ci-dessus) de réduire fortement la frange périurbaine et d'élever les densités de l'habitat (Cf. § 11 ci-après), devraient contribuer à l'acceptabilité de telles mesures par le monde agricole notamment.*

## **11. Habitat**

### **11.1. Densité**

Le DOO (page 15) fixe comme suit les densités minimales :

- 18 à 20 logements à l'ha pour les 6 communes pôles d'équilibre,
- 15 logements à l'ha pour les autres communes.

#### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**Le Préfet de la Loire Atlantique** estime que cet objectif n'est pas assez ambitieux au regard d'un document « Grenelle », ni des densités prescrites par les SCoT des territoires voisins. Il estime que ces objectifs devraient s'établir au minimum à 25 logements par hectare dans les pôles d'équilibre et 20 dans les autres communes, à l'instar des prescriptions du SCoT de Cap Atlantique approuvé en juillet 2011. **L'Autorité environnementale** dresse le même constat. Quant au **Conseil Général de la Loire Atlantique**, il demande de revoir à la hausse les objectifs de densités moyennes minimales, afin de répondre à l'objectif de maintien d'une agriculture pérenne sur le territoire.

La Commission note également quelques interventions qui soulignent le manque d'ambition du SCoT en matière de densification de l'habitat :

- Courriers **des syndicats d'exploitants agricoles** : FNSEA, Confédération Paysanne, Jeunes agriculteurs,
- Courrier **de l'Association Bignonnaise** pour la reconnaissance de l'agriculture.

Par ailleurs, **Le Maître d'ouvrage**, dans son courrier du 26 mars, souligne que les densités mentionnées dans le SCoT sont à comparer à celles observées sur les 10 dernières années et que la Loi ne fixe pas d'objectifs minimums de densité. Il considère que les densités retenues par le DOO sont comparables à celles figurant dans le SCoT de Pontchâteau-Saint-Gildas. Par contre, la comparaison avec le SCoT de Cap Atlantique n'est pas jugée pertinente, ce territoire étant davantage urbanisé que le Pays de Retz.

**La commune de La Marne** demande, pour ce qui la concerne, que soit remis en cause l'objectif de 15 logements à l'hectare.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage n'envisage pas d'augmenter les objectifs de densité. Il soutient cette position en se fondant sur les arguments suivants :

- Entre 1999 – 2009, la densité observée était à peine supérieure à 10 logements / ha. Les objectifs fixés par le DOO s'inscrivent donc en rupture par rapport à la situation actuelle.
- Les objectifs retenus sont le résultat d'un compromis permettant une réduction effective de la consommation d'espace, sans pour autant rompre brutalement avec l'architecture et les formes traditionnelles du Pays de Retz.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*En termes de densité de l'habitat, la Commission considère que les arguments présentés par le Maître d'ouvrage dans son intervention (courrier du 26 mars) et dans son mémoire en réponse, ne sont pas suffisamment déterminants. En effet, la référence aux densités constatées au cours des 10 dernières années n'est pas pertinente, car cette période est antérieure au Grenelle. De même, le modèle du lotissement du début des années 2000 ne peut être considéré ni comme un idéal d'urbanisme et de mixité sociale, ni comme une forme d'architecture traditionnelle du territoire. Par contre, même si la Commission ne remet en cause ni le saut significatif par rapport au passé, ni la vocation agricole du territoire, elle estime que sa proximité avec deux pôles économiques majeurs et son importante façade maritime largement urbanisée incitent à être plus ambitieux en matière de densification de l'habitat, en dépit des contraintes que cela peut présenter. Surtout, la densification est, au même titre que la mixité sociale, l'environnement et les économies d'énergie, un levier essentiel de la créativité et de l'innovation en matière d'urbanisme. C'est pourquoi, l'alignement sur les objectifs du SCoT de CAP Atlantique permettrait de mieux se rapprocher des exigences du Grenelle. **Cela conduit la Commission à considérer qu'il est impératif de retenir dans le SCoT les valeurs minimales suivantes : 25 logements à l'ha pour les pôles d'équilibre et 20 logements à ha pour les autres communes.***

*Il faut aussi noter que, sur 20 ans, une modification en ce sens du projet initial induirait une moindre consommation d'espace de l'ordre 300 à 700 ha sur 2640, selon la fourchette de l'évolution démographique considérée.*

*La Commission estime par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de donner une suite favorable à la demande de la commune de La Marne de remise en cause de l'objectif de 15 logements à l'hectare. Il lui semble en effet essentiel de ne pas créer des exceptions dans ce domaine.*

## **11.2. Mixité**

Le SCoT affiche l'ambition de renforcer la production de logements locatifs sociaux en doublant la proportion. Elle passerait de 3,4 à 7%. La traduction de cette ambition se concrétise par un volume annuel de production de logements locatifs sociaux fixé à chaque communauté de communes. Pour l'ensemble du territoire il est de 150 pour la fourchette basse de l'évolution démographique et de 210 pour la fourchette haute, ce qui se décline :

- pour les pôles d'équilibre par 15 à 20% de logements sociaux dans les objectifs de constructions neuves,
- pour les autres communes par 10% des objectifs de constructions neuves.

Le DOO précise que le taux pourra être réévalué, en accord avec le bureau du SCoT, pour les communes ayant un taux supérieur à 15% du parc de résidences principales afin, notamment, de développer une offre d'habitat locatif intermédiaire.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**Le Préfet de la Loire Atlantique** considère que l'ambition finale affichée par le SCoT en matière de logements locatifs sociaux (7%) reste modeste en regard des besoins et de la moyenne départementale (13%).

Par ailleurs, il regrette que la répartition de l'effort par communauté de communes ne tienne pas compte des tensions observées sur le territoire. A titre d'exemple il note qu'alors que le PDH fixait à horizon 2012 une production annuelle de 5 logements sociaux pour la Loire Atlantique méridionale et 15 pour la région de Machecoul, le SCoT en demande respectivement 6 à 10 et 20 à 25. A l'inverse, le PDH en prévoyait 60 pour la Communauté de communes de Pornic et 35 pour Sud Estuaire, tandis que le SCoT en demande respectivement 42 à 61 et 29 à 38. Il estime que la présentation de la réflexion qui a mené à ces objectifs est nécessaire, ainsi qu'un rééquilibrage de l'offre par rapport à la demande. A titre d'exemple, il mentionne que le délai d'attente pour l'attribution d'un logement social est de 8 mois sur la Loire Atlantique méridionale et de 2 ans sur la Communauté de communes de Pornic.

Enfin, il fait remarquer que le SCoT détermine une part minimum de logements sociaux dans les objectifs de constructions neuves, mais il ne fixe pas de taille d'opérations expressément concernées, « pour éviter un effet de seuil ». Il n'offre alors aucune garantie de mise en œuvre effective de ce pourcentage.

Dans sa conclusion, le Préfet précise que les objectifs de construction de logements sociaux, s'ils ne peuvent être augmentés, doivent être équilibrés sur le territoire au regard des besoins existants.

**Le Conseil Général de la Loire Atlantique** estime qu'en matière de logement social, le SCoT pourrait être plus ambitieux en :

- visant au moins 10% de logements sociaux locatifs à horizon 2030,
- prenant en compte la fourchette haute de construction de logements locatifs sociaux, à l'exception de la Loire Atlantique Méridionale, afin d'être en conformité avec les préconisations du PDH en vigueur.

En outre, le Conseil Général attire l'attention sur le retrait souhaitable de la possibilité laissée aux communes ayant plus de 15% de logements sociaux de développer une « offre d'habitat intermédiaire » (prêt locatif social) qui ne semble pas pertinente pour le territoire.

**La Communauté de communes de Pornic** demande de préciser dans le DOO que les pourcentages de logements sociaux sont exprimés sur la base du nombre de constructions neuves de résidences principales. Sa remarque se réfère à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les dispositions s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants dans une agglomération de plus de 50000 habitants, avec une ville de plus de 15000 habitants dans laquelle le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20 % de résidences principales.

**La Commune de La Marne** demande que soit remise en cause, pour ce qui la concerne, l'objectif de 10 % de logements sociaux.

**La Commune d'Arthon-en-Retz** indique que le rapport de présentation mentionne qu'elle ne dispose pas de logements sociaux en 2010, alors qu'elle en comptait 10 à cette époque.

Sur le thème de la mixité, la Commission n'a relevé qu'une intervention du public, celle de **Monsieur Mabileau**. Il y souligne, comme conséquence de l'insuffisance du parc de logements locatifs sociaux, la diminution du nombre de jeunes sur le territoire du Pays de Retz.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le SCoT s'inscrit globalement dans les objectifs du PDH, document non opposable et qui fixait des objectifs sur la période 2009-2012. Le rapport de présentation, document 3 « Explication des choix retenus » présentera dans sa version actualisée la réflexion qui a conduit à ces répartitions dans le SCoT, en s'appuyant sur les diagnostics des PLH des intercommunalités.

De manière générale, les six communautés de communes se sont lancées dans l'élaboration de PLH, qui préciseront en particulier les outils opérationnels permettant de respecter les objectifs à atteindre. On constate toutefois dans certaines communes non-pôles d'équilibre un désengagement des bailleurs sociaux, qui souhaitent concentrer leurs investissements sur les pôles d'équilibre.

Enfin la possibilité laissée aux communes ayant plus de 15% de logement sociaux de ne pas appliquer strictement l'objectif de 10% de production de logements locatifs sociaux, afin de rééquilibrer l'offre, concerne une commune du SCoT (Paimboeuf). L'objectif de développer une « offre d'habitat intermédiaire » n'est qu'une proposition, sans être imposée par le SCoT.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*Dans cette observation, la Commission constate que le Maître d'ouvrage ne donne aucune information sur un éventuel relèvement des objectifs du SCoT en matière de logement locatif social. Bien que cela ne réponde pas à l'attente du Conseil Général, la Commission constate que les dispositions réglementaires applicables en l'espèce sont respectées. En l'absence d'éléments de comparaison pertinents, elle avance l'idée que le fait d'être aujourd'hui à un niveau*

*extrêmement bas est de nature à limiter les objectifs à atteindre à horizon 2030 dans ce domaine.*

*S'agissant du rééquilibrage sur le territoire au regard des besoins existants, le Maître d'ouvrage s'engage à actualiser le Rapport de présentation N° 3, afin de présenter une version actualisée de la réflexion conduite sur ce sujet. Sous réserve d'une vérification dans la version finalisée du SCoT, cette approche devrait aller dans le sens souhaité par le Préfet.*

*Sur le retrait souhaité par le Conseil Général de la possibilité laissée aux communes ayant plus de 15% de logements sociaux de développer une offre d'habitat intermédiaire (prêt locatif social), le Maître d'ouvrage fait remarquer que cela ne concerne que la commune de Paimbœuf. Sur ce point, semble-t-il assez marginal, la Commission n'a pas une connaissance suffisante de la situation locale du logement social pour porter un jugement.*

*S'agissant de la remarque de la Communauté de communes de Pornic, l'article L302-5 du Code de la Construction est d'une telle complexité que son interprétation (texte et jurisprudence) suppose une expertise juridique qui dépasse le cadre de la présente enquête. Celle-ci devra donc être conduite lors du travail de la finalisation du SCoT et donner lieu, le cas échéant, à un ajustement de sa rédaction.*

*La Commission estime qu'il n'y a pas lieu de donner pour l'instant une suite à la demande de la commune de La Marne de remise en cause de l'objectif de logements sociaux. Il appartiendra au Syndicat Mixte du SCoT de prendre le moment venu les décisions ad hoc, en fonction des résultats du suivi conduit par l'observatoire du SCoT.*

### **11.3. Urbanisation des villages, hameaux et formes complexes**

Dans le cadre général de la consolidation des grands équilibres du territoire, le DDO (pages 12 et 13) fixe les orientations visant à maîtriser l'évolution des villages, hameaux et formes complexes. Il retient notamment d'étendre à l'ensemble du territoire l'esprit de l'article L146-4-1, relatif aux communes littorales et n'autorisant l'extension d'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le DDO reporte sur les Schémas de secteur ou, en leur absence, sur les PLU l'identification des villages, hameaux et formes complexes :

- dans lesquels sont autorisées l'extension, la réhabilitation et le renouvellement du bâti existant,
- dans lesquels, sous réserve de l'élaboration d'un projet de village ou de hameaux, la construction de logements est autorisée,
- susceptibles de faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation.

#### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**Le Préfet de la Loire Atlantique** estime que le report sur les PLU de la désignation des villages et hameaux pouvant ou non se développer, atténue la portée de la mesure et ne répond donc que partiellement à l'enjeu pourtant prégnant de stopper le mitage sur le territoire. Il demande en conséquence qu'ils soient définis dans le SCoT, en s'appuyant sur l'étude réalisée

par la DDTM, dont les résultats ont été présentés dans le document d'association. En outre, il juge que la possibilité ouverte d'urbanisation sous couvert de « projet de hameau », n'est pas en cohérence avec les orientations affichées et qu'elle doit se limiter aux villages. Enfin, le Préfet précise que la délimitation des secteurs par leur enveloppe urbanisable doit être corrigée pour s'en tenir à leur enveloppe urbanisée.

A quelques nuances près, les mêmes éléments se retrouvent dans l'avis de **l'Autorité environnementale**. En outre, s'agissant de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans les communes où l'extension ne pourra être réalisée en continuité de l'agglomération existante, elle estime qu'il aurait été souhaitable que le SCoT subordonne cette faculté à une absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale et indique de façon limitative les communes concernées.

S'agissant du **Conseil Général**, il demande d'envisager l'urbanisation des dents creuses avant celle des zones AU.

La Commission n'a relevé aucune observation du public concernant le thème de l'urbanisation des villages, hameaux et formes complexes.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Pour rendre plus lisibles les règles d'urbanisation dans les écarts, le Maître d'ouvrage s'engage à procéder à une simplification de la rédaction du DOO, afin de mettre en exergue que la règle générale qui s'y applique est la non-extension de l'urbanisation. Dans cette perspective seront fixées les orientations suivantes :

- aucune création nouvelle de logement dans l'habitat isolé,
- urbanisation dans les enveloppes urbaines des villages et hameaux est marginale (moins de 3 constructions possibles) ou si le potentiel est plus important, nécessairement organisée dans un projet urbain d'ensemble devant répondre à un ensemble de critères (paysages, activité agricole, espaces publics, réseau viaire notamment modes doux...),
- extension possible de certains villages, dans le respect de critères restrictifs fixés par le DOO.

Dans un souci de clarté, l'expression « enveloppe urbaine » se substitue à l'expression « enveloppe urbanisable à la date d'arrêt du SCoT ».

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*L'étude de la DDTM ne portant pas sur la Communauté des communes de Grand-Lieu, le choix effectué d'un corps de règles à appliquer au niveau de chaque PLU, pour apprécier l'éventuel potentiel d'urbanisation des écarts, ne paraît acceptable à la Commission que si cette dernière est contenue dans le strict respect du périmètre urbanisé des écarts à la date d'arrêt du projet de SCOT.*

*Concernant la suggestion du Conseil général de procéder à l'urbanisation des dents creuses avant celle des zones AU, la position de la Commission sur ce point est plus nuancée. Elle considère en effet qu'il n'est pas souhaitable de lier les deux, car le comblement des dents creuses relève davantage des opportunités que d'opérations prévisibles et donc programmables.*

## **12. Activité agricole**

### **12.1. Loi littoral / demande de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture formule plusieurs remarques visant un allègement des contraintes ou interdictions résultant de l'application de la Loi Littoral :

- implantation de bâtiments agricoles dans les EPR, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation,
- préservation par les communes des terres hautes en espace agricole,
- pastillage permettant la création de nouveaux sièges d'exploitation en dérogation à la règle de continuité d'urbanisme.

#### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

La préservation par les communes des terres hautes en espaces agricoles, permettant notamment la gestion de zones humides est encouragée par le SCoT. Il en est fait mention dans le PADD, et cette préconisation sera inscrite également au DOO. S'agissant des deux autres demandes de la Chambre d'Agriculture, il s'agit en effet de dérogations à l'application de la Loi Littoral qui, si elles sont pour certaines tolérées par l'Autorité Préfectorale (pastillage des exploitations pour faciliter leur pérennité) et donc reprises dans le SCoT, ne peuvent pas faire l'objet de prescriptions du SCoT quand elles sont contraires à la Loi Littoral (implantations de bâtiments agricoles en espaces proches du rivage ou en coupures d'urbanisation notamment).

#### **Remarque de la Commission d'enquête**

*L'observation du Maître d'ouvrage n'appelle pas de remarque complémentaire.*

### **12.2. Zones humides**

La Chambre d'Agriculture préconise :

- la prescription dans le DOO du principe E/R/C (éviter /réduire/compenser) pour tout projet d'artificialisation des sols notamment en zone humide,
- l'identification à l'échelle intercommunale des espaces destinés à accueillir les mesures de compensation environnementale,
- la prise en compte des impacts des mesures compensatoires sur le potentiel économique agricole du territoire.

#### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La démarche ERC est préconisée par le SDAGE et les SAGE pour les compensations environnementales des zones humides. La Chambre d'Agriculture fait référence à une charte pour la prise en compte de l'agriculture dans la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale, or cette charte n'est pas validée. Il n'est donc pas possible de s'y référer ou de s'en inspirer en termes de prescriptions concrètes à faire figurer au SCoT. Quant à la localisation de secteurs d'accueil des mesures compensatoires, il paraît prématuré d'en initier la prescription*

*dans le DOO avant l'aboutissement du processus de validation des modalités de compensation fonctionnelle environnementale et de prise en compte de ses impacts financiers.*

### **12.3. Maraîchage**

Dans le Document d'association de l'Etat (octobre 2008), le Préfet de la Loire Atlantique proposait une piste d'action pour alimenter la réflexion sur la répartition des zones agricoles. Constatant le développement exponentiel des surfaces de maraîchage et les tensions créées sur le marché foncier agricole par la concurrence entre types d'agriculture, il suggérait (page 7) l'indication par le SCOT des zones préférentielles d'accueil des serres par exemple.

Dans ce même document, il précisait (page 15) qu'une mauvaise qualité des eaux pouvait être liée à l'exercice de certaines activités agricoles (maraîchage notamment), par pollution de la nappe et des eaux de surface.

Dans le projet de SCoT, l'état initial de l'environnement relève bien le mauvais état sanitaire de la masse d'eau de Machecoul. Le D.O.O. prend en compte ce constat et y apporte deux pistes d'action :

- préserver le réseau de haies pour réduire l'impact paysager des tunnels, souvent accentué par une rationalisation des parcelles,
- inciter les exploitations maraîchères à prendre toutes mesures pour améliorer la qualité des rejets et diminuer les quantités d'eau prélevées.

#### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**L'Autorité environnementale** regrette que le nécessaire encadrement des implantations maraîchères soit réduit à une orientation de préservation du bocage à des fins d'intégration paysagère. Elle estime que le Maître d'ouvrage aurait pu définir des zones où tunnels et serres seraient interdits, afin de préserver des coupures paysagères et/ou des continuités écologiques.

**Le Préfet de la Loire Atlantique** exprime le même avis .

**La Chambre d'Agriculture** de la Loire Atlantique conteste certaines formulations du SCoT qui lui paraissent stigmatiser certaines productions agricoles, dont le maraîchage en particulier, sans arguments tangibles. Elle demande que le SCoT renvoie plutôt à l'application dans les PLU des principes et préconisations d'aménagement qui seront contenus dans le volet « maraîchage » de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire en cours d'élaboration.

**La Fédération des Maraîchers nantais** conteste le constat liant la mauvaise qualité de l'eau de la nappe de Machecoul au développement du maraîchage et attend les résultats des diagnostics des pressions agricoles et non agricoles pilotés par la DDTM. Elle s'oppose à la vision moraliste du projet de SCoT qui stigmatise le maraîchage. Elle considère en effet que les nombreuses démarches de progrès engagées par la filière, dont des pratiques exemplaires et innovantes, s'inscrivent dans une logique de développement durable. Enfin, elle ne reconnaît pas au projet de SCoT le droit de définir l'aptitude des zones agricoles à accueillir ou non du maraîchage.

**M. Olivier de Grandmaison et M. Jean-François Vinet** expriment leur désaccord avec le constat du projet de SCoT sur le maraîchage. Ils insistent sur l'utilisation de techniques innovantes permettant des pratiques culturales respectueuses de l'environnement.

**La Confédération Paysanne 44** préférerait des démarches incitatives rencontrant l'adhésion des agriculteurs pour faire évoluer les pratiques.

**L'Association Bretagne Vivante-SEPNB** indique qu'il suffirait d'un arrêté préfectoral pour délimiter un périmètre interdisant le maraîchage intensif source de nitrates et de pesticides.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Il considère être dans son rôle en exposant les impacts des activités et projets du territoire sur l'environnement. Sans pour autant intervenir sur les pratiques agricoles et l'orientation des cultures, il rappelle les responsabilités de chacun et cherche à encourager, selon les enjeux identifiés, les mesures propres à en limiter l'impact. Pour le maraîchage, ces dispositions portent sur la qualité de l'eau, la préservation du maillage bocager et l'insertion paysagère des tenues maraîchères.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*Comme l'a bien expliqué dans sa contribution la Fédération des Maraîchers Nantais, deux procédures Eau potable et ZCSE sont en cours. Leurs conclusions scientifiques seront utiles pour définir un plan d'action et améliorer la qualité sanitaire de la masse d'eau de Machecoul. Néanmoins, la densité d'établissements de maraîchage et les surfaces concernées contribuent à l'évidence à la dégradation de qualité de la nappe. Il est donc logique que le projet de SCoT apporte une contribution dans son domaine de compétence, mais sans cibler uniquement le maraîchage. Certaines formulations peuvent être adaptées pour limiter le ressenti d'une profession, dont les pratiques innovantes ont été soulignées, et le renvoi effectué vers le volet « maraîchage » de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, qui devrait être finalisée dès juin 2013.*

## **12.4. Bois et Forêts / Activité sylvicole**

Le SCoT soutient le développement d'une politique forestière, en favorisant les entités importantes (au moins 4 ha), tout en reconnaissant l'intérêt de renforcer les petits boisements pour faciliter la circulation des espèces. Afin de protéger les petits ensembles boisés, il privilégie leur classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC) dans les PLU. Cette disposition s'applique aux cas précis des boisements particulièrement menacés ou fragiles. Pour les autres espaces boisés, sont retenus des zonages Nf ou Af ou au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (boisements d'intérêt paysager).

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

Ce dernier point soulève une remarque de la part du **Syndicat des Forestiers Privés de la Loire Atlantique**. Il estime que l'application de cet article n'est pas adaptée à l'exploitation des

bois et forêts qui font l'objet de plans de gestion. C'est pourquoi Il suggère d'adopter la formulation suivante :

- « Cette disposition s'applique aux cas précis des boisements particulièrement menacés ou fragiles (espaces boisés inférieurs à 1 ha, ceux situés sur le littoral ou à proximité des espaces urbains).
- Pour les autres espaces boisés, les zonages Nf ou Af (permettant l'élaboration de plans de gestion) sont recommandés.
- L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme doit rester une exception dûment justifiée (par exemple : analyses paysagères, avis d'experts, Commission des sites) ».

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage reconnaît que la proposition du Syndicat conduirait à plus de souplesse dans la gestion qu'un classement des ensembles boisés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toutefois il considère que le SCoT dans sa rédaction actuelle laisse le choix aux communes.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*L'observation du Maître d'ouvrage pose en fait la question du niveau de décision en matière de classement des espaces boisés. D'évidence le PLU est le niveau adéquat. Cependant, sans remettre en cause ce point, au titre de la cohérence au niveau du territoire, la Commission juge que la proposition du Syndicat mérite attention, d'autant que le classement de espaces boisés est souvent source de différends lors de l'élaboration ou de la révision des PLU.*

## **12.5. Haies**

Le DOO (page 44) souhaite limiter l'arrachage des haies et favoriser leur plantation. A cet effet, il demande que le PLU dresse l'inventaire des haies et protège les plus intéressantes.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**L'Autorité environnementale et le Préfet de la Loire Atlantique** suggèrent que l'obligation d'inventaire dans les PLU des haies et la préservation des plus importantes, soient complétées par la définition des critères correspondants.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Dans une volonté de consensus, et afin de faciliter l'application de cette disposition, le Maître d'ouvrage note que la rédaction pourrait exposer différents types de critères : critères écologiques (corridors), hydrologiques (frein au ruissellement, haies présentes le long des cours d'eau), paysagers (chemins creux, promenades).

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La Commission considère que la modification de la rédaction du DOO sur les bases indiquées par le Maître d'ouvrage répondrait à la remarque de l'Autorité environnementale et du Préfet.*

## **12.6. Activité viticole / AOC**

Dans le chapitre relatif au maintien des espaces agricoles et à leur aspect pérenne, le SCoT évoque l'activité viticole. Il précise que cette activité est en pleine mutation et que certaines parcelles classées en AOC (appellation d'origine contrôlée), situées à proximité de bourgs, ne sont plus exploitées et/ou plantées. Une consultation entre le SCoT, les communes concernées, l'INAO et les structures professionnelles sera engagée afin d'examiner, au cas par cas, le devenir de ces terrains potentiellement stratégiques pour le développement urbain. Cette démarche doit concourir à la préservation d'espaces agricoles dynamiques en respect de la charte viticole.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**La Chambre d'Agriculture** demande un réexamen, avec l'ensemble de la profession, du parcellaire viticole AOC afin que le maximum de parcelles classées soient intégrées en EAP.

De son côté, par lettre du 10 janvier 2013, le **Président du Syndicat de Défense des Appellations d'Origine Contrôlées Muscadet** émet un avis très réservé sur le projet de SCoT. Il considère, en effet, qu'il intègre insuffisamment la problématique de protection des zones viticoles AOC et des chais qui s'y rattachent. Il regrette, en outre, qu'il soit fait très peu référence à la viticulture, quand bien même cette activité économique représente plus de 1 500 hectares sur le territoire. Il dénonce de manière formelle la méthode dite du "carroyage" qui consiste à détourner, autour des bourgs, des villages et des principaux hameaux des espaces très importants pour des extensions urbaines. Sont inclus dans ces zones blanches des terres classées AOC Muscadet, pour une surface de 90 ha, dont certaines sont jugées stratégiques pour l'appellation Muscadet. Même s'il est affirmé en page 38 du DOO « qu'une concertation avec l'INAO et les structures professionnelles sera engagée, afin d'examiner au cas par cas le devenir des terrains potentiellement stratégiques pour le développement urbain », le SDOAC considère que dans le cadre du SCoT une cartographie précise des zones ne se justifie pas. Cela d'autant plus qu'à la page 37 du DOO il est précisé que « les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec cette localisation et devront respecter le carroyage dans son enveloppe générale. Il se réserve la possibilité de transmettre le projet de SCoT au Ministère de l'Agriculture, pour avis, en application des dispositions de l'art L643 - 4 du Code Rural.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage annonce que la réunion évoquée dans le DOO s'est tenue le 19 avril 2013, avec deux objets principaux :

- identifier les terrains inclus dans les périmètres AOC/VDQS mais exclus des espaces agricoles pérennes,
- identifier les terrains inclus dans les périmètres AOC/VDQS et dans les « espaces naturels protégés » identifiés sur la carte des espaces agricoles pérennes.

A cette occasion, il a été rappelé que la plupart des zones « blanches » ne seront pas urbanisées à terme, n'obérant pas pour l'essentiel leur exploitation par la viticulture le cas échéant. Toutefois, la rédaction du DOO sera modifiée dans un sens plus protecteur de l'activité

viticole, en indiquant notamment que s'agissant des parcelles AOC/VDQS, un zonage agricole sera privilégié (par rapport à un zonage naturel), et que les éventuelles négociations seront portées dans le cadre des révisions de PLU. Cette nouvelle rédaction fera l'objet d'une validation au préalable de l'INAO et du SDAOC.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La Commission prend acte du caractère positif de cette réunion, tout en regrettant qu'elle n'ait pas été organisée en amont de l'arrêt du projet de SCoT. Elle considère que les engagements pris par la Maître d'ouvrage et la décision de faire valider la future rédaction du DOO par l'INAO et le SDAOC devraient permettre une meilleure et plus juste prise en compte de l'activité viticole, notamment pour ce qui concerne la gestion de l'espace qu'elle exploite. Ses propositions (Cf. § 10) de réduire fortement la frange périurbaine devraient y contribuer.*

## **13. Aménagement économique et commercial**

Le Pays de Retz entend poursuivre sa dynamique de création d'emplois en s'appuyant :

- sur le développement des pôles d'équilibre et le maillage de l'ensemble des communes,
- sur une économie diversifiée,
- sur une organisation lisible des Zones d'Activités Economiques (ZAE).

Pour répondre à cet objectif, le SCoT adopte la typologie suivante en termes de ZAE :

- **Zones Interterritoriales Stratégiques** : ces sites d'accueil sont réservés à de grandes entités économiques dont les enjeux dépassent le cadre intercommunal. Il s'agit d'Ecospace de La Marne, de la zone du Carnet et la D2A.
- **Zones d'équilibre (ZEQ)** : zones de grande dimension et d'enjeux intercommunaux.
- **Zones d'activité de proximité** : ces zones sont situées de préférence à proximité des centres villes, bourgs et pôles communaux.
- **Zones spécialisées** : environ une quinzaine ont été identifiées. ces zones sont destinées à accueillir des projets spécifiques susceptibles d'être porteurs d'activités et d'emplois.
- **Autres espaces d'activités** : une vingtaine de zones d'activités n'ont pu être classées dans les catégories précédentes. Il s'agit pour une part de zones d'activités anciennes occupées partiellement ou en totalité, pour une autre part de zones qui accueillent ou accueilleront du commerce.

Dans le cadre de l'aménagement commercial, le SCoT définit une hiérarchisation des pôles ainsi qu'il suit :

- les centres ville des pôles d'équilibre,
- les pôles majeurs d'envergure intercommunale voire départementale,
- les pôles intermédiaires dont l'offre s'adresse à une clientèle supra communale,
- les pôles urbains de proximité destinés à satisfaire une clientèle locale.

Une typologie des zones d'aménagement commercial (ZACOM) a été établie en fonction des polarités de rattachement et en tenant compte des critères d'aménagement du territoire. Quatre catégories ont été retenues:

- **ZACOM de transition** : zones commerciales qui ont vocation à être intégrées prochainement dans une centralité car elles participent à la revitalisation des centres ville et sont accessibles par des moyens de transport "doux" ou collectifs.
- **ZACOM de développement** : zones commerciales existant actuellement et susceptibles de se densifier, de se structurer ou de s'étendre.
- **ZACOM de projet** : projets de futures zones commerciales en dehors des centralités.
- **ZACOM de reconnaissance** : zones commerciales isolées dont le développement est possible, mais limité.

### Avis émis en amont et au cours de l'enquête.

**Le Préfet** souligne que certaines ZACOM posent problème. Il en cite deux à Préfailles qui n'auraient jamais été évoquées précédemment, celle des Duranceries à Pornic, celle de Moulins à Geneston et une à Machecoul. La Commission note également des modifications demandées par des intercommunalités et des communes en amont ou pendant l'enquête. Il émet des réserves sur la ZACOM de Saint-Gildas à Préfailles prévue en espace proche du rivage (*Ce point est étudié au § 16.2.4 du présent rapport*). *Dans sa conclusion, le Préfet constate que le DAC ne laisse pas apparaître de stratégie. Il demande, en conséquence, de revoir ce document afin de rendre compatibles les objectifs affichés de consommation raisonnée de l'espace avec les besoins.*

Sont mentionnées ci-après les remarques exprimées par des **Conseils Communautaires** et des **Conseils municipaux** dans le cadre des délibérations relatives à l'examen du projet de SCoT, lorsque ces remarques portent sur les zones d'activité :

- Modification des périmètres de ZACOM : La Hervetière à Paimboeuf, La Guerche à Saint-Brévin, La Boucardière et La Culée à Bourgneuf, Le Butai à Pornic,
- Modification de ZA : Le Carnet, La Gateburière et La Muse à la Plaine-sur-Mer et La Feuillardaise à Arthon.

Quelques communes ont adressé pendant l'enquête à la commission des courriers. Leurs interventions sont présentées ci-après.

**Maire de Machecoul** (courrier du 25 mars). Il indique que la ZACOM de projet, à l'est de la commune ne fait pas à ce jour l'objet d'une réflexion suffisamment aboutie pour permettre de justifier sa localisation et son périmètre. Il propose, en conséquence, de retirer cette ZACOM du projet de SCoT et de reporter la qualification éventuelle de cette zone à la révision du DAC.

**Maire de Pornic** (courrier du 3 avril) 2013. Il demande la prise en compte en ZACOM de la zone commerciale des Terres Jarries 1 sur le territoire de sa commune.

**Maire de Saint-Brévin-les-Pins** (courrier du 4 avril). Il demande qu'un nouveau périmètre soit retenu pour la ZACOM de La Guerche. Cette demande est différente de celle figurant dans la délibération du Conseil municipal qui a porté un avis sur le projet de SCoT.

Par ailleurs, l'association **Terres et Rivières** se montre critique vis-à-vis du développement des zones d'activités commerciales. Elle s'interroge s'il ne serait pas préférable de promouvoir une politique de soutien au commerce de proximité.

## **Observations du Maître d'Ouvrage figurant dans son mémoire en réponse.**

Le Maître d'Ouvrage rappelle la philosophie du SCoT qui consiste à :

- privilégier en priorité les centralités pour les implantations nouvelles de commerces et a fortiori pour les commerces de proximité,
- polariser les commerces ne pouvant être accueillis dans les centralités, dans les ZACOM identifiées,
- éviter l'implantation de commerces en dehors des centralités et des ZACOM.

Ces orientations seront déclinées au travers des PLU, lesquels devront veiller à :

- favoriser, développer et structurer les implantations commerciales dans les centralités,
- limiter, sur toutes les centralités, les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux,
- favoriser l'implantation dans les quartiers résidentiels (dans les centralités) de pôles commerciaux de proximité.

S'agissant de la délimitation de certaines ZACOM, le DAC justifiera, zone par zone, la localisation et le périmètre en tenant compte:

- des critères de densité (alignement et continuité du bâti, mutualisation du stationnement, etc...),
- des critères qualitatifs (paysage et architecture, inscription dans l'enveloppe urbaine, etc....)
- des critères de desserte (liaison douce, transport en commun, etc....).

Pour les ZACOM de projet, le DAC se référera aux critères d'aménagement du territoire imposés par la Loi Grenelle 2 : revitalisation du centre ville, cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports collectifs, maîtrise des flux de marchandises, consommation économe de l'espace, protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

En outre les récentes demandes présentées par les intercommunalités et les communes seront prises en compte dans la version définitive.

Sur un plan plus général, le Maître d'Ouvrage prévoit un examen au cas par cas avec les communes des zones évoquées dans l'avis du Préfet. Il ajoute que cet examen est actuellement en cours, afin d'identifier celles qui seront justifiées, celles dont le périmètre pourra évoluer et celles qui seront supprimées.

## **Remarques de la Commission d'Enquête.**

*Dans une première réflexion, la Commission d'enquête s'est étonnée du nombre relativement important d'observations relatives à ce thème. Il lui a semblé qu'une étude plus approfondie en amont, en liaison avec les services de L'Etat, les PPA, les intercommunalités et les communes aurait permis de mettre à l'enquête publique un document plus abouti. Elle reste cependant bien consciente que les évolutions dans le domaine du développement économique et commercial sont permanentes et nécessitent des ajustements.*

La Commission constate que le maître d'ouvrage répond de manière exhaustive aux remarques présentées, notamment à celle du Préfet qui demande la révision du DAC. **Considérant le nombre élevé de points à reprendre, elle considère qu'il ne peut s'agir que d'une refonte quasi complète de ce document.** Elle rappelle que ne doivent être retenus que les projets corrélés avec les besoins.

Il lui est difficile de se prononcer sur un **document non stabilisé**, puisque le résultat de l'examen au cas par cas à effectuer par le Maître d'ouvrage n'est pas présenté. Elle relève que le **maintien en réserve foncière pour des activités en lieu et place d'un projet de ZACOM à Machecoul en plein EAP ne paraît pas pertinent.** Ce point sera de nouveau évoqué au paragraphe 17, avec celui de l'implantation d'une biscuiterie à Saint-Père-en-Retz.

## 14. Tourisme

Le SCoT affirme dans le DOO (pages 62 et 63) que ce secteur d'activités économiques doit se développer par la création de nouveaux équipements touristiques structurants, par un hébergement de qualité, par des aménagements qualitatifs du littoral, par une amélioration des conditions d'accueil, etc....

Il précise en outre qu'au-delà de la saison estivale et d'un tourisme lié au littoral, le SCoT soutient le développement du tourisme intérieur. A ce titre, quelques équipements sont susceptibles de favoriser cette démarche : parc animalier "Planète sauvage", le sentier des daims, le lac de Grand-Lieu etc.... Dans cette perspective, le SCoT exprime le souhait de développer les formes d'hébergement touristique, notamment les gîtes et chambres d'hôtes, en collaboration étroite avec le monde rural.

**L'Autorité environnementale** constate que SCoT prévoit le développement d'équipements et de l'hébergement touristiques, mais il demande aux PLU d'identifier les espaces d'accueil des sites d'hébergement touristique. Elle estime problématique qu'il n'encadre pas du tout ce développement (ni quantitativement, ni qualitativement en termes de dessertes par les transports en commun par exemple).

### **Observations du Maître d'Ouvrage figurant dans son mémoire en réponse.**

Le Maître d'ouvrage considère que le SCoT n'est pas un document programmatique en matière de tourisme. C'est pourquoi il prévoit d'évoquer les attendus de la DREAL lors d'une rencontre avec les services de l'Etat prévue le 22 avril 2013.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*En l'absence d'éléments sur les résultats de la rencontre du 22 avril 2013, la Commission n'a pas de commentaire à faire sur ce point.*

## 15. Transports

Le SCoT exprime l'ambition de renforcer le maillage du territoire, tant par la route que par les transports collectifs. A cet effet il retient les orientations suivantes :

- Réaliser une nouvelle structure multimodale de franchissement de la Loire.
- Constituer un maillage routier du territoire.
- Conforter et compléter le maillage en transports collectifs.
- Promouvoir l'intermodalité.

L'avis défavorable du Conseil Général est principalement motivé par les nombreuses réserves formulées sur les trois premières orientations.

### **15.1. Nouvelle structure multimodale de franchissement de la Loire**

Le DOO en page 71 mentionne qu'en compatibilité avec la DTA, le SCoT demande que soit engagée la réalisation d'un franchissement multimodale de l'estuaire de la Loire.

#### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

Dans son avis le **Conseil Général de la Loire Atlantique** précise que ce projet n'est pas mentionné expressément au schéma routier 2012, mais y figure en mémoire dans l'attente des conclusions des études engagées.

Concernant ce projet, l'**Autorité environnementale** estime qu'il conviendrait que figurent dans le PADD et le DOO les mêmes précautions rédactionnelles que dans le rapport de présentation, tenant à la faisabilité environnementale de l'opération.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie** considère que l'inscription d'un franchissement de la Loire permet de prévoir l'avenir et de préparer son éventuelle réalisation sur le long terme, dans une logique interrégionale et compte tenu de la fragilité des liens actuels entre le nord et le sud (encombrement du pont de Cheviré, fragilité du pont de Saint-Nazaire). Quant à **Nantes Saint-Nazaire Pôle Métropolitain** il réaffirme sa volonté de privilégier les franchissements à l'intérieur de l'agglomération nantaise, tout en reconnaissant au SCoT la possibilité d'indiquer, en cohérence avec la DTA, des localisations possibles sur son territoire.

**La commune de Machecoul** estime que le futur franchissement doit normalement faire partie des orientations validées par le SCoT.

**Les interventions du public** recueillies sur ce sujet montrent que les avis sont partagés :

- Expriment un avis favorable :
  - Monsieur Didier Donget (regrette que le franchissement ne figure pas dans le SCoT).
  - Monsieur Yvernogean, Président des entreprises de la région de Machecoul.
- Expriment un avis défavorable :
  - La Confédération Paysanne (perte d'espace agricole).
  - L'association Bretagne Vivante (perte de biodiversité).
  - L'association Terres et Rivières (impact sur les zones humides et la biodiversité).

#### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le franchissement multimodal de la Loire est en effet un projet pour les élus du Pays de Retz. Même si sa localisation n'est à ce jour pas connue, l'identifier au SCoT permet de ne pas empêcher sa réalisation ultérieure. En outre, en vertu du principe de compatibilité avec la DTA,

le SCoT se doit de mentionner le projet, à défaut de quoi il ne serait pas compatible. La rédaction du DOO sera toutefois complétée pour intégrer la demande de précaution rédactionnelle de l'Autorité Environnementale.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*Ce projet ne fait pour l'instant l'objet d'aucune décision portant sur sa réalisation, son échéance et sa localisation, à l'intérieur ou à l'extérieur du Pays de Retz. Il reste donc transparent en termes d'urbanisme et d'aménagement. D'ailleurs, en cas de réalisation de ce projet, il est indiqué que cela entraînerait une révision du SCoT. La Commission considère que l'engagement pris par le Maître d'ouvrage d'ajuster la rédaction répond à l'attente exprimée par le Conseil Général dans son avis.*

## **15.2. Constituer un maillage routier du territoire**

En matière de développement routier, le SCoT mentionne les aménagements suivants, visant à conforter le maillage routier du territoire :

- diagonale structurante nord-sud,
- poursuite des travaux de mise en 2x2 voies de la RD 751,
- redéfinition d'une nouvelle stratégie pour l'axe reliant le pont de Saint-Nazaire à Legé,
- compléments au réseau routier qui auraient pour conséquence de reclasser des itinéraires.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**Conseil Général de la Loire Atlantique** constate que ces aménagements ne s'inscrivent pas dans les orientations du Schéma routier départemental. Cet élément est déterminant dans la formulation de son avis défavorable. Il fait connaître qu'il s'opposera à l'instauration d'emplacements réservés à son bénéfice dans les PLU pour de tels projets.

L'association **Terres et rivières** est opposée à toute extension du réseau routier, considérant que ce ne serait pas cohérent avec la tendance à la baisse de la production mondiale de pétrole.

**Le Maître d'ouvrage**, dans son courrier du 26 mars, considère que le Schéma routier départemental n'est pas un document réglementairement opposable, de sorte qu'il n'empêche pas les élus d'un territoire d'exprimer leurs ambitions et volontés en termes de mobilité, à une échéance plus lointaine (plus de 20 ans, contre quelques années pour le schéma routier). Le Maître d'ouvrage conforte cette conviction en se référant au Code de l'Urbanisme qui donne compétence au SCoT pour définir « les grandes orientations de la politique des transports et des déplacements ainsi que les grands projets d'équipement et de desserte par les transports collectifs ».

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Une rencontre a eu lieu le 11 avril 2013 entre le Conseil Général et le Syndicat mixte du SCoT, afin d'examiner les différents points ayant fondé son avis défavorable. La principale difficulté tient au fait que le Conseil Général ne veut pas se voir engagé dans la réalisation de

travaux routiers vis-à-vis des communes par les prescriptions du SCoT, même s'il entend que celui-ci procède à un affichage des ambitions des élus en termes de mobilité à un horizon de 20 ans, plus prospectif que le schéma routier. Il en ressort que :

- la cartographie du schéma routier sera intégrée au diagnostic,
- la carte du DOO sera modifiée pour ne plus faire référence au « réseau principal » et « de desserte », qui sont les termes du schéma routier et peuvent apporter de la confusion. D'autres termes sont recherchés,
- les projets affichés par les élus du SCoT mais non portés par le Conseil Général feront l'objet d'une rédaction plus neutre et moins engageante (du type « le SCoT souhaite »),
- d'autres termes (pas neutres) seront recherchés.

En outre, le Maître d'ouvrage estime qu'un projet routier non identifié par le SCoT ne pourrait être réalisé par son maître d'ouvrage.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La rencontre avec le Conseil Général a permis la clarification des positions respectives. Elle s'est concrétisée par un engagement portant sur la modification du SCoT à opérer dans le cadre de sa finalisation. La Commission considère donc que cet élément ne constitue plus un point fondant l'avis défavorable du Conseil Général. A noter que cette situation devrait répondre en partie à la préoccupation exprimée par l'Association Terres et Rivières.*

## **15.3. Conforter et compléter le maillage en transports collectifs**

Le DOO exprime le souhait d'accompagner les communes et intercommunalités dans leur dialogue avec les autorités organisatrices de transport urbain et interurbain, ainsi qu'avec RFF et les opérateurs de services ferroviaires avec en perspective :

- La réouverture de l'ancienne voie Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimbœuf et l'évolution des voies existantes.
- Des évolutions à apporter aux services rapides de cars Lila.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

Dans son avis **le Préfet de la Loire Atlantique** rappelle que la Région est compétente en matière d'étude de réouverture d'anciennes voies (Saint-Hilaire-de-Chaléons - Paimboeuf) et d'évolution de celles existantes (Nantes – Sainte-Pazanne – Pornic).

**Le Conseil Général de la Loire Atlantique** fait connaître que le Schéma de transport collectif départemental (2015-2030) sera élaboré en 2013.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Sur l'évolution à apporter aux services de cars Lila, le Maître d'ouvrage indique que ce point a également été abordé lors de la réunion du 11 avril avec le Conseil Général. Suite à celle-ci, il a été décidé que le DDO fera référence au Schéma de transport collectif 2015 – 2030, qui sera élaboré en 2013.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*S'agissant de la voie Saint-Hilaire-de-Chaléons - Paimboeuf, le souhait exprimé dans le D.O.O se traduit par l'orientation suivante : « conserver par précaution toutes les capacités de réutilisation de la ligne, en protégeant de l'urbanisation pouvant obérer leur réutilisation, l'emprise de la ligne et des gares dans les PLU et Schémas de secteur ». La Commission estime que cette orientation est tout à fait pertinente et dans l'esprit du SCoT, dans la mesure où elle se limite à l'objectif de ne pas obérer les possibilités techniques de réouverture de l'ancienne voie ferrée.*

*Pour ce qui concerne l'évolution du service de cars, la Commission considère que la décision prise le 11 avril relève du bon sens et du pragmatisme.*

## **16. Loi littoral**

### **16.1. Coupures d'urbanisation**

Le D.O.O. résume de façon très pédagogique l'essentiel du cadre réglementaire dans lequel s'inscrivent les coupures d'urbanisation et les espaces proches de la mer, rappelant la hiérarchie des documents de planification en matière d'urbanisme D.T.A./SCoT/PLU et le rôle de chaque niveau pour la mise en œuvre des coupures d'urbanisation.

Le SCoT précise à son échelle les orientations et périmètres identifiés par la DTA. C'est ainsi qu'il est rappelé que ces coupures d'urbanisation sont classées en espaces naturels ou agricoles dans les PLU, et qu'il convient d'y assurer la pérennité des activités nécessaires à l'entretien, la valorisation et la gestion durable de ces périmètres... et notamment les activités agricoles. Seuls des aménagements légers, liés à la vocation de chaque coupure, pourront être envisagés dans le périmètre de la dite coupure et le traitement des franges devra faire l'objet d'un soin particulier.

Pour ce qui concerne les espaces proches du rivage (EPR), dont la délimitation est à réaliser dans les PLU et représente 14,3 % du territoire du Pays de Retz (20000 ha), le projet de SCoT identifie des secteurs d'extension de l'urbanisation représentant 1,3 % des surfaces classées en EPR. Il en précise les critères pour apprécier la notion d'extension limitée au regard du secteur d'implantation des projets. C'est ainsi que le D.O.O. (page 29) stipule que dans les espaces urbains, certains secteurs de projets d'intérêt majeur et situés en EPR justifient une extension de l'urbanisation. Elle est toutefois limitée à l'échelle du SCoT, en contrepartie de la protection et de la valorisation attentive des espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'ensemble des espaces proches du rivage, ainsi que les tissus urbains reconnus d'intérêt patrimonial. Dans les secteurs naturels, agricoles et d'habitat diffus (couvrant plus de 80 % des EPR), le projet de SCoT affiche une volonté de protection et de valorisation attentive qui serait le corollaire des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les secteurs de projets reconnus d'intérêt majeur. Les précisions qu'apporteront les PLU concernent les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et les possibilités d'adaptation ou d'évolution des bâtiments et installations existants, avec pour certains l'acceptation d'une extension limitée.

## **Avis émis en amont et en cours d'enquête**

**Le Préfet de la Loire Atlantique** considère que l'**énoncé des extensions** envisagées dans les secteurs de projets dits d'intérêt majeur en E.P.R. est trop évasif pour justifier le caractère limité à l'échelle du SCoT. Il en déduit à partir des données non vérifiables présentées dans le D.O.O. (1,3 % d'urbanisation des 20000 ha) que ces secteurs particuliers supporteraient 260 ha d'urbanisation. Il demande en outre la rectification du tracé de la coupure d'urbanisation n°7 sur la commune de Préfailles et formule des remarques techniques en annexe de son avis réservé, concernant 6 coupures d'urbanisation.

**L'Autorité environnementale** exprime, en des termes identiques à ceux du Préfet, le manque de cadrage des extensions envisagées en E.P.R. pour que puisse être justifiée leur opportunité et leur caractère limité à l'échelle du SCoT. Elle estime dommageable la modification de tracé opérée sur la coupure d'urbanisation n°7 à Préfailles.

**La Chambre d'Agriculture**, outre les prescriptions du projet de SCoT qu'elle ne trouve pas satisfaisantes pour le maintien ou le développement de l'agriculture, demande des assouplissements de la déclinaison de la Loi Littoral en E.P.R., espaces remarquables et coupures d'urbanisation :

- possibilité d'implantation de bâtiments agricoles jugés indispensables à l'entretien des espaces littoraux,
- participation à la réflexion sur la gestion foncière des coupures d'urbanisation (contraintes sur les bâtiments en coupure...),
- demande d'un « pastillage » permettant de créer de nouveaux sièges d'exploitation qui seraient nécessaires à la gestion et l'entretien en E.P.R,
- demande de suppression du critère limitant la surface d'extension possible en E.P.R. pour les bâtiments à vocation agricole.

**La FNSEA 44** demande, comme la Chambre d'Agriculture, la suppression du critère limitant l'extension du bâti agricole dans les coupures d'urbanisation (en espaces remarquables et en espaces proches du rivage).

**L'Association Bretagne Vivante** s'étonne du nombre de projets d'intérêt majeur situés en E.P.R. justifiant une extension de l'urbanisation sur 260 ha (une liste est donnée page 29 du D.O.O.) en contradiction avec l'affirmation (Cf. P.A.D.D.) que le SCOT s'inscrit dans le droit fil de la loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement. Elle dénonce ainsi l'artificialisation non justifiée en E.P.R. par ces opérations et demande le retrait des projets envisagés à Saint-Mars-de-Coutais, Corsept, Saint-Brévin-les-Pins, au Carnet et à Préfailles.

## **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Suite aux observations de la Chambre d'Agriculture et de la FNSEA sur les demandes d'assouplissement des contraintes imposées par la Loi Littoral, le Maître d'ouvrage précise :

- la préconisation faite aux communes de préserver les terres hautes dans les espaces agricoles, pour permettre notamment la gestion des zones humides, est évoquée dans le P.A.D.D. Elle sera également inscrite au D.O.O,
- le SCoT ne reprend que les ajustements d'application de la Loi Littoral tolérés par l'autorité préfectorale (pastillage des exploitations pour fiabiliser leur pérennité...),
- les autres mesures (implantation de bâtiments agricoles en E.P.R. ou/et en coupure d'urbanisation) ne peuvent faire l'objet de prescriptions par le SCoT car elles seraient illégales.

Pour ce qui concerne les coupures d'urbanisation, le Maître d'ouvrage précise que le travail de justification au cas par cas de modification de certaines limites d'urbanisation, dans le rapport de compatibilité avec la D.T.A. est en cours.

Il rappelle que le SCoT définit une vocation aux coupures d'urbanisation dont la délimitation s'effectuera dans les documents d'urbanisme locaux. Il apporte ensuite des explications pour les modifications apportées à certaines coupures en lien avec le changement d'échelle et de fond de plan. Ces explications concernent les coupures d'urbanisation n°1 (Saint-Brévin-les-Pins), n°4 et n°5 (La Plaine-sur-Mer), n°7 (La-Plaine-sur-Mer et Préfailles), n°8 (La Plaine-sur-Mer et Pornic), n°10 (Pornic et La Bernerie), n°11 (La Bernerie), n°12b (Les Moutiers-en-Retz), n°14 (La Chevrolière), n°15 (La Chevrolière), n°15b (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu). Parmi les motifs évoqués pour justifier la modification des coupures, on retiendra notamment :

- l'exclusion de parcelles déjà urbanisées ou dont l'urbanisation a été autorisée antérieurement à la D.T.A.,
- l'appui sur des limites de voies ou de secteurs artificialisés,
- l'exclusion d'exploitations agricoles préexistantes,
- l'adaptation dans le respect de l'équilibre global voulu par le SCoT entre protection et développement pour l'implantation à terme d'une zone d'aménagement commercial (coupure d'urbanisation n°14 à La Chevrolière),
- l'implantation éventuelle d'un golf (projet peu avancé et non public) avec une vocation agricole, récréative, paysagère de la coupure (coupure n°15 à La Chevrolière).

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*Comme le Maître d'ouvrage, la Commission considère que les demandes de la Chambre d'Agriculture et de la FNSEA44, relatives à l'implantation de bâtiments agricoles jugés indispensables à l'entretien des espaces littoraux, l'instauration d'un pastillage permettant la création de sièges d'exploitation en E.P.R. ainsi que la suppression du critère limitant les possibilités d'extension du bâti existant, s'analysent comme des dérogations aux dispositions de l'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme et ne peuvent donc être satisfaites par des prescriptions spécifiques du SCoT.*

*La Commission propose que le SCoT conserve les dispositions qui respectent les souplesses d'application (pastillage des exploitations pour assurer leur pérennité) admises sous conditions spécifiques dans le cadre de la loi.*

*La Commission prend acte de la volonté du Maître d'ouvrage d'inscrire au D.O.O. La préconisation de protéger les terres hautes en espaces agricoles pour permettre notamment la gestion des zones humides. Elle demande qu'une analyse de l'impact de cette recommandation sur les espaces agricoles non pérennes proposés soit effectuée pour en apprécier la « portée efficace » sur les secteurs concernés et en soustraire les terrains correspondants. Cette amputation de la zone périurbaine non classée en espace agricole pérenne contribuera à la réduction significative à effectuer au cas par cas à partir des diagnostics agricoles demandés par la Commission.*

*Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage pour justifier les modifications apportées aux coupures d'urbanisation sont claires, même si elles sont largement postérieures à l'arrêt du projet soumis à enquête publique et interrogent sur la suffisance du dossier auquel a eu accès le public. La Commission relève toutefois que les adaptations apportées par le projet de SCoT sur deux coupures d'urbanisation ne paraissent pas recevables au vu des critères rappelés ci-dessus dans le constat.*

**La coupure n°14** sur la commune de La Chevrolière est amputée sur une largeur de 80m environ en limite ouest, au droit de la RD 65, éloignant ainsi son enracinement avec le carrefour proche sur la RD65 afin de permettre la création d'une zone commerciale dont les 2/3 de la surface seraient alors prélevés sur l'E.P.R. Le classement actuel des terrains dans le PLU de La Chevrolière est Alc et n'a pas vocation à accueillir une zone d'aménagement commercial dont le besoin n'apparaît aucunement justifié (Cf. chapitre sur les espaces dédiés aux zones d'activités).

*La modification significative de la limite d'urbanisation de cette coupure n°14, contribuerait à affaiblir significativement et définitivement la protection définie par la D.T.A. au bénéfice d'un étalement urbain à éviter en E.P.R. et que le SCoT entend maîtriser. **La Commission émet donc un avis défavorable à cette modification**, qui remettrait en cause de façon substantielle les limites de cette coupure définies par la D.T.A. en vue de maintenir une fenêtre sur le lac dans un environnement déjà dense en activités.*

**La coupure n°15** sur La Chevrolière ne semble pas affectée par le projet de SCoT en ce qui concerne son périmètre, mais par la vocation envisagée pour une partie significative de l'espace au-delà de la RD 62, dont la vocation agricole ne serait pas pérenne. Cette absence de protection pérenne vise à permettre une éventuelle implantation d'un golf (projet non encore public) sur ces terrains actuellement exploités en maraîchage et classés en secteur Alc (agriculture, loi Littoral, coupure d'urbanisation) au PLU. Or un classement en espace agricole ou naturel pérenne permet des aménagements légers nécessaires à l'entretien et la gestion de l'espace. Il doit pouvoir concilier la possible implantation ultérieure d'un golf dont les superstructures d'accompagnement (club house voire programme immobilier seraient hors E.P.R. mais à proximité) et la lisibilité souhaitée par les maraîchers pour leurs exploitations.

**La Commission recommande le classement en espace agricole (ou naturel) pérenne de ce secteur.**

## **16.2. Projets d'urbanisation en espaces proches du rivage**

En contrepartie de la protection des espaces naturels et agricoles des EPR du périmètre du SCoT, le DOO retient quelques projets d'intérêt majeur (cf page 29 du DOO) dont certains font l'objet d'observations, voire de contestations de la part des PPA et d'une association. Sont concernés les trois projets présentés ci-après.

Dans son mémoire en réponse, **le Maître d'ouvrage** fait un long développement sur ce thème. On y relève notamment le souci du SCoT de concilier tout à la fois la protection de ces espaces dans l'esprit de la Loi Littoral et l'importance de leur rôle dans un développement équilibré du territoire.

### **16.2.1. ZA du Carnet**

Le SCoT identifie le Carnet comme zone interterritoriale d'intérêt stratégique, vouée à l'installation d'une zone industrialo-portuaire. Sur les 300 ha de réserve foncière, le Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire souhaite en aménager 100. Ce projet porte sur la création d'un parc d'écotecnologies marines renouvelables. Y est installée une éolienne offshore pour une durée de 5 ans et un port à sec y est en cours de réalisation. Ces deux opérations ont fait l'objet d'études d'impact et d'études d'incidences Natura 2000.

L'aménagement global de cette zone interterritoriale stratégique fait actuellement l'objet d'une étude d'impact et d'une étude d'incidences Natura 2000, dont les conclusions n'étaient pas disponibles à la date d'arrêt du projet de SCoT. Elles permettront de définir les impacts du projet et les mesures compensatoires à mettre en œuvre le cas échéant.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

Sur le site du Carnet, **le Préfet de la Loire Atlantique** demande l'examen, assorti des corrections éventuellement nécessaires, des observations formulées par le **Grand Port Maritime**, portant sur :

- une mauvaise retransmission du périmètre du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »,
- une largeur excessive de la roselière rivulaire à protéger, alors que les inventaires locaux l'ont estimée à environ 20 m,
- la mention d'un périmètre en espaces remarquables, alors que la DTA n'en a identifié aucun sur le site.

**La Communauté de communes Sud Estuaire** demande, elle aussi, de mettre en cohérence les documents et d'exclure le secteur aménageable du Carnet du réservoir de biodiversité.

**L'association Bretagne Vivante** souligne la grande biodiversité de cette zone avec, selon elle, 84 espèces protégées sur l'espace aménageable. Elle se dit opposée à tout projet concernant les secteurs à très forts enjeux au niveau du patrimoine naturel, soit 13 ha selon l'étude d'impact réalisée par ARTILIA pour le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire. De plus elle rappelle que le secteur aménageable concerné possède 54 ha de zones humides, sur les 249 ha de ZH présents sur Le Carnet. Elle constate que le SCoT explique que la DTA de l'estuaire de la Loire, validée par le jugement du TA de Nantes du 10 décembre 2010, a pour objectif

d'assurer le développement industrialo-portuaire dans le respect des exigences de la protection des milieux naturels (création d'un parc d'écotechnologies au Carnet). Elle constate cependant que le SCoT ne fait mention à aucun moment des zones humides et de la biodiversité au Carnet.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

S'agissant de l'observation du Préfet donnant suite aux remarques du Grand Port Maritime, une erreur matérielle sur les cartographies « trame verte et bleue » et « modalités d'application de la loi Littoral » est à rectifier sur le secteur du Carnet (réduire la largeur de l'espace remarquable identifiant la roselière et retirer le secteur aménageable du Carnet des réservoirs de biodiversité).

Sur la problématique des zones humides, l'évaluation environnementale (rapport de présentation n°4) évoque cette question en page 40-41. Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, le porteur de projet devra bien évidemment montrer que les éventuelles incidences du projet sur des zones humides seront compensées.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*L'erreur matérielle sur les cartographies du secteur du Carnet est certes regrettable en matière d'information du public sur une zone réputée sensible. Cependant l'essentiel est d'apporter les corrections qui s'imposent dans la version finalisée du SCoT.*

*Par ailleurs, dès lors que l'aménagement global du site fait l'objet d'une étude d'impact et d'une étude d'incidences Natura 2000, il fera ipso facto l'objet d'une nouvelle enquête publique. Ce point semble répondre aux interrogations sur la biodiversité et les zones humides de l'Association Bretagne Vivante, qui pourra alors intervenir de nouveau si elle le souhaite.*

#### **16.2.2. ZAC de Saint-Mars-de-Coutais**

La ZAC des Millauds, à vocation résidentielle et de services, envisagée en continuité du bourg de Saint-Mars-de-Coutais, mobiliserait 10,5 ha dont 6 en EPR pour l'accueil de 220 logements.

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**Le Préfet de la Loire Atlantique** considère insuffisante la justification d'un tel projet, réalisé en partie en EPR, dans une commune qui n'est pas un pôle d'équilibre, et situé de l'autre côté du bourg par rapport à la gare de Port-Saint-Père. Il encourage la recherche d'opportunités foncières auprès des instances viticoles, dans le cadre de la révision du PLU.

Quant à **l'Autorité environnementale**, elle exprime d'importantes réserves liées aux insuffisantes capacités de la station d'épuration. Elle préconise l'analyse des possibilités de localisation alternative et la justification du projet.

**L'association Bretagne vivante** estime que le choix d'étendre la ZAC de plus de 220 logements aux Millauds en EPR n'est pas acceptable pour la protection paysagère du lac de Grand-Lieu, ni pour la protection des eaux, étant donné que l'assainissement collectif n'est pas suffisant pour cette extension d'urbanisation.

## **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

La Maître d'ouvrage précise que la mise à niveau de la station d'épuration est en cours. S'agissant du projet de ZAC, il justifie le choix de son emplacement par la vocation agricole de la commune et par les contraintes qui pèsent sur le développement du bourg :

- une vaste zone naturelle protégée à l'ouest et au nord du bourg, identifiée comme réservoir de biodiversité sur la carte de la trame verte et bleue,
- un vaste terrain agricole idéalement situé en cœur de bourg, mais inclus dans le périmètre AOC Muscadet Côtes de Grand-Lieu, qui n'est plus exploité en vigne, mais pour lequel les discussions avec l'INAO sur un déclassement éventuel n'ont pas abouti.

Le Maître d'ouvrage souligne que le projet permettra de valoriser un vaste secteur non bâti enserré entre des lotissements existants et que la totalité du périmètre est marquée par une déprise agricole et viticole. Le SDAOC a d'ailleurs émis un avis favorable au développement du secteur dès novembre 1996. En outre, un courrier du 18 mars 2013 du Ministère de l'Agriculture donne un avis favorable au projet de la ZAC des Millauds. Enfin, il appelle l'attention sur la préoccupation environnementale forte du projet.

## **Remarque de la Commission d'enquête**

*La commune compte environ 2500 habitants. La construction de 220 nouveaux logements correspond à une augmentation de la population de l'ordre de 20%, ce qui n'est pas en contradiction avec les hypothèses de croissance retenues par le SCoT.*

*D'une façon générale, la Commission estime que l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ne peut être qu'une solution de dernier recours. Il lui semble donc important que le SCoT fasse preuve de rigueur en ce domaine, pour rester en mesure contenir dans la durée la pression sur les EPR de l'ensemble du territoire. Selon cette logique, doit être considérée comme un impératif la recherche d'une solution alternative préconisée par le Préfet et l'Autorité environnementale, notamment la recherche d'opportunités foncières auprès des instances viticoles. En l'absence d'une telle solution alternative, **la Commission estime que l'espace en EPR doit être exclu du projet de la ZAC des Millauds.** Elle a conscience que sa capacité sera réduite d'une bonne moitié. Cependant, elle considère qu'en cas d'insuffisance de capacités d'urbanisation au niveau communal il appartiendra à l'intercommunalité d'apporter la réponse ad hoc.*

### **16.2.3. Hameau secteur de Pasquiaud à Corsept**

Le SCoT prévoit l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le secteur du Pasquiaud à Corsept, sur une surface d'environ 5 ha.

## **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

Le **Préfet et l'Autorité environnementale** demandent le retrait de ce projet, en rappelant que la levée de la réserve du 24 novembre 2010 sur le projet de PLU avait été subordonnée à l'abandon de cette opération.

**L'association Bretagne Vivante** rappelle également que ce projet avait été rejeté pour des raisons de protection de la Loire. Elle estime qu'il doit être retiré.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

La Commission a souhaité connaître les éléments nouveaux qui justifieraient le maintien du projet dans le SCoT. La réponse du Maître d'ouvrage est résumée ci-après.

Le Maître d'ouvrage estime qu'en dépit du retrait de ce projet dans le PLU de Corsept en 2010, ne pas le faire figurer dans le SCoT supprimerait toute possibilité ultérieure de le réaliser. Puis il justifie ce projet par les contraintes qui obèrent le potentiel d'urbanisation de la commune. Enfin il souligne que ce hameau qui accueillerait des logements, un établissement de santé et éventuellement quelques entreprises artisanales sur le site du Pasquiaud, présente les avantages suivants :

- pas d'artificialisation supplémentaire, puisque le projet est situé sur l'emprise actuelle de terrains de sport,
- une relative proximité avec le bourg, permettant une liaison douce sécurisée entre le nouveau quartier et le bourg, ses équipements et services,
- pas de déstructuration de l'espace agricole,
- un cadre paysager propice à une insertion réussie (présence d'une trame bocagère intéressante),
- un raccordement aisé au réseau d'assainissement du bourg.

### **Remarque de la Commission**

*Ce projet a déjà fait l'objet d'une réserve dans le cadre d'un PLU. L'observation du Maître d'ouvrage ne révèle aucun élément traduisant une évolution de la situation depuis 2010, qui pourrait conduire à rouvrir la réflexion. C'est pourquoi, **la Commission demande de retirer du SCoT le projet de nouveau hameau au Pasquiaud**. Elle ajoute que sa position est également motivée par l'impératif de rigueur qu'elle a évoqué plus haut.*

#### **16.2.4. ZACOM de Saint-Gildas à Préfailles**

La commune de Préfailles envisage l'extension et l'aménagement de son port. Ce projet est inclus dans le site Natura 2000 marin. En lien avec l'aménagement du port il est prévu de réaliser une ZACOM (Cf. DAC).

### **Avis émis en amont et au cours de l'enquête**

**Le Préfet de la Loire Atlantique et l'Autorité environnementale** relèvent que l'affichage de la ZACOM de Saint-Gildas sur la commune de Préfailles, située en secteur Np du PLU (dédiée au développement portuaire), vise à rendre possible une telle opération en anticipation des résultats des réflexions sur les besoins en matière d'équipements portuaires pour la plaisance. Le Préfet estime qu'un tel affichage est injustifié et qu'il est nécessaire, comme pour l'ensemble des ZACOM, de corrélérer les objectifs affichés de consommation raisonnée de l'espace à une analyse des besoins.

**L'Association Bretagne Vivante** constate que ce projet a déjà fait l'objet de plusieurs reports en raison des faiblesses du dossier. Elle estime qu'il accentuerait l'artificialisation de la Pointe de Saint Gildas (création de parkings, afflux touristique...) et causerait des nuisances sur des espaces semi-naturels très sensibles (projet en cours de Réserve Naturelle Régionale, suite à la découverte de l'Isoète épineux protégé nationalement et de son habitat menacé). L'association demande que le projet de Préfailles soit retiré du SCoT.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

La ZACOM de Saint-Gildas va voir son périmètre modifié pour exclure la bande des 100 mètres et le secteur évoqué par Bretagne Vivante. De plus l'implantation de commerces sera conditionnée à la réalisation effective du port de plaisance, ce qui apporte une garantie de préservation de cet espace en l'absence du développement du projet portuaire.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La ZACOM de Saint-Gildas est conditionnée par l'aménagement du port. Or pour l'instant l'acceptation de ce projet semble très incertaine. Il est en effet dépendant des réflexions en cours en matière d'équipement portuaires pour la plaisance. En outre, sous réserve de confirmation de l'information donnée par l'Association Bretagne Vivante, l'espace considéré pourrait être concerné par un projet de Réserve Naturelle Régionale. Face à ces incertitudes, avérées ou potentielles, la Commission estime que ce projet doit être retiré et éventuellement faire l'objet d'un réexamen lors de la révision intermédiaire du SCoT.*

## **17. Interventions des intercommunalités et communes**

### **17.1. Remarques exprimées dans le cadre des délibérations**

Trois communautés de communes et 12 communes ont assorti leur avis favorable de remarques. Celles-ci portent principalement sur des demandes de modification des documents graphiques du DOO et du DAC et, plus occasionnellement, sur des points qui sont déjà développés dans le présent rapport.

#### **17.1.1. Modifications des documents graphiques du DOO et du DAC**

Sont mentionnées ci-après les remarques recueillies portant sur les délimitations figurant dans les documents graphiques du DOO et du DAC :

- Remarques déjà évoquées au paragraphe 13 (rappel) :
  - Modification des périmètres de ZACOM : La Hervetière à Paimboeuf, La Guerche à Saint-Brévin, La Boucardière et La Culée à Bourgneuf, Le Butai à Pornic,
  - Modification de ZA : Le Carnet, La Gateburière et La Muse à la Plaine-sur-Mer et La Feuillardaise à Arthon.
- Remarques déjà évoquées au paragraphe 16 (rappel) : Modification de coupures d'urbanisation : E1 à Saint-Brévin, N° 5 à La Plaine-sur-Mer, F2, F3 et F4 à Bourgneuf,

- Remarques non encore évoquées :
  - Modifications de la zone agricole pérenne : Saint-Brévin, Arthon, La Plaine-sur-Mer, Bourgneuf, Le Bignon, Gèneson, La Limouzinière, Pont-Saint-Martin,
  - Non-report de l'espace boisé de La Tabardière à La Plaine-sur-Mer.
  - Corrections d'erreurs : Pont-Saint-Martin.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

La Maître d'ouvrage évoque deux origines à cette situation : d'une part une relecture attentive des documents après l'arrêt du projet, qui a permis de corriger des imprécisions dans les limites, l'autre part une avancée dans l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, qui a pu faire légèrement évoluer la connaissance et la vision des élus sur leur territoire.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*Ces demandes sont assez peu nombreuses. Cependant on peut penser que ce constat ne reflète qu'une partie de la réalité. Il n'est en effet pas possible d'appréhender si les communes qui n'ont pas émis de remarques n'en avaient pas à formuler, ou si elles ont jugé que la délibération n'était pas le cadre approprié pour le faire. Cette interrogation est confortée par plusieurs autres interventions de municipalités pendant l'enquête (Cf. § 17.2). La Commission considère qu'il appartient au Maître d'ouvrage de tenir compte de cette situation lors des travaux de finalisation du SCoT.*

#### **17.1.2. Autres remarques émises lors des délibérations**

Comme indiqué plus haut, les autres remarques recueillies recourent dans une très large mesure les points déjà abordés dans le présent rapport. Il convient cependant de noter, parmi les remarques nombreuses faites par la commune de Pont-Saint-Martin :

- la difficulté pour les communes d'évaluer le potentiel de renouvellement urbain,
- le SCoT pose des objectifs relevant de politiques publiques, dépassant le domaine de l'urbanisme, avec notamment des incidences sur les budgets communaux liées au droit de préemption urbain,
- il est nécessaire de préciser les types d'intervention correspondant à l'ambition affichée du SCoT de favoriser la maîtrise des consommations d'énergie, tant dans les logements que dans les locaux d'activité et plus généralement dans l'aménagement urbain.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage rappelle le côté « boîte à outils » du SCoT qui permet aux communes de s'adapter aux réalités auxquelles elles sont confrontées du fait de leurs spécificités. S'agissant de la question liée au droit de préemption, les linéaires commerciaux que le SCoT demande aux PLU de préserver n'imposent pas aux communes de préempter. Sur le sujet des économies d'énergie, le Maître d'ouvrage rappelle également que le SCoT émet plutôt des recommandations que des impératifs.

### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La Commission considère que les choses se mettront d'elles-mêmes en place avec la pratique une fois le SCoT adopté. Les remarques de la commune de Pont-Saint-Martin lui semblent utiles dans le cadre de la conception des outils de suivi du SCoT.*

### **17.2. Demandes exprimées en cours d'enquête**

En plus des demandes exprimées lors des délibérations, d'autres demandes du même type ont fait l'objet d'interventions de communes (maire ou représentant) :

- Commune de **Saint-Père-en-Retz** : modification en réduction de l'espace agricole pérenne pour l'accueil d'une biscuiterie.
- Commune de **Machecoul** : La ZACOM de projet à l'est de la commune ne fait pas à ce jour l'objet d'une réflexion suffisamment aboutie quant à son organisation qui permettrait de justifier sa localisation et de son périmètre. Il est en conséquence proposé de retirer cette ZACOM du projet de SCoT et de reporter la qualification éventuelle de cette zone à la révision du DAC.
- **Commune de Pornic** : prise en compte dans la ZACOM de la zone commerciale des Terres Jarries.
- **Commune de Saint-Brévin-les-Pins** : prise en compte d'un nouveau périmètre de la ZACOM de la Guerche. Cette demande est différente de celle figurant à la délibération du Conseil municipal au cours de laquelle le projet a été présenté pour avis.
- **Commune de Saint-Michel-chef-Chef** : retrait d'une zone agricole pérenne de l'espace nécessaire à l'implantation d'une entreprise BTP (entrepôts et bureaux) ; de même pour l'agrandissement d'un stand de tir.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage considère que ces interventions ont pour but soit d'informer la maîtrise d'ouvrage d'éléments inconnus lors de l'arrêt du SCoT (exemple : implantation d'une biscuiterie à Saint-Père-en-Retz), soit de rectifier des erreurs constatées (ZACOM de la Guerche), soit enfin de répondre à des observations de Personnes Publiques Associées (suppression de la ZACOM de Machecoul.). Il précise que ses demandes seront prises en compte dans la version définitive du SCoT).

### **Remarque de la Commission**

*Les interventions concernant les ZACOM entrent dans le cadre général de l'aménagement économique et commercial qui est développé au paragraphe 13.*

*S'agissant de la demande de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef, il s'agit de corriger deux omissions. L'une concerne un espace occupé par des entrepôts d'une entreprise de BTP qui est porté par erreur en EAP. L'autre concerne un projet d'extension de stand de tir non pris en considération. Les corrections correspondantes doivent évidemment être apportées.*

*Pour ce qui concerne la demande de la commune de Saint-Père-en-Retz, la Commission considère qu'une modification de l'EAP pour installer une biscuiterie constituerait un très mauvais message (création d'un précédent) envoyé aux acteurs du SCoT et au monde agricole (gestion des EAP). Cette démarche contredirait franchement les objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles affichés par le SCoT. Cependant, n'étant pas en mesure d'appréhender l'état d'avancement de ce dossier et le contenu des tractations entre l'industriel et les élus, elle demande que tous les efforts soient entrepris pour que cette implantation se fasse dans l'une des zones d'activités existantes. La Commission estime que ce n'est qu'en tout dernier ressort qu'il pourrait en être décidé autrement et qu'à la condition qu'une surface équivalente à l'emprise du projet soit rétablie en EAP dans un autre secteur.*

*Concernant le projet de ZACOM de Machecoul, la Commission, au paragraphe 13 (Aménagement économique et commercial) a jugé qu'il n'était pas pertinent de maintenir une réserve foncière en plein EAP à l'emplacement sur lequel elle était prévue.*

## **18. Interventions du public non encore prises en compte**

### **18.1. Éléments en lien avec les documents d'urbanisme en vigueur**

Il s'agit d'interventions, mentionnées ci-après, qui ressortissent normalement des compétences des communes :

- Intervention de **Mme Jacqueline RIFFAUD** au sujet d'une propriété à Pornic.
- Courrier de **M. Michel Vandier** (Association de Défense de la RIA et du Littoral de Pornic) : critiques sur le PLU de Pornic.
- Courrier de **M. Eugène Simon** (Association Plane d'avenir) : critiques sur le PLU de Pornic qui maintiendrait La Plaine-sur-Mer dans un rôle de commune dortoir de Pornic. En outre, il considère qu'aucune réunion publique n'a été organisée localement, de sorte que le contenu du SCoT amène la municipalité à définir un rôle très restrictif, surtout pour le développement vers la mer.
- Intervention de **M. Axel Bergeron** : critiques sur le PLU de Pornic.
- Courrier de l'association **Terres et Rivières**, qui appelle l'attention d'un projet de drainage de 667 ha à Touvois et Legé qui détruirait d'importantes zones humides.
- Intervention de **M. Favreau** qui concerne un secteur d'intérêt archéologique à Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage fait remarquer que le PLU de Pornic a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission des Sites.

### **18.2. Interventions des représentations agricoles**

Au niveau de la FNSEA, un courrier type a été rédigé à l'attention de ses représentants qui, après l'avoir signé l'ont adressé à la Commission. Ainsi 8 courriers identiques ont été

enregistrés au cours de l'enquête. La Confédération Paysanne a procédé de même et 8 de ses courriers ont été enregistrés.

Ces courriers recouvrent dans une large mesure les éléments qui ont conduit la Chambre d'Agriculture à émettre un avis défavorable. On note cependant quelques points qui ne figurent pas dans l'avis de la Chambre d'Agriculture.

#### **18.2.1. Points particuliers présentés par la FNSEA 44**

- La FNSEA 44 demande que tous les PLU du territoire soient présentés en CDCEA lors de leur élaboration ou de leur révision.
- S'agissant des créations ou extensions nouvelles non prévues, elle demande qu'elles soient interdites et, d'une façon générale, que tout projet fasse l'objet d'un examen en CDCEA.
- Elle regrette que la surface correspondante aux infrastructures routières ne soient pas déduites des zones A et donc des espaces agricoles pérennes.
- Elle demande que les zones humides soient intégrées aux zones A et N dans les PLU et que les inventaires réalisés dans le cadre des SAGE figurent à titre indicatif en annexe des PLU. Seul le tramage est accepté par la profession.
- La FNSEA demande que les réserves foncières nécessaires à la réalisation d'équipements de traitement et de valorisation des déchets soient identifiées à l'échelle du SCoT.

#### **Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage rappelle que les deux premières suggestions de cette liste sont contraires à la réglementation et que la déduction des infrastructures routières des zones A est techniquement très difficile. Il rappelle également que la représentation des zones humides est du ressort des communes et que le tramage est le plus communément employé. S'agissant du foncier pour le traitement des déchets, le Maître d'ouvrage renvoie au DOO (page 95).

#### **Remarque de la Commission d'enquête**

*La Commission n'a aucune d'observation complémentaire à faire.*

#### **18.2.2. Points particuliers présentés par la Confédération Paysanne 44**

La Confédération Paysanne n'accepte pas la démarche du carroyage. Elle estime que, dans la recherche d'un consensus large, elle minimise les surfaces concernées, pouvant ainsi provoquer un « droit » à l'extension urbaine qui renforce la fragilité des exploitations proches des zones artificialisées, ce qui est le contraire de l'objectif recherché.

Par ailleurs, elle s'interroge sur la volonté de prolonger l'augmentation de la population au rythme actuel, largement supérieur au rythme de croissance de la Loire Atlantique ou de la Région. Elle estime qu'une limitation de l'accueil de la population permettrait d'économiser l'espace agricole et consoliderait l'objectif de croissance du taux d'activités, ainsi que l'objectif de limiter les déplacements et infrastructures liées.

**Observation du Maître d'ouvrage figurant dans son mémoire en réponse**

Le Maître d'ouvrage indique que la méthode du carroyage a été utilisée en accord avec la Chambre d'Agriculture et qu'elle est sur le modèle d'autres SCoT.

**Remarque la Commission**

*La Commission n'a aucune d'observation complémentaire à faire.*

Legé le 13 mai 2013

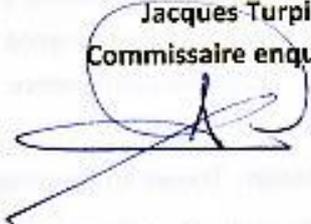
Arnold Schwerdorffer  
Président de la commission d'enquête



Joseph Boutin  
Commissaire enquêteur



Jacques Turpin  
Commissaire enquêteur



## 2° PARTIE

# CONCLUSION ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

---

### **A. Remarque sur l'enquête**

L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante et conformément aux formes prescrites par les textes.

Le dossier d'enquête répondait aux prescriptions réglementaires. Y étaient joints les avis de l'Autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, ainsi que le bilan de la concertation.

Le public a été convenablement informé de l'ouverture de l'enquête dans les formes et les délais prescrits, pour ce qui concerne la parution dans la presse locale et l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique dans les Communautés de communes et les mairies concernées. L'organisation en huit pôles d'enquête a permis une couverture convenable du territoire.

Comme pour la majorité des enquêtes d'élaboration de SCoT, la participation du public a été modeste. On note en particulier très peu d'interventions de personnes privées. Par contre, la participation des syndicats et organismes professionnels a été significative (agriculture, dont maraîchage, viticulture, sylviculture ; carriers ; entrepreneurs). On note enfin la participation de quelques communes du Pays de Retz et de quelques associations. Au total, l'enquête n'a donné lieu qu'à 16 interventions sur le registre d'enquête et 35 courriers. Cependant, l'emploi de courriers types par la FNSEA et la Confédération Paysanne conduit à ne retenir que 20 courriers exploitables par le Commission.

Pendant les permanences, quelques personnes privées sont venues soit pour s'informer sur le SCoT, davantage sur sa nature et sa vocation que sur son contenu, soit pour des questions en lien avec leur propriété. Ces dernières ressortissant des PLU, la Commission a orienté les personnes concernées vers les services de l'urbanisme de leur commune.

### **B. Remarque générale sur le contexte général**

Le projet présenté à l'enquête publique est le résultat de six années de travail, conduit par le Syndicat Mixte du SCoT, qui est composé d'élus représentant les 6 intercommunalités et les 41 communes que compte le territoire.

Il s'agit d'un territoire très complexe. En osant une caricature, on peut retenir que sur un côté il est dans la frange de l'Agglomération nantaise, sur un autre côté il borde l'estuaire de la Loire, sur un autre encore il donne sur l'Atlantique et sur le dernier côté il est marqué par la zone humide du lac de Grand-lieu, le maraîchage et l'ouverture sur la Vendée. En fait, il

s'agit de grands d'ensembles aux caractéristiques et aux préoccupations bien différentes, qui en outre se déclinent en fonction de l'importance démographique et économique des communes. Il en résulte que la recherche du consensus, incontournable pour l'élaboration d'un SCoT, est un facteur de difficulté que la Commission ne peut ignorer.

Un autre facteur de difficulté doit être mentionné. Il s'agit de l'intégration tardive dans le périmètre du SCoT de la Communauté de communes de Grand-Lieu. Elle a nécessité un effort important de prise en compte sur le plan technique et celui de la communication en direction des élus et du public. Cette intégration tardive explique la résolution de quelques points après l'arrêt du projet, voire au-delà de l'enquête publique dans le cadre de la finalisation du document.

Suite au Grenelle, la gestion de l'espace occupe désormais une place centrale dans la conception des SCoT, avec pour objectif de préserver, autant que possible, les espaces dédiés à l'agriculture. Il s'agit d'une contrainte majeure, car ces espaces entrent en concurrence avec les besoins pour l'accueil de nouveaux habitants (entre 42200 et 56500 à horizon de 20 ans) et les besoins indispensables au développement économique et commercial, crucial en matière de création d'emplois.

La Loi Littoral fait également peser une contrainte très forte, d'autant qu'elle concerne l'estuaire de la Loire, le littoral atlantique, l'estuaire du Faleron et le pourtour du lac de Grand-Lieu, soit une part très importante du Pays de Retz. Outre son caractère contraignant de texte réglementaire, cette loi revêt une dimension morale qui, au niveau d'un SCoT, impose exemplarité et rigueur dans son application.

L'environnement est la dernière des contraintes majeures qui caractérisent le Pays de Retz, en raison de l'étendue des espaces couverts par des zones Natura 2000, de l'importance des zones humides au premier rang desquelles la ZH du Lac de Grand-Lieu ainsi que quelques zones de marais, des problèmes de ressource / qualité de l'eau et, enfin, de certains espaces d'intérêt patrimonial national et/ou européen en matière de biodiversité.

## **C. Avis du niveau de l'Etat et du Département**

**L'avis de l'autorité environnementale** (Préfet de Région) porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation des informations contenues dans le rapport de présentation,
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Elle ne donne donc pas lieu à un avis sur les choix faits pour l'élaboration du projet. La Commission retient donc comme présupposition que ses remarques doivent être prises en compte par le Maître d'ouvrage dans le cadre de la finalisation du Projet.

En conclusion de son avis, **le Préfet de la Loire Atlantique** assortit son avis réservé des remarques suivantes :

- Sur l'aspect de la consommation d'espace, les exigences en termes de densité de l'habitat doivent être renforcées. Le chapitre afférent aux zones d'activités et commerciales doit être revu, afin de développer une stratégie de développement cohérente, étalée dans le temps, avec des critères forts de diminution de l'étalement urbain.

- En matière de protection du littoral, il convient que le document définisse les villages et hameaux et justifie les possibilités d’urbanisation en espace proche du rivage ou les diminue.
- Les objectifs de construction de logements sociaux, s’ils ne peuvent être augmentés, doivent être équilibrés sur le territoire au regard des besoins existants.
- d’une manière générale, le DOO doit être plus prescriptif.

La Commission considère que ces réserves doivent être levées, sauf à démontrer l’impossibilité d’y parvenir. S’agissant des autres remarques, techniques ou non, contenues dans l’avis du Préfet, elle retient comme présupposition qu’elles devront, autant que cela est possible, être prises en compte dans la version définitive du SCoT.

Le projet fait l’objet d’un **avis défavorable du Conseil Général de la Loire Atlantique**. Celui-ci est principalement motivé par les orientations figurant dans le DOO en matière d’évolution du réseau routier. Il est dans l’ordre des choses qu’elles soient corrigées

Concernant les avis des chambres consulaires, **la Chambre de Commerce et d’Industrie** comme la **Chambre de Métiers et de l’artisanat** expriment leur satisfaction sur les orientations prises en matière d’espaces dédiés aux activités économiques et commerciales. La CCI appelle cependant l’attention sur les dispositions de souplesse à prévoir pour l’extension et la création de carrières. Quant à **la Chambre d’Agriculture**, elle émet un avis défavorable fondé sur plusieurs points, notamment la gestion de l’espace et les orientations susceptibles d’être interprétées comme des ingérences du SCoT dans les pratiques agricoles.

## **D. Remarque sur les interventions**

Pour une large part, les interventions du public se recoupent avec les avis émis au niveau de l’Etat et du Département qui sont rappelés ci-dessus.

N’entrent pas dans ce cadre les interventions des communes consistant principalement en des demandes de modifications portant sur les zonages (limites d’urbanisations, franges périurbaines, zones d’activités et commerciales). Ces demandes s’ajoutent à celles exprimées en amont de l’enquête, dans le cadre des délibérations sur le projet des conseils intercommunautaires et communaux.

On note quelques interventions très critiques à l’endroit du SCoT, mais elles sont peu nombreuses. En revanche, on note également des interventions qui, tout en étant critiques sur certains points, n’en sont pas moins constructives par les éclairages qu’elles comportent et les propositions qu’elles présentent.

## **E. Conclusion de la Commission d’enquête**

Le SCoT du Pays de Retz est la première démarche de planification stratégique intercommunale mise en œuvre au niveau de ce territoire. La Commission a conscience de la difficulté de l’exercice et aussi de son caractère crucial, car il pose les bases d’un processus qui va bien au-delà de la période de validité de ce document, dans la mesure où, d’une certaine façon, il engage déjà les SCoT à venir. Dans ce cadre, le travail réalisé par le Syndicat Mixte

composé d'élus est considérable, en raison de l'éventail très vaste des domaines à prendre en considération et du caractère contraignant du SCoT pour les collectivités locales concernées, alors qu'il faut progresser par consensus successifs. C'est pourquoi la Commission estime qu'il est aujourd'hui temps de conduire le projet de SCoT du Pays de Retz vers son ultime passage devant le Syndicat Intercommunal, qui pourra encore l'amender pour une meilleure qualité des documents qui le composent.

\*

Le projet de SCoT du Pays de Retz est élaboré sur la base d'un accroissement démographique élevé (+42.000 à +56.000), très sensiblement supérieur à celui de la Loire Atlantique et de la Région des Pays de la Loire. Par suite, les besoins en espace pour l'accueil de cette population sont élevés, alors que ce territoire conserve sa vocation agricole. L'équation à résoudre par les acteurs du SCoT est donc délicate. Elle l'est d'autant plus qu'elle s'inscrit, comme cela a été rappelé, dans un contexte prégnant en matière de maîtrise de la consommation foncière, de gestion des espaces littoraux et de protection de l'environnement.

Ce cadre général a naturellement amené la Commission à orienter le prisme à travers lequel elle perçoit le projet, afin de distinguer, au-delà des grands thèmes étudiés, l'essentiel de ce qui l'est moins. Pour elle l'essentiel est :

- de ne pas renvoyer à plus tard (aux futurs SCoT) la résolution des problèmes actuels, ce qui suppose d'appliquer dès maintenant, dans ses différents aspects, un encadrement strict de la consommation économe de l'espace, dans le respect des objectifs de développement durable.
- la rigueur dans la gestion des espaces protégés par la Loi Littoral, car toute altération de ces espaces est irréversible et non compensable.

Selon cette logique, la Commission retient les réserves suivantes présentées ci-après.

**Réserve n° 1 : Renforcer les exigences en matière de gestion de l'espace en :**

- **réduisant d'au moins 50 % les espaces périurbains (zones blanches), en priorité en zone humides et en secteurs sensibles identifiés par les diagnostics agricoles (Cf. § 10),**
- **réduisant d'au moins 10 % la consommation d'espace pour l'activité économique et en prononçant un moratoire portant sur l'ouverture des zones d'activité, jusqu'à la révision intermédiaire du SCoT, dans la perspective de d'abord consommer les réserves d'urbanisation avant d'envisager d'ouvrir de nouvelles zones d'activités. (Cf. § 10),**
- **retenant pour l'habitat les valeurs de densité suivantes : 25 logements à l'hectare pour les pôles d'équilibre et 20 logements à l'hectare pour les autres communes (Cf. § 11.1).**
- **limitant strictement l'extension des villages et hameaux à leurs périmètres déjà urbanisés (Cf. § 11.3).**

Cette réserve vise, dès la diffusion du 1° SCoT du territoire, et dans une perspective de préservation des espaces agricoles, à **marquer la rupture** avec les pratiques d'étalement urbain, par l'optimisation des zones AU existantes (habitat et activités), la limitation au strict

nécessaire de la création de nouvelles zones dans les futurs PLU, et l'optimisation des potentialités d'urbanisation dans les écarts et dans le cadre du renouvellement urbain. Il est à noter que cette réserve implique notamment :

- le refus de maintenir en réserve foncière l'espace initialement prévu pour la ZACOM de Machecoul (Cf. § 13).
- La recherche d'une solution alternative dans une des zones d'activités existantes, pour l'implantation de la biscuiterie ayant motivé la demande de la Commune de Saint-Père-en-Retz. A défaut, si son implantation devait être maintenue en EAP comme initialement envisagé, elle devrait donner lieu une extension de l'EAP d'une surface équivalente dans un autre secteur (Cf. § 17.2).

**Réserve n° 2 : Reprendre le Document d'Aménagement Commercial, en veillant notamment à l'adéquation du dispositif aux besoins à satisfaire pour la durée de validité du SCoT.**

La commission ne peut, compte tenu de la justification attendue des différentes zones par rapport au besoin à satisfaire, exprimer d'avis quantifié sur le dimensionnement d'un dispositif non stabilisé. Elle considère cependant qu'une réduction significative du nombre de zones nouvelles doit être obtenue, du fait des réserves urbanisables disponibles et de leur nécessaire mobilisation en priorité.

**Réserve n° 3 : Supprimer ou corriger les projets d'urbanisation dans les espaces couverts par la Loi Littoral en :**

- rétablissant dans les limites définies par la DTA la coupure d'urbanisation n° 14 à la Chevrolière (Cf. § 16.1),
- recherchant une alternative au projet de ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais et, en cas d'impossibilité, en limitant cette ZAC à sa partie hors de l'espace proche du rivage (Cf. § 16.2.2.),
- retirant le projet d'un nouveau hameau sur le secteur de Pasquiaud à Corsept (Cf. § 16.2.3),
- retirant le projet de la ZACOM de Saint-Gildas à Préfailles, avec report de son examen à une révision intermédiaire du SCoT (Cf. § 16.2.4).

Cette réserve reprend et précise des remarques émises par le Préfet pour ce qui concerne la ZAC des Millauds, le hameau de Corsept et la ZAC de Saint-Gildas. Elle vise à souligner, dans une perspective à long terme, l'impérieuse nécessité de préserver les espaces protégés par la Loi Littoral.

**Réserve n° 4 : Apporter des mesures de souplesse dans la gestion des EAP, afin de ne pas entraver l'extension ou la création de nouvelles carrières (Cf. § 10.1).**

Cette réserve s'inscrit également dans une perspective à long terme, afin de ne pas différer artificiellement la nécessaire évolution des entreprises d'extractions de matériaux. Il est à noter que le Maître d'ouvrage a annoncé une rencontre prochaine avec les différents partenaires pour étudier cette question.

La Commission a noté également des améliorations qu'il serait souhaitable d'apporter au projet dans le cadre de la finalisation du document définitif. Elles n'ont pas l'acuité d'une réserve

et sont à considérer comme des recommandations, voire de simples suggestions. Nombre d'entre elles sont déjà prises en compte par le Maître d'ouvrage ou font l'objet d'engagements de sa part mentionnés dans son mémoire en retour.

### **Améliorations souhaitables prises en compte ou ayant fait l'objet d'engagements du Maître d'ouvrage.**

**Haies** : Définition des critères qualifiant les haies importantes à préserver (Cf. § 12.5).

**Viticulture** : Identification des terrains inclus dans les périmètres AOC en fonction de leur situation au regard des espaces naturels pérennes et des espaces naturels protégés. Il est prévu de faire valider le résultat de cette étude par les instances de la profession (Cf. § 12.6).

**Transport** : Reprise des documents du SCoT pour prendre en compte les remarques formulées par le Conseil Général. Une réunion sur le sujet a eu lieu le 11 avril 2013 (Cf. § 15).

**Zones du Carnet** : Correction d'erreurs dans les documents graphiques (Cf. § 16.2.1).

### **Autres améliorations souhaitables**

**Maraîchage** : Reprise de la rédaction des paragraphes susceptibles d'être interprétés comme ciblant et fustigeant la profession en matière d'impacts des exploitations sur le milieu ou comme des ingérences dans les pratiques agricoles (Cf. § 12.3).

**Sylviculture** : Prise en compte de la remarque du Syndicat des forestiers privés relative au classement des espaces boisés (Cf. § 12.4).

**Améliorations techniques** : Les avis émis par le Préfet et l'Autorité environnementales comportent des points d'ordre technique visant à apporter des corrections aux différents documents constituant le SCoT. La Commission ne les énumère pas, considérant qu'ils sont évidemment à prendre en compte dans le cadre de la finalisation du document.

### **Remarque relative à la mixité sociale**

Cette question est développée au paragraphe 11.2. En dépit des attentes en ce domaine exprimées par le Préfet et le Conseil Général, la Commission ne se prononce pas sur une augmentation des objectifs fixés par le SCoT. Compte tenu du niveau extrêmement faible du logement social actuellement constaté sur le territoire, elle n'est pas en mesure d'apprécier s'il est réaliste d'élever le ratio au-delà d'un doublement à horizon de 20 ans.

### **Remarque sur l'environnement**

Il peut sembler que la Commission soit restée étrangement discrète dans sa conclusion sur les questions environnementales, telles que la biodiversité et les zones humides. Ces points ont été pris en compte par le projet à leur juste niveau, eu égard à l'échelle d'un SCoT, de sorte qu'ils n'ont donné lieu qu'à quelques développements dans le présent rapport, en accompagnement d'autres questions. Mais il convient de souligner que, compte tenu du niveau de précision qu'elles exigent, les études se focalisant sur les questions environnementales ne trouvent leur pleine efficacité qu'à l'échelle d'un projet d'équipement ou d'aménagement. En règle générale, les projets, pour lesquels de telles études sont imposées, requièrent un avis de

l'Autorité environnementale et sont présentés à l'enquête publique. Ce devrait être le cas, par exemple, de l'aménagement de la zone interterritoriale stratégique du Carnet.

\*

La Commission considère que le SCoT, dans sa version définitive, constituera un document de planification stratégique, conciliant les besoins en matière de développement avec le respect des contraintes de notre temps, sans report des décisions correspondantes à de futures échéances. **C'est pourquoi, sur cette base, elle estime dans l'ordre des choses de donner une suite positive au projet présenté à l'enquête publique, tout en rappelant que la satisfaction de ses réserves conditionne cet avis favorable.**

## **F. Formulation de l'avis de la Commission d'enquête**

### **Vu :**

- L'arrêté n° 8 du Président du Syndicat Mixte du SCoT du pays de Retz.
- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L122-1 à L121-9-1, les articles L121-10 à L121-15 et les articles L122-1-1 à L122-19.
- L'avis de l'Autorité environnementale,
- L'avis du Préfet de la Loire Atlantique.
- L'avis de la Commission Département de Consommation de l'Espace Agricole.
- Les avis des Personnes Publiques Associées et les délibérations des conseils communautaires et communaux.
- Le dossier d'enquête publique.
- Les registres d'enquête.
- Le mémoire en retour du Maître d'ouvrage, donnant suite au procès-verbal de synthèse.

### **Et considérant que :**

- Le SCoT objet de l'enquête est le premier document de planification stratégique intercommunale du Pays de Retz et qu'à ce titre il pose les bases d'un processus qui va bien au-delà de la période de validité de ce document.
- Le Pays de Retz est d'une extrême complexité en raison de sa proximité avec l'Agglomération nantaise, de l'étendue et de la diversité des espaces relevant de la Loi Littoral, de l'importance de l'activité agricole caractérisée par sa diversité avec une composante maraîchère et une composante viticole significatives, d'une activité économique soutenue et d'une activité d'extraction de matériaux importante.
- L'intégration tardive dans le périmètre du SCoT de la Communauté de Commune de Grand-Lieu constituait un réel défi à relever.
- Le travail réalisé est considérable en raison de l'éventail très vaste des domaines à prendre en considération, du caractère contraignant du SCoT pour les collectivités locales concernées et d'une incontournable progression par consensus successifs.

- L’essentiel est :
  - de ne pas renvoyer à plus tard (aux futurs SCoT) la résolution des problèmes actuels, ce qui suppose d’appliquer dès maintenant, dans ses différents aspects, un encadrement strict de la consommation économe de l’espace, dans le respect des objectifs de développement durable.
  - la rigueur dans la gestion des espaces protégés par la Loi Littoral, car toute altération de ces espaces est irréversible et non compensable.
- La gestion de l’espace mériterait d’être plus prescriptive sous ses différents aspects :
  - gestion des zones AU figurant dans les documents d’urbanisme actuels,
  - dimensionnement de la frange périurbaine,
  - densité de l’habitat,
  - l’urbanisation dans les villages et hameaux.
- Les résultats de l’enquête confortent la remarque du Préfet sur la nécessité d’une reprise en profondeur du Document Aménagement Commercial.
- Quelques projets d’urbanisation seraient susceptibles d’affaiblir l’application de la Loi littoral.
- Les blocages qui seraient imposés pour l’ouverture, voire l’extension de carrières.
- Les améliorations au projet dont la prise en compte par le Maître d’ouvrage est en cours ou qui font l’objet d’engagements de sa part formulés dans son mémoire en retour.
- La prise en compte d’autres améliorations suggérées par la Commission ne présentent pas de difficulté.
- Les améliorations d’ordre technique figurant dans les avis de l’Autorité environnementale et du Préfet seront normalement suivies d’effet.

**La Commission émet un avis favorable concernant le Projet SCoT du Pays de Retz.**

Cet avis est assorti des réserves suivantes :

**Réserve n° 1 : Renforcer les exigences en matière de gestion de l’espace en :**

- **réduisant d’au moins 50 % les espaces périurbains (zones blanches), en priorité en zone humide et en secteurs sensibles identifiés dans les diagnostics agricoles.**
- **Réduisant d’au moins 10 % la consommation d’espace pour l’activité économique et en prononçant un moratoire portant sur l’ouverture des zones d’activité, jusqu’à la révision intermédiaire du SCoT, dans la perspective de d’abord consommer les réserves d’urbanisation avant d’envisager d’ouvrir de nouvelles zones d’activités.**
- **retenant pour l’habitat les valeurs de densité suivantes : 25 logements à l’hectare pour les pôles d’équilibre et 20 logements à l’hectare pour les autres communes.**
- **limitant strictement l’extension des villages et hameaux à leurs périmètres déjà urbanisés.**

**Réserve n° 2 : Reprendre le Document d’Aménagement Commercial, en veillant notamment à l’adéquation du dispositif aux besoins à satisfaire pour la durée de validité du SCoT.**

**Réserve n° 3 : Supprimer ou corriger les projets d'urbanisation dans les espaces couverts par la Loi Littoral en :**

- rétablissant dans les limites définies par la DTA la coupure d'urbanisation n° 14 à la Chevrolière),
- recherchant une alternative au projet de ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais et, en cas d'impossibilité, en limitant cette ZAC à sa partie hors de l'espace proche du rivage,
- retirant le projet d'un nouveau hameau sur le secteur de Pasquiaud à Corsept,
- retirant le projet de la ZACOM de Saint-Gildas à Préfailles, avec report de son examen à une révision intermédiaire du SCoT (Cf. § 16.2.4).

**Réserve n° 4 : Apporter des mesures de souplesse dans la gestion des EAP, afin de ne pas entraver l'extension ou la création de nouvelles carrières.**

Legé le 13 mai 2013

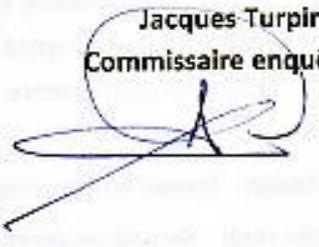
Arnold Schwerdorffer  
Président de la commission d'enquête



Joseph Boutin  
Commissaire enquêteur



Jacques Turpin  
Commissaire enquêteur



# ANNEXE 1

## Déroulement chronologique de l'enquête

---

- 17 Janvier : Désignation de la Commission d'enquête par le Président du Tribunal Administratif de Nantes.
- 28 janvier : Réunion à Saint-Brévin-les-Pins en vue de l'organisation de l'enquête, en présence de M. Yannick Haury, Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz et de Mme Angélique Thuillier, en charge du dossier.
- 8 février : Arrêté prescrivant l'enquête publique de M. Yannick Haury
- 19 février :
  - Réunion à Machecoul des représentants des communes pôles d'enquête.
  - Visite des lieux par la Commission (titulaires et suppléants).
- 22 février : Contrôle de l'affichage dans les mairies des communautés de communes de Pornic, Sud Estuaire, Cœur Pays de Retz,
- 26 février : Contrôle de l'affichage dans les mairies des communautés de communes de Grand-Lieu et Loire Atlantique Méridionale.
- 28 février : Contrôle de l'affichage Région de Machecoul.
- 1<sup>o</sup> mars : Ouverture de l'enquête et première permanence à Saint-Brévin-les-Pins ; Commissaire enquêteur Arnold Schwerdorffer.
- 6 mars : Seconde permanence à Pornic ; Commission au complet (titulaires).
- 11 mars : Troisième permanence à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ; Commissaire enquêteur Joseph Boutin,
- 15 mars : Quatrième permanence à Machecoul ; Commissaire enquêteur Jacques Turpin.
- 19 mars : Cinquième permanence à Pornic ; commissaire enquêteur Arnold Schwerdorffer.
- 22 mars : Sixième permanence à Legé ; commissaire enquêteur Jacques Turpin.
- 25 mars : Septième permanence à Génomeston ; Commissaire enquêteur Jacques Turpin.
- 26 mars : Huitième permanence à Sainte-Pazanne ; commissaire enquêteur Joseph Boutin.
- 28 mars :
  - Matin : Travail en commission.
  - Après-midi : Neuvième permanence ; commissaire enquêteur Arnold Schwerdorffer.
- 2 avril :
  - Matin : dixième permanence à Machecoul ; commissaire enquêteur Jacques Turpin.
  - Après-midi : Onzième permanence à Pont-Saint-Martin ; commissaire enquêteur Arnold Schwerdorffer.
- 4 avril : Douzième permanence à Saint-Brévin-les-Pins et clôture de l'enquête ; Commission au complet.
- Du 5 au 11 avril : réception par le Président de la commission des registre d'enquête.

- 8 avril :
  - Matin : Rencontre de la Commission avec la Chambre d’Agriculture de la Loire Atlantique.
  - Après-midi : Rencontre de la Commission avec la DREAL de la région des Pays de la Loire et avec la DDTM de la Loire Atlantique.
- 12 avril : Réunion de fin d’enquête avec M. Yannick Haury, Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz et remise du procès verbal de synthèse.
- 25 avril : Réception par le Président de la Commission du mémoire en réponse du maître d’ouvrage.
- 29 avril matin : Travail en Commission à la mairie de Legé.
- 13 avril : Signature du rapport par les membres de la commission.

# ANNEXE 2

## Compte rendu de la visite des lieux

---

**Mardi 19 février 2013**

**Première partie à 9 heures au siège de la communauté de communes de la région de Machecoul :** Réunion de l'ensemble de la Commission d'enquête en présence de Madame la Directrice du Syndicat Mixte du SCoT et des référents des communes où seront déposés un dossier et un registre d'enquête.

Etaient présents :

- Monsieur Arnold SCHWERDORFFER - Président de la Commission d'enquête.
- Monsieur Joseph BOUTIN - membre titulaire.
- Monsieur Jacques TURPIN - membre titulaire.
- Monsieur Marcel RYO - membre suppléant.
- Monsieur Louis Christian GALLAIS - membre suppléant.
- Madame Angélique THUILLIER - Directrice du syndicat Mixte.
- Madame BONNET Laurence - Mairie de Saint-Brévin-les-Pins.
- Monsieur BRISSON Jean-Claude - Mairie de Legé.
- Madame FOUCHER Anne - Claire - Communauté de communes de Pornic.
- Monsieur FRANCOIS Yves - Mairie de Pont-Saint-Martin.
- Monsieur GRAVOUIL Jean-Paul - Mairie de Machecoul.
- Madame GUILLET Magalie - Mairie de Pont-Saint-Martin.
- Monsieur HERBRETEAU Jacques - Mairie de Geneston.
- Madame QUERRY - PETEUIL Maryse - Mairie de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Le Président ouvre la séance et remet à l'ensemble des participants une fiche présentant l'ensemble des consignes qu'il convient de respecter pour assurer un bon déroulement de l'enquête publique.

Il rappelle le rôle des administrations concernées par le dossier et celui des commissaires enquêteurs, puis insiste tout particulièrement sur les deux points suivants :

- Le dossier et le registre d'enquête doivent être mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les créneaux horaires d'ouverture habituelle des bureaux.
- Les observations présentées ainsi que les courriers reçus doivent être mis à disposition du public dans les délais les plus courts.

Madame la Directrice du syndicat mixte présente ensuite un résumé du contenu du projet de SCoT, notamment ses principales orientations et objectifs.

La séance est levée à 10 h. 15.

## Deuxième partie. Visite des lieux.

A 10h30 la Commission d'enquête, accompagnée de Madame Angélique THUILLIER, quitte Machecoul pour se rendre sur le terrain et visualiser une partie du territoire du SCoT, à défaut de pouvoir le parcourir en totalité. Au cours de cette visite ont été privilégiés les secteurs susceptibles de présenter quelques difficultés.

En se dirigeant vers Saint-Philbert-de-Grand-Lieu est évoquée la future zone d'activités interterritoriale stratégique de la « Marne » d'une superficie importante (environ 100 ha).

A La Chevrolière la zone de Tounebride, dont une extension est prévue en direction de "La Boule d'Or", risque de soulever quelques observations de la part de la Chambre d'Agriculture car l'extension est importante et linéaire.

Passage sur la ZACOM "La Chaussée" à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. Sur cette commune, il est constaté une densification faible, environ 8 log/ha, alors que le SCoT prescrit une densité de plus de 15 log/ha. A cela s'ajoute la présence du lac qui impose l'application de la Loi Littoral, ce qui conduit à orienter le développement de la commune essentiellement en direction de l'Est-Sud-Est. A souligner, notamment, sur les communes de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul., etc.....la problématique liée au développement du maraichage, qu'il faut concilier avec une protection accrue de la masse d'eau.

En quittant Saint-Philbert-de-Grand-Lieu pour rejoindre Saint-Lumine-de-Coutais, on découvre un paysage de cultures (prairies permanentes, céréales, vignes, élevages bovins, élevages hors sol...) à dominante bocagère avec vue sur le lac.

A Saint-Mars-de-Coutais, la Commission prend connaissance du projet de ZAC "des Millauds" (250 log / 20 ans). Ce projet, situé en continuité de l'espace urbanisé du bourg, a été retenu car une parcelle d'une surface importante, sise à proximité immédiate du centre bourg, reste classée par l'INAO sans perspective (au moins dans l'immédiat) d'évolution.

Direction Port-Saint-Père puis Pornic, avec au passage un détour par Vue et Chéméré, pour se rendre compte de la dimension des carrières LAFARGE et SOCACHEM, dont une possible extension figure au projet de SCoT.

Après une pause déjeuner, visite de la future ZACOM "Les Duranceries" sur le territoire de la commune de Pornic. Ces espaces, susceptibles d'être urbanisés (2AU) dans le cadre du PLU, font l'objet d'observations de la Chambre d'Agriculture qui souhaite en ajuster le périmètre.

Toujours sur la commune de Pornic, l'opération dénommée "La Ria de Pornic" près de la gare SNCF et dans le prolongement de la voie ferrée (logements, commerces, parc de loisir ...) est très proche de la mer. Elle respecte cependant le périmètre de délimitation des espaces proches du rivage (EPR) retenu par le PLU approuvé postérieurement à la DTA, mais fait l'objet de recours de la part d'une association.

S'agissant de la commune de Préfailles l'Etat, dans son avis du 7 février 2013, n'estime pas justifié le classement de la totalité de la zone Np du PLU en ZACOM "Saint Gildas". La Commission parcourt la surface limitée de ce site situé dans la bande des 100m. Elle se porte

ensuite sur le secteur des « Terres Blanches » pour apprécier l'impact signalé par l'Etat sur la coupure d'urbanisation.

Le retour s'effectue par Saint Michel-Chef-Chef, Saint-Père-en-Retz, Saint-Viaud et la visite de la zone dite "du Carnet", sur laquelle a été édifié un prototype d'éolienne off shore (Alstom) sur un "jacket" fabriqué par le chantier STX, puis Frossay, Arthon-en-Retz, Bourgneuf-en-Retz, Fresnay-en-Retz et Machecoul.

Enfin est évoqué le projet d'une zone d'activité sur la commune de Paulx, jouxtant Machecoul, dont le périmètre appelle des observations du monde agricole.

*Joseph BOUTIN*



# ANNEXE 3

## Compte rendu de la rencontre avec la Chambre d'Agriculture le 8 avril 2013

---

### Participants :

- Paul CHARRIAU agriculteur à Saint-Etienne-de-Mer Morte, membre du bureau de la C.A. et Président de la Direction Territoires-Environnement.
- Madame Jeanine PILARD chargée de mission à la Direction Territoires-Environnement.
- M. Pierrick MICHEL délégué territorial de la C.A. Pour le Pays de Retz.
- M. Arnold SCHWERDORFFER Président de la commission d'enquête.
- M. Jacques TURPIN membre de la commission d'enquête.

**Excusé :** M. Joseph BOUTIN membre de la commission d'enquête.

---

### RELEVÉ DE CONCLUSIONS

#### Q1-communes littorales :

**Question 1-a :** Le diagnostic agricole réalisé par la C.A. a-t-il mis en évidence des secteurs où la nécessité probable de créer des sièges d'exploitation serait contredite par les prescriptions de la loi Littoral :

- en espaces agricoles pérennes (EAP) en/hors espaces proches du rivage (EPR) ?
- en espaces agricoles non pérennes ?
- en coupure d'urbanisation ?

**Réponse :** La Chambre souligne que les difficultés identifiées concernent plutôt des demandes d'extension en EPR, voire en coupure d'urbanisation (avec contraintes de hauteur...) pour conserver aux exploitations un caractère viable. Elle cite le cas de 2 maraîchers dont le siège d'exploitation est à Bourgneuf-en-Retz, dont l'un souhaite construire un hectare de serres proches du siège.

La chambre rappelle le besoin de constructions agricoles en EPR pour maintenir une activité d'entretien de l'espace (élevage).

**Question 1-b :** pour le dépassement du seuil de 30 % en cas d'extension de bâti agricole existant, la question est posée à la DDTM l'après-midi du 8/4/2013.

**Réponse :** Les quelques souplesses permises par la loi Littoral peuvent apporter des réponses qui doivent s'apprécier au cas par cas.

### **Q2-Milieus naturels :**

**Question 2-a :** Classement An plutôt que N de certaines continuités écologiques, zones tampons...

De quelles contraintes serait allégée l'exploitation des sols à protéger (valoriser) par un tel classement ?

**Réponse :** C'est la volonté d'affirmer la vocation agricole « productrice » qui justifie la demande de classement en An plutôt que N.

**Question 2-b :** Il y a incertitude sur le caractère exhaustif des carrières (autorisées, en exploitation, à l'étude...) mentionnées dans le projet de SCOT.

La CA souligne l'importance des emprises concernées et plaide pour la réversibilité agricole (réserves d'eau après achèvement de l'exploitation...).

Quelle est la position de la CA sur le classement de ces périmètres et sur leur perte du caractère pérenne en cas de création postérieure à l'approbation du SCOT ?

**Réponse :** Ce que demande la C.A., c'est surtout une concertation très en amont de la procédure d'autorisation, afin de prendre en compte les conséquences sur le maintien de l'équilibre économique des activités agricoles impactées.

### **Q3-Pratiques agricoles :**

La CA a dénoncé un ciblage inapproprié du maraîchage et renvoie à un volet « maraîchage » non abouti de la charte agricole.

L'Autorité environnementale suggère au contraire un encadrement du développement des installations (page 12 de son avis).

L'objectif principal sous-tendu par le SCOT semble être l'amélioration de la qualité des masses d'eau affectée par différentes activités dont le maraîchage selon les secteurs concernés.

La CA a-t-elle des propositions concrètes à partir du constat actuel des pratiques agricoles, pour tendre vers cette amélioration sans pour autant ajouter des couches supplémentaires de prescriptions au titre de l'urbanisme et des paysages ?

**Réponse :** La charte du maraîchage comportera des dispositions concernant l'aménagement : prescriptions relatives à la distance par rapport à l'habitat, configuration des accès pour la réduction des nuisances (bruit...). Le document est finalisé et devrait être approuvé avant la fin du premier semestre 2013.

#### **Q4-Espaces agricoles pérennes (EAP) :**

La notion d'EAP à 20 ans est un outil qui vise à offrir une meilleure lisibilité aux exploitants agricoles pour la gestion de leur « entreprise ».

Le SCOT a défini par un carroyage (principe contesté par un syndicat agricole) des espaces agricoles non pérennes susceptibles d'apporter la souplesse recherchée en termes d'opportunités d'acquisitions foncières, tout en affichant un rythme moyen annuel maximum de surface urbanisée.

Ces espaces périurbains correspondent en fait aux secteurs Ab et An (enjeux environnementaux) décrits par la charte, inconstructibles en l'état, mais qui seront cependant soumis à de fortes pressions (spéculatives/urbanisation future) .

La demande formulée par la CA de zones agricoles protégées (ZAP) sur ces terrains n'est-elle pas contradictoire avec l'objectif du SCOT de ne pas les classer en EAP ?

**Réponse :** La Chambre précise qu'elle ne demande pas l'instauration de zones agricoles protégées (ZAP) ou de PEAN sur les zones blanches (carroyage). Elle demande surtout la réduction voire la suppression de ces zones blanches.

#### **Q5-Consommation de foncier :**

La demande de la CA vise à ramener les surfaces AU à celles strictement nécessaires à l'urbanisation sur la durée de 20 ans et à classer en EAP l'essentiel de l'espace, dont les surfaces indispensables au maintien de structures d'exploitation cohérentes.

La CA peut-elle éclairer la commission sur son analyse à partir du diagnostic agricole réalisé et préciser les impacts géographiques les plus sensibles ?

**Réponse :** La Chambre relève que certaines extensions de l'urbanisation envisagées par le projet de SCOT sont excessives et mettent en péril des exploitations à Pornic et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu ainsi qu'au Bignon.

Elle dénonce le caractère excessif des surfaces concernées par ces « réservations » et la pression foncière qui s'exercerait sur les exploitations agricoles.

#### **Q6-Compensation agricole :**

La CA indique la rédaction en cours d'une charte pour la prise en compte de l'agriculture lors de la mise en œuvre des compensations environnementales liées à la réduction de zones humides. Elle demande que le SCOT prescrive le respect du principe « éviter, réduire, compenser » (E/R/C) dans le DOO pour tout projet d'urbanisation.

Cette démarche prévue par le SDAGE et les SAGE en cas de réduction d'une zone humide, avec l'obligation d'une compensation fonctionnelle environnementale (surfacielle selon les cas) semble en attente :

- d'une validation scientifique (la méthode et ses coefficients d'équivalence)

- et d'un protocole avec la Chambre d'agriculture pour les modalités financières concernant les impacts sur l'exploitation.

Sachant que ces deux thèmes font l'objet de deux commissions mises en place après l'enquête publique de-Notre-Dame-des Landes, la Chambre d'Agriculture peut-elle nous présenter « l'état des lieux » ?

**Réponse :** La Chambre confirme sa position exprimée dans son avis du 14 février 2013:c'est bien une demande de concertation en amont des projets d'urbanisation en zone humide avec application cumulée de 3 principes :

- -démarche E/R/C avec évaluation des impacts agricoles locaux
- -identification des espaces d'accueil des mesures compensatoires
- -prise en compte des impacts résiduels des mesures compensatoires sur le potentiel économique agricole du territoire.

Cette méthodologie est effectivement concernée par les travaux des deux commissions spécifiques constituées après l'enquête publique de Notre-Dame-des-Landes.

Jacques Turpin

## Annexe 4 : Analyse des avis émis en amont de l'enquête

<b>Avis de l'Autorité environnementale</b>			
Repère	Éléments développés dans l'avis	Réf avec autres avis	Thèmes dominant
<b>Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</b>			
Dans cette partie de son avis, l'Autorité environnementale prescrit d'apporter des modifications au rapport de présentation. Celles-ci étant essentiellement d'ordre technique, elles n'appellent pas de commentaire particulier de la Commission et devront être prises en compte dans le cadre de la finalisation du SCoT.			
<b>Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</b>			
<b>Ae-1</b>	Si le PADD constitue un document d'intentions politiques, le DOO constitue le document prescriptif de portée juridique. A ce titre, il doit être prescriptif, clair et sans ambiguïté. L'Ae regrette que le DOO mêle aux véritables orientations prescriptives des principes généraux qui devraient plutôt figurer dans le PADD, des intentions louables mais ne relevant pas du SCoT, des explications ayant davantage leur place dans le rapport de présentation, de simples préconisations ou rappels. Au total, les dispositions du SCoT sont jugées insuffisamment prescriptives et volontaires.		Insuf prescriptif
<b>1° thématique : Rythme de croissance, organisation et consommation d'espace</b>			
<b>Ae-2</b>	L'Ae considère que l'objectif d'accroissement de la population, avec un large spectre, traduit plutôt une tendance déjà observée qu'un objectif choisi à partir de scénarii non explicités dans le document.	Pr-2	Hypothèses et présuppositions
<b>Ae-3</b>	La volonté de réduire de 30% la consommation d'espace ne semble concerner que les quartiers d'habitat et mixtes et les zones d'activités, à l'exception des zones interterritoriales stratégiques. Cette volonté n'est pas appuyée sur des objectifs de densité suffisamment élevés.		Espace / habitat Espace / activité
<b>Ae-4</b>	Le document n'est pas suffisamment prescriptif pour les objectifs territorialisés de production de logements neufs dans le cadre du renouvellement urbain et pour l'identification des villages, hameaux et formes complexes, dans lesquels la construction de logements est autorisée. En outre, il devrait plutôt s'appuyer sur l'enveloppe effectivement urbanisée que sur l'enveloppe urbanisable.	Pr-1	Espace / habitat Insuf prescriptif
<b>Ae-5</b>	L'objectif d'optimisation du foncier pour les zones d'activité est en moyenne de 31 ha/an, alors qu'il n'intègre pas les 275 ha de zones interterritoriales stratégiques, que la moitié des terrains des 70 zones d'activité existantes ne sont pas urbanisés et que, pour autant, la création de zones supplémentaires n'est pas interdite. C'est pourquoi une réduction des possibilités d'extension des zones d'activité aurait pu se justifier.		Espace / activité
<b>Ae-6</b>	Le renvoi de l'identification des espaces d'accueil des sites d'hébergement touristique vers les PLU est jugé problématique.		Technique

<b>2° thématique : Capacité d'accueil du territoire</b>			
	Les observations portent sur les nécessaires approfondissements ou justifications à développer : niveau de fréquentation du public, capacité des équipements publics, surfaces humides à protéger...		Technique
<b>3° thématique : Energie, mobilité et infrastructure de transport</b>			
<b>Ae-7</b>	L'Ae suggère de faire usage de l'art L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour subordonner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à une obligation de performances énergétiques et environnementales renforcées.	Pr-18	Divers / énergie insuf prescriptif
<b>Ae-8</b>	Le besoin en nouvelles infrastructures de transport doit être davantage argumenté, voire être précédé d'une étude socio-économique (cas des dessertes ferroviaires Saint-Hilaire-de-Challeons / Paimboeuf).	Pr-15	Transports
<b>Ae-9</b>	Les potentialités de valorisation de la biomasse sont à étudier. L'Ae suggère l'élaboration dans le cadre du SCoT d'un plan climat-énergie territorial.	Pr-19	Divers / énergie
<b>4° thématique : risques et nuisances</b>			
<b>Ae-10</b>	Cette thématique est importante. Cependant les points abordés par l'Ae sont d'ordre technique et leur prise en compte par le maître d'ouvrage va de soi : meilleure prise en compte des risques d'inondation et de submersion, diagnostic des sources de conflit et d'incompatibilité vis-à-vis de l'habitat, prévention du risque "radon "...		Risques
<b>5° thématique : Protection du patrimoine paysager, biologique et culturel</b>			
<b>Ae-11</b>	Les extensions prévues en espaces proches du rivage (260 ha) ne sont pas suffisamment "cadrées" pour que puissent être justifiés leur opportunité et leur caractère limité à l'échelle du SCoT.		Divers / littoral
<b>Ae-12</b>	L'Ae rappelle la création contestée d'un hameau dans le secteur de Pasquiaud à Corsept et les réserves émises sur le projet de ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais du fait de l'insuffisance des capacités d'assainissement et d'une éventuelle possibilité de localisation alternative.	Pr-5	Divers / habitat
<b>Ae-13</b>	L'Ae suggère que l'obligation d'inventaire dans les PLU des haies et la préservation des plus importantes, soit complétée par la définition des critères correspondants.		Technique insuf prescriptif
<b>Ae-14</b>	Il est demandé d'identifier les projets de création de carrière à horizon 2030 sur les cartes des espaces agricoles, en précisant s'ils sont déjà autorisés.		Espace / Activité carrières
<b>Ae-15</b>	L'encadrement des implantations maraîchères n'est pas traduit par des orientations permettant de préserver des coupures paysagères et/ou des continuités écologiques.		Espace / Agricole
<b>Ae-16</b>	La Modification envisagée de la coupure d'urbanisation n°7 de Préfailles est jugée dommageable pour le dégagement de la vue paysagère à partir de la route.	Pr-6	Divers / littoral
<b>Ae-17</b>	L'affirmation plus forte des orientations du SCoT est souhaitée pour ce qui concerne : - les stations d'épuration et la subordination de l'urbanisation à leur mise à niveau, - le principe et les modalités de protection des zones humides inventoriées dans les PLU.	Pr-3	Insuf prescriptif

### Eléments importants de la conclusion de l'avis de l'Autorité environnementale

La démarche engagée témoigne d'une sensibilisation aux enjeux spécifiques du territoire et aux dynamiques à l'œuvre. Les intentions exposées vont globalement dans le bon sens. Toutefois, il est à craindre que les faiblesses du SCoT relevées ne réduisent les bénéfices de la mobilisation que sa phase d'élaboration aura pu déclencher, les orientations du SCoT apparaissant insuffisamment prescriptives et volontaires pour marquer un tournant dans le mode de développement du pays de Retz, à la hauteur des enjeux en présence et des impacts négatifs de l'expansion urbaine observés durant les dernières années.

## Avis du Préfet de la Loire Atlantique

### Remarque préliminaire

Dans son avis, le Préfet développe ses observations en les structurant autour des 7 premiers axes du DOO) Les observations relatives au 8° axe "Suivre l'évolution et dialoguer avec les territoires voisins" sont traitées ponctuellement avec les observations relatives au contenu de chaque axe.

Repère	Eléments développés dans l'avis	Réf avec autres avis	Thème dominant
<b>Axe n° 1 : Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire</b>			
<b>Pr-1</b>	Le SCoT élargit à tout le territoire l'application de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux communes littorales et n'autorisant l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants. Cependant, cette mesure ne satisfait que partiellement l'objectif de lutte contre le mitage, car l'identification des villages et hameaux en continuité desquels l'urbanisation est possible, ne s'effectuerait qu'au niveau des PLU. Leur identification est à faire figurer dans le SCoT en s'en tenant à la notion d'enveloppe urbanisée.	Ae-4	Technique insuf prescriptif
<b>Pr-2</b>	La volonté de réduire la consommation d'espace de 30% par rapport à la précédente décennie n'apparaît pas suffisamment justifiée par un scénario d'évolution démographique, par objectif de surface par nouvel habitant, par le renouvellement urbain et, surtout, par l'absence d'objectif de réduction d'emprise des zones d'activité.		Espace / habitat Espace / activité
<b>Pr-3</b>	La capacité d'accueil du territoire a été établie sans prendre en compte explicitement la capacité de traitement des stations d'épuration, dont la restauration est un préalable à la poursuite de l'urbanisation.	Ae-17	Technique Assainissement
<b>Pr-4</b>	La problématique des résidences secondaires mérite d'être précisée pour expliquer les objectifs d'accès au logement en zone littorale.		Espace / habitat
<b>Pr-5</b>	Certaines extensions d'urbanisme affectant les EPR sont insuffisamment justifiées et cadrées (Projet de ZAC à Saint-Mars-de-Coutais; hameau dans le secteur de Pasquiaud à Corsept.	Ae-12	Divers / habitat
<b>Pr-6</b>	La rectification du tracé de la coupure n°7 à Préfaillies est demandée, afin de dégager la vue paysagère à partir de la route.	Ae-16	Technique
<b>Pr-7</b>	Les objectifs pour une gestion économe de l'espace basés sur 9% de surfaces urbanisées ou à urbaniser (dont un potentiel de développement de 40% de l'existant), sont insuffisamment ambitieux pour favoriser la pérennité de l'espace agricole.		Espace / habitat Espace / agricole

<b>Pr-8</b>	Pour l'encadrement des implantations maraîchères, une approche paysagère au niveau du SCoT est estimée préférable à une concertation dans le cadre du PLU.	Ae-15	Espace / agricole
<b>Pr-9</b>	La cartographie des espaces agricoles pérennes ne permet pas de vérifier si les projets de création ou d'extension des carrières, déjà autorisés ou non, sont effectivement exclus de ces espaces.		Espace / agricole Divers / carrières
<b>Pr-10</b>	Il est suggéré que l'obligation d'inventaire des haies dans les PLU et de la protection des plus intéressantes soit assortie de critères	Ae-13	Haies
<b>Pr-11</b>	La préservation des zones humides n'est pas traitée dans le DOO		Zones humides
<b>Axe n° 3 : Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat</b>			
<b>Pr-12</b>	La Volonté de diversifier l'offre de logement, avec un objectif de 7% de logements locatifs sociaux, mériterait d'être complétée par une répartition de l'effort de construction par communauté de communes, en fonction de la durée d'attente pour l'attribution d'un logement locatif social.		Mixité sociale
<b>Pr-13</b>	La part de 10% de logements sociaux, dans l'objectif de constructions neuves, justifierait la définition d'une taille minimale d'opération pour assurer l'effectivité de sa mise en œuvre.		Mixité sociale
<b>Axe n° 4 : Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire</b>			
<b>Pr-14</b>	<p>Après avoir relevé que le potentiel de développement représentait aujourd'hui 40% de l'espace urbanisé existant, l'analyse cible les zones d'activités dont les réserves foncières représentent le double de l'espace utilisé actuellement.</p> <p>Sont soulignés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'absence de hiérarchisation et de priorisation dans le cadre intercommunal des zones d'activité,</li> <li>- l'incertitude engendrée par l'existence de Z.A. non répertoriées,</li> <li>- la concentration excessive de Z.A. sur la Communauté de communes de Grand-Lieu,</li> <li>- le nécessaire retrait de la possibilité de création de Z.A. supplémentaires,</li> <li>- L'absence de stratégie adossée à une analyse des besoins et des contraintes, dont l'objectif de maîtriser la consommation d'espace. Il conviendrait donc de tenir compte du potentiel des zones interterritoriales stratégiques, qui représentent 9 années de développement au rythme affiché de 31 ha/an.</li> <li>- Le caractère prématuré ou excessif de l'affichage de ZACOM à Préfailles (secteur Np du PLU et agrandissement de la zone des Terres Blanches), à Pornic (zone des Duranceries), à Geneston (zone des Moulins) et à Machecoul.</li> </ul> <p>Compte tenu de ces observations, <b>le Préfet demande que le chapitre soit revu, ainsi que le DAC</b>, pour les rendre compatibles avec l'objectif affiché de consommation raisonnée de l'espace et pour les corrélés à une analyse des besoins.</p>		Espace / activité

<b>Axe n° 5 Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable</b>			
<b>Pr-15</b>	Les compléments de réseau routier envisagés dans le DOO ne sont adossés à aucun argumentaire (prévision de trafic) justifiant leur pertinence ou leur faisabilité.	Ae-8	Transport
<b>Pr-16</b>	La sécurisation des passages à niveau mériterait d'être abordée en même temps que les projets urbains dont la proximité affecterait la fréquentation.		Transport
<b>Pr-17</b>	La remise en service de la ligne ferroviaire Saint-Hilaire-de-Challéons à Paimboeuf est du ressort de la Région. Il lui revient notamment de réaliser l'étude socio-économique préalable.		Transport
<b>Axe N° 6 : Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtriser la production d'énergie...</b>			
<b>Pr-18</b>	Il est suggéré de faire usage de l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme pour subordonner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à une obligation de performances énergétiques et environnementales renforcées.	Ae-7	Divers /énergie insuf prescriptif
<b>Pr-19</b>	Les potentialités de la valorisation de la biomasse sont à étudier et il est suggéré d'élaborer un Plan Climat Energie territorial.	Ae-9	Divers /énergie
<b>Axe n° 7 : Protéger l'environnement</b>			
<b>Pr-20</b>	Est estimée excessive la prescription du DOO qui demande aux PLU de conditionner l'ouverture à l'urbanisation en secteur inondable à une étude de qualification des aléas, alors que la prise en compte de l'atlas des zones inondables serait généralement suffisante pour apprécier le risque.		Technique
<b>Pr-21</b>	L'ajout d'une cartographie des risques d'inondation dans le DAC serait pertinente pour corriger, voire supprimer, les implantations de projets en zone inondable. Par exemple, 2 à 3 sites de Machecoul seraient en zone inondable.		Technique
<b>Pr-22</b>	Pour la prise en compte des risques sanitaires et des nuisances, il est recommandé d'établir pour chaque PLU un diagnostic préalable, qui pourrait s'insérer au niveau de l'évaluation environnementale.		Technique
<b>Eléments importants de la conclusion de l'avis du Préfet de la Loire Atlantique.</b>			
<p>Le projet s'attache à traiter de tous les thèmes qui entrent dans son champ de compétence, mais il présente un certain nombre de faiblesses qui doivent être corrigées. S'agissant de la consommation d'espace, les exigences en termes de densité de l'habitat sont à renforcer et le chapitre afférent aux zones d'activités et commerciales doit être revu, afin de développer une stratégie de développement cohérente, étalée dans le temps, avec des critères forts de diminution de l'étalement urbain. En matière de protection du littoral, le document doit définir les villages et hameaux et justifier les possibilités d'urbanisation en espaces proches du rivage ou les diminuer. Les objectifs de construction de logements sociaux, s'ils ne peuvent être augmentés, doivent être équilibrés sur le territoire en regard des besoins existants.</p> <p>De manière générale, le DOO doit être plus prescriptif.</p> <p>A ce stade, le Préfet émet un avis réservé au projet de SCoT.</p>			

## Avis de la Commission de la Consommation des espaces agricoles (CDCEA)

### Remarque préliminaire

La CDCEA a émis un avis réservé 4 voix réservées, deux voix favorables, trois voix défavorable et une abstention. Elle la concertation au cours de l'élaboration du SCoT et reconnaît qu'un projet de territoire doit progresser par étape. Elle entend la volonté du SCoT de préserver les espaces agricoles et naturels et formule 5 remarques.

<b>CDCEA1</b>	La CDCEA demande que les mesures s'attachant en particulier à la profession maraîchère et à ses pratiques soient retirées, car elles vont au-delà de la mission du SCoT	CA-4	Agriculture / maraîchage
<b>CDCEA2</b>	Elle s'inquiète de ce que les contours des zones agricoles pérennes, en ce qu'ils laissent des espaces importants autour des bourgs, ne protègent pas suffisamment les sièges d'exploitation	Ae-4, Pr-2, CA-5	Espace / agricole
<b>CDCEA3</b>	Elle considère que le nombre et la superficie des zones d'activité doivent être réduits, au regard de la nécessité de préserver les terres agricoles, et les objectifs de diminution de la consommation d'espace	CA-6	Espace / activités
<b>CDCEA4</b>	Elle estime que les densités demandées par le SCoT en termes d'habitat sont insuffisantes.	CG44-4	Habitat
<b>CDCEA 5</b>	Est estimée que le caractère non prescriptif des mesures prévues ne permet pas de garantir que les objectifs fixés en matière d'économie de la consommation d'espace agricole seront atteints.	Ae-1, Pr, CG44	Non prescriptif

### Avis des PPA

Ne figurent dans ce tableau que les PPA qui ont accompagné leur avis de remarques

### Conseil Général / Direction générale développement / Direction territoire / Service aménagement du territoire

#### Remarque préliminaire

Le Conseil Général émet un avis défavorable, compte tenu des nombreuses réserves formulées sur les orientations relatives au développement routier. En outre il appelle l'attention sur la nécessité de préciser certaines dispositions du SCoT ou de le rendre plus prescriptif sur certains points.

<b>CG44-1</b>	Il est demandé de prendre en compte exclusivement le schéma routier départemental approuvé en juin 2012. Il constitue le socle de l'ensemble de la politique routière du département à échéance 20/25 ans.		Transports /routiers
<b>CG44-2</b>	Le Conseil Général s'opposera à l'instauration d'emplacements réservés à son bénéfice dans les PLU pour les projets qui ne s'inscrivent pas dans les orientations définies par le Schéma routier départemental.		Transports /routiers
<b>CG44-3</b>	Les objectifs en matière de desserte par un service départemental de cars seront fixés par le futur schéma départemental de transports 2015-2030.		Transports /collectifs
<b>CG44-4</b>	Afin d'atteindre les objectifs de consommation d'espace, il conviendrait que le SCoT : <ul style="list-style-type: none"> <li>- revoie à la hausse les objectifs de densité moyenne minimale de logements à l'hectare,</li> <li>- précise les formes urbaines, par exemple : favoriser les opérations d'ensemble, urbanisation d'un front bâti en rez-de-rue,</li> <li>- prévoie d'urbaniser les dents creuses avant de développer l'urbanisation des zones à urbaniser,</li> <li>- mentionne un taux de renouvellement urbain à atteindre.</li> </ul>	Ae-3 Ae-4	Habitat

<b>CG44-5</b>	En matière d'habitat social, le SCoT pourrait être plus ambitieux en : - visant au moins 10% de logements locatifs à horizon 2030, - prenant en compte la fourchette haute de construction de logements locatifs sociaux dans les com com autres que la Loire Atlantique Méridionale.		Habitat / mixité
<b>CG44-6</b>	Le département juge souhaitable le retrait de la possibilité laisser aux communes ayant plus de 15 % de logements sociaux de développer une offre de d'habitat intermédiaire (prêt locatif social).	Po-1	Habitat / mixité
<b>CG44-7</b>	Le SCoT devrait prendre en compte la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, notamment ses dispositions relatives aux logements de fonction.		Agricole
<b>CG44-8</b>	Des précisions pourraient être apportées au paragraphe relatif aux espaces sensibles du rapport de présentation 2, afin de préciser les éléments relatifs aux zones de préemption "Espace naturel sensible".		Technique
<b>CG44-9</b>	Il convient de veiller à ce que toutes les conditions soient réunies pour la réalisation d'équipements de traitement local des déchets.		Technique

### Chambre d'Agriculture

#### Remarque préliminaire

L'avis de la Chambre d'Agriculture est défavorable car elle considère que ses attentes ne sont pas satisfaites, notamment pour ce qui concerne :

- l'augmentation des surfaces agricoles pérennes,
- le reclassement des secteurs viticoles en zone agricole,
- l'analyse approfondie du foncier nécessaire aux zones d'activités et la réduction des espaces à urbaniser.

Repère	Éléments développés dans l'avis	Réf avec autres avis	Thèmes
<b>CA--1</b>	Pour les communes littorales, les prescriptions du SCoT sont jugées insuffisantes pour le maintien ou le développement de l'agriculture. Sont demandés des assouplissements dans la déclinaison de la Loi Littorale pour ce qui concerne les espaces proches du rivage (EPR), les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation. Est notamment demandée l'implantation de bâtiments agricoles pour faciliter l'activité agricole indispensable pour l'entretien et la préservation des espaces littoraux.		Espace / agricole Loi littoral
<b>CA--2</b>	La Chambre d'agriculture conteste les différents tracés routiers cartographiés dans le DOO qui affectent l'espace agricole. Sur ce point, elle renvoie le Syndicat mixte aux principes de concertation préalable avec la profession, tels qu'ils sont posés par la charte agricole sur les infrastructures linéaires.		Agricole

CA--3	<p>S'agissant de l'affectation et de la gestion des espaces naturels et de la trame verte et bleue, il est préconisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur classement en zone agricole à enjeux environnemental ou paysager (An), en application de la charte agricole,</li> <li>- une charte spécifique au soutien de l'agriculture, avec mise en œuvre de mesures de compensation environnementale et financière lors du prélèvement de surfaces de zones humides, en application de la doctrine "Eviter, Réduire, Compenser" préconisée par le SAGE.</li> </ul>		Agricole
CA--4	<p>La chambre d'agriculture stigmatise le lien fait par le projet de SCoT entre certaines pratiques agricoles et la dégradation de la qualité de l'eau et des paysages. Elle refuse toute contrainte supplémentaire à celles déjà imposées en application de la Loi sur l'eau.</p>		Agricole
CA--5	<p>Soucieuse de permettre une lisibilité à 20 ans pour les exploitations agricoles, le Chambre d'agriculture considère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le statut d'espace agricole pérenne (classement A) doit être la règle sur le territoire agricole,</li> <li>- que doivent être identifiés les seuls villages dont l'urbanisation est susceptible d'être étendue, afin de contenir le risque de mitage de l'espace agricole,</li> <li>- comme indispensable le classement en espace agricole protégé (EAP) des aires viticoles AOC et de certains espaces agricoles stratégiques sur les communes de La Chevrolière, Pont-Saint-Martin, Le Bignon, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Pornic, Paulx, Machecoul...</li> </ul>	<p>Ae-4 Pr-1 Pr-7 Pr-9</p>	Espace / agricole AOC
CA--6	<p>Est soulignée l'insuffisance des 30 % de réduction de consommation d'espace pour l'urbanisation résidentielle et mixte. Sont en outre contestées l'absence de réduction des réserves pour les zones d'activité et la non-prise en compte des surfaces prélevées pour les trois zones stratégiques d'intérêt interterritoriales.</p> <p>Sur ce dernier point, elle estime que le délai probable de saturation des zones d'activités varie entre 20 et 52 ans, soit au-delà de la durée de validité du SCoT.</p> <p>La Chambre d'agriculture propose que le SCoT impose aux PLU de ramener la surface des secteurs classés AU à celle nécessaire pour 20 ans (1840 ha pour l'habitat et 620 ha pour les zones d'activité).</p>	<p>Ae-3 Ae-5 Pr-7</p>	Espace / habitat espace / activité
<b>Eléments importants de la conclusion de l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique</b>			
<p>La Chambre d'Agriculture demande qu'une concertation soit organisée afin d'examiner les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une reprise de la description des activités agricoles sans discrimination sur les pratiques agricoles et sans stigmatisation de l'activité maraîchère.</li> <li>- Une augmentation des surfaces agricoles pérennes.</li> <li>- Un reclassement en zone agricole protégée des zones viticoles.</li> <li>- Une analyse plus approfondie des besoins fonciers pour les zones d'activité et la mise en place de critères de densification.</li> <li>- La réduction des espaces à urbaniser qui dépassent les besoins à l'échelle de temps du SCoT.</li> </ul>			

## Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire

### Remarque préliminaire

La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable, sous réserve des remarques développées dans la fiche jointe à son avis, notamment celles se rapportant à :

- la prise en compte des besoins d'évolution des carrières à moyen et long terme,
- le renforcement de principes quantitatifs pour l'organisation des zones d'activité (phasage, priorisation, zones tampons...),
- la prise en compte des activités économiques et industrielles insérées dans le tissu urbain,
- La vigilance à l'égard des zonages environnementaux, pour ne pas entraver le développement économique à moyen terme (zone du Carnet),
- la réaffirmation de certains principes dans le DAC et le réajustement de certains périmètres de ZACOM.

<b>CCI-1</b>	La CCI demande la prise en compte des besoins d'évolution des carrières à moyen et long termes, avec une possibilité, à échéance de l'évaluation du SCoT (6ans), de revoir les contours de certains espaces agricoles pérennes, eu égard aux besoins en matériaux et aux projets de développement, en concertation avec la profession agricole.	Pr-9	Espace / agricole Carrière
<b>CCI-2</b>	La CCI estime que la consommation moyenne de 31ha par an hors zones interterritoriales stratégiques est cohérente avec le besoin de conserver des marges de manœuvre et des capacités d'accueil à court, moyen et long termes pour le développement de l'activité. Elle adhère à l'idée d'optimiser les espaces d'activité, par le renforcement des principes quantitatifs pour l'organisation des Z.A., en vue d'apporter une meilleure lisibilité pour les futures implantations.	Ae-3 Ae-5 Pr-7 CA-6	Espace / activité
<b>CCI-3</b>	La CCI estime qu'il faut veiller à : - ne pas tomber dans une logique de sanctuarisation des espaces et un cloisonnement des usages, - ne pas renforcer des réglementations environnementales déjà très protectrices pour le milieu (cas de la zone du Carnet).		Espace / activité Carrières le Carnet
<b>CCI-4</b>	La CCI soutient l'orientation du SCoT visant à maintenir et développer les capacités d'accueil des activités dans les centralités. Dans cette perspective, elle invite à : - gérer le plus en amont possible la problématique de cohabitation entre entreprises et habitat, - anticiper les besoins de relocalisation éventuelle d'activités qui ne sont plus compatibles avec le fonctionnement urbain. - protéger et sécuriser dans le temps et dans l'espace les sites économiques existants (zones, tampons, gestion dans une perspective durable de l'interface entre "activités" et "habitat". - anticiper les besoins en espaces de stockage pour les déchets et matériaux inertes		Espace / activité Espace / Agricole
<b>CCI-5</b>	La CCI souhaite le renforcement des principes qualitatifs pour l'organisation des Z.A, afin d'apporter une meilleure lisibilité pour les futures implantations, et cela dans un souci de gestion de l'espace et d'attractivité économique, notamment : - afficher dans les PLU la vocation des zones d'activité, - différencier l'offre d'accueil en fonction des typologies de besoins des entreprises.		Technique

<b>CCI-6</b>	Besoin de réaffirmer certains principes du DAC en s'appuyant sur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilégier les centralités pour les implantations nouvelles, notamment commerce de proximité,</li> <li>- polariser dans les ZACOM les commerces ne pouvant être accueillis dans les centralités,</li> <li>- éviter l'implantation des commerces en dehors des centralités et des ZACOM,</li> <li>- ne pas encourager systématiquement la création de commerces de proximité dans toutes les nouvelles zones d'habitat,</li> <li>- phaser et prioriser l'aménagement des ZACOM à court, moyen et long termes.</li> </ul>		Commerce
<b>CCI-7</b>	La CCI demande de revoir certains périmètres de ZACOM pour coller au plus près des réalités.		Technique
<b>Chambre de Métiers et de l'Artisanat</b>			
Remarque préliminaire			
La Chambre de Métiers et de l'artisanat émet un avis favorable. Dans son appréciation, elle se focalise sur la prise en compte des intérêts des artisans et du développement économique dans son ensemble. Elle exprime sa satisfaction concernant la création de villages artisanaux et souligne comme une disposition fondamentale le fait de prévoir des réserves foncières dans la quasi-totalité des pôles. Ses remarques s'articulent en trois points présentés ci-après.			
<b>CCI-1</b>	Il est impératif de veiller à préserver les territoires des conflits d'usage en prévoyant, notamment, des zones tampons entre les activités et l'habitat.		Technique

<b>CM-1</b>	Il est impératif de veiller à préserver les territoires des conflits d'usage en prévoyant, notamment, des zones tampons entre les activités et l'habitat.		Technique
<b>CM-2</b>	Il est regretté l'ampleur de certaines ZACOM qui devraient être traduites de manière raisonnable dans les PLU afin de mieux maîtriser la consommation de foncier.		Espace / activité
<b>CM-3</b>	Une attention particulière devra être portée aux carrières et au développement de nouveaux gisements, afin d'anticiper les besoins en approvisionnements et assurer le maintien d'activité pour tous les professionnels de la filière.	CCI-1	Carrières
<b>Syndicat de Défense des Appellations d'Origine Contrôlées Muscadet</b>			
Remarque préliminaire			
Le Syndicat est très réservé sur le projet. Il considère qu'il n'intègre pas suffisamment la problématique de protection des zones viticoles AOC et des Chaix qui s'y rattachent. Il se réserve la possibilité de transmettre le dossier au Ministère de l'Agriculture pour avis, en application des dispositions de l'art L643-4 du Code Rural.			
<b>AOC-1</b>	Le syndicat regrette que le SCoT fasse très peu référence à la viticulture, alors que celle-ci représente 1500 ha sur le territoire.		AOC

<b>AOC-2</b>	Le syndicat dénonce de manière formelle la méthode du "carroyage" qui consiste à détourner autour des bourgs, des villages et des principaux hameaux des espaces très importants pour les extensions urbaines (90 ha seraient concernés), dont certains sont stratégiques pour l'appellation "Muscadet Côtes de Grand Lieu".		AOC Espace / Habitat
<b>AOC-3</b>	Est mentionné que sur le graphique le projet de déviation sud de Pont-Saint-Martin traverse le fief des Heuderies, l'un des plus réputés de l'appellation "Muscadet Côtes de Grand Lieu".		Technique
<b>AOC-4</b>	Le syndicat souligne que des grandes zones viticoles ressortissent des espaces naturels protégés, ce qui peut occasionner des difficultés pour les producteurs en cas d'aménagement ou de consolidation de leurs sièges d'exploitation.		AOC
<b>Syndicat des Forestiers Privés de Loire Atlantique</b>			
Remarque préliminaire			
Le Syndicat n'émet pas d'avis explicite, mais souligne une ambiguïté de rédaction dans le DOO, qui est développée ci-après.			
<b>Sfo-1</b>	Le syndicat constate que le SCoT a maintenu dans le DOO la formulation : "des zonages de type NF ou AF permettant l'élaboration de plans simples de gestion au titre de l'art L123-5-1 du Code de l'Urbanisme (boisements d'intérêt paysager) sont recommandés." Il suggère une modification visant à faire une distinction entre des boisements particulièrement menacés ou fragiles et les autres espaces boisés, dans le but de permettre à la fois protection et valorisation des bois dans le cadre d'une exploitation forestière raisonnée et durable.		Technique
<b>Nantes Métropole</b>			
Remarque			
Le Conseil communautaire donne un avis favorable au projet en précisant les 3 points suivants qui n'appellent pas de commentaire de la Commission: - il affirme sa volonté d'être associé aux réflexions stratégiques en matière de développement économique, - il demande à être associé aux études de faisabilité, voire de définition du projet de franchissement de la Loire, Il souligne la volonté des élus du Pays de Retz de se donner des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour l'urbanisme.			
<b>Nantes Saint-Nazaire - Pôle métropolitain</b>			
Remarque préliminaire			
Le Comité Nantes - Saint-Nazaire Pôle métropolitain, donne un avis favorable au projet de SCoT, en soulignant qu'il souhaite qu'une coordination accrue soit mise en place. Il présente ensuite les quatre points suivants.			
<b>NSN-1</b>	Il souhaite que l'on puisse aller au-delà des objectifs de consommation d'espace tels qu'ils sont affichés, en privilégiant le renouvellement urbain et en densifiant les bourgs.		Espace / Habitat
<b>NSN-2</b>	Pour lutter contre le mitage des zones économiques et diminuer la consommation d'espace, il demande que le SCoT détermine de manière plus affirmée la hiérarchisation de localisation des activités économiques.	Pr-14	Espace / Habitat

<b>NSN-3</b>	Il s'interroge sur le calibrage des zones commerciales, notamment à l'interface de l'agglomération nantaise, en précisant que le SCoT peut toutefois indiquer des localisations possibles pour un franchissement en aval de Nantes.	Pr-14	Espace / activité commerce
<b>NSN-4</b>	Il réaffirme sa volonté de privilégier les franchissements à l'intérieur de l'agglomération nantaise.		Transports routiers
<b>Grand port maritime de Nantes Saint-Nazaire</b>			
Remarque préliminaire			
Le Grand port n'émet pas d'avis explicite, mais il souligne que le projet traduit une vision partagée du développement de la ZA du Carnet.			
<b>GPM-1</b>	Le Grand port souligne que les documents cartographiques méritent un ajustement, dans la mesure où la carte trame verte et bleue n'est pas concordante avec le périmètre Natura 2000 "Estuaire de la Loire". A cela s'ajoute le fait que la carte "Loi Littoral" des communes de Saint-Viaud et Frossay fait état d'espaces remarquables sur le secteur du Carnet.		Carnet

## Délibérations des Conseils communautaires et municipaux

### Remarque préliminaire

Sur les 6 intercommunalités, cinq ont fait parvenir la délibération correspondant à l'examen du projet de SCoT.  
Tous ont exprimé un avis favorable. Trois ont assorti leur avis de remarques

Repère	Éléments développés dans l'avis	Réf avec autres avis	Thèmes
<b>Communauté de communes Sud Estuaire</b>			
<b>SE-1</b>	La carte figurant à la page 45 du DOO identifie la totalité du secteur du Carnet comme grand réservoir de biodiversité, alors que ce secteur est inscrit en tant que zone interterritoriale stratégique dans ce même document. Il convient de mettre en cohérence les documents et d'exclure le secteur aménageable du Carnet du réservoir de biodiversité.		Carnet
<b>SE-2</b>	Le périmètre de la ZACOM de la Hervetière à Paimboeuf (page 76 du DAC), inclut des terrains concernés par la servitude d'utilité publique INNOSPEC, approuvée le 23 août 2012. Ces terrains sont destinés exclusivement au développement d'activités à vocation industrielle. Il est donc souhaitable de mettre en cohérence ces documents, conformément au plan joint à la délibération.		Commercial
<b>SE-3</b>	Le périmètre de la ZACOM de la Guerche, à Saint-Brévin-les-Pins (page 77 du DAC), exclut des terrains susceptibles d'accueillir des activités commerciales. Il convient donc d'élargir le périmètre de cette zone, conformément au plan joint à la délibération.		Commercial

<b>Communauté de communes de Pornic</b>			
<b>Po-1</b>	<p>Il est demandé d'insérer une précision dans la rédaction de la page 40 du DOO : "Le SCot détermine une part de 15 à 20 % de logements locatifs sociaux dans les objectifs de constructions neuves dans les pôles d'équilibre", en ajoutant : "... dans les objectifs de constructions neuves de résidences principales".</p> <p>Le Conseil communautaire se réfère à l'article L.305-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les dispositions s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3.500 habitants dans une agglomération de plus de 50.000 habitants, avec une ville de plus de 15.000 habitants dans laquelle le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 20% de résidences principales.</p>		Habitat mixité
<b>Communauté de commune de la Région de Machecoul</b>			
<b>RMa-1</b>	Le Conseil communautaire émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte du périmètre élargi des ZACOM de La Boucardière et de La Culée à Bourgneuf-en-Retz. Les plans correspondants sont joints à la délibération.	Ma-1	Commercial
<b>Saint-Brévin-les-Pins / com com Sud Estuaire</b>			
<b>SBP-1</b>	<p>Le graphique de la page 45 du DOO doit exclure de la zone agricole pérenne (plan joint à la délibération) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone du Marais de Boivre :</li> <li>- la zone située à La Monluce au sud de la RD 5,</li> <li>- les terrains en frange de la zone urbanisée et au nord de la RD 77,</li> <li>- la zone située au sud du secteur de la Vallée.</li> </ul>		Espace / Agricole
<b>SBP-2</b>	<p>Le graphique de la page 45 du DOO doit inclure en zone agricole pérenne (plan joint à la délibération) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone située au sud de la coupure d'urbanisation E1,</li> <li>- la zone du Menhir à l'extrême sud de la commune.</li> </ul>		Espace / Agricole
<b>SBP-3</b>	Le périmètre de la ZACOM de la Guerche (page 77 du DOO), doit être élargi (plan joint), afin de pouvoir accueillir des activités commerciales et intégrer des bâtiments sociaux.	SE-3	Espace / Activité
<b>Paimboeuf / com com Sud Estuaire</b>			
<b>Pbf-1</b>	La carte figurant à la page 45 du DOO identifie la totalité du secteur du Carnet comme grand réservoir de biodiversité, alors que ce secteur est inscrit en tant que zone interterritoriale stratégique dans ce même document. Il convient de mettre en cohérence les documents et d'exclure le secteur aménageable du Carnet du réservoir de biodiversité.	SE-1	Carnet
<b>Pbf-2</b>	Le périmètre de la ZACOM de la Hervetière à Paimboeuf (page 76 du DAC), inclut des terrains concernés par la servitude d'utilité publique INNOSPEC, approuvée le 23 août 2012. Ces terrains sont destinés exclusivement au développement d'activités à vocation industrielle. Il est donc souhaitable de mettre en cohérence ces documents, conformément au plan joint à la délibération.	SE-2	Espace / activité
<b>Pbf-3</b>	Le périmètre de la ZACOM de la Guerche, à Saint-Brévin-les-Pins (page 77 du DAC), exclut des terrains susceptibles d'accueillir des activités commerciales. Il convient donc d'élargir le périmètre de cette zone, conformément au plan joint à la délibération.	SE-3	Espace / activité

<b>Arthon-en-Retz / com com Pornic</b>			
<b>AeR-1</b>	Dans le rapport de présentation, il est indiqué que la commune ne disposait pas en 2010 de logements sociaux, or elle en comptait 10 à cette époque.		Mixité
<b>AeR-2</b>	Dans le DAC, concernant la ZACOM du Butai, le zonage NAe1 est mal positionné ; il conviendrait de supprimer toute référence au zonage issu du POS.		Technique espace / activité
<b>AeR-3</b>	Modifications du DOO demandées : - Sur la carte des espaces agricoles pérennes les contours de l'extension de la ZACOM du Butai, sur la commune de Pornic, n'ont pas été repris entièrement ; il convient de les prolonger jusqu'à la RD 751 afin d'exclure cette extension des espaces agricoles pérennes. - Sur la carte des zones d'activité a été omise la Z.A. de proximité de La Feuillardais, alors que celle-ci figure dans le POS, que deux usines y sont implantées et que d'autres activités sont susceptibles d'y être accueillies.		Technique espace / activité
<b>La Plaine-sur-Mer / Com com de Pornic</b>			
<b>PsM-1</b>	Il est demandé que le SCoT reprenne à son échelle le travail de délimitation des coupures d'urbanisation effectué pour le PLU. Ce travail, réalisé à la parcelle, s'appuie sur la connaissance du terrain et s'inscrit dans la compatibilité avec le DTA. Sont concernées : - la Z.A. de La Gateburière : la coupure n° 4 doit prévoir une enclave correspondant à la zone actuelle et à son extension au sud, - la Z.A. de la Muse : la limite nord doit être abaissée de manière à permettre l'extension de la zone vers le sud.		Technique espace / activité
<b>PsM-2</b>	L'Espace Boisé Significatif de La Tabardière, inscrit dans le DTA, n'a pas été reporté sur les annexes cartographiques du DOO.		Technique
<b>PsM-3</b>	Concernant le projet de la Gravette inscrit au SCoT, la description de la page 31 du DOO doit mentionner le réaménagement plutôt que l'extension du port. En outre, la création d'un port à sec pourrait être évoquée.		Technique Divers / ports
<b>PsM-4</b>	La carte des espaces agricoles pérennes doit être adaptée, afin d'être en cohérence avec la réalité du terrain : zones déjà urbanisées, projets figurant au PLU (zone conchylicole de stockage, extension à l'est du bourg...). Il est proposé de basculer en espaces agricoles pérennes la partie sud de la coupure n° 5, qui est inscrite en zone agricole protégée dans le projet de PLU.		Technique
<b>Machecoul / com com de la région de Machecoul</b>			
<b>Ma-1</b>	Le Périmètre de la ZACOM de La Boucardière doit être modifié selon le nouveau tracé proposé par la SELA et résultant de l'étude d'impact du cabinet CERAMIDE, avec ses conséquences sur le positionnement des entreprises.	RMa-1	Technique Espace / activité
<b>Ma-1</b>	Le franchissement de la Loire doit normalement faire partie des orientations validées par le Comité du SCoT.		Transports Routier
<b>Ma-1</b>	Les faisceaux routiers préservant les bourgs de Bourgneuf-St Cyr, Fresnay-en-Retz et leur continuité vers l'axe Nantes -Côte vendéenne devraient être rétablis.		Transports Routier

<b>Bourgneuf-en-Retz / Com com Région de Machecoul</b>			
<b>BeR-1</b>	Il est demandé la rectification de le périmètre de la ZACOM de la Culée (plan joint à la délibération).	Rma 1	Technique
<b>BeR-2</b>	Il est demandé d'ajuster les limites et surfaces des espaces urbanisés, espaces agricoles pérennes et espaces naturels protégés, pour prendre en compte des zones de vigilance qui ont rendu inconstructibles des parcelles susceptibles de submersion marine (Cf. liste figurant en fin de la délibération).		Technique
<b>BeR-3</b>	Il est demandé des modifications des coupures d'urbanisation F2, F3 et F4 pour tenir compte du parcellaire.		Insuf prescriptif
<b>La Marne / Com com de la Région de Machecoul</b>			
<b>LMa-1</b>	Remise en cause, pour la commune de La Marne, de l'objectif de 10% de logements sociaux et de la densité de 15 logements à l'hectare. Il est proposé de fixer un objectif de densification de 12 logements à l'hectare et d'intégrer le logement aidé dans le pourcentage de logements sociaux.		Mixité
<b>Paulx / Com com de la Région de Machecoul</b>			
<b>Px-1</b>	Il est demandé que soit engagée la réalisation d'un nouveau franchissement de l'estuaire de la Loire		Routier
<b>Le Bignon / Com com de Grand Lieu</b>			
<b>LBi-1</b>	Est joint à la délibération un extrait de plan sur lequel sont mentionnées des modifications à apporter.		Technique
<b>Geneston / Com com de Grand Lieu</b>			
<b>Ge-1</b>	Est joint à la délibération un extrait de plan sur lequel sont mentionnées des modifications à apporter pour corriger 3 erreurs		Technique
<b>La Limouzinière / Com com de Grand Lieu</b>			
<b>Lli-1</b>	La rectification des cartes des espaces agricoles pérennes est demandée pour les zones du Lavou, Les Joncs Goergettes et Les Salles. Est en outre demandée l'exclusion des zones Ai des espaces agricoles pérennes.		Technique
<b>Pont-Saint-Martin / com com de Grand Lieu</b>			
<b>PSM-1</b>	<b>Au sujet de l'agriculture pérenne</b> , il serait préférable de prévoir une possibilité de déclassement éventuel de l'agriculture pérenne pour trois typologies de projet : - la création des terrains familiaux qui ne sont pas encore positionnés, - la création d'axes routiers, - la création des zones de développement économique d'intérêt supra-communal ou régional.		Espace / agricole
<b>PSM-2</b>	<b>Au sujet des modifications à apporter aux cartes</b> : - la commune transmettra les éléments de zonage, notamment Ah et Nh, de son projet de PLU, car ils ne sont pas pris en compte dans le projet de SCoT, - Le projet de création de la route de contournement à l'est du bourg doit être enlevé des cartes suivantes : "Grands éléments de la trame verte et bleue" ; "Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable".		Technique

PSM-3	<b>Au sujet des études demandées</b> : il serait souhaitable d'ouvrir des possibilités de les réaliser pour les communes intéressées, mais sans les rendre obligatoires pour ce qui concerne certains domaines dont la liste est indiquée dans les remarques de la commune.		Technique pb des petites communes
PSM-4	<b>Au sujet du développement limité des villages, hameaux et formes complexes</b> : les dossiers à réaliser pour la réalisations de tels projets sont jugés trop complexes.		Technique pb des petites communes
PSM-5	<b>Au sujet du mitage du territoire</b> : Il serait préférable de prévoir une extension et une construction limitées à vocation touristique sur l'habitat isolé existant, correspondant à l'objectif de développement touristique. L'objectif serait de conserver une activité touristique en milieu rural, sans porter atteinte à ce milieu, tout en conservant les bâtiments de caractère.		Espace / habitat tourisme
PSM-6	<b>Au sujet de la gestion économe de l'espace</b> : La commune ne disposant pas de foncier en zone constructible, elle n'est pas en mesure d'évaluer son potentiel de renouvellement urbain. Ce constat remet en cause la démonstration selon laquelle le renouvellement urbain représentera une part significative de la production de logements neufs.		Technique pb des petites communes
PSM-7	<b>Au sujet de la diversification de l'offre de logements</b> : Dans les intercommunalités n'ayant pas de PLH, aucun moyen n'est prévu pour anticiper la construction de logements sociaux et le PLU n'est pas un outil adéquat pour réaliser la planification de tels logements.		Mixité
PSM-8	<b>Au sujet de l'organisation des activités économiques</b> : Le SCoT pose des objectifs relevant de politiques publiques dépassant le domaine de l'urbanisme, avec notamment des incidences sur les budgets communaux liées au droit de préemption urbain. S'agissant de l'orientation "Maintien des commerces en centre bourg", la commune souhaite que soit laissé à chaque commune le choix des outils à mettre en œuvre.		Activité / commerces
PSM-9	<b>Au sujet de l'articulation entre transports collectifs et urbanisation</b> : Les dispositions sur ce thème sont adaptées aux pôles d'équilibre et aux bourgs disposant d'une gare ferroviaire ou routière. Elles mériteraient d'être plus souples dans les autres cas.		Transports pb des petites communes
PSM-10	<b>Au sujet du développement économe en énergie</b> : Le SCoT ambitionne de "favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que dans les locaux d'activité et plus généralement dans l'aménagement urbain", mais est-il nécessaire de préciser les types d'intervention ?		Energie
PSM-11	<b>Au sujet de la préservation de l'eau</b> : Il est nécessaire de préciser ce qui est exactement attendu. La question est posée de savoir si le PLU a vocation à mettre en place des outils opérationnels tels que les plans de gestion.		Divers / eau
PSM-12	<b>Au sujet des grands éléments de la trame verte et bleue</b> : Il est estimé nécessaire de connaître : - les éléments qui ont permis de déterminer les éléments environnementaux et les modes d'identification scientifiques qui ont conduit à déterminer continuités, couloirs et corridors, - les incidences et contraintes que cela apporte à l'urbanisation et, plus globalement, au développement de la commune.		Environnement



## ANNEXE 5 : Analyse des interventions du public

Lieu d'enquête	Date	Nature	Personne	
Saint-Brévin	07-mars	Registre	M. R MABILEAU	Mixité / Pornic
	22-mars	Courrier	Mme Jaqueline RIFFAUD / propriétaire privé	PLU / Pornic
	27-mars	Courrier	M. Yannick HAURY / Pdt Syn Mixte du Scot Pays de Retz	Sans objet
	28-mars	Courrier	M. Joseph GUILLOUX, Maire de Saint-Père-en-Retz	Modif EAP
	29-mars	Courrier	M. Anthony MOREAU, FNSEA 44	Activité agricole
	02-avr	Courrier	M. Christophe PEAUDEAU, FNSEA 44	Activité agricole
		Courrier	M. Bernard ARNAUD, FNSEA 44	Activité agricole
		Courrier	M. Jérôme MAILLARD, FNSEA 44	Activité agricole
		Courrier	M. François GUYOT / Jeunes agriculteurs 44	Activité agricole
	03-avr	Courrier	M. Michel BARBEREAU / Pour le Maire de Pornic	Modif ZA ou ZACOM
	04-avr	Courrier	M. Philippe RETIERE / Maraîchers nantais	Maraîchage
		Courrier	Mme Sylvie GAUTREAU / Pour le Maire de ST Brévin	Modif ZA ou ZACOM
		Courrier	M. CHAGNEAU et Mme STRAT / Bretagne Vivante	Environnement Gestion espace Loi Littoral Loi sur l'Eau Franch Loire
		Courrier	M. Pierre-Michel FOUCHER, FNSEA 44	Activité agricole
		Registre	M. Didier Le DONGET	Franch Loire
		Courrier	M. Philippe GAUTEREAU, Confédération paysanne 44	Activité agricole
		Courrier	M. Patrick LECOMTE / Pdt UNICEM (Carrières)	Carrières
		Courrier	M. Alain GUILLON, Maire de St-Michel-Chef-Chef	Modif ZA ou ZACOM
		Courrier	M. Michel VANDIER Assos Déf Ria et Littoral Pornic	PLU / Pornic Compatibilité DTA
Pornic	28-mars	Courrier	M. Eugène SIMON / Secrétaire "Plaine d'Avenir"	PLU / Pornic Concertation
	04-avr	Registre	M. Axel BERGERON	PLU / Pornic
Machecoul	15-mars	Registre	M. Yvernogean / Pdt des entreprises région Machecool	Franch Loire
	02-avr	Courrier	Mrs MONNIER et GIURAUDEAU Confédération paysanne.	Activité agricole
		Registre	M. Jean-Michel FAVREAU	PLU Ste Etienne
		Registre	M. Jean-Mard POUVREAU/ Exploitant maraîcher	Activité agricole
		Registre	M. Patrick RENAUD / Propriétaire forestier	Bois et Forêts
		Registre	M. Olivier de GRANDMAISON	Activité maraîchage
		Registre	M. Jean-François VINET / Exploitant maraîcher	Activité maraîchage
		Courrier	M. Guylain PAGEOT Confédération Paysanne 44	Activité agricole
		Courrier	M. Yvon ERMAN Confédération paysanne 44	Activité agricole
Courrier	M. A de la GARANDERIE / Maire de Machecoul	Modif ZA ou ZACOM		

<b>Legé</b>	19-mars	Courrier	M. J.Y RENOUF / Secrétaire "Terres et Rivière"	Transport routier Franch Loire Eau / Zones humides Activité commerciale
<b>Saint-Philbert-de-Grand Lieu</b>	08-mars	Courrier	SDAOC Muscadet	AOC
	11-mars	Courrier	GSM Italcementi Group / Carrier	Carrières
		Registre	M. Bernard COUDRIAU	Activité agricole
		Registre	M. Bernard GUIBERT	Illisible
<b>Géneston</b>	25-mars	Courrier	M. J.M COURTIN / Pdt Syn des Forestiers privés 44	Bois et Forêts
		Registre	M. J.M COURTIN / Pdt Syn des Forestiers privés 45	
<b>Pont-St-Martin</b>	02-avr	Courrier	M. Sylvain POULIN / Exploitant agricole	Activité agricole
		Courrier	FNSEA 44	Activité agricole
		Registre	Mme Imelda FUGUREAU	Espace AOC
		Courrier	M. Alain BERNIER / FNSEA 44	Activité agricole
		Courrier	Responsables locaux Confédération paysanne 44	Activité agricole
<b>Ste-Pazanne</b>	02-avr	Registre	M. et Mme GIRAUDEAU	Densité/ paysage
		Registre	M. Hervé BRIAND	Zonage An
		Registre	M. Bernard BOUTE	Carroyage
		Courrier	Mrs. GUILLOU et BRIAND Confédération paysanne 44	Activité agricole
		Courrier	Mmes DUBRIEC Confédération paysanne 44	Activité agricole
		Courrier	M. Brice PELLETIER Confédération paysanne 44	Activité agricole

# PIECES JOINTES

---

**Procès-verbal de synthèse**

**Mémoire en retour du Maître d'ouvrage**



# DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à

**l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale  
(SCOT) du Pays de Retz**

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**Saint-Brévin-les-Pins, 2 avril 2013**

**Arnold Schwerdorffer**

**Président de la commissaire d'enquêteur**

**Joseph Boutin**

**Commissaire enquêteur**

**Jacques Turpin**

**Commissaire enquêteur**

### **Références :**

- Président du TA de Nantes : Décision n° E12000550 / 44 du 17 janvier 2013
- Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz : Arrêté n° 9 du 8 février 2013

## **Remarque**

**N'est jointe que la page de garde du procès-verbal de synthèse afin. Celui-ci complété, par le Maître d'ouvrage tient lieu de mémoire en réponse et fait l'objet de la pièce jointe suivante.**

# DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à

**l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale  
(SCoT) du Pays de Retz**

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**Saint-Brévin-les-Pins, le 12 avril 2013**

**Arnold Schwerdorffer**

**Président de la Commission d'enquête**

**Joseph Boutin**

**Commissaire enquêteur**

**Jacques Turpin**

**Commissaire enquêteur**

### **Références :**

- Président du TA de Nantes : Décision n° E12000550 / 44 du 17 janvier 2013
- Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz : Arrêté n° 9 du 8 février 2013

# SOMMAIRE

<b>1 Déroulement de l'enquête</b>	<b>4</b>
<b>2 Bilan des avis émis en amont de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Bilan des interventions du public .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Assurer la pérennité de l'espace agricole .....</b>	<b>9</b>
<b>5 Habitat.....</b>	<b>16</b>
<b>6 Activité agricole.....</b>	<b>22</b>
<b>7 Aménagement économique et commercial .....</b>	<b>27</b>
<b>8 Transports .....</b>	<b>29</b>
<b>9 Loi littoral .....</b>	<b>32</b>
<b>10 Délibérations des intercommunalités et des communes .....</b>	<b>41</b>
<b>11 SCOT insuffisamment prescriptif ? .....</b>	<b>43</b>
<b>12 Etude des interventions recueillies en cours d'enquête .....</b>	<b>45</b>

**ANNEXE 1 : Analyse des avis émis en amont de l'enquête**

**ANNEXE 2 : Analyse des interventions du public**

# Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, la Commission d'enquête a rencontré, le 12 avril 2013 à la Mairie de Saint-Brévin-les-Pins, le maître d'ouvrage, Monsieur Yannick Haury, Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz, afin de lui communiquer ses observations. Celles-ci sont consignées dans le présent procès-verbal de synthèse. Elles portent sur les points suivants :

- Déroulement de l'enquête.
- Bilan des avis émis en amont de l'enquête.
- Bilan des interventions du public.
- Etude par grand thème des avis et des interventions.
- Demandes des communautés de communes et communes.
- Caractère insuffisamment prescriptif du SCoT.

Le Maître d'ouvrage est invité à faire connaître ses observations, dans les intervalles prévus à cet effet, et à retourner le présent PV avant le 27 avril 2013. Ce document, assorti de ses remarques, vaudra mémoire en réponse. Il sera annexé au rapport d'enquête.

# 1° Partie

## Bilan de l'enquête

### 1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Son ressort territorial correspondait à la totalité du territoire du Pays de Retz, soit 41 communes.

La procédure prévue par le Code de l'Environnement a été mise en œuvre et les dispositions prises pour la publicité par voie de presse et par voie d'affichage n'appellent pas de remarque de la Commission. L'activation de 8 pôles d'enquête et la mise à disposition du public du dossier dans toutes les communes ont permis de réaliser une excellente couverture du territoire. La commission estime donc que de larges possibilités ont été données au public de s'informer et de s'exprimer.

Le dossier d'enquête répond aux dispositions réglementaires. Présenté de façon claire et pédagogique, avec des rappels fréquents du cadre réglementaire, il comporte des illustrations et des documents graphiques de qualité. Au total, en dépit de quelques redondances, il est bien adapté à l'information du public. Toutefois, son volume et sa complexité rendaient sa consultation délicate sans l'aide active d'un commissaire enquêteur.

La participation du public a été relativement modeste. N'ont en effet été recensés que :

- 16 interventions sur l'ensemble des registres d'enquête,
- 33 courriers adressés au Président de la Commission. Il est à noter l'emploi par la FNSEA d'un courrier type adressé à la Commission par 7 de ses adhérents. La Confédération Paysanne a procédé de même à l'envoi de 8 courriers identiques. Dans ces conditions, le nombre de courriers exploitables sur le fond est ramené à 20.

### 2 Bilan des avis émis en amont de l'enquête

#### Bilan quantitatif

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de SCoT a donné lieu à :

- un avis de l'Autorité environnementale,
- un avis du Préfet de la Loire Atlantique : avis réservé,
- un avis de la CDCEA : avis réservé,
- un examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées (PPA). Les avis correspondants ont été exprimés par courriers où à l'occasion de délibérations. Le résultat quantitatif fait l'objet du tableau ci-après.

<b>Bilan quantitatif de l'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA)</b>		
<b>Organisme</b>	<b>Suite donnée</b>	<b>Date</b>
Conseil Général de la Loire Atlantique / Direction Générale du Développement / Service Aménagement du territoire	Défavorable avec remarques	20-févr-13
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Loire Atlantique	Favorable sous réserve	20-févr-13
Chambre de Métiers et d'artisanat de la Loire Atlantique	Favorable avec remarques	19-févr-13
Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique	Défavorable avec remarques	14-févr-13
Syndicat de Défense des AOC Muscadet (SDAOC)	Avis très réservé avec remarques	18-janv-13
Communauté de communes de Pornic	Favorable avec remarques	12-déc-12
Communauté de communes Sud Estuaire	Favorable avec remarques	17-janv-13
Communauté de communes Cœur Pays de Retz	Favorable	20-déc-12
Communauté de communes de Grand-Lieu	Favorable	29-janv-13
Communauté de communes de la Région de Machecoul	Favorable avec remarques	06-févr-13
Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais	Favorable	18-févr-13
Syndicat Mixte du SCoT de la Métropole Nantes - Saint-Nazaire	Favorable avec réserves	15-févr-13
Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie	Favorable	07-févr-13
Syndicat Mixte du Marais, Bocage, Océan	Favorable	12-févr-13
Syndicat des Forestiers Sylviculteurs Privés de la Loire Atlantique	Sans objection avec remarques	10-janv-13
Port de Nantes- Saint-Nazaire	Sans objection avec remarques	10-janv-13
Nantes Métropole	Favorable	18-janv-13
Commune de Lavau-sur-Loire	Défavorable avec remarque	22-févr-13
Commune du Bois de Céné	Favorable	19-déc-12
Commune de La Garnache	Favorable	25-janv-13
Commune d'Aigrefeuille	Favorable	08-févr-13

Les avis des PPA se répartissent comme suit :

- 15 avis favorables ou sans objection.
- 3 avis favorables avec réserves.
- 3 avis défavorables, notamment le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs, 5 des 6 communautés de communes et 37 des 41 communes du pays de Retz ont délibéré afin de donner un avis sur le projet. Tous les avis émis sont favorables ; 3 communautés de communes ont assorti leur avis de remarques et 12 communes ont fait de même.

## **Bilan synthétique des avis émis**

L'annexe 1 présente, sous la forme d'un tableau Excel, l'analyse des avis émis en amont de l'enquête. Cette analyse a permis à la Commission de dégager les grands thèmes suivants :

- Pérennisation de l'espace agricole.
- Habitat : densité, villages et hameaux, mixité.
- Aménagement économique, commercial et touristique.
- Transports : routier, ferroviaire, collectif (cars).
- Loi Littoral.
- Demandes des communautés de communes et des communes. Elles portent principalement sur des modifications des délimitations présentées dans le projet.

En outre, on note que l'Autorité environnementale, le Préfet et le Conseil Général considèrent que le SCoT, d'une façon générale, n'est pas assez prescriptif. Ce point sera développé au paragraphe 12.

### **Observations éventuelles du Maître d'ouvrage**

Le projet de SCoT présenté est le résultat de 6 ans de réflexion et de travail partagé entre les six communautés de communes et 41 communes. Toutes les étapes de ce processus ont été validées à l'unanimité.

## **3 Bilan des interventions du public**

### **Intervention du Maître d'ouvrage**

Le Président du syndicat mixte est intervenu par courrier du 26 mars. Il apporte des précisions ou éclairages sur certains points évoqués par les PPA. En raison de son importance pour l'information du public, la Commission l'a fait annexer à tous les registres d'enquête.

### **Bilan quantitatif des interventions recueillies**

#### **3.2.1 Interventions portées sur les registres d'enquête**

Les 16 interventions relevées dans les registres d'enquête se répartissent comme suit :

- 11 interventions d'exploitants agricole, viticulteurs et forestiers,
- 2 interventions concernant les PLU de Pornic et de Saint-Etienne-de-Mer-Morte.
- 2 interventions concernant le nouveau franchissement de la Loire : un particulier et un représentant d'une association professionnelle.
- 1 intervention concernant le logement social.

#### **3.2.2 Courriers adressés à la Commission**

Au nombre de 33, les courriers ont été en revanche relativement nombreux. Toutefois, si l'on ne prend pas en compte les doublons de courriers de la FNSEA et de la Confédération Paysanne, le nombre des courriers exploitables est ramené à 20 :

- 1 courrier du Président du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz.
- 5 courriers de maires ou représentants de maire (Saint-Père-en-Retz, Machecoul, Pornic, Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef).
- 5 courriers d'associations professionnelles agricoles : FNSEA (7 exemplaires), Confédération Paysanne (8 exemplaires), Jeunes agriculteurs, SDAOC Muscadet, Syndicat des forestiers privés.
- 2 courriers concernant exclusivement les carrières : UNICEM, Italcementi.
- 4 courriers d'associations en lien avec l'environnement : Bretagne vivante, Défense de la ria et du littoral de Pornic, Plaine d'avenir, Terres et rivières.
- 2 courriers d'exploitants agricoles.
- 1 courrier concernant le PLU de Pornic.

### **Bilan synthétique des interventions**

L'annexe 2 présente, sous forme d'un tableau Excel, l'inventaire des interventions et courriers. Sa colonne de droite donne les grands thèmes qui y sont abordés. On constate qu'ils se recoupent dans une large mesure avec ceux dégagés des avis émis en amont de l'enquête. On note également, en valeur relative, une participation substantielle du monde agricole.

## 2°

# Partie

## Etude des avis et interventions

### 4 Assurer la pérennité de l'espace agricole

Assurer la pérennité de l'espace agricole est l'objectif qui s'impose comme la pierre angulaire de l'élaboration du SCoT. Il concrétise en effet une priorité majeure de l'actuelle politique nationale d'utilisation du sol. Il s'agit aussi d'un objectif crucial, car les surfaces à dédier à l'agriculture représentent un enjeu qui s'inscrit en concurrence avec, notamment, les besoins de l'urbanisation (habitat et activités) et avec les impératifs de protection de l'environnement et des paysages (Loi sur l'Eau, Loi Littoral, zones de protection / ZNIEFF, Natura 2000...).

#### Généralités

Le projet de SCoT articule l'équilibre entre d'une part le développement de l'urbanisme et, d'autre part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, l'objectif étant la maîtrise de la consommation d'espace dédié à l'urbanisation. Dans cette perspective, la consommation moyenne annuelle d'espace constatée sur la période 1999-2009 serait réduite de 163 ha à 123 ha par an, soit une diminution annuelle de 40 ha (30% pour les zones d'habitat mixte, mais en fait 25% sur la consommation totale d'espace) pendant les 20 ans à venir. Cela correspond, sur une période de 20 ans, au maintien de 800 ha en espace agricole non pérenne naturel et à un prélèvement de 2460 ha pour l'urbanisation.

Compte tenu des surfaces actuellement réservées pour l'extension de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme (2,6 % du territoire : Cf. page 82 du rapport n° 1 ou 3% page 47 du rapport de présentation n° 3) et des 2460 ha à urbaniser à horizon 2030 (1,78 % du territoire), dont 950 ha de zones d'activité mais non compris les 275 ha de zones d'activité interterritoriales stratégiques, le SCoT propose une affectation des sols agricoles pour 94 % en EAP (84710 ha) et 6 % en espace agricole non inclus dans les espaces agricoles pérennes. Cette répartition vise à dégager de la souplesse et des capacités d'ajustement pour conduire l'urbanisation. Cette ambition est conditionnée par le respect du plafond de 123 ha de consommation annuelle, assorti de mesures techniques (densité de logements/ha, prescriptions spécifiques portant sur le renouvellement urbain, la suppression du mitage en espace rural, optimisation de l'aménagement des zones d'activité ou commerciales...).

#### Remarque de la Commission

*Ces dispositions liées à la consommation jugée excessive d'espace naturel ou agricole, ainsi que l'impact pour l'activité agricole des marges de manœuvre spatiales que s'accorderaient les collectivités dont les réserves dépassent actuellement le besoin affiché (Cf. page 58 du rapport n° 3 avec 2/3 des réserves foncières actuellement dédiées qui peuvent satisfaire l'objectif de 620*

*ha en zones d'activité), font l'objet de vives critiques de la Chambre d'Agriculture. Elles sont relayées par des syndicats d'exploitants, par l'association Bretagne Vivante et quelques personnes privées appartenant ou non au monde agricole. A ces critiques s'ajoutent des demandes à caractère technique ou réglementaire qui visent, en général, à limiter les contraintes pesant sur le monde agricole et à donner une meilleure lisibilité aux exploitants et viticulteurs.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Tout d'abord il convient de préciser que les 123 hectares sont bien un maximum théorique possible d'urbanisation. Les 800 hectares d'espace ainsi préservés à l'échéance du SCoT resteront de l'espace naturel ou agricole pérenne. Les réserves actuelles d'urbanisation dans les PLU représentent bien 2,6% du territoire et non pas 3%, la rédaction sera corrigée. S'agissant des zones d'activités, la consommation maximale d'espace à vocation économique sera de 620 ha, correspondant à 31ha /an autorisés au maximum x 20 ans. Les espaces agricoles pérennes concernent 96 % des espaces agricoles, soit 84710 ha sur 87840 ha. Sur les 4% d'espaces agricoles dont la pérennité ne peut être garantie par le SCoT, 1,6% sont des zones d'habitat isolé dans l'espace agricole et naturel (zones Nh et Ah) repérées et estimées.

Il faut considérer la politique du SCoT dans son ensemble avec 5 leviers cumulatifs destinés à réduire la consommation d'espace :

- la structuration du territoire autour des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux, et la limitation des possibilités de construction dans les villages ;
- l'obligation de privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines ;
- un objectif de réduction de la consommation d'espace de 40 ha/an, avec un objectif de -30% de consommation d'espace pour l'habitat (soit une consommation de 92 ha/an maximum pour l'habitat et 31 ha/an maximum pour les zones d'activités) ;
- une densité minimale de 15 à 20 logements/ha, à comparer à la moyenne de 10 logements/ha sur les 10 dernières années ;
- la préservation de 84.710 ha d'espaces agricoles pérennes, soit 96% des espaces agricoles des documents d'urbanisme actuels.

L'application des règles du SCoT entraînera une urbanisation supplémentaire du territoire proportionnelle à la production de logements et de toute façon inférieure à la consommation maximale de 1,78 % (dans l'hypothèse où la fourchette haute de production de logements est atteinte et où la consommation foncière pour les zones d'activités atteint effectivement le maximum autorisé de 31 ha par an), et de 1,98% maximum dans l'hypothèse peu probable où les 3 ZIS sont en outre intégralement urbanisées à l'horizon 2030.

Un observatoire de suivi du SCoT sera mis en place, qui permettra de s'assurer que les objectifs fixés sont atteints.

## Concurrence avec l'urbanisation résidentielle et mixte<sup>3</sup>

L'Autorité environnementale, le Préfet et la Chambre d'Agriculture regrettent que la réduction de la consommation d'espace de 30 % ne porte que sur l'urbanisation résidentielle et mixte, sans affecter les surfaces dédiées aux activités. Ainsi, même sans compter les 275 ha de zones interterritoriales stratégiques, l'objectif de réduction de la consommation d'espace s'établit à seulement 25 %. La Chambre d'Agriculture indique en outre que les réserves foncières urbanisables dépassent nettement les besoins estimés pour une période de 20 ans. C'est pourquoi elle demande que le SCoT impose aux PLU de ramener les surfaces de zones AU à celles nécessaires à l'échelle de temps du SCoT et de fixer des critères de densification et d'optimisation des zones d'activités.

### Remarque de la Commission d'enquête

*Ces observations visent à limiter les extensions d'urbanisation au strict nécessaire, sans pour autant aller jusqu'à atteindre la réduction de 50 % du rythme d'artificialisation des terres agricoles, qui est dans l'esprit de la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche.*

*Le projet de SCoT intègre en fait le « stock » des secteurs AU des documents d'urbanisme auquel il ajoute une frange péri-urbaine de terrains classés en A, et non considérés comme EAP, afin de disposer de marges de manœuvre selon les opportunités foncières et les contraintes affectant les sols pour l'aboutissement des projets.*

*Sous réserve d'un dimensionnement pertinent des besoins en espaces à urbaniser sur 20 ans, ce principe peut paraître intéressant par la souplesse qu'il apporte et l'affichage des évolutions possibles des sols. Il concerne un espace de transition aux abords des bourgs et villages répertorié comme secteur Ab dans la charte pour la prise en compte de l'agriculture (mise à jour février 2012) mentionnée par la Chambre d'Agriculture dans son avis. Ces 2,6% d'espaces pour l'urbanisation future, déjà classés en 2AU (ou zonage équivalent) dans les documents d'urbanisme opposables, auxquels s'ajoutent des espaces périurbains sans vocation agricole pérenne, ne risquent-ils pas, par le caractère systématique des espaces de transition établis sans référence au diagnostic agricole réalisé, d'aboutir à une pression foncière et à une fragilisation excessive des exploitations agricoles concernées ?*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Pour laisser une marge de manœuvre aux communes quant à la localisation à long terme de leurs projets, 6280 hectares, soit 4,5% du territoire ne sont pas inclus en espaces naturels protégés ou en espaces agricoles pérennes. Ces surfaces sont à mettre en rapport avec les chiffres présentés au point précédent d'une consommation maximale d'espace à l'échéance du SCoT de 2460 + 275 = 2735 hectares. Cette latitude laissée aux évolutions dans la réflexion des communes, qui peut sembler importante, trouve toutefois une part de ses origines dans la volonté qu'ont exprimée par ailleurs les élus de limiter très fortement les dérogations aux espaces agricoles pérennes (dans le projet arrêté : seuls les projets soumis à DUP sont évoqués, ce qui concerne essentiellement les projets routiers). Cette protection

<sup>3</sup> Par « urbanisation résidentielle et mixte, il faut comprendre l'urbanisation au titre de l'habitat et des activités dans les centralités et des services.

stricte des espaces agricoles pérennes est d'ailleurs reprochée au SCoT par les exploitants de carrières qui se sont assez massivement exprimés au cours de l'enquête publique.

Ces espaces agricoles dont la pérennité n'est pas garantie par le SCoT (mais dont on sait arithmétiquement que la plupart ne seront pas urbanisés à l'échéance du SCoT) sont classés actuellement en espaces agricoles et ont vocation à le rester sauf si le PLU justifie le besoin d'une extension de l'urbanisation. Ils sont localisés sur une portion limitée de la frange urbaine des bourgs et en continuité du tissu urbain existant, ce qui répond à la politique et aux principes d'aménagement du SCoT (cf. chapitre 1 du DOO).

Enfin même s'il n'en est pas fait mention dans le DOO (ce qui pourra être complété), les diagnostics agricoles réalisés à la demande du syndicat mixte par la Chambre d'Agriculture ont été pris en compte, par le biais notamment d'une association étroite de cet organisme aux discussions avec les communautés de communes et communes. Seule la communauté de communes de Grand-Lieu n'a pas bénéficié d'un diagnostic agricole dédié, puisque son adhésion au syndicat mixte en décembre 2011 (dans un calendrier d'élaboration de SCoT contraint) ne l'a matériellement pas permis. Toutefois la Chambre d'Agriculture a été conviée aux réunions relatives à la détermination des espaces agricoles pérennes sur cette communauté de communes, mais a été peu présente. L'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de SCoT arrêté montre d'ailleurs que ses principales interrogations portent sur des communes de la communauté de communes de Grand-Lieu, pour les autres communautés de communes seules 2 communes sont identifiées.

### **Concurrence avec les zones d'activité et commerciales**

L'Autorité environnementale, le Préfet et la Chambre d'Agriculture, ainsi que les autres représentants du monde agricole et l'association Bretagne Vivante, soulignent l'absence d'objectif de réduction d'emprise des zones d'activités. En outre La Chambre d'Agriculture indique, exemples à l'appui, que certaines dépassent nettement les besoins estimés pour une période de 20 ans. Elle demande que le SCOT impose aux PLU de ramener les surfaces de zones AU à celles nécessaires à l'échelle de temps du SCOT et de fixer des critères de densification et d'optimisation des zones d'activités.

En revanche, la CCI et la Chambre de Métiers, jugent que les objectifs définis par le SCoT sont cohérents avec les besoins de conserver des marges de souplesse, les besoins de relocalisation éventuels d'entreprises insérées dans le tissu urbain et l'impératif de disposer d'une capacité d'anticipation suffisante.

#### **Remarque de la Commission**

*Dans les documents d'urbanisme, 850 ha de zone d'activité sont urbanisés et 950 ha sont urbanisables. Ne sont pas inclus dans ces volumes 275 ha réservés pour des opérations d'intérêt interterritorial stratégique.*

*A la date d'entrée en vigueur du SCoT, le territoire disposera de plus de 70 zones d'activité. Environ 45 % de leurs surfaces cumulées sont disponibles, car non urbanisées. Ce ratio*

*est proche de celui observé au niveau départemental. Toutefois le taux d'occupation n'est pas uniforme. Il est des 2/3 pour les zones d'activité les plus importantes, dont certaines arrivent même à saturation. Il s'agit notamment de zones proches du littoral nord du Pays de Retz. Il faut également noter la forte dynamique de développement le long des axes Nantes-Pornic et Nantes-Côte de la Vendée.*

*Sur la période du SCoT la consommation annuelle d'espace pour les activités est maintenue à 31 ha. En fait elle est sensiblement augmentée si l'on intègre les 275 ha des zones d'activité interterritoriales stratégiques. Au total, En prenant en compte l'existant (850 ha), le futur (950 ha) et les zones interterritoriales (275 ha), les surfaces dédiées augmenteront de 1225 ha, soit de 145 %, pour une augmentation de 40 % de la population selon la fourchette haute et de 30% selon la fourchette basse. Bien qu'ayant conscience du besoin de compenser le déficit d'emplois par rapport à la population active du territoire, la Commission estime que la disproportion entre ces ratios mériterait d'être corrigée, au moins dans une assez large mesure.*

*Au vu des éléments d'appréciation dont dispose la Commission, et sans contester le besoin de conserver marges et souplesse, la Commission s'interroge sur la pertinence de surfaces très supérieures aux besoins prévisibles des activités économiques sur 20 ans. Elle suggère donc un réexamen au cas par cas, pour en soustraire au moins les parcelles indispensables au maintien d'exploitations agricoles (surtout quand le délai de mobilisation des terrains est très supérieur à 20 ans) et les espaces concernés par une protection (coupure d'urbanisation).*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Tout d'abord il convient de préciser que les 31 ha annuels d'urbanisation à vocation économique sont une enveloppe potentielle maximale de consommation. Les surfaces dédiées au développement économique ne pourront donc augmenter que de  $31 \times 20 + 275$  (ZIS), soit 895 hectares au maximum, dans l'hypothèse peu probable où à la fois les 31 hectares/an d'enveloppe maximale sera utilisée, et où la totalité des ZIS sera urbanisée.

Le SCoT constate que les réserves sont importantes et fixe des règles aux documents d'urbanisme pour limiter la consommation d'espace. Mais il ne peut réduire les surfaces des zones d'activités figurant dans les documents d'urbanisme, ceci étant de la seule compétence communale.

Il limite la consommation d'espace pour les implantations économiques à 31 ha par an au maximum, ce qui correspond à la consommation moyenne observée sur 1999-2009, mais à une réduction par rapport aux observations faites sur 2004-2009 (consommation annuelle de 39 ha/an). La version définitive du SCoT indiquera également que les zones d'activités en projet ne pourront être ouvertes que quand les zones existantes arriveront à saturation.

En outre le SCoT encadre strictement les implantations de zones d'activités non prévues au SCoT, la rédaction du DOO sera d'ailleurs renforcée en ce sens. Ainsi pour limiter l'ouverture de zones d'activités non prévues au SCoT, et outre les critères s'appliquant déjà (cf. page 60 du DOO), il demandera aux PLU de prévoir un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones, lié à la saturation des zones existantes, et en fonction des besoins identifiés.

Pour limiter la consommation d'espace, l'intégration de l'emploi en secteur urbain est favorisée, notamment dans les pôles d'équilibre et les bourgs des communes, une optimisation du foncier économique est exigée, et un aménagement qualitatif des zones

d'activités est prescrit (cf. page 60-61 du DOO). Les élus souhaitent renforcer la rédaction du SCoT sur l'aménagement qualitatif des zones d'activités. Ces dispositions seront renforcées par l'engagement d'une étude de stratégie économique, susceptible à terme d'entraîner une modification ou une révision du SCoT.

### **Classement des Espaces Agricoles Pérennes (EAP)**

La Chambre demande :

- le réexamen des EAP pour garantir sur 20 ans le maintien de l'usage agricole sur tout le territoire qui ne constitue pas des réserves pour l'urbanisation future,
- l'intégration d'un maximum de parcelles classées relevant de l'activité viticole en EAP,
- le classement en secteur An des secteurs à enjeux environnementaux dont la vocation agricole a été reconnue prédominante.

Ces demandes sont également présentées dans les courriers de la FNSEA et de la Confédération Paysanne.

Elle demande également que le SCoT conforte la garantie du classement en EAP par un objectif de mise en place de **périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN)**.

#### **Remarque de la Commission**

*Le classement de la totalité de l'espace agricole en A vise à conforter l'aspect pérenne de la totalité de l'espace agricole. Le classement An plutôt que N semble rechercher l'allègement des contraintes ou des interdictions pour le développement des pratiques agricoles. S'agissant des espaces de protection viticole le classement A est cohérent avec l'appartenance à des AOC. La Commission souhaite notamment connaître la position du maître d'ouvrage sur :*

- *l'objectif de mise en place de PEAN (chapitre 2-1 du DOO) sur les secteurs agricoles soumis à de fortes pressions,*
- *la demande de création de Zones Agricoles protégées (Cf. page 6 de l'avis de la Chambre d'Agriculture).*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Le travail qui a été mené avec l'ensemble des élus a bien vocation à garantir à 20 ans le maintien de l'usage agricole des sols sur un maximum de surfaces, mais il doit également tenir compte de la volonté des élus de permettre le développement de ce territoire : constitution de réserves pour l'urbanisation, définition de secteurs avérés ou potentiels et parfois soumis à des contraintes environnementales (inventaires zones humides notamment). L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie indique d'ailleurs qu'il faut « veiller à ne pas tomber dans une logique de sanctuarisation excessive des espaces et un cloisonnement des usages ». La Chambre des Métiers et de l'Artisanat partage cet avis.

84.710 ha sont identifiés par le SCoT en espaces agricoles pérennes, soit 61,2 % du territoire, et 96 % des espaces agricoles du Pays de Retz. Les 4 % d'espaces agricoles non inclus dans les espaces agricoles pérennes auront toujours à terme, pour la plupart, une vocation agricole puisque au maximum, à raison de 123 ha/an d'urbanisation possible, 2460 hectares « seulement » pourront être urbanisés. Toutefois les élus ont souhaité préserver

des marges de manœuvre géographiques localisées, tenant à l'incertitude sur les capacités effectives d'urbanisation à terme de certains secteurs.

La majeure partie des espaces agricoles dont la pérennité ne peut être garantie par le SCoT ont vocation à être classés dans les PLU en espaces agricoles (A), sauf projet de développement urbain identifié et justifié.

S'agissant des exploitations viticoles, une discussion est en cours entre l'INAO et le SDAOC, la Chambre d'Agriculture, le SCoT et les intercommunalités concernées afin de localiser les 115 ha de parcelles viticoles (non exploitées pour les 2/3) qui sont situées dans les espaces agricoles dont la pérennité n'est pas garantie par le SCoT, et d'envisager au cas par cas, en fonction des situations locales, leur intégration éventuelle dans les espaces agricoles pérennes. Pour les parcelles viticoles situées dans les espaces naturels protégés, le SCoT s'est appuyé sur les zones naturelles protégées par les PLU. Les secteurs concernés sont en cours d'identification, pour éventuellement modifier la représentation cartographique du SCoT, puis le cas échéant les zonages des PLU. Pour autant certaines des parcelles AOC en question sont situées dans des espaces protégés (site classé, zones Natura 2000...) et devront donc rester en zone N dans les PLU. Toutefois le classement A ou N ne relève pas des orientations du Scot. Le Scot s'arrête à l'affirmation de l'intérêt agricole et de la valeur environnementale.

Enfin sur la mise en place d'outils fonciers de préservation de l'espace agricole, le DOO sera complété pour mentionner, outre les PEAN, les ZAP., qui resteront toutefois pour les secondes à l'initiative des communes. Ainsi il pourra être précisé qu'afin de protéger des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique, les communes pourront demander l'instauration de zones agricoles protégées (ZAP), servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral (articles L.112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10 du code rural).

## Carrières

Le DOO du projet de SCoT précise (pages 89 et 90) que les projets de création ou d'extension de carrières à l'horizon 2030 sont identifiés, pris en compte et exclus des EAP. Il souligne la nécessité de préserver les gisements et capacités d'extraction de matériaux sur le long terme. Cet objectif a appelé plusieurs observations ou demandes :

- de l'Autorité environnementale et du Préfet qui s'interrogent sur la prise en compte effective des projets de création ou d'extension sur les documents graphiques,
- de la Chambre d'Agriculture qui souhaite une **réversibilité agricole** de ces importantes emprises exclues de la zone agricole,
- de la CCI de Nantes-Saint-Nazaire qui, rappelant le caractère réversible du classement de ces espaces après exploitation du sous-sol, souligne la durée d'une procédure d'autorisation d'exploiter une carrière à laquelle il convient d'ajouter le délai d'attente pour envisager la nécessaire révision du SCoT (6 ans maxi) et supprimer ainsi la protection d'espace agricole pérenne. Dans ces conditions et considérant les besoins croissants actuels et futurs en matériaux, la CCI demande un **assouplissement spécifique aux carrières de la protection des EAP** pour permettre l'extension ou la création de carrières par réduction anticipée du périmètre des EAP concernés.

- de la société GSM qui, par courrier du 11 mars 2013, attire l'attention sur l'augmentation des besoins en granulats (dépassant le périmètre du SCoT) qu'il lie à la croissance démographique et à ses conséquences en superstructures et infrastructures. Elle rappelle que trois projets de sablières n'ont pas abouti et que cette situation conduit à moyen terme à une rupture d'approvisionnement en sables de qualité pour les besoins locaux (maraîchage et construction), alors que l'alimentation en sable marin n'est pas pérenne.
- Comme la CCI, GSM demande la possibilité de revoir les contours de certains EAP au terme de l'évaluation du SCoT après 6 ans. Cette même demande est présentée par l'UNICEM dans son courrier du 3 avril adressé à la Commission d'enquête.

### **Remarque de la Commission**

*Ces demandes soulignent l'incertitude concernant le niveau de finalisation des projets de carrières pris en compte dans les documents graphiques du SCoT. Il conviendrait donc également d'en préciser l'effectivité (en activité, projets autorisés, dossier en cours d'instruction ou périmètre d'extension « possible »). La position du SCoT sur les demandes de création de sablières est également recherchée en termes de localisation et d'utilité.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Afin d'améliorer la connaissance sur le sujet, la carte des gisements des Pays de la Loire sera intégrée à l'état initial de l'environnement. La difficulté sur ce sujet réside dans le fait que le schéma départemental des carrières est caduc depuis 2010 et que le schéma régional qui s'y substituera n'est pas encore élaboré. Il y a donc très peu de visibilité sur les projets qui pourraient émerger sur le territoire, outre les projets d'extension des carrières existantes, qui sont pris en compte sur la carte des espaces agricoles pérennes (par exemple une cinquantaine d'hectares sont exclus des espaces agricoles pérennes sur le secteur des carrières de Chéméré – Rouans).

Jusqu'à présent, les élus n'ont pas souhaité ouvrir de possibilités de dérogation aux espaces agricoles pérennes (cf. réponse ci-avant), seuls les projets soumis à DUP comme les projets routiers peuvent en être exclus.

L'une des pistes envisagées à ce stade consisterait, lors des révisions intermédiaires à 6 ans et 12 ans, à annoncer dès ce moment les espaces qui ne seraient plus pérennes au-delà du délai restant à courir par rapport à la période initiale des 20 ans (2033, donc), car un ou des projets ont déjà émergé. Mais cette proposition, dont on ignore si elle satisferait les carriers, suscite une défiance parmi des élus qui y voient une sorte de fragilisation des espaces agricoles pérennes. Une discussion entre carriers, Chambre d'Agriculture et SCoT est envisagée sur ce sujet.

## **5 Habitat**

## Densité

### 5.1.1 Densité pour l'ensemble du territoire

La consommation d'espace pour l'urbanisation des zones d'habitat mixte est en moyenne de 92 ha par an, soit 1840 ha sur 20 ans. Ce chiffre n'inclut pas les surfaces qui seront récupérées dans le cadre du renouvellement urbain et du comblement des dents creuses dans les centralités, villages, hameaux et formes complexes.

Le PADD (pages 35 et 36) retient comme moyenne de nouveaux logements à construire par an : 1650 logements selon la fourchette haute de l'évolution démographique ou 1200 selon la fourchette basse. La consommation d'espace par logement, pour l'ensemble du territoire, s'établit donc comme suit :

- Fourchette haute :  $920000/1650 = 560 \text{ m}^2$  par logement, soit une densité de 18 à l'ha,
- Fourchette basse :  $920000/1200 = 765 \text{ m}^2$  par logement, soit une densité de 13 à l'ha.

### 5.1.2 Examen des densités retenues par le SCoT

Le DOO (page 15) retient pour objectif une densité moyenne minimale par commune de :

- 18 à 20 logements à l'ha pour les 6 pôles d'équilibre,
- 15 logements à l'ha pour les autres communes.

Selon le recensement 2010 (source INSEE), les pôles d'équilibre regroupent 36% de la population du territoire. Compte tenu de la politique retenue par le SCoT, il est réaliste de considérer que 50% des nouveaux logements du territoire y seront construits.

Sur cette base, les besoins en espaces s'établiraient comme indiqué ci-après :

- fourchette haute :  $825/20 = 41 \text{ ha/an}$  dans les pôles d'équilibre ;  $825/15 = 55 \text{ ha/an}$  dans les autres communes ; soit un besoin total de 96 ha/an et environ 1900 ha sur 20 ans.,
- fourchette basse :  $600/20 = 30 \text{ ha}$  dans les pôles d'équilibre ;  $600/15 = 40 \text{ ha}$  dans les autres communes ; soit un besoin d'environ 70 ha/an et environ 1400 ha sur 20 ans.

### 5.1.3 Avis émis concernant la densité de nouveaux logements à l'ha

L'Autorité environnementale considère que les objectifs de densité moyenne sont insuffisamment élevés. Le Préfet les considère également insuffisamment ambitieux au regard d'un document « Grenelle » et des densités prescrites par les SCoT des territoires voisins. Il estime que ces objectifs devraient s'établir au minimum à 25 logements à l'ha dans les pôles d'équilibre et à 20 dans les autres communes. Enfin le Conseil Général souligne que les objectifs du SCoT en matière de densité paraissent trop peu ambitieux au regard du caractère périurbain du territoire. Il estime que ces objectifs pourraient être revus à la hausse, pour répondre à l'objectif du maintien d'une agriculture pérenne.

Dans son courrier du 26 mars, le Maître d'ouvrage souligne qu'il y a lieu de considérer l'ensemble des outils (5 leviers cumulatifs) mis en œuvre par le SCoT dans le but de réduire la consommation d'espace. La densité minimale ne constitue qu'un de ces leviers. Il précise que la Loi ne fixe pas d'objectifs minimums de densité et signale, à titre de comparaison, que le SCoT

de Pontchâteau-Saint-Gildas affiche un objectif de 20 logements à l'ha pour les pôles d'équilibre et 12 à l'ha pour les autres communes.

### **Remarque de la Commission**

*La question de la densité de nouveaux logements à l'hectare est structurante. Si l'on prend en compte le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses dans les centralités, les villages et les hameaux, le croisement des objectifs de réduction de consommation d'espace avec les objectifs en matière de densité font apparaître qu'ils sont :*

- suffisants dans la perspective de la fourchette haute,
- largement surdimensionnés dans la perspective de la fourchette basse.

*Les densités indiquées par le préfet conduiraient aux résultats suivants :*

- fourchette haute :  $825/25 = 33$  ha/an dans les pôles d'équilibre ;  $825/20 = 41$  ha/an dans les autres communes ; soit un besoin total de 74ha/an et environ 1500 ha sur 20 ans,
- Fourchette basse :  $600/25 = 24$  ha/an dans les pôles d'équilibre ;  $600/20 = 30$  ha/an dans les autres communes ; soit un besoin total de 54 ha/an et environ 1100 ha sur 20 ans.

*Toujours en prenant en compte le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, de tels objectifs autoriseraient, quelle que soit la fourchette, une réduction théorique sensible de la consommation d'espace par rapport à celle indiquée dans le SCoT (environ 1800 ha) : de l'ordre de 300 ha sur 20 ans pour la fourchette haute et de l'ordre de 700 ha pour la fourchette basse.*

*La Commission souhaite recevoir les réponses du Maître d'ouvrage, d'une part sur la pertinence de maintenir deux hypothèses en matière d'accroissement de la population et, d'autre part, sur la prise en compte des valeurs de densité indiquées par le Préfet, en indiquant que, selon les services de l'Etat, le SCoT Cap Atlantique appliquerait effectivement ces densités comme objectif minimum.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Il convient tout d'abord de préciser que la consommation d'espace pour l'urbanisation des zones d'habitat et des zones mixtes sera au maximum de 92 ha par an, soit 1840 ha sur 20 ans. S'agissant de la densité sur l'ensemble du territoire, en réalité si seuls 1200 logements sont construits, c'est la consommation maximale d'espace qui sera réduite, puisque le SCoT impose des densités minimales. Ainsi la consommation totale maximale d'espace à vocation d'habitat et mixte sera située entre 66,6 hectares pour une densité de 18 logements/hectare et 80 hectares en se basant sur une densité de 15 logements/hectare.

La répartition des logements entre les communes d'une même intercommunalité dépendra des intercommunalités et du poids relatif en population des communes par rapport au pôle d'équilibre et à l'ensemble de la population communautaire. La proportion envisagée par la commission d'enquête (50% des logements produits dans les pôles d'équilibre) se vérifie plus ou moins sur les 3 communautés de communes dont la réflexion PLH est avancée, où sont projetés :

- communauté de communes de Pornic : 291 logements à Pornic sur 550 (52%)

- communauté de communes Sud Estuaire : 130 logements à Saint-Brevin-les-Pins sur 250 (52%)

- communauté de communes Cœur Pays de Retz : 75 logements à Sainte-Pazanne sur 180 (41,5%)

Ces trois communautés de communes ont une ville centre clairement définie, avec un poids de population nettement supérieur aux autres communes, mais par exemple sur la communauté de communes de Grand-Lieu, le pôle d'équilibre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu compte 8000 habitants, pour près de 5700 à Pont-Saint-Martin et 5000 à La Chevrolière.)

Le Pays de Retz est un territoire traditionnellement rural, avec des formes d'extension urbaine peu denses (cf. 85 du diagnostic territorial). Ainsi sur la période 1999-2009 la densité observée est à peine supérieure à 10 logements par hectare. Partant de cette base, l'objectif du SCoT d'atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare, et jusqu'à 18-20 dans les pôles d'équilibre, constitue déjà une rupture d'échelle dans l'élaboration des projets urbains communaux. Il est également demandé aux communes d'urbaniser en priorité dans le tissu urbain existant (en renouvellement urbain) et de ne plus favoriser le mitage du territoire.

Il n'est pas envisagé d'augmenter les objectifs de densité, qui sont le résultat d'un compromis permettant une réduction effective de la consommation d'espace sans pour autant rompre trop brutalement avec l'architecture et les formes urbaines traditionnelles du Pays de Retz. En tout état de cause, l'urbanisation sera proportionnelle (densité) à la production de logements, avec un plafond de consommation d'espace.

Sur la pertinence de maintenir deux hypothèses d'accroissement démographique, afin de questionner l'avenir, des hypothèses d'évolution démographique ont été réalisées sur le territoire du SCoT du Pays de Retz. L'amplitude permet aussi de tenir compte des impacts du niveau de production de logement sur les bassins de vie proches

De ces hypothèses découlent 3 scénarii qui ont permis d'introduire une réflexion sur les grandes évolutions du territoire du SCoT du Pays de Retz. Ainsi, compte tenu du rythme de croissance démographique très fluctuant aux cours des dernières décennies sur le Pays de Retz (avec notamment un solde migratoire en dent de scie), il a été convenu en commission habitat et démographie (en phase diagnostic), de réaliser les projections de population sur une période de référence longue (1990/2008, avec un taux de croissance annuel moyen de la population de +1,8%/an.) Chaque scénario d'évolution offre une tendance jusqu'en 2030.

Le principe a consisté à déduire la population par sexe et par âge d'une année en fonction des effectifs de l'année précédente, en la faisant vieillir, mourir ou migrer et en intégrant les nouvelles naissances. Pour l'ensemble des scénarios :

- Concernant le solde naturel : la fécondité a été maintenue à son niveau de départ et la mortalité baisse au même rythme qu'en France
- Concernant le solde migratoire : les scénarios bas et haut (+ 42.200 habitants et + 62.500 habitants) rassemblent les hypothèses les plus pessimistes (et respectivement les plus optimistes) sur le solde migratoire, tout en tenant compte de l'impact sur le territoire des programmations des territoires voisins, en particulier de l'agglomération nantaise. Ces quotients migratoires ont été basés sur les tendances intercensitaires suivantes : scénario 1 : Tendances 1999 – 2008 ; scénario 2 : tendances 1990-1999 ; scénario 3 : Tendances 1982 -1990.

Le fait de maintenir une fourchette de projection démographique permet davantage de souplesse et de marge d'adaptation dans les PLH notamment. L'observatoire du SCoT permettra d'ajuster régulièrement les scénarii de développement.

Concernant les projections de logement : l'estimation du nombre de logements à construire en fonction des choix retenus pour la croissance démographique a été réalisée en fonction de la baisse projetée de la taille moyenne des ménages (en diminution), de la part des résidences secondaires, ainsi que du renouvellement du parc de logements.

### **Urbanisation des villages et hameaux et formes complexes**

La formulation qui reporte au niveau du PLU l'identification des villages ou hameaux qui pourraient être confortés, est considérée comme insuffisamment prescriptive et susceptible d'affecter l'objectif d'arrêt du mitage de l'espace rural affiché dans le projet de SCOT.

L'Autorité environnementale et le Préfet demandent en conséquence leur identification par le SCoT et une délimitation appuyée sur l'enveloppe urbanisée. Quant au Conseil Général, il demande d'envisager l'urbanisation des dents creuses avant celle des zones AU.

#### **Remarque de la Commission**

*Le choix a été fait de prescrire les critères permettant d'identifier villages, hameaux et formes complexes au niveau des PLU, plutôt que de reprendre l'étude réalisée par la DDTM jointe au document d'association d'octobre 2008. Cette formule paraît pertinente si les critères prescrits sont ajustés à l'objectif de prévenir le mitage de l'espace rural. Du fait de l'encadrement par les prescriptions de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme pour les communes littorales, les observations concernent en fait les autres communes, pour lesquelles il s'agirait de contenir les constructions nouvelles à l'intérieur du périmètre déjà urbanisé, en comblant les dents creuses. De même le Conseil Général demande de procéder en priorité à l'urbanisation des dents creuses avant celle des zones AU. Prenant acte des critères restrictifs envisagés pour la densification des villages et hameaux à identifier dans le cadre des PLU, la Commission souhaite connaître la position du Maître d'ouvrage sur le principe d'en limiter la densification à leur périmètre actuellement urbanisé.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Pour rendre plus lisibles les règles d'urbanisation dans les écarts, la rédaction du DOO va être simplifiée, afin de montrer que la règle générale est bien la non extension des écarts. Une fois que les PLU auront hiérarchisé leurs écarts selon la typologie proposée par le SCoT (villages – hameaux – formes complexes modernes – habitat isolé), des règles différenciées leur seront opposées :

- aucune création nouvelle de logement dans l'habitat isolé
- L'urbanisation dans les enveloppes urbaines des hameaux, formes complexes et villages est marginale (moins de 3 constructions possibles) ou si le potentiel est plus important, nécessairement organisée dans un projet urbain d'ensemble devant répondre à un ensemble de critères (paysages, activité agricole, espaces publics, réseau viaire notamment modes doux...).
- extension possible de certains villages, dans le respect des critères restrictifs édictés par le document d'orientation et d'objectifs

Pour davantage de clarté également, la notion d' « enveloppe urbanisable à la date d'arrêt du SCoT » ne sera plus utilisée, le DOO devrait plutôt parler d'« enveloppe urbaine ».

## **Mixité**

### **5.5.1 Ambition du SCoT en matière de logements locatifs sociaux**

Le SCoT affiche l'ambition de renforcer la production de logements locatifs sociaux en doublant la proportion. Elle passerait de 3,4 à 7%. La traduction de cette ambition se concrétise par un volume annuel de production de logements locatifs sociaux fixé à chaque communauté de communes. Pour l'ensemble du territoire il est de 150 pour la fourchette basse et de 210 pour la fourchette haute, ce qui se traduit :

- pour les pôles d'équilibre par 15 à 20% de logements sociaux dans les objectifs de constructions neuves,
- pour les autres communes par 10% des objectifs de constructions neuves.

Le DOO précise que le taux pourra être réévalué, en accord avec le bureau du SCoT, pour les communes ayant un taux supérieur à 15% du parc de résidences principales afin, notamment, de développer une offre d'habitat locatif intermédiaire.

Une intervention (M. Mabileau) souligne, comme conséquence de l'insuffisance du parc de logements locatifs sociaux, la diminution du nombre de jeunes sur le territoire du Pays de Retz.

### **5.5.2 Avis émis concernant le logement locatif social**

Le Préfet considère que l'ambition finale affichée par le SCoT en matière de logements locatifs sociaux (7%) reste modeste en regard des besoins et de la moyenne départementale (13%).

Par ailleurs, le Préfet regrette que la répartition de l'effort par communauté de communes ne tienne pas compte des tensions observées sur le territoire. A titre d'exemple il note qu'alors que le PDH fixait à horizon 2012 une production annuelle de 5 logements sociaux pour la Loire Atlantique méridionale et 15 pour la région de Machecoul, le SCoT en demande respectivement 6 à 10 et 20 à 25. A l'inverse, le PDH en prévoyait 60 pour la Com com de Pornic et 35 pour Sud Estuaire, tandis que le SCoT en demande respectivement 42 à 61 et 29 à 38. Il estime que la présentation de la réflexion qui a mené à ces objectifs est nécessaire, ainsi qu'un rééquilibrage de l'offre par rapport à la demande. A titre d'exemple, il mentionne que le délai d'attente pour l'attribution d'un logement social est de 8 mois sur la Loire Atlantique méridionale et de 2 ans sur la Com com de Pornic.

Enfin, il fait remarquer que le SCoT détermine une part minimum de logements sociaux dans les objectifs de constructions neuves, mais il ne fixe pas de taille d'opérations expressément concernées, « pour éviter un effet de seuil ». Il n'offre alors aucune garantie de mise en œuvre effective de ce pourcentage.

Le Conseil Général estime qu'en matière de logement social, le SCoT pourrait être plus ambitieux en :

- visant au moins 10% de logements sociaux locatifs à horizon 2030,

- prenant en compte la fourchette haute de construction de logements locatifs sociaux, à l'exception de la Loire Atlantique méridionale, afin d'être en conformité avec les préconisations du PDH en vigueur.

En outre, le Conseil Général attire l'attention du territoire sur le retrait souhaitable de la possibilité laissée aux communes ayant plus de 15% de logement sociaux de développer une « offre d'habitat intermédiaire » (prêt locatif social) qui ne semble pas pertinente pour le territoire.

#### **Remarque de la Commission**

*La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d'ouvrage sur ces différents points sur lesquels elle sera amenée à se prononcer dans son rapport d'enquête.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Le SCoT s'inscrit globalement dans les objectifs du PDH, document non opposable et qui fixait des objectifs sur la période 2009-2012. Le rapport de présentation, document 3 « explication des choix retenus » présentera dans sa version actualisée la réflexion qui a conduit à ces répartitions dans le SCoT, en s'appuyant notamment sur les diagnostics PLH des intercommunalités.

De manière générale, les six communautés de communes se sont lancées dans l'élaboration de PLH, qui préciseront en particulier les outils opérationnels permettant de respecter les objectifs à atteindre. On constate toutefois dans certaines communes non pôles d'équilibre un désengagement des bailleurs sociaux, qui souhaitent concentrer leurs investissements sur les pôles d'équilibre.

Enfin la possibilité laissée aux communes ayant plus de 15% de logement sociaux de ne pas appliquer strictement l'objectif de 10% de production de logements locatifs sociaux, afin de rééquilibrer l'offre, concerne une commune du SCoT (Paimboeuf). L'objectif de développer une « offre d'habitat intermédiaire » n'est qu'une proposition, sans être imposée par le SCoT.

## **6 Activité agricole**

### **Loi littoral / demande de la Chambre d'Agriculture**

*La Chambre d'Agriculture formule plusieurs remarques visant un allègement des contraintes ou interdictions résultant de l'application de la Loi Littoral :*

- *Implantation de bâtiments agricoles dans les EPR, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation,*
- *Préservation par les communes des terres hautes en espace agricole,*
- *Pastillage permettant la création de nouveaux sièges d'exploitation en dérogation à la règle de continuité d'urbanisme.*

#### **Remarque de la Commission**

*Ces demandes semblent assimilables à des dérogations aux prescriptions de la Loi Littoral (article L146-4 du Code de l'Urbanisme). La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d'ouvrage sur ces demandes.*

## Observations du Maître d'ouvrage

La préservation par les communes des terres hautes en espaces agricoles, permettant notamment la gestion de zones humides est encouragée par le SCoT. Il en est fait mention dans le PADD, et cette préconisation sera inscrite également au DOO.

S'agissant des deux autres demandes de la Chambre d'Agriculture, il s'agit en effet de dérogations à l'application de la loi Littoral qui, si elles sont pour certaines tolérées par l'Autorité Préfectorale (pastillage des exploitations pour faciliter leur pérennité) et donc reprises dans le SCoT, ne peuvent pas faire l'objet de prescriptions du SCoT quand elles sont contraires à la loi Littoral (implantations de bâtiments agricoles en espaces proches du rivage ou en coupures d'urbanisation notamment).

### Zones humides

La Chambre d'Agriculture préconise :

- la prescription dans le DOO du principe E/R/C (éviter /réduire/compenser) pour tout projet d'artificialisation des sols notamment en zone humide,
- l'identification à l'échelle intercommunale des espaces destinés à accueillir les mesures de compensation environnementale,
- la prise en compte des impacts des mesures compensatoires sur le potentiel économique agricole du territoire.

### Remarque de la Commission

*La démarche ERC est préconisée par le SDAGE et le SAGE pour les compensations environnementales des zones humides. La CA fait référence à une charte pour la prise en compte de l'agriculture dans la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale, or cette charte n'est pas validée. Il n'est donc pas possible de s'y référer ou de s'en inspirer en termes de prescriptions concrètes à faire figurer au SCoT.*

*Quant à la localisation de secteurs d'accueil pour des mesures compensatoires, il paraît prématuré d'en initier la prescription dans le DOO avant l'aboutissement du processus de validation des modalités de compensation fonctionnelle environnementale et de prise en compte de ses impacts financiers. Par contre la Chambre d'Agriculture souligne l'indispensable concertation préalable à conduire avec le monde agricole pour les opérations d'aménagement.*

## Observations du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage partage l'avis de la commission d'enquête. Il semble en outre légitime d'associer le monde agricole aux réflexions menées sur les mesures de compensation environnementale.

### Maraîchage et qualité des masses d'eau :

L'Ae et le Préfet suggèrent pour encadrer les implantations maraîchères de définir les zones à l'intérieur desquelles tunnels et serres seraient interdits pour préserver haies et continuités écologiques. De son côté la Chambre d'Agriculture fustige la prescription du SCoT enjoignant les exploitants à prendre toutes mesures pour améliorer la qualité des rejets et

diminuer les quantités d'eau prélevées. Elle renvoie aux préconisations d'une charte en cours d'élaboration.

La mobilisation des maraîchers au cours de l'enquête est significative. Elle s'exprime à travers l'avis de la Chambre d'Agriculture présenté ci-dessus, les courriers de la FNSEA, de la Confédération Paysanne, de Jeunes agriculteurs et surtout le courrier des Maraîchers nantais. Les points mis en exergue sont le refus de la stigmatisation de la profession et le refus des ingérences du SCoT dans les pratiques agricoles, notamment maraîchères.

### **Remarque de la Commission**

*Le renvoi à une charte non finalisée actuellement ne paraît pas apporter de solution efficace au problème sous-jacent de qualité de la masse d'eau impactée par l'importance ou la concentration des pratiques culturales. Le problème sanitaire relève plutôt de la Police de l'Eau et de l'application des prescriptions du SAGE. Par contre, l'aspect « paysage », avec son impact sur les continuités écologiques, nous semble justifier la prescription du projet de SCoT renvoyant le traitement du sujet à l'échelle du PLU, mais en donnant quelques recommandations*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Le SCoT a notamment pour rôle d'exposer les impacts des activités et projets du territoire sur l'environnement, c'est l'objet de l'évaluation environnementale : rejets directs urbains et industriels, rejets indirects/diffus d'origine agricole (cf. état initial de l'environnement pages 101 et suivantes).

Il ne s'agit pas pour le SCoT d'intervenir sur les pratiques agricoles et l'orientation des cultures (il n'en a pas la compétence) mais, dans l'esprit de la loi Grenelle 2, de rappeler d'une part les responsabilités de chacun en matière environnementale et d'inciter d'autre part à des pratiques plus vertueuses et respectant au maximum le cycle de l'eau, la gestion des espaces naturels, de la faune et de la flore, la préservation des paysages et notamment les zones et prairies humides, le maillage bocager,...., qui sont autant d'enjeux identifiés par le SCoT.

S'agissant du maraîchage, les dispositions du SCoT portent essentiellement sur la préservation de la qualité de l'eau, la préservation du maillage bocager et l'insertion paysagère des tenues maraîchères.

### **Espaces boisés et forestiers**

Le SCoT soutient le développement d'une politique forestière, en favorisant les entités importantes (au moins 4 ha), tout en reconnaissant l'intérêt de renforcer les petits boisements pour faciliter la circulation des espèces. Afin de protéger les petits ensembles boisés, il privilégie leur classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC) dans les PLU. Cette disposition s'applique aux cas précis des boisements particulièrement menacés ou fragiles. Pour les autres espaces boisés, sont retenus des zonages Nf ou Af ou au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (boisements d'intérêt paysager).

Ce dernier point soulève une remarque de la part du Syndicat des Forestiers Privés de la Loire Atlantique, qui estime que l'application de cet article n'est pas adaptée à l'exploitation des

bois et forêts qui font l'objet de plans de gestion. Il suggère en conséquence d'adopter la formulation suivante :

- « Cette disposition s'applique aux cas précis des boisements particulièrement menacés ou fragiles (espaces boisés inférieurs à 1 ha, ceux situés sur le littoral ou à proximité des espaces urbains).
- Pour les autres espaces boisés, les zonages Nf ou Af (permettant l'élaboration de plans de gestion) sont recommandés.

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme doit rester une exception dûment justifiée (par exemple : analyses paysagères, avis d'experts, Commission des sites) »

#### **Remarque de la Commission**

- *La Commission souhaite recevoir les observations du maître d'ouvrage sur la proposition du Syndicat des Forestiers Privés de la Loire Atlantique*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

La proposition permet plus de souplesse dans la gestion qu'un classement des ensembles boisés au titre du L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (boisements d'intérêt paysager). Toutefois la rédaction du SCoT laisse le choix aux communes.

#### **Haies**

L'Autorité environnementale et le Préfet suggèrent que l'obligation d'inventaire dans les PLU des haies et la préservation des plus importantes, soit complétée par la définition des critères correspondants

#### **Remarque de la Commission**

*La Commission s'interroge sur la portée d'une telle recommandation, car les critères qualifiant l'importance des haies sont très variés. Ils ne se limitent pas à la nature des haies. Le lieu et l'environnement (bocage, EPR, route, type de paysage, fonction hydraulique...) seraient à décliner. Cela aboutirait à une formulation trop complexe pour un document de cohérence. Sur ce point, il lui semble réaliste de laisser aux communes le soin de définir les haies qui sont importantes et celles qui le sont moins.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Dans une volonté de consensus, et afin de faciliter l'application de cette disposition, la rédaction pourrait exposer différents types de critères : critères écologiques (corridors), hydrologiques (frein au ruissellement, haies présentes le long des cours d'eau), paysagers (chemins creux, promenades).

#### **AOC**

Dans le chapitre relatif au maintien des espaces agricoles et à leur aspect pérenne, le SCoT évoque l'activité viticole. Il précise que cette activité est en pleine mutation et que certaines parcelles classées en AOC (appellation d'origine contrôlée), situées à proximité de bourgs, ne sont plus exploitées et/ou plantées. Une consultation entre le SCoT, les communes

concernées, l'INAO et les structures professionnelles sera engagée afin d'examiner, au cas par cas, le devenir de ces terrains potentiellement stratégiques pour le développement urbain. Cette démarche doit concourir à la préservation d'espaces agricoles dynamiques en respect de la charte viticole

La Chambre d'Agriculture demande un réexamen, avec l'ensemble de la profession, du parcellaire viticole AOC afin que le maximum de parcelles classées soient intégrées en espaces agricoles pérennes.

De son côté, par lettre du 10 janvier 2013, le Président du Syndicat de Défense des Appellations d'Origine Contrôlées Muscadet émet un avis très réservé sur le projet de SCoT. Il considère, en effet, qu'il intègre insuffisamment la problématique de protection des zones viticoles AOC et des chais qui s'y rattachent. Il regrette, en outre, qu'il soit fait très peu référence à la viticulture, quand bien même cette activité économique représente plus de 1 500 hectares sur le territoire. Il dénonce de manière formelle la méthode dite du "carroyage" qui consiste à détourner, autour des bourgs, des villages et des principaux hameaux des espaces très importants pour des extensions urbaines. Sont inclus dans ces zones blanches des terres classées AOC Muscadet, pour une surface de 90 ha, dont certaines sont jugées stratégiques pour l'appellation Muscadet. Même s'il est affirmé en page 38 du DOO « qu'une concertation avec l'INAO et les structures professionnelles sera engagée, afin d'examiner au cas par cas le devenir des terrains potentiellement stratégiques pour le développement urbain », le SDOAC considère que dans le cadre du SCoT une cartographie précise des zones ne se justifie pas. Cela d'autant plus qu'à la page 37 du DOO il est précisé que « les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec cette localisation et devront respecter le carroyage dans son enveloppe générale. Il se réserve la possibilité de transmettre ce document de planification au Ministère de l'Agriculture, pour avis, en application des dispositions de l'article L643 - 4 du Code Rural.

#### **Remarque de la Commission**

*La problématique de la protection des zones AOC s'inscrit dans le cadre général de la gestion des espaces agricoles déjà abordée dans le présent procès-verbal. Le SDAOC souligne l'incompatibilité, en termes de pérennité, du classement en zones blanches des espaces viticoles AOC, avec la protection du classement AOC. La commission signale que ce point a motivé l'intervention de Mme Imelda Fugureau de Point-Saint-Martin, qui s'interroge sur le devenir des 2/3 de son exploitation du fait de leur positionnement en zone blanche du carroyage.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Une réunion avec le SDAOC et l'INAO s'est tenue le 19 avril 2013, avec deux objets principaux :

- identifier les terrains inclus dans les périmètres AOC/VDQS mais exclus des espaces agricoles pérennes
- identifier les terrains inclus dans les périmètres AOC/VDQS et dans les « espaces naturels protégés » identifiés sur la carte des espaces agricoles pérennes

Il a été rappelé que la plupart des zones « blanches » ne seront pas urbanisées à terme, n'obérant pas pour l'essentiel leur exploitation par la viticulture le cas échéant. Toutefois, la rédaction du DOO sera modifiée dans un sens plus protecteur de l'activité viticole, en

indiquant notamment que s'agissant des parcelles AOC/VDQS, un zonage agricole sera privilégié (par rapport à un zonage naturel), et que les éventuelles négociations seront portées dans le cadre des révisions de PLU. Cette nouvelle rédaction fera l'objet d'une validation au préalable de l'INAO et du SDAOC.

## **7 Aménagement économique et commercial**

Le Préfet souligne qu'un certain nombre de ZACOM posent question. A titre d'exemple, il cite deux zones à Préfailles qui n'auraient jamais été évoquées, ainsi que la zone des Duranceries à Pornic, la zone des Moulins à Gèneson et une zone à Machecoul. La Commission note également des demandes de modification des ZACOM exprimées par les intercommunalités et les communes en amont de l'enquête et par courriers adressés à la Commission pendant l'enquête. En outre, le Préfet constate que le DAC ne laisse pas apparaître de stratégie. Il demande en conséquence de revoir le DAC, afin de mettre en compatibilité les objectifs affichés de consommation raisonnée d'espace et de les corrélés à une analyse des besoins.

L'association **Terres et Rivières** se montre critique vis-à-vis du développement des ZAC. Elle s'interroge s'il ne serait pas préférable de promouvoir une politique de soutien au commerce de proximité.

### **Remarque de la Commission**

*La Commission souhaite recevoir les observations du maître d'ouvrage sur le nombre significatif de remarques et demandes dont les ZACOM font l'objet. Elle souhaite également connaître ses intentions concernant le devenir du DAC dans le cadre de la finalisation du SCoT.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

La philosophie du SCoT est bien de privilégier en priorité les centralités pour les implantations nouvelles de commerces et a fortiori pour les commerces de proximité. Ensuite il s'agit de polariser les commerces ne pouvant être accueillis dans les centralités, dans les ZACOM identifiées dans le DAC. Enfin d'éviter l'implantation de commerces en dehors des centralités et des ZACOM pour ne pas créer de nouvelles polarités commerciales, notamment par le mitage de zones d'activités à vocation industrielle et artisanale ou par des implantations isolées répondant à des logiques d'opportunité.

Les dispositions du DAC vont dans le sens d'un soutien fort au commerce de proximité des centre-villes (cf. pages 28-29) :

- les PLU veilleront à favoriser, développer et structurer les implantations commerciales dans les centralités commerciales du Pays de Retz
- sur toutes les centralités, les PLU veilleront à limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux (mise en place de linéaires commerciaux), à favoriser l'implantation dans les quartiers à vocation résidentielle, de pôles commerciaux de proximité (il est bien question ici des quartiers résidentiels situés dans les centralités)
- en règle générale, les politiques publiques devront maintenir l'attractivité commerciale des centres-villes en identifiant et mobilisant autant que faire se peut le foncier et l'immobilier nécessaires

Enfin s'agissant de la délimitation de certaines ZACOM, dont la précision est exigée par la loi Grenelle 2, le DAC justifiera zone par zone la localisation et le périmètre définis dans le DAC (par exemple critères de densité : alignement et continuité du bâti, mutualisation du stationnement... ; critères qualitatifs : paysage et architecture, inscription dans l'enveloppe urbaine... ; critères de desserte : liaisons douces...). Pour les ZACOM de projet, le DAC se référera aux critères d'aménagement du territoire imposés par la loi Grenelle 2 (revitalisation du centre-ville ; cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports collectifs et maîtrise des flux de marchandise ; consommation économe de l'espace ; protection de l'environnement, du paysage, de l'architecture et du patrimoine bâti).

Un examen au cas par cas avec les communes évoquées dans l'avis de l'Etat est actuellement en cours, afin d'identifier celles qui seront justifiées, celles dont le périmètre pourra évoluer et celles qui seront supprimées.

## 8 Tourisme

Son positionnement sur la côte atlantique (50 kms de côtes océaniques), jouxtant l'estuaire de la Loire (25kms de bordure) près d'une grande métropole et ayant le plus grand lac naturel de plaine en France, fait du Pays de Retz un territoire accueillant et recherché. Le tourisme y représente une activité économique majeure.

En prenant le critère démographique, on constate une population résidente de 140 000 habitants. Or au plus fort de la période estivale, la population présente en Pays de Retz est estimée à 300 000 habitants. C'est dire que le tourisme est une activité économique majeure, qu'il convient de la soutenir dans la logique d'une stratégie de développement du territoire.

Le SCoT estime que ce secteur d'activités économiques doit se développer par la création de nouveaux équipements touristiques structurants, par un hébergement de qualité, par des aménagements qualitatifs du littoral, par une amélioration des conditions d'accueil, etc....

Au-delà de la saison estivale et d'un tourisme lié au littoral, le SCoT soutient le développement du tourisme intérieur. A ce titre, quelques équipements sont susceptibles de favoriser cette démarche : parc animalier "Planète sauvage", le sentier des daims, le lac de Grand Lieu etc.... Dans cette perspective, le SCoT exprime le souhait de développer les formes d'hébergement touristique, notamment les gîtes et chambres d'hôtes, en collaboration étroite avec le monde rural.

### **Remarque de la Commission**

*Concernant le développement touristique, qui constitue un volet important de l'économie de la zone littorale du Pays de Retz, aucune observation du public n'a été enregistrée. Seule l'autorité environnementale estime que le SCoT n'encadre pas suffisamment le développement des équipements et de l'hébergement touristique, dans la mesure où il laisse aux PLU le soin d'identifier les sites d'hébergement touristique.*

*La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d'ouvrage sur ce point.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Le SCoT n'étant pas un document programmatique en matière de tourisme, les attendus de la DREAL seront évoqués lors d'une rencontre avec les services de l'Etat prévue le 22 avril 2013.

## 9 Transports

Le SCoT exprime l'ambition de renforcer le maillage du territoire, tant par la route que par les transports collectifs. A cet effet il retient les orientations suivantes :

- Réaliser une nouvelle structure multimodale de franchissement de la Loire.
- Constituer un maillage routier du territoire.
- Conforter et compléter le maillage en transports collectifs.
- Promouvoir l'intermodalité.

L'avis défavorable de la Commission Permanente du Conseil Général est principalement motivé par les nombreuses réserves formulées sur les trois premières orientations.

### Nouvelle structure multimodale de franchissement de la Loire

Dans son avis le Conseil Général précise que ce projet n'est pas mentionné expressément au schéma routier 2012, mais y figure en mémoire dans l'attente des conclusions des études engagées.

Les interventions du public recueillies sur ce sujet montrent que les avis sont très partagés et parfois passionnels.

#### Remarque de la Commission

*Ce projet ne fait pour l'instant l'objet d'aucune décision portant sur sa réalisation, son échéance et sa localisation, à l'intérieur ou à l'extérieur du Pays de Retz. Il reste donc transparent en termes d'urbanisme et d'aménagement. Le paragraphe 5.1 du DOO n'apporte donc rien de substantiel en termes d'orientations et d'objectifs et pourrait être supprimé. D'ailleurs, celui-ci fait état dans sa conclusion que le SCoT devra être révisé lorsque la localisation de l'ouvrage sera précisée, ce qui constitue la reconnaissance qu'il reste sans réelle incidence sur le projet présenté à l'enquête publique. Cependant, il peut paraître utile aux élus du territoire d'évoquer ce projet dans le PADD, voire dans le DOO avec, comme le préconise l'Autorité environnementale, les mêmes précautions rédactionnelles, tenant à la faisabilité environnementale, juridique et économique du projet.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Le franchissement multimodal de la Loire est en effet un projet pour les élus du Pays de Retz. Même si sa localisation n'est à ce jour pas connue, l'identifier au SCoT permet de ne pas empêcher sa réalisation ultérieure. En outre en vertu du principe de compatibilité avec la DTA, le SCoT se doit de mentionner le projet, à défaut de quoi il ne serait pas compatible

La rédaction du DOO sera toutefois complétée pour intégrer la demande de précaution rédactionnelle de l'Autorité Environnementale.

## Constituer un maillage routier du territoire

Le développement routier fait l'objet d'un schéma routier qui relève de la compétence du Département. Or dans le sous-paragraphe « Constituer un maillage routier du territoire », sont présentés des souhaits portant sur des aménagements qui n'y sont pas prévus :

- diagonale structurante nord-sud,
- poursuite des travaux de mise en 2x2 voies de la RD 751,
- redéfinition d'une nouvelle stratégie pour l'axe reliant le pont de Saint-Nazaire à Legé,
- compléments au réseau routier qui auraient pour conséquence de reclasser de manière injustifiée des itinéraires.

Le Conseil Général annonce qu'il s'opposera à l'instauration d'emplacements réservés à son bénéfice dans les PLU, pour des projets qui ne s'inscrivent pas dans les orientations définies par le Schéma routier départemental.

Dans son courrier du 26 mars, le Maître d'ouvrage considère que le Schéma routier départemental n'est pas un document réglementairement opposable, de sorte qu'il n'empêche pas les élus d'un territoire à une échelle différente d'exprimer leurs ambitions et volontés en termes de mobilité, à une échéance plus lointaine (plus de 20 ans, contre quelques années pour le schéma routier). Le Maître d'ouvrage conforte cette conviction en se référant au Code de l'Urbanisme qui donne compétence au SCoT pour définir « les grandes orientations de la politique des transports et des déplacements et les grands projets d'équipement et de desserte par les transports collectifs ».

L'association **Terres et rivières** se montre très opposée à toute extension du réseau routier, considérant que cette orientation n'est pas cohérente avec l'évolution à la baisse des capacités de production de pétrole au niveau mondial.

### Remarque de la Commission

*L'article 122-1-8, auquel se réfère le Maître d'ouvrage, précise : « le DOO définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacement... ». Il paraît cependant évident que ces grandes orientations ne peuvent relever que du niveau dont relèvent les décisions, en l'occurrence le Département dès lors qu'il s'agit du réseau routier. Par conséquent, dans le cas du Pays de Retz, la Commission estime que le Schéma routier départemental constitue le cadre à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les objectifs et orientations figurant au DOO.*

*Il n'en demeure pas moins que le SCoT peut être l'occasion d'exprimer une vision des élus à long terme, dans des domaines qui ne relèvent pas de son niveau de décision. Si tel est le choix, la Commission estime que les éléments correspondants ne doivent pas figurer dans le DOO, autrement que sous la forme d'un objectif de portée générale, c'est-à-dire sans entrer dans les détails. Cette façon de procéder semble logique, dès lors que l'objectif considéré (en fait le souhait), ne peut donner lieu à des orientations à prendre en compte dans les PLU ou Schémas de secteur. Ce qui est présentement le cas.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Une rencontre a eu lieu le 11 avril 2013 entre le Conseil Général et le SCoT, afin d'examiner les différents points ayant fondé son avis défavorable. La principale difficulté tient au fait que le Conseil Général ne veut pas se voir engagé dans la réalisation de travaux routiers vis-à-vis des communes par les prescriptions du SCoT, même s'il entend que le SCoT procède à un affichage des ambitions des élus en terme de mobilité à un horizon de 20 ans, plus prospectif que le schéma routier. Il en ressort que :

- la cartographie du schéma routier sera intégrée au diagnostic,
- la carte du DOO sera modifiée pour ne plus faire référence au « réseau principal » et « de desserte », qui sont les termes du schéma routier et peuvent apporter de la confusion. D'autres termes sont recherchés,
- les projets affichés par les élus du SCoT mais non portés par le Conseil Général feront l'objet d'une rédaction plus neutre et moins engageante (du type « le SCoT souhaite »). d'autres termes (pas neutres) seront recherchés.

Rappelons la notion de compatibilité et de prise en compte : le Scot prend en compte les projets existants, mais se doit de laisser possible les projets pouvant émerger demain. Un projet routier non identifié par le Scot ne pourrait être réalisé par son maître d'ouvrage

### **Conforter et compléter le maillage en transports collectifs**

Sur cette thématique, le DOO prend la précaution d'annoncer que le SCoT souhaite accompagner les communes et intercommunalités dans leur dialogue avec les autorités organisatrices de transport urbain et interurbain, ainsi qu'avec RFF et les opérateurs de services ferroviaires.

#### **9.3.1 Ferroviaire**

Dans son avis, le Préfet rappelle que la Région est compétente en matière d'étude de réouverture d'anciennes voies (Saint-Hilaire-de-Chaléons - Paimboeuf) et d'évolution de celles existantes (Nantes – Sainte-Pazanne – Pornic).

#### **Remarque de la Commission**

*S'agissant de la voie Saint-Hilaire-de-Chaléons - Paimboeuf, le souhait exprimé dans le DOO se traduit par l'orientation suivante : « conserver par précaution toutes les capacités de réutilisation de la ligne, en protégeant de l'urbanisation pouvant obérer leur réutilisation, l'emprise de la ligne et des gares dans les PLU et Schémas de secteur. ». La Commission estime que cette orientation est tout à fait pertinente et dans l'esprit du SCoT.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Pas d'observations particulières.

#### **9.3.2 Cars**

Le DOO exprime des souhaits portant sur les évolutions à apporter aux services rapides de cars Lila. Dans son avis, le Conseil Général fait connaître que le Schéma de transport collectif départemental (2015-2030) sera élaboré en 2013.

#### **Remarque de la Commission**

*Dès lors que la décision relève d'un niveau supérieur à celui du SCoT et qu'en plus elle n'est pas finalisée, la Commission estime qu'il serait préférable d'exprimer le souhait sous la forme d'un objectif de portée générale, non assorti d'orientations.*

## Observations du Maître d'ouvrage

Suite à la discussion avec le Conseil Général, le DOO fera référence au schéma de transport collectif départemental (2015-2030) qui sera élaboré en 2013.

## 10 Loi littoral

L'Autorité environnementale et le Préfet demandent que les extensions d'urbanisation en espaces proches du rivage soient mieux justifiées, voire limitées.

### Coups d'urbanisation

Le SCoT prend en compte et précise à son échelle les coupures d'urbanisation identifiées dans la DTA de l'estuaire de la Loire pour les communes riveraines de l'océan et du lac de Grand-Lieu. Les coupures d'urbanisation sont délimitées dans les documents d'urbanisme de rang inférieur (Cf. page 28 du PADD).

Chaque coupure d'urbanisation se voit attribuer dans le SCoT une ou plusieurs vocations qui guident la gestion de ses espaces intérieurs et proches, ainsi que les aménagements qui peuvent y être réalisés (Cf. pages 27 et 32 du DOO).

L'examen des documents cartographiques (le DAC et planches cartographiques du DOO) amène le Préfet et l'Autorité environnementale à :

- s'interroger sur l'agrandissement de la zone des Terres Blanches à Préfailles qui conduirait à réduire sensiblement la coupure d'urbanisation N° 7, dont le tracé issu de la DTA ménageait une vue paysagère à partir de la route,
- demander des modifications du report de certaines coupures d'urbanisation (Cf. annexe de l'avis du Préfet en date du 7 février 2012).

La Commission souhaite donc avoir connaissance des justifications des différentes propositions d'adaptation ou des corrections susceptibles d'être apportées par le Maître d'ouvrage au report des coupures d'urbanisation, tout en rappelant que leur délimitation s'effectuera au niveau des PLU. Elle attire son attention sur leur nécessaire compatibilité avec les dispositions du DTA.

## Observations du Maître d'ouvrage

Le travail de justification de l'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage est en cours, ainsi que la justification au cas par cas des modifications de limites de coupures d'urbanisation, qui se font toutefois dans un rapport de compatibilité avec la DTA (en lien avec le changement d'échelle et de fond de plan). **A ce stade les propositions de justification présentées ci-après n'ont pas encore été validées par les communes concernées.** (rédaction en cours dans le rapport de présentation n°3)

« La directive territoriale d'aménagement identifie une quarantaine d'espaces où des coupures d'urbanisation seront plus précisément délimitées par les documents d'urbanisme locaux ». Le SCoT définit une vocation à ces coupures d'urbanisation, ainsi que le suggérait la DTA.

- coupure d'urbanisation n°1 (Saint-Brevin-les-Pins)

La coupure d'urbanisation n°1 intégrait initialement la partie sud de la zone de loisirs (terrains de sport) de la commune, qui est totalement artificialisée. Pour plus de cohérence, sa limite nord a été calée sur la voirie longeant ce secteur de loisirs et à partir de laquelle s'étend au sud la zone naturelle de la Courance.

- coupure d'urbanisation n°4 (La Plaine-sur-Mer)

Cette coupure a fait l'objet de deux ajustements :

- sa limite nord-est a été abaissée au droit de l'urbanisation existante, afin d'exclure les parcelles déjà construites du quartier du Cormier
- elle exclut en son centre la zone d'activités de la Gateburière, urbanisée préalablement à l'approbation de la DTA, afin de garantir sa pérennité

- coupure d'urbanisation n°5 (La Plaine-sur-Mer)

La limite ouest de la coupure s'appuie sur l'urbanisation effective du secteur. Parallèlement, la limite est a été légèrement élargie pour venir au droit de l'urbanisation existante. Le PLU de la commune, arrêté le 25 mars 2013, a d'ailleurs retiré des terrains zonés en U ou Na au POS afin de les intégrer à la coupure et être en cohérence avec les vocations identifiées par le SCoT (agricole, récréative, paysagère).

- coupure d'urbanisation n°7 (La Plaine-sur-Mer – Préfailles)

Cette coupure a fait l'objet d'un alignement sur la RD13 (moins le recul obligatoire de 35 mètres), afin de s'appuyer sur une limite cohérente. Cela conduit à une légère réduction de sa surface au niveau des Terres Blanches et du Boix Roux (xx m<sup>2</sup> ?) mais à un élargissement au niveau de sa « fenêtre littorale » (xx m<sup>2</sup> ?), c'est à dire au nord de la pointe Saint-Gildas, dans un secteur nettement plus sensible des points de vue paysager et environnemental.

- coupure d'urbanisation n°8 (La Plaine-sur-Mer - Pornic)

La limite nord-ouest de la coupure a été légèrement décalée (d'environ 70 mètres) vers l'est, afin de tenir compte de l'existence de la zone d'activités de la Musse et garantir sa pérennité.

- coupure d'urbanisation n°10 (Pornic – La Bernerie-en-Retz)

Sur la commune de Pornic, la coupure a été réduite pour tenir compte de l'urbanisation existante (et majoritairement ancienne, en tout état de cause antérieure à l'approbation de la DTA) sur les quartiers de la Fontaine aux Breton (sud) et la Boutinardière.

Sur la commune de La Bernerie, la délimitation est également très légèrement modifiée (par rapport à celle présentée dans le projet de SCoT arrêté) pour tenir compte de la réalité du terrain, puisque une ZAC (la Rogère) a été créée le 30 mars 2007 (et a donc fait l'objet d'une autorisation préfectorale) sur la partie nord de cet espace.

- ♣ coupure d'urbanisation n°11 (La Bernerie-en-Retz)

Pour respecter la logique de continuité de l'espace naturel, la coupure est limitée au nord par la RD213 (de même que dans le PLU approuvé le 22 février 2008). La DTA lui faisait franchir la RD213 sur une bande de 50 mètres de profondeur, sans que cela puisse être justifié par des raisons paysagères par exemple.

- coupure d'urbanisation n°12b (Les Moutiers-en-Retz)

Les contours de cette coupure ont été légèrement modifiés pour tenir compte de l'urbanisation effective du secteur. Cela a conduit à un élargissement de la coupure vers l'ouest et à une légère réduction à l'est.

- coupure d'urbanisation n°14 (La Chevrolière)

Cette coupure d'urbanisation a été réduite dans sa partie sud, la limite ouest ayant reculé de 80 mètres environ. Cela permet, dans le respect de l'équilibre global voulu par le SCoT entre protection et développement, d'envisager dans ce secteur l'implantation à terme d'une zone d'aménagement commercial.

- coupure d'urbanisation n°15bis (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu)

La délimitation sud de cette coupure a été légèrement décalée pour en exclure une exploitation agricole préexistante, afin de ne pas obérer son développement. Les PLU délimiteront à leur échelle (à la parcelle) les coupures précisées par le Scot.

## **Coupures d'urbanisation à la Chevrolière**

### **10.2.1 Coupure n° 14**

L'analyse des documents (DOO et DAC) fait ressortir une différence significative du tracé de la coupure d'urbanisation n°14 entre le SCoT et la DTA sur la commune de La Chevrolière. C'est notamment le cas à son extrémité au droit de la RD 65, avec une inflexion de courbure et un point de jonction de cette dernière avec la RD 65 très éloigné du carrefour (Cf. page 23 du DOO). Une telle disposition permet ainsi un projet d'emprise de la ZACOM « L'Enclose » d'environ les 2/3 en EPR et dans la coupure d'urbanisation (Cf. page 48 du DAC). La Commission s'interroge sur la compatibilité d'une telle adaptation qui affaiblit significativement la portée des prescriptions de la DTA sur cette fenêtre sur le lac. Elle constate en outre que le PLU de la commune prend en compte le tracé fixé par la DTA (enracinement de la coupure d'urbanisation au carrefour sur la RD 65) avec un classement des sols en secteur Alc (agriculture-Loi Littoral-coupure d'urbanisation).

### **Remarque de la Commission**

*La Commission souhaite recueillir les observations du Maître d'ouvrage sur ce constat.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

cf supra.

### **10.2.2 Coupure n°15**

Le même examen du DOO (page 33 des documents cartographiques) conduit la Commission à s'interroger sur l'affichage, en « espaces urbanisés ou urbanisables dans les POS/PLU et espaces agricoles non pérennes » de terrains situés au-delà de la RD 62, dans la

coupure d'urbanisation n°15 (voir carte page 23 du DOO-documents cartographiques) en EPR, et classés actuellement Alc (Cf. supra) au PLU de La Chevrolière. L'urbanisation de ces terrains compromettrait l'efficacité de la coupure d'urbanisation.

### **Remarque de la Commission**

*La Commission souhaite recueillir les observations du Maître d'ouvrage sur ce constat.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Ces terrains ne sauraient être urbanisés, compte tenu de leur intégration dans la coupure d'urbanisation. Un affichage agricole pérenne pouvait apparaître contradictoire avec l'implantation éventuelle d'un golf en réflexion (**projet peu avancé et non public**). La vocation de cette coupure est agricole, récréative, paysagère.

### **Projets d'urbanisation en espaces proches du rivage**

En contrepartie de la protection des espaces naturels et agricoles des EPR du périmètre du SCoT, le DOO retient quelques projets d'intérêt majeur (cf page 29 du DOO) dont certains font l'objet d'observations, voire de contestations de la part des PPA. Sont concernés les trois projets présentés ci-après.

#### **10.3.1 ZA du Carnet**

Sur le site du Carnet (communes de Saint-Viaud et Frossay), le Préfet demande l'examen, assorti des corrections éventuellement nécessaires des observations formulées par le Grand Port Maritime, portant sur :

- une mauvaise retransmission du périmètre du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »,
- une largeur excessive de la roselière rivulaire à protéger, alors que les inventaires locaux l'ont estimée à environ 20 m,
- la mention d'un périmètre en espaces remarquables, alors que la DTA n'en a identifié aucun sur le site.

La Communauté de communes Sud Estuaire demande, elle aussi, de mettre en cohérence les documents et d'exclure le secteur aménageable du Carnet du réservoir de biodiversité.

**L'association Bretagne Vivante** souligne la grande biodiversité de cette zone avec, selon elle, 84 espèces protégées sur l'espace aménageable. Elle se dit opposée à tout projet concernant les secteurs à très forts enjeux au niveau du patrimoine naturel, soit 13 ha selon l'étude d'impact réalisée par ARTILIA pour le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire. De plus elle rappelle que le secteur aménageable concerné possède 54 ha de zones humides, sur les 249 ha de ZH présents sur Le Carnet. Elle constate que le SCoT explique que la DTA de l'estuaire de la Loire, validée par le jugement du TA de Nantes du 10 décembre 2010, a pour objectif d'assurer le développement industrialo-portuaire dans le respect des exigences de la protection des milieux naturels (création d'un parc d'écotechnologies au Carnet). Elle constate cependant que le SCoT ne fait mention à aucun moment des zones humides et de la biodiversité au Carnet.

### **Remarque de la Commission**

*La Commission souhaite recevoir les informations permettant de clarifier cette situation en levant les éventuelles incohérences entre les différents zonages de protection environnementale.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Les communes littorales rassemblent la moitié de la population du Scot, 3 pôles d'équilibre, et une grande part du dynamisme du territoire. Les espaces proches du rivage représentent, 20 000 ha et 14% de l'urbanisation du territoire. Ils concentrent une grande part de la pression foncière du territoire. Aussi, le souci du Scot est de concilier tout à la fois la protection de ces espaces dans l'esprit de la loi littoral, mais aussi l'importance de leur rôle dans un développement équilibré du territoire, dont l'enjeu est, dans l'esprit de la loi SRU, le renforcement des centralités existantes comme frein à l'étalement urbain.

Un double écueil est à éviter :

- reporter la pression urbaine sur les espaces rétro littoraux,
- densifier de manière indistincte tous les espaces proches du rivage.

C'est pourquoi le Scot souhaite :

- identifier les secteurs urbains d'intérêt majeur pour le renforcement des centralités, sur lesquels peut être accueillie une extension de l'urbanisation évaluée à l'échelle du Scot, cette extension restant limitée à l'échelle du territoire puisque ne concernant que 8% de l'ensemble des espaces urbains et à urbaniser situés en EPR;

- apprécier la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans le reste (92%) des espaces urbains et à urbaniser des EPR à l'échelle locale, en lien avec les PLU des communes concernées ;

- étendre à l'ensemble du Scot l'interdiction du mitage du territoire à partir des écarts et bâtis isolés, maîtriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines des hameaux, formes complexes modernes et villages dans le cadre de projets urbains (cf. chap. 1) et enfin interdire l'extension de l'urbanisation en continuité des hameaux, formes complexes modernes et villages, sauf exceptions pour ces derniers sous réserve qu'ils répondent aux critères définis par le Scot au chapitre 1.

Par ailleurs, cette démarche se veut complémentaire des orientations en matière de préservation du potentiel maritime et portuaire nécessitant la proximité immédiate de l'eau, ainsi qu'avec la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles proches du rivage, dont les espaces situés en coupure à l'urbanisation dont la vocation principale est définie par le Scot afin de préserver les usages favorables à leur entretien et à leur mise en valeur, en particulier l'agriculture.

La protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau et aux activités maritimes, estuariennes et lacustres, représente enfin un axe fort à intégrer tant en espaces urbains qu'en espaces naturels et agricoles.

S'agissant de l'observation du GPM, une erreur matérielle sur les cartographies « trame verte et bleue » et « modalités d'application de la loi Littoral » est à rectifier sur le secteur du Carnet (réduire la largeur de l'espace remarquable identifiant la roselière et retirer le secteur aménageable du Carnet des réservoirs de biodiversité).

Sur la problématique des zones humides sur le site du Carnet, l'évaluation environnementale (rapport de présentation n°4) évoque cette question en page 40-41. Dans le cadre du dossier

loi sur l'eau, le porteur de projet devra bien évidemment montrer que les éventuelles incidences du projet sur des zones humides seront compensées.

### **10.3.2 ZAC de Saint-Mars-de-Coutais**

La ZAC des Millauds, à vocation résidentielle et de services, envisagée en continuité du bourg de Saint-Mars-de-Coutais, mobiliserait 10,5 ha pour l'accueil de 122 logements (nombre à vérifier).

Le Préfet considère insuffisante la justification d'un tel projet réalisé en partie en EPR, dans une commune qui n'est pas un pôle d'équilibre et situé de l'autre côté du bourg par rapport à la gare de Port-Saint-Père. Il encourage la recherche d'opportunités foncières auprès des instances viticoles, dans le cadre de la révision du PLU.

Quant à l'Autorité environnementale, elle exprime d'importantes réserves liées aux insuffisantes capacités de la station d'épuration. Elle préconise l'analyse des possibilités de localisation alternative et la justification du projet.

L'association Bretagne vivante estime que le choix d'étendre la ZAC de plus de 220 logements aux Millauds en EPR n'est pas acceptable pour la protection paysagère du lac de Grand lieu, ni pour la protection des eaux, étant donné que l'assainissement collectif n'est pas suffisant pour cette extension d'urbanisation.

#### **Remarque de la Commission**

*L'insuffisance de la capacité de la station d'épuration, évoquée par l'Autorité environnementale et par Bretagne Vivante, ne saurait constituer un réel obstacle à la réalisation du projet, car sa mise à niveau reste toujours possible préalablement à l'urbanisation.*

*La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d'ouvrage sur la justification du projet, son phasage éventuel et sur l'état de la recherche d'opportunités foncières auprès des instances viticoles.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

La mise à niveau de la station d'épuration est en cours.

S'agissant du projet de ZAC, sa justification en espaces proches du rivage indique que la commune a une vocation agricole très marquée. Le développement du bourg est fortement contraint par sa géographie :

une vaste zone naturelle protégée à l'ouest et au nord du bourg, identifiée comme réservoir de biodiversité sur la carte de la trame verte et bleue ;

un vaste terrain agricole idéalement situé en cœur de bourg mais inclus dans le périmètre AOC Muscadet Côtes de Grand-Lieu, qui n'est plus exploité par la vigne, mais pour lequel les discussions avec l'INAO sur un déclassement éventuel n'ont pas abouti ;

La volonté communale de pérenniser de vastes espaces agricoles, en favorisant le maintien d'exploitations dynamiques à proximité du bourg (sud et ouest), et la prise en compte des contraintes liées à la configuration des lieux évoquées ci-avant, conduit à privilégier le site des Millauds pour l'accueil de l'urbanisation de la commune à court et moyen terme (horizon 15 ans).

La ZAC des Millauds s'étend sur 10 ha, en continuité sud du centre-bourg de Saint Mars de Coutais, dont 6 ha sont situés dans les espaces proches du rivage. Y est prévue la construction de 220 logements à l'échéance 2030. La réalisation opérationnelle de la ZAC est prévue en deux tranches, afin d'assurer un rythme de commercialisation d'environ 15 permis de construire par an.

Le projet de ZAC permettra de valoriser un vaste secteur non bâti enserré entre des lotissements existants, rue de l'Épine ainsi que le quartier du Vigneau. De part et d'autre des limites de la ZAC se situent des constructions individuelles. La totalité du périmètre est marquée par une déprise agricole et viticole. Le SDAOC a d'ailleurs émis un avis favorable au développement du secteur dès novembre 1996. En outre, un courrier du 18 mars 2013 du Ministère de l'Agriculture donne un avis favorable au projet de la ZAC des Millauds.

Distant du lac de Grand-Lieu d'environ 1 km, le projet développe une préoccupation environnementale forte, avec en particulier une politique de gestion des eaux pluviales qui répond à la volonté du SCoT : gestion aérienne des eaux pluviales, noues d'infiltration, création d'une mare à portée pédagogique, limitation des impacts sur les zones humides.

### **10.3.3 Hameau secteur de Pasquiaud à Corsept**

L'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement est prévu dans le secteur du Pasquiaud à Corsept. Le Préfet et l'Autorité environnementale demandent le retrait de ce projet, en rappelant que la levée de la réserve du 24 novembre 2010 sur le projet de PLU avait été subordonnée à l'abandon de cette opération.

**L'association Bretagne Vivante** rappelle également que ce projet avait été rejeté pour des raisons de protection de la Loire. Elle estime qu'il doit être retiré.

#### **Remarque de la Commission**

*Dès lors que ce projet a déjà fait l'objet d'une réserve dans le cadre d'un PLU, il semble dans l'ordre des choses qu'il ne soit pas repris par le SCoT.*

*La commission souhaite avoir connaissance des éléments nouveaux qui justifieraient cette demande.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Même si ce projet avait fait l'objet d'une réserve de la Commission des Sites en 2010, ne pas en faire mention dans le SCoT supprimerait toute possibilité ultérieure de le réaliser. Or la commune, ancienne île de Loire, est très contrainte pour son extension urbaine (espaces remarquables qui encerclent le bourg). Les espaces proches des rives de la Loire y suivent le tracé de la RD77.

Outre les opérations de renouvellement urbain et quelques secteurs résiduels d'urbanisation (estimés à 2,25 hectares par le PLU approuvé en 2012), aucune extension n'est possible en continuité de l'agglomération. La commune n'accueille pas de village tel que défini par le SCoT, qui pourraient supporter une extension de l'urbanisation. Les possibilités d'accueil d'habitat nouveau sont donc limitées à la restructuration de formes complexes modernes (deux secteurs peuvent être identifiés comme tels sur la commune) ou à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

L'une des deux formes complexes modernes est située à l'ouest de la commune, quasiment en limite de Saint-Brevin-les-Pins, sa restructuration ne présente donc pas d'intérêt pour le renforcement de la centralité du bourg de Corsept. La seconde, située au sud du bourg sur la route de Saint-Michel-Chef-Chef, pose des problèmes d'insécurité routière rendant difficile une liaison sécurisée par les modes doux. Elle est de plus entourée d'espaces agricoles très dynamiques, pérennisés par le SCoT. La vocation agricole de la commune est en effet clairement affichée dans son PLU.

Le choix de constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement, qui accueillerait des logements, un établissement de santé et éventuellement quelques entreprises artisanales sur le site du Pasquiaud présente les avantages suivants :

- pas d'artificialisation supplémentaire, puisque le projet est situé sur l'emprise actuelle de terrains de sport,
- une relative proximité avec le bourg, permettant une liaison douce sécurisée entre le nouveau quartier et le bourg, ses équipements et services,
- pas de déstructuration de l'espace agricole,
- un cadre paysager propice à une insertion réussie (présence d'une trame bocagère intéressante),
- un raccordement aisé au réseau d'assainissement du bourg.
- 

Le site occupe environ 5 hectares ;

### **10.3.4 ZACOM de Saint-Gildas à Préfailles**

Le Préfet et l'Autorité environnementale relèvent que l'affichage de la ZACOM de Saint-Gildas sur la commune de Préfailles, située en secteur Np du PLU (dédiée au développement portuaire), vise à rendre possible une telle opération en anticipation des résultats des réflexions sur les besoins en matière d'équipements portuaires pour la plaisance. Le Préfet estime qu'un tel affichage est injustifié et qu'il est nécessaire, comme pour l'ensemble des ZACOM, de corrélérer les objectifs affichés de consommation raisonnée de l'espace à une analyse des besoins.

**L'association Bretagne Vivante** constate que ce projet a déjà fait l'objet de plusieurs reports en raison des faiblesses du dossier. Elle estime qu'il accentuerait l'artificialisation de la Pointe de Saint Gildas (création de parkings, afflux touristique...) et causerait des nuisances sur des espaces semi-naturels très sensibles (projet en cours de Réserve Naturelle Régionale, suite à la découverte de l'Isoète épineux protégé nationalement et de son habitat menacé). L'association demande que le projet de Préfailles soit retiré du SCoT.

#### **Remarque de la Commission**

*La commission souhaite connaître les intentions du Maître d'ouvrage sur ce point.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

La ZACOM de Saint-Gildas va voir son périmètre modifié pour exclure la bande des 100 mètres et le secteur évoqué par Bretagne Vivante. De plus l'implantation de commerces sera conditionnée à la réalisation effective du port de plaisance, ce qui apporte une garantie de préservation de cet espace en l'absence du développement du projet portuaire.

## 11 Délibérations des intercommunalités et des communes

Trois communautés de communes et 12 communes ont émis des remarques en marge de leurs avis favorables. Celles-ci portent principalement sur des demandes de modification des documents graphiques du DOO et du DAC et, plus occasionnellement, sur des points qui sont déjà développés dans le présent procès-verbal de synthèse.

### Modifications des documents graphiques du DOO et du DAC

Sont mentionnées ci-après les remarques recueillies portant sur les délimitations figurant dans les documents graphiques du DOO et du DAC :

- Modification des périmètres de ZACOM : La Hervetière à Paimboeuf, La Guerche à Saint-Brévin, La Boucardière et La Culée à Bourgneuf, Le Butai à Pornic<sup>4</sup>,
- Modification de ZA : Le Carnet, La Gateburière et La Muse à la Plaine-sur-Mer et La Feuillardaise à Arthon.
- Modification de coupures d'urbanisation : E1 à Saint-Brévin, N° 5 à La Plaine-sur-Mer, F2, F3 et F4 à Bourgneuf,
- Modifications de la zone agricole pérenne : Saint-Brévin, Arthon, La Plaine-sur-Mer, Bourgneuf, Le Bignon, Géneston, La Limouzinière, Pont-Saint-Martin,
- Non-report de l'espace boisé de La Tabardière à La Plaine-sur-Mer.
- Corrections d'erreurs : Pont-Saint-Martin

#### Remarque de la Commission d'enquête

*Ces demandes sont assez peu nombreuses. Cependant la Commission craint que ce constat ne reflète qu'une partie de la réalité. Il ne lui est en effet pas possible d'appréhender si les communes qui n'ont pas émis de remarques n'en avaient pas à formuler, ou si elles ont jugé que la délibération n'était pas le cadre approprié pour le faire. Cette interrogation est confortée par plusieurs autres interventions de municipalités pendant l'enquête (Cf. § 13.1).*

*Quoi qu'il en soit, les remarques recueillies semblent montrer qu'au moins quelques communes souhaitent conserver la maîtrise de certaines limites, afin de coller à la réalité du terrain et du parcellaire. Même peu nombreuses, les demandes présentées interpellent la Commission, dans la mesure où le projet a été arrêté à l'unanimité des membres du Syndicat Mixte. En outre, elles peuvent être interprétées comme la conséquence d'un avancement non encore abouti des études des zones d'activité. Enfin, elles interrogent sur la nécessité d'en préciser les limites, alors que les PLU permettront cette définition avec le niveau de précision requis et dans un cadre de concertation adéquat.*

*La Commission considère que ce point est important, car il pose la question de la façon dont les acteurs des PLU peuvent interpréter les limites figurant dans les documents graphiques. Elle reviendra sur ce point au paragraphe 12.3.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

---

4

Sur les délimitations des ZACOM : la précision est réglementaire, ainsi la loi Grenelle 2 demande que les terrains concernés puissent être identifiés.

Les demandes des communes et intercommunalités ont deux origines : d'une part une relecture attentive des documents transmis après l'arrêt, qui a permis de corriger certaines imprécisions cartographiques, d'autre part une avancée dans les procédures d'élaboration/révision des documents d'urbanisme, qui a pu faire légèrement évoluer la connaissance et la vision des élus sur leur territoire.

### **Autres demandes**

Comme indiqué plus haut, les autres remarques recueillies recourent dans une très large mesure les points déjà abordés dans le procès-verbal de synthèse. Il convient cependant de noter, parmi les remarques nombreuses faites par la commune de Pont-Saint-Martin :

- la difficulté pour les communes d'évaluer le potentiel de renouvellement urbain,
- le SCoT pose des objectifs relevant de politiques publiques, dépassant le domaine de l'urbanisme, avec notamment des incidences sur les budgets communaux liées au droit de préemption urbain,
- il est nécessaire de préciser les types d'interventions correspondant à l'ambition affichée du SCoT de favoriser la maîtrise des consommations d'énergie, tant dans les logements que dans les locaux d'activité et plus généralement dans l'aménagement urbain.

### **Remarque de la Commission**

*La commission souhaite recueillir les observations du Maître d'ouvrage sur ces points.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Le renouvellement urbain est l'un des leviers de réduction de la consommation d'espace. Il s'agit dans les PLU d'identifier les capacités résiduelles d'urbanisation dans les bourgs et villages, et de prendre en compte cette capacité dans le calcul total de la production en logements.

Le SCoT affiche certes des orientations qui, pour certaines, ne doivent pas être obligatoirement traitées par un tel document d'urbanisme (cf observation supra sur le caractère impératif ou non des thématiques traitées, par rapport aux obligations du Grenelle, et le côté « boîte à outils » du SCoT à vocation pédagogique). Les élus ont ainsi fait le choix d'imposer des outils permettant d'atteindre les objectifs du SCoT. Sur la question spécifique du droit de préemption, les linéaires commerciaux que le SCoT demande aux PLU de préserver n'imposent pas aux communes de préempter.

Enfin sur le sujet des économies d'énergie, le SCoT émet plutôt des souhaits. Ce chapitre est davantage de l'ordre de la boîte à outils à destination des communes, sans caractère prescriptif fort.

## **12 SCOT insuffisamment prescriptif ?**

L'Autorité environnementale, le Préfet et le Conseil Général considèrent que le SCoT est insuffisamment prescriptif. L'autorité environnementale regrette que le DOO mêle aux

véritables orientations prescriptives des principes généraux qui devraient figurer au PADD, des intentions louables mais ne relevant pas du SCoT, des explications ayant davantage leur place dans le rapport de présentation, de simples préconisations. Ce positionnement unanime sur le caractère insuffisamment prescriptif du projet de SCoT conduit la Commission à examiner la question sous les trois aspects suivants :

- la forme du DOO,
- le niveau des ambitions portées par le SCoT,
- l'espace d'initiative à laisser aux acteurs des PLU.

## **Forme du DOO**

### **Remarque de la Commission**

*La Commission partage la remarque faite par l'Autorité environnementale. Elle considère en effet que le DOO gagnerait à se focaliser uniquement sur les orientations et les objectifs. Cela permettrait, sans aucune modification à apporter sur le fond, de disposer d'un document opposable plus concis, plus clair et plus opérationnel pour les acteurs des PLU.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

L'objectif du DOO tel qu'il a été conçu est d'avoir un caractère pédagogique affirmé. Ce parti-pris entraîne à certains moments une forme de redondance dans le propos, sur des orientations transversales (par exemple urbanisme et déplacements ; aménagement numérique...). Afin de clarifier la lecture, il est prévu de réaliser un document de type « porter à connaissance du SCoT », à destination des élus mais également des personnes publiques associées, au premier rang desquelles l'Etat. Cela permettra d'avoir une interprétation partagée du document et de ses orientations, qui en facilitera l'application.

## **Niveau des ambitions portées par le SCoT**

Sur certains points, il est considéré que le SCoT pourrait être plus ambitieux, ce qui peut se traduire par plus prescriptif. Ces points ont déjà été évoqués dans le présent procès-verbal de synthèse : consommation d'espace, densité, logement locatif social...

### **Remarque de la Commission**

*Le projet de SCoT est le premier réalisé sur le territoire du Pays de Retz. Surtout, il intervient en aval du Grenelle de l'Environnement qui, en matière de maîtrise de la consommation d'espace, s'inscrit en rupture par rapport aux pratiques précédentes. Il est donc dans l'ordre de choses que, tout en restant dans des limites réalistes, cette volonté de rupture s'affirme avec ambition. Cela vaut également pour les objectifs en matière de logement locatif social et d'augmentation significative de la densification de l'urbanisme. Ces deux volets s'imposent en effet pour assurer les grands équilibres préconisés par la Loi.*

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Afin de mesurer les avancées du SCoT, il est important de mémoriser la situation initiale du territoire. Ainsi, la densité observée sur les 10 dernières années est de l'ordre de 10 logements par hectare. Même si on peut juger l'objectif de 15 à 20 logements/ha

insuffisamment « ambitieux », c'est une évolution importante pour les communes rurales du Pays de Retz (cf par exemple avis de la commune de Cheix-en-Retz). De même sur le logement locatif social, l'objectif de doublement du parc à l'horizon 2030 (sans obligation réglementaire) qui le portera à 7% de l'ensemble des logements, nécessite un effort important des communes en la matière, avec des difficultés à faire venir les bailleurs pour les plus rurales d'entre elles. Enfin sur le caractère « insuffisamment prescriptif », l'analyse des observations de la commune de Pont-Saint-Martin montre bien les craintes soulevées par un certain nombre d'orientations du SCoT.

On peut donc dire que le projet de SCoT est une synthèse, un consensus entre les exigences notamment réglementaires et l'acceptabilité par le territoire de changements profonds en matière d'aménagement.

### **Espace d'initiative des acteurs des PLU**

#### **Remarque de la Commission**

*Le SCoT est un document de cohérence visant, dans le respect du principe de subsidiarité, à développer la synergie des différents acteurs autour d'un projet commun de territoire. Bien que prescriptif, il doit ne pas obérer l'espace d'initiative qui revient aux intercommunalités et aux communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Dans cette perspective, le niveau de prescription pourrait être défini en combinant la formulation de règles qui encadreront la possible déclinaison des objectifs dans les documents de planification de niveau inférieur, avec les résultats des analyses, identifications et définitions conduites à l'échelle du SCoT. Par exemple, s'agissant de l'identification des villages, hameaux... le Syndicat Mixte a retenu des critères permettant de les définir, de préférence à une identification au niveau du SCoT. Dès lors que les critères s'avèrent pertinents pour atteindre l'objectif, en l'occurrence prévenir l'étalement urbain, la formule paraît efficiente, puisqu'elle permet une déclinaison locale dans le respect des principes de la Loi Littoral, tout en s'inscrivant dans le principe de subsidiarité.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

Pas d'observations particulières.

#### **Remarque de la Commission (suite)**

*En outre, la Commission estime qu'il convient de prévenir les causes potentielles de litige, voire de contentieux. Les demandes exprimées par les intercommunalités et les communes montrent que des divergences existent sur certaines limites (Cf. § 11.1) figurant dans les documents graphiques du DOO (coupures d'urbanisation, espaces agricoles pérennes) et du DAC (ZACOM). Cela semble traduire le besoin des acteurs des PLU de pouvoir coller à la réalité du terrain, du parcellaire et des exploitations agricoles notamment. C'est pourquoi la Commission s'interroge sur les délimitations telles qu'elles apparaissent dans le SCoT à une échelle insuffisante et avec des représentations différentes. Il en résulte des interrogations et donc une mise en œuvre plus difficile dans les PLU. La Commission souhaite connaître les observations du Maître d'ouvrage sur ce point, notamment sur le niveau de définition du SCoT qui présente des limites parcellaires pour les ZACOM et un « carroyage enveloppe » pour les espaces urbanisés, à urbaniser et agricoles non pérennes.*

### **Observations du Maître d'ouvrage**

La définition des ZACOM à la parcelle est une disposition réglementaire.

S'agissant des modalités d'application de la loi Littoral, le SCoT s'inscrit entre des représentations opérées par la DTA au 1/50.000ème et le PLU qui doit délimiter ces espaces au 1/5.000 ème. L'échelle du 1/25.000ème a donc semblé pertinente aux élus.

Enfin sur les espaces agricoles pérennes, la méthode du carroyage a été utilisée en accord avec la Chambre d'agriculture, sur le modèle d'autres SCoT (dispositif partagé au niveau national, cf. document Certu « Scot et Agriculture »), afin de définir une enveloppe globale d'espaces agricoles pérennes, tout en maintenant une souplesse dans la délimitation à la parcelle (qui est de la compétence des PLU). Les zooms par intercommunalité ont été décidés en accord avec la Chambre d'Agriculture, et pour une meilleure lisibilité la carte de la trame verte et bleue a été zoomée selon les mêmes principes.

## **13 Etude des interventions recueillies en cours d'enquête**

### **Remarque préliminaire**

Dans les paragraphes précédents, la Commission a exploité les avis émis en amont de l'enquête et, autant que de besoin en fonction des thèmes abordés, les interventions recueillies durant l'enquête. Dans le présent paragraphe, ne sont présentés que des éléments n'ayant pas encore été pris en compte par la Commission.

### **Modifications des limites définies par le projet de SCoT**

Les demandes de modification des limites définies par le projet de SCoT font l'objet d'interventions de maires ou de leurs représentants.

- Commune de **Saint-Père-en-Retz** : modification en réduction de l'espace agricole pérenne pour l'accueil d'une biscuiterie.
- Commune de **Machecoul** : La ZACOM de projet à l'est de la commune ne fait pas à ce jour l'objet d'une réflexion suffisamment aboutie quant à son organisation qui permettrait de justifier sa localisation et de son périmètre. Il est en conséquence proposé de retirer cette ZACOM du projet de SCoT et de reporter la qualification éventuelle de cette zone à la révision du DAC.
- Commune de **Pornic** : prise en compte dans la ZACOM de la zone commerciale des Terres Jarries.
- Commune de **Saint-Brévin-les-Pins** : prise en compte d'un nouveau périmètre de la ZACOM de la Guerche. Cette demande est différente de celle figurant à la délibération du Conseil municipal au cours de laquelle le projet a été présenté pour avis.
- Commune de **Saint-Michel-chef-Chef** : retrait d'une zone agricole pérenne de l'espace nécessaire à l'implantation d'une entreprise BTP (entrepôts et bureaux) ; de même pour l'agrandissement d'un stand de tir.

### **Remarque de la Commission**

*Ces demandes de modification viennent s'ajouter à celles présentées dans les procès-verbaux des délibérations des Conseil Municipaux (Cf. § 11.1) et aux remarques du Préfet sur l'aménagement*

commercial (Cf. §7). La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d'ouvrage sur la situation constatée et la pertinence de satisfaire de telles demandes.

## **Observations du Maître d'ouvrage**

Ces observations ont pour but soit d'informer la maîtrise d'ouvrages d'actualités inconnues au moment de l'arrêt du SCoT (par exemple implantation de la biscuiterie Saint-Michel à Saint-Père-en-Retz), soit de rectifier des erreurs constatées (ZACOM de la Guerche, des Terres Jarries), soit enfin de répondre à des observations des personnes publiques associées (suppression de la ZACOM à Machecoul). Elles seront donc prises en compte dans la version définitive du SCoT.

### **Éléments en lien avec les documents d'urbanisme en vigueur**

#### **13.2.1 Interventions n'appelant pas de remarque de la Commission**

Il s'agit d'interventions, mentionnées ci-après, qui ressortissent normalement des compétences des communes :

- Intervention de **Mme Jacqueline RIFFAUD** au sujet d'une propriété à Pornic.
- Courrier de **M. Michel Vandier** (Association de Défense de la RIA et du Littoral de Pornic) : critiques sur le PLU de Pornic. Sur ce point il y aura lieu de vérifier la compatibilité du SCoT avec la DTA pour ce qui concerne le Bois du Golf, que l'intervenant estime menacé par une urbanisation qu'il juge en contradiction avec la DTA.
- Courrier de **M. Eugène Simon** (Association Plane d'avenir) : critiques sur le PLU de Pornic qui maintiendrait La Plaine-sur-Mer dans un rôle de commune dortoir de Pornic. En outre, il considère qu'aucune réunion publique n'a été organisée localement, de sorte que le contenu du SCoT amène la municipalité à définir un rôle très restrictif, surtout pour le développement vers la mer.
- Intervention de **M. Axel Bergeron** : critiques sur le PLU de Pornic.
- Courrier de l'association **Terres et Rivières**, qui appelle l'attention d'un projet de drainage de 667 ha à Tourvois et Legé qui détruirait d'importantes zones humides.
- Intervention de **M. Favreau** qui concerne un secteur d'intérêt archéologique à Saint-Etienne-de-Mer-Morte.

### **Interventions des représentations agricoles**

Au niveau de la FNSEA, un courrier type a été rédigé à l'attention de ses représentants qui, après l'avoir signé l'ont adressé à la Commission. Ainsi 7 courriers identiques ont été enregistrés au cours de l'enquête. La Confédération Paysanne a procédé de même et 8 de ses courriers ont été enregistrés.

Ces courriers recouvrent dans une large mesure les éléments qui ont conduit la Chambre d'Agriculture à émettre un avis défavorable. On note cependant quelques points qui ne figurent pas dans l'avis de la Chambre d'Agriculture et que la Commission devra prendre en compte.

### **13.3.1 Points particuliers présentés par la FNSEA 44**

- La FNSEA 44 demande que tous les PLU du territoire soient présentés en CDCEA lors de leur élaboration ou de leur révision.
- S’agissant des créations ou extensions nouvelles non prévues, elle demande qu’elles soient interdites et, d’une façon générale, que tout projet fasse l’objet d’un examen en CDCEA.
- Elle regrette que la surface correspondante aux infrastructures routières ne soient pas déduites des zones A et donc des espaces agricoles pérennes.
- Elle demande que les zones humides soient intégrées aux zones A et N dans les PLU et que les inventaires réalisés dans le cadre des SAGE figurent à titre indicatif en annexe des PLU. Seul le tramage est accepté par la profession.
- La FNSEA demande que les réserves foncières nécessaires à la réalisation d’équipement de traitement et de valorisation des déchets soient identifiées à l’échelle du SCoT

#### **Remarque de la Commission**

*La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d’ouvrage sur ces points.*

## **Observations du Maître d’ouvrage**

### **13.3.2 Points particuliers présentés par la Confédération Paysanne 44**

La Confédération Paysanne n’accepte pas la démarche du carroyage. Elle estime que, dans la recherche d’un consensus large, elle minimise les surfaces concernées, pouvant ainsi provoquer un « droit » à l’extension urbaine qui renforce la fragilité des exploitations proches des zones artificialisées, ce qui est le contraire de l’objectif recherché.

Par ailleurs, elle s’interroge sur la volonté de prolonger l’augmentation de la population au rythme actuel, largement supérieur au rythme de croissance de la Loire Atlantique ou de la Région. Elle estime qu’une limitation de l’accueil de la population permettrait d’économiser l’espace agricole et consoliderait l’objectif de croissance du taux d’activités, ainsi que l’objectif de limiter les déplacements et infrastructures liées.

#### **Remarque la Commission**

*La Commission souhaite recevoir les observations du Maître d’ouvrage sur la justification de la démarche du carroyage.*

## **Observations du Maître d’ouvrage**

En premier lieu, sur les observations faites par les intervenants, il convient de préciser les points suivants :

- ✧ observation de M. Vandier : il est à noter que le PLU de Pornic, qui avait fait l’objet d’un passage en Commission des Sites avant son approbation, a fait l’objet d’un avis favorable de cette commission.)
- ✧ observations de la FNSEA : le SCoT ne peut créer de procédure, or le code de l’urbanisme stipule qu’une fois le SCoT approuvé, les PLU des communes ne devront plus passer en CDCEA. Sur la déduction des voiries des espaces agricoles, cela a été envisagé mais est techniquement difficile : les voiries existantes (hors voiries

urbaines) sont majoritairement intégrées dans les zones A, et ne font pas l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU. Pour les projets de voiries nouvelles, tout dépend de l'avancement du projet, mais globalement les emprises figurant dans les dossiers de DUP sont nettement plus larges que les voiries une fois achevées. S'agissant de la représentation des zones humides dans les PLU, cela est du ressort des PLU, mais le tramage est bien souvent la représentation adoptée par les communes pour identifier les zones humides. Enfin sur la question de réserver du foncier pour le traitement des déchets, le maître d'ouvrage renvoie à la page 95 du DOO : « Le SCoT demande à chaque intercommunalité de prévoir des réserves foncières pour l'implantation d'équipements de traitement et de valorisation des déchets. Le (ou les) site(s) d'implantation choisi(s) devra (devront) être localisé(s) :

- à l'écart des habitations pour ne pas exposer les populations aux éventuelles nuisances,
- en dehors des milieux naturels sensibles constitutifs de la Trame Verte et Bleue (notamment des réservoirs de biodiversité, des zones humides) et ne pas entraver les corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces,
- en dehors des zones «à risque», notamment des zones inondables, et à une distance suffisante des zones de captages pour l'alimentation en eau potable.

Les stratégies intercommunales de gestion et valorisation des déchets préciseront ces dispositions, ainsi que les moyens de limiter les impacts liés au transport de déchets. »

Sur l'utilisation d'un carroyage pour représenter les espaces agricoles pérennes, la méthode du carroyage a été utilisée en accord avec la Chambre d'agriculture, sur le modèle d'autres SCoT, afin de définir une enveloppe globale d'espaces agricoles pérennes, tout en maintenant une souplesse dans la délimitation à la parcelle (qui est de la compétence des PLU). Les zooms par intercommunalité ont été décidés en accord avec la Chambre d'Agriculture, et pour une meilleure lisibilité la carte de la trame verte et bleue a été zoomée selon les mêmes principes.

**Saint-Brévin-les-Pins le 12 avril 2013**

**Arnold Schwerdorffer**  
**Président de la commission d'enquête**

**Joseph Boutin**  
**Commissaire enquêteur**

**Jacques Turpin**  
**Commissaire enquêteur**