

# POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL DU PAYS DE RETZ

## DELIBERATION

Séance du 21 février 2022

Date de la convocation du Comité syndical : 11 février 2022  
Nombre de membres en exercice : 53  
Nombre de membres présents : 27  
Nombre de votants : 29

L'an deux mil vingt-deux, le 21 février à quatorze heures trente, les membres du comité syndical du PETR du Pays de Retz se sont rassemblés salle du Conseil de la Communauté Sud Retz Atlantique à Machecoul, sous la présidence de M. MORILLEAU, Président.

Etaient présents : Mmes Nadège PLACE, Séverine MARCHAND, Pascale BRIAND, Mrs Jean Michel BRARD, Jean-Bernard FERRER, Bernard MORILLEAU, Jacques PRIEUR, Rémy ROHRBACH, Edgar BARBE de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, Mmes Marie-Line BOUSSEAU, Sylvie GAUTREAU, Mrs Yannick MOREZ, Michel OLIVIER, Raymond CHARBONNIER, de la Communauté de Communes de Sud Estuaire, Mmes Laura GLASS, Nathalie GUIHARD, Laetitia PELTIER, Mrs Christian GAUTHIER, Claude NAUD, Laurent ROBIN de la Communauté de Communes de Sud Retz Atlantique, Mme Sandrine LELIEVRE, Mrs Stephan BEAUGE, Michel AURAY, Bernard COUDRIAU, Jean Yves MARNIER, Christophe LEGLAND, Patrick MORICEAU de de Grand-Lieu Communauté.

Etaient excusés : Mmes Claire HUGUES (pouvoir à M. Edgar BARBE), Eloise BOURREAU-GOBIN (pouvoir à M. Rémy ROHRBACH), M. Jacky DROUET, Jacques MALHOMME, Gaetan LEAUTE de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, Mme Noelle MELLERIN, Florie LESAGE, Monique LOUE, M Jean Pierre AUDELIN de la Communauté de Communes de Sud Estuaire, Mme Karine PAVIZA, M. Yannick FETIVEAU, Serge HEGRON de Grand Lieu Communauté.

✂✂✂✂

### **OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU SCOT DU PAYS DE RETZ**

Monsieur le Président expose :

Le SCOT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013.

Conformément à l'article L143-28 du code de l'urbanisme, il a été procédé 6 ans après son approbation à une analyse des résultats de l'application du SCoT. L'évaluation du SCoT a en effet été présentée lors du Comité Syndical du 25 juin 2019. A cette occasion, ont été détaillées les évolutions réglementaires instaurées par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN (publiée le 24 novembre 2018 au journal officiel).

Les règles d'urbanisme spécifiques au littoral sont modifiées par cette loi. Est également modifié le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre.

En particulier, les SCOT doivent désormais déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et des autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et en définir la localisation ».

Le SCOT du Pays de Retz répond déjà partiellement aux exigences de la loi ELAN en matière d'application de la loi Littoral :

- Il définit et localise les agglomérations,
- Il définit les villages.

En revanche, le SCOT en vigueur ne répond pas totalement à ces dispositions. En particulier, il ne fixe pas les critères d'identification, des autres secteurs déjà urbanisés et n'en définit pas la localisation.

Aussi l'objectif de la modification simplifiée est donc de prendre en compte le « volet littoral » de la loi ELAN en :

- Définissant et localisant les autres secteurs déjà urbanisés (SDU), qui hors espaces proches du rivage, peuvent se densifier sans extension, par des opérations de logement ou de service public,
- Supprimant la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous de nombreuses conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le code de l'urbanisme (article 42-II 1°) de la Loi Elan) a prévu des mesures transitoires afin de prendre en compte ces nouvelles dispositions.

Aussi, par délibération du 4 décembre 2020, le comité syndical a prescrit la MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 du SCOT du Pays de Retz, en application des articles L143-37 à L143-39 le code de l'urbanisme a prévu des mesures transitoires du code de l'urbanisme pour prendre en compte ces nouvelles dispositions.

Au regard des incidences sur l'environnement de cette modification du SCOT, une évaluation environnementale a été intégrée à la procédure.

## **1. RAPPEL DES DIFFERENTES ETAPES DE L'ELABORATION DU SCOT**

Le périmètre du SCOT a été arrêté par le préfet le 12 août 2004.

Le 10 décembre 2004, le Syndicat Mixte du SCOT a été créé.

Le comité syndical a alors prescrit l'élaboration du SCOT et a défini les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis par délibérations du 25 novembre 2005 et 29 septembre 2006.

Le comité syndical a pris acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du SCOT du Pays de Retz par délibération du 11 décembre 2009.

Par arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2011, le périmètre du Syndicat mixte a été étendu au territoire de la Communauté de Communes de Grand Lieu à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2011.

Le comité syndical a de nouveau délibéré sur les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis pour tenir compte de ce périmètre élargi le 27 février 2012.

De nouveau, le comité syndical a pris acte du nouveau débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du SCOT du Pays de Retz par délibération du 12 mars 2012.

Par une délibération en date du 24 octobre 2012, prise à l'unanimité, le comité syndical a d'une part pris acte du bilan de la concertation et d'autre part arrêté le projet de SCOT, lequel a ensuite été soumis aux personnes publiques associées et consultées et a fait l'objet d'une enquête publique.

Le Bilan du SCOT a été approuvé à l'unanimité le 28 juin 2013.

Au cours du comité syndical du 3 octobre 2017, une délibération prescrivant la modification n°1 du SCOT a été prise, ayant pour objet de préciser les modalités de dérogation aux orientations relatives aux espaces agricoles pérennes figurant dans le DOO.

La modification du SCOT a été approuvée en comité syndical, le 19 mars 2018 suite à l'enquête publique.

## **2. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le projet de modification simplifiée n°1 a été transmis pour avis aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat,
- Le Conseil Régional,
- Le Conseil Départemental,
- Les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports,
- Les EPCI membres du PETR,
- La chambre de commerce et d'industrie,
- La chambre des métiers et de l'artisanat,
- La chambre d'agriculture,
- Le comité régional de la conchyloculture,
- Les établissements publics en charge des SCOT(s) limitrophes.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a été consultée.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été saisie.

Les personnes publiques ont rendu les avis suivants :

PPA	ACCUSE RECEPTION	REPONSE	Avis
CDNPS	07/10/2021	14/12/2021	3 SDU avis favorable / 5 avis favorables avec réserves / 28 avis défavorables
Préfecture / DDTM	07/10/2021	10/01/2021	Observations
Chambre d'agriculture	07/10/2021	09/12/2021	Favorable avec réserve
CCI	07/10/2021	21/10/2021	Favorable
Région Pays-de-la-Loire	07/10/2021	03/12/2021	Favorable
Département Loire-Atlantique	07/10/2021	21/12/2021	Favorable avec observations
CA Pornic Agglo Pays de Retz	08/10/2021	16/12/2021	Favorable
Communauté de communes Sud Estuaire	07/10/2021	05/01/2022	Favorable avec demande de corrections
SCoT Métropolitain Nantes - Saint- Nazaire	11/10/2021	17/12/2021	Favorable
SCoT du Pays Yon et Vie	08/10/2021	29/11/2021	Favorable
MRAE	11/10/2021	11/01/2022	Recommandations et demandes de complément

### 3. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à la délibération du comité syndical du 29 novembre 2021, le projet de modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites ont été mis à disposition du public pendant un mois, du 20 janvier 2022 au 21 février 2022 en version papier dans les mairies des 16 communes littorales du Pays de Retz et dans les locaux du PETR ainsi qu'en version numérique sur le site internet du PETR.

Les modalités de mise à disposition ont été portées à connaissance du public par voie de presse dans un journal diffusé dans le département de Loire-Atlantique (Ouest-France) le 6 janvier, par voie d'affichage réglementaire dans les mairies des 16 communes littorales et au PETR ainsi que le sur le site internet du Pays de Retz avant les 8 jours précédant le début de la période de mise à disposition.

### 4. SUR LA PRISE EN COMPTE DES RESERVES ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DU PAYSAGE ET DES SITES ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le PETR a attentivement analysé les avis des personnes publiques associées et consultées et les avis du public.

Il est donc présenté ci-dessous chacune des réserves, observations et recommandations en précisant si le PETR les a prises en compte et a modifié le projet en conséquence. Dans le cas contraire, les justifications de la non prise en compte de ces réserves sont explicitées.

Points concernés par la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz	Remarques, demandes de prises en compte et recommandation	Réponses du PETR
Distinction "village au sens de la loi littoral" et "secteur déjà urbanisé"	<b>Etat et MRAE :</b> Demande de prise en considération d'une distinction claire entre villages au sens de la loi littoral et SDU dans les définitions propres à ces notions dans le DOO du SCOT et localisation des "villages au sens de la loi littoral".	Des précisions de définition entre les deux notions, intégrant la nature des possibilités de nouvelles constructions sont apportées au projet et des exemples locaux de "villages au sens de la loi littoral" sont intégrés pour illustrer la notion de "village au sens de la loi littoral". Si l'article L.121-3 du code de l'urbanisme attribue au SCoT, son rôle d'identification des entités bâties énumérées à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les élus du PETR souhaitent se limiter dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée à la localisation des seuls SDU. La localisation des "villages au sens de la loi littoral" sera traitée dans le cadre de la révision du SCOT prescrite le 29 juin 2021.
Critères d'identification des SDU proposés	<b>Etat et MRAE :</b> Demande d'objectiver la méthode de sélection des SDU proposés et de prendre d'avantage en compte, pour ce faire, les critères socles identifiés à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN, en particulier la densité, la taille et la morphologie des secteurs retenus afin de révoier la liste des SDU dans le projet. Demande de réalisation de fiches spécifiques pour chaque SDU proposé à partir des critères réalisés, identifiant les potentiels gisements de nouveaux logements et justifiant des alternatives existantes à l'autosolisme sur ces secteurs.	Le projet est modifié et complété par la réalisation d'une fiche spécifique par SDU reprenant une vue aérienne du secteur, figurant la trame des zones naturelles d'intérêt et du risque de submersion s'il y a lieu, l'analyse multicritère et estimant le potentiel de densification. Chaque fiche permet d'intégrer également les justifications politiques locales et identifie les alternatives existantes à l'autosolisme s'il y a lieu. En outre les fiches techniques reprennent également les mesures d'évitement et de réduction inscrites dans le rapport environnemental. Le projet modifié identifie 32 SDU contre 36 secteurs prévus initialement.
Volontés politiques locales	<b>Etat et MRAE :</b> Demande d'explicitation des volontés politiques locales permettant la compréhension des choix du maintien des S.D.U.	

Encadrement du régime de constructibilité de certains SDU - Délimitation des SDU	<p><b>Conseil Départemental :</b> Demande de délimitation précise de l'enveloppe des SDU</p> <p><b>Etat et MRAE :</b> Demande de préciser dans le DOO les éléments à extraire au besoin de l'enveloppe des SDU et la méthode de délimitation des SDU.</p> <p><b>Chambre d'agriculture :</b> Demande d'application stricte de l'article L111-3 du Code Rural à préciser dans le DOO</p> <p><b>Conseil Départemental :</b> Demande de définir finement le potentiel de constructibilité au sein des SDU</p>	<p>Le SCOT identifie et localise les SDU mais leur délimitation relève des PLU(s), tout comme les règlements de ces derniers veillent à encadrer légalement le régime de constructibilité.</p> <p>Aussi, le nombre précis de gisements relèvera de ces délimitations ultérieures. De même, les réserves relevant de la prise en compte des marges de recul, des périmètres de réciprocité, de protection des éléments naturels d'intérêt, des risques d'inondation... relèveront des P.L.U. Le DOO est toutefois complété d'une définition de cadrage commun de délimitation des enveloppes des SDU rappelant le principe de non extension des enveloppes et la nécessaire prise en compte des éléments cités ci-dessus.</p>
Rapport d'évaluation environnementale	<p><b>C.C. Sud Estuaire :</b> demande d'actualisation de la cartographie des PLU, de supprimer le point de captage d'eau de Frossay, de prendre en compte le projet d'assainissement collectif sur le Secteur de la Haute-Lande, la Non-Luce-la Rolanderie à Saint-Brevin-les-Pins, de la desserte en transport en commun sur le Secteur de la Sauvageais, de rappeler l'existence de zones de préemption au titre des ENS sur Corsept et Saint-Viaud.</p> <p><b>MRAE :</b> demande de fournir un résumé non technique du rapport d'évaluation environnemtale</p>	<p>Le projet d'assainissement collectif sur Saint-Brevin-les-Pins et l'existence d'une desserte de transport en commun sur le secteur de la Sauvageais sont bien pris en compte dans le tableau listant les caractéristiques des SDU page 32 de l'étude d'évaluation environnementale stratégique, les tableaux spécifiques pages 67 et 86 sont en revanche corrigés. De même, le tableau page 50 recensant les zones de préemption des ENS est modifié. Une mention indiquant la suppression du point de captage de Frossay de la cartographie Atlantic'eau est ajoutée.</p> <p>/</p> <p>Le résumé non technique a été tranmis à la MRAE et mis à disposition du public durant la période dédiée.</p>

Observations formulées par le public dans le cadre de la mise à disposition du public :

Aucune remarque n'a été portée dans les registres papier. Seul une observation a été adressée par mail au PETR dans le cadre de la procédure .

<b>Points concernés par la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz</b>	<b>Remarques, demandes de prises en compte et recommandations</b>	<b>Réponses du PETR</b>
Reconnaissance d'un secteur déjà urbanisé (mail du 15/01/2022)	Identifier La Tingère (Pornic) comme S.D.U.	La structuration en chapelet du secteur avec celui de la Lacièrre, l'absence de noyau ancien et la faiblesse des gisements ont conduit à ne pas retenir ce secteur.

Recommandations et/ou remarques formulées par l'Autorité Environnementale :

Recommandation de la MRAE	Réponses du PETR
Concernant les données de la TVB définie dans le SCOT.	Les données de la TVB du SCOT du Pays de Retz ne sont pas géolocalisées. Il conviendra d'y remédier dans le cadre de la révision. Néanmoins les services de l'Etat, suite à l'approbation du SRCE, ont estimé que le SCOT du Pays de Retz prenait bien en compte les grands éléments de la TVB régionale.
Les sources utilisées par rapport au risque de submersion inondation	Le PETR a recouru aux sources du site gouvernemental "géoportail" pour qualifier le risque afin d'avoir une analyse homogène sur l'ensemble des communes concernées.
Actualisation du diagnostic socio-économique du territoire	L'évaluation règlementaire du SCOT de 2019, accessible au public, a permis d'actualiser le diagnostic socio-économique du territoire depuis l'approbation du SCOT de 2013.
Etat de mise en œuvre de l'application de la loi littoral	La présente modification simplifiée ne remet pas en cause les dispositions, et notamment sur la Loi littoral, de la DTA Estuaire de la Loire, déjà présentes dans le SCOT actuellement en vigueur, et vise à intégrer les nouvelles dispositions induites par la Loi Elan du 23 novembre 2018 concernant le volet littoral.
Ajout d'une catégorie "taux de chevauchement inférieur à 50%"	Aucun secteur ne chevauche de zone d'intérêt écologique majeur (Natura 2000, ZNIEFF etc). Toutefois, le DOO est complété d'une définition de cadrage commun de délimitation des enveloppes des SDU rappelant le principe de non extension des enveloppes et la nécessaire prise en compte des milieux naturels, y compris quand les PLU ne le prévoient déjà pas, ceux de la trame verte et bleue.
Inclure l'analyse des enjeux radons, lignes électriques, qualité de l'air, gestion des eaux pluviales et prendre en compte ces enjeux dans la cotation	Les enjeux de santé environnementale seront traités dans le cadre de la révision du SCOT.
Compléter l'analyse de l'articulation avec les autres plans et programmes	Le rapport environnemental est complété d'éléments conclusifs sur la compatibilité avec les plans et programmes à partir de la page 12 du rapport environnemental.
Présentation des scénarios alternatifs	Le rapport environnemental montre le mode opératoire ayant permis la sélection des SDU. L'analyse initiale a porté sur 115 secteurs, à partir desquels une démarche d'objectivation de leurs qualités a été menée. Cette dernière s'est appuyée sur l'ensemble des critères mentionnés dans la notice et le rapport environnemental conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN. Ont ainsi été exclus les secteurs situés partiellement ou totalement en EPR (soit 40 secteurs), tout comme ceux, qui, de par leur faible densité (moins de 6 bâtiments/ha) et/ou leur morphologie strictement linéaire ne répondaient pas aux critères socles : soit au total 5 secteurs de plus. Au delà, sur les 70 secteurs restants répondant aux critères de caractérisation des SDU, ont été prises en compte les spécificités du contexte local telles que décrites dans les fiches techniques ajoutées au dossier.

Quantifier les déplacements motorisés et émissions de GES	D'après les données de l'EDGT 2015, une personne se déplace 3,8 fois par jour à l'échelle du Pays de Retz et 60% de ces déplacements s'effectuent en voiture conducteur et 15% en voiture passager. En considérant les 286 logements supplémentaires et le nombre de 2,19 personnes /ménage en Pays de la Loire, 2380 déplacements quotidiens maximum supplémentaires peuvent être estimés. Cela représente théoriquement 1785 déplacements de plus en voiture, soit 0,3% du volume global de déplacements à l'échelle du Pays de Retz (547 000 selon l'EDGT 2015). L'EDGT 2015 précise également que 45% des déplacements sur le Pays de Retz se font sur la commune de résidence et que la distance moyenne est de 9km. En tout état de cause, on peut supposer qu'une partie de ces nouveaux logements seront occupés par des habitants séjournant déjà sur le territoire d'une part et que la proximité des SDU avec les centre-bourgs constituent des itinéraires captifs pour les modes doux. Un habitant du Pays de Retz parcourt 34 km par jour en moyenne, soit 21 295 km estimés pour les nouveaux habitants, cela représente au regard des modes de déplacements de 2015, 15971 km en voiture, soit 101 735 kg équivalent CO2, soit 0% des 1053 kilotonnes équivalents CO2 émises annuellement sur le Pays de Retz. Les incidences peuvent donc être considérées comme négligeables. Néanmoins, au regard de la proximité des SDU avec les centre-bourgs, un report modal vers les modes actifs est à renforcer (cf. Page 89 du rapport environnemental).
Reprise du volet évaluation des incidences sur les milieux naturels, y compris les sites naturels 2000	Le DOO est complété d'une définition de cadrage commun de délimitation des enveloppes des SDU par les PLU, rappelant la nécessaire prise en compte des milieux naturels et si besoin le retrait des ces derniers de l'enveloppe du SDU.
Caractériser la sensibilité paysagère et encadrer les implantations possibles et traitements architecturaux et paysagers au sein des SDU	Les fiches techniques identifient les éléments relevant de la sensibilité paysagère des secteurs pouvant faire l'objet de prescriptions et/ou indiquent si celles-ci existent déjà dans les documents d'urbanisme en vigueur.
Explicitation du risque d'inondation	Le DOO est complété d'une définition de cadrage commun de délimitation des enveloppes des SDU par les PLU, rappelant la nécessaire prise en compte du risque d'inondation et si besoin le retrait des zones soumises à risque de l'enveloppe du SDU.

## 5. SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU SCOT DU PAYS DE RETZ

Le projet de modification N°1 du SCOT du Pays de Retz est donc modifié sur les points suivants :

- Le nombre de « secteurs déjà urbanisés » identifiés et localisés dans le SCOT du Pays de Retz soit 32 secteurs contre 36 dans la version arrêtée, et l'explicitation pour chacun d'eux à travers l'élaboration de fiches techniques, des critères ayant permis de les retenir comme tels et rappelant les justifications locales et mesures susceptibles d'être prises le cas échéant pour réduire les incidences en complément des mesures ERC inscrites dans le rapport environnemental,
- La définition de village au sens de la loi littoral est précisée et illustrée afin d'appréhender plus finement la distinction avec les secteurs déjà urbanisés dans le SCOT du Pays de Retz,
- La définition de la philosophie à opérer dans le cadre des PLU pour délimiter les enveloppes des secteurs déjà urbanisés en respect du principe de non extension de l'urbanisation est rappelée. Sont en outre indiqués les éléments devant être pris en compte pour encadrer la constructibilité de ces secteurs.



**DELIBERATION**

Vu l'article 42 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN,

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Mixte du SCOT du PAYS de Retz du 28 juin 2013 approuvant le SCoT du Pays de Retz,

Vu la délibération du comité syndical du PETR de Retz du 4 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz et du 29 novembre 2021 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du SCoT du Pays de Retz

Vu les pièces du dossier de modification simplifiée mises à disposition du public du 20 janvier 2022 au 21 février 2022,

Vu les articles L 143-32 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le dossier de modification simplifiée n°1, modifié suite aux avis émis en vue de son approbation,

Entendu le bilan de la mise à disposition,

Après avoir entendu l'exposé, et en avoir délibéré, le Comité syndical, à l'unanimité :

- **TIRE LE BILAN** de la mise à disposition du public,
- **APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Retz telle qu'annexée à la présente,
- **PRECISE** que conformément à l'article L.143-39 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier de modification simplifiée n°1 du SCOT seront transmis au Préfet des Pays de la Loire,
- **PRECISE** que conformément aux articles R 143-15 à R.143-16 du code de l'urbanisme la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues et que la modification simplifiée N°1 du SCOT du Pays de Retz sera tenue à la disposition du public aux heures d'ouverture à l'accueil du PETR du Pays de Retz, et à l'accueil des sièges des 4 établissements publics de coopération intercommunale membres du PETR, et sera consultable sur le site internet du PETR.



Publication effectuée le :  
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Le...".

**PETR** du Pays de Retz  
44270 MACHECOUL

