

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

### **DELIBERATION**

**Séance du 4 juillet 2025**

Date de la convocation du Comité syndical : 27 juin 2025  
Nombre de membres en exercice : 53  
Nombre de membres présents : 33  
Nombre de votants : 37

L'an deux mil vingt-cinq, le quatre juillet à quatorze heures et quarante cinq minutes, les membres du comité syndical du PETR du Pays de Retz se sont rassemblés "Salle du Conseil" de Sud Retz Atlantique à Machecoul-Saint-Même, sous la présidence de Mme. BRIAND, Présidente du PETR.

**Etaient présents** : Mmes Pascale BRIAND, Aurélie GUITTENY, Claire HUGUES, Nadège PLACE, Françoise RELANDEAU, M. Yves BLANCHARD, Claude CAUDAL, Gaëtan LEAUTE, Jacques PRIEUR, Patrick GILLET **pour Pornic Agglomération Pays de Retz**, Mmes Annie BRIEND, Sylvie GAUTREAU, Dorothee PACAUD, Jocelyne PHILODEAU, M. Raymond CHARBONNIER, Hervé GENTES, Michel OLIVIER, Thierry PEZET **pour la Communauté de Communes Sud Estuaire**, Mmes Manuella PELLETIER-SORIN, Laetitia PELTIER, Catherine PROU, M. Thierry GRASSINEAU, Claude NAUD, Alain PINABEL, Laurent ROBIN pour **Sud Retz Atlantique Communauté**, M. Michel AURAY, Stephan BEAUGE, Patrick BERTIN, Johan BOBLIN, Bernard COUDRIAU, Frédéric LAUNAY, Christophe LEGLAND, Jean-Yves MARNIER pour **Grand Lieu Communauté**.

**Etaient excusés** : Mmes Eloïse BOURREAU-GOBIN (pouvoir à Claude CAUDAL), Danielle VINCENT, Christiane VAN GOETHEM, M. Jacky DROUET, Pierre MARTIN, Rémy ROHRBACH, Jacques RIPOCHE **pour Pornic Agglomération Pays de Retz**, Mme Marie-Line BOUSSEAU **pour la Communauté de Communes Sud Estuaire**, Mmes Laura GLASS (pouvoir à Laurent ROBIN), Nathalie GUIHAR, M. Jean-Marie BRUNETEAU, Christian GAUTHIER **pour la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique** ; Yannick FETIVEAU (pouvoir à Christophe LEGLAND, Mme Karine PAVIZA (pouvoir à Jean-Yves MARNIER), Loïc PLANET **pour Grand Lieu Communauté**.

□ □ □ □

### **OBJET : ARRET DU PROJET DE SCOT DU PAYS DE RETZ**

Madame la Présidente expose

En ce jour, le processus de révision du projet de Schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz (SCoT), initié par délibération du 29 juin 2021 arrive à son terme. Le Comité syndical ayant préalablement tiré le bilan de la concertation par délibération distincte, doit dorénavant arrêter officiellement ce projet de SCoT afin qu'il puisse être soumis aux personnes publiques associées et à enquête publique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document cadre qui fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement durable du territoire regroupant les intercommunalités de Pornic Agglomération Pays de Retz, la Communauté de Communes du Sud Estuaire, Grand Lieu Communauté, Sud Retz Atlantique Communauté. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques de développement et d'aménagement à l'échelle du Pays de Retz : urbanisme, environnement, habitat, économie, déplacements, équipements, etc.

## **Rappel des enjeux et objectifs de la révision (délibération du 29 juin 2021)**

Après une analyse des résultats de l'évaluation du SCOT en 2019, des modifications des périmètres des EPCI et communes nouvelles au 1er janvier 2017, et des évolutions réglementaires, le comité syndical du PETR a décidé de prescrire la révision générale du SCOT du Pays de Retz, en précisant les objectifs suivants :

- La prise en compte des stratégies retenues en matière d'équipements structurants sur la partie sud de la métropole nantaise ou par le Grand Port Nantes-Saint Nazaire ayant des conséquences sur les dynamiques du Pays de Retz : aménagements sur le site aéroportuaire dont le parc D2A et la halte ferroviaire, le prochain franchissement de Loire à proximité de Cheviré, les aménagements des voies réservées TC et covoiturage sur les pénétrantes sud, le développement du Marché d'Intérêt Régional et du pôle agro-alimentaire, le nouveau CHU sur l'île de Nantes, le développement du site du Carnet etc,
- Le renforcement des objectifs en matière de modération de consommation d'espace et de densification tout en répondant aux attentes de la population en matière de cadre de vie, aux besoins forts d'accueil de population et d'emploi en lien avec le nouveau cadre légal et en tenant compte des efforts déjà fournis ces dernières années,
- La redéfinition de la notion de pôle d'équilibre et revoir la hiérarchisation des pôles en proposant éventuellement une différenciation fonctionnelle des pôles tenant compte de leurs projets d'équipements structurants et/ou des dispositifs nationaux en vigueur (Petites Villes de Demain...),
- Retravailler les espaces agricoles pérennes, d'envisager des mesures encadrant le développement du maraichage industriel et de prendre en compte les zones humides dans les projets d'aménagement de nouveaux quartiers ou parcs d'activités. Au-delà, la révision du SCOT devra permettre de repositionner le rôle majeur de l'agriculture et des usages multiples qui le caractérisent sur le territoire,
- Réactualiser les objectifs chiffrés de production de logements, en particulier sociaux, au vu de l'évolution démographique et de ses besoins mais aussi de l'extension de l'application de l'article 55 de la loi SRU,
- Actualiser l'approche sur le développement économique des zones d'activités et des centralités en requestionnant la hiérarchisation de l'armature économique (DAAC) et les questions de logistiques en intégrant l'enjeu d'optimisation foncière et démarches de revitalisation des centralités (ORT...),
- L'intégration des orientations du futur bassin de mobilité à une échelle inter-SCOT pertinente pour traiter de ces questions et prenant en compte les stratégies intercommunales en faveur des mobilités,
- L'intégration des stratégies des Plans Climat Air Energie Territoriaux des EPCI mises en cohérence lors de leur élaboration à l'échelle du PETR en 2018, notamment la prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans les documents d'urbanisme,

les enjeux de préservation de la ressource en eau ainsi que les orientations du Projet Alimentaire Territorial du Pays de Retz,

- L'affirmation de la dimension patrimoniale des Paysages du Pays de Retz dont la préservation et la valorisation présentent à la fois des bénéfices en matière de qualité de vie, de rayonnement touristique, de service écologique etc,
- L'intégration des enjeux maritimes, littoraux et rétro littoraux au sein du projet d'aménagement stratégique du Pays de Retz
- La définition d'une stratégie territoriale concertée sur l'Estuaire.

### **Une méthode itérative poursuivie pour mener la révision**

Avant d'identifier les réponses en matière d'aménagement, les élus du PETR ont ouvert en 2022 un travail de questionnement des orientations du SCOT en vigueur face aux mutations sociales et démographiques, économiques et énergétiques, environnementales et climatiques actuelles et à venir. Cette phase de réflexion prospective ouverte à l'ensemble des élus et techniciens des collectivités du territoire, a été alimentée par des expertises locales ou extérieures. Ces dernières ont permis d'alimenter et de réorienter les orientations du projet d'aménagement stratégique jusqu'à ce qu'il soit débattu en 2025.

La réalisation de la vidéo sur le projet de SCOT révisé, son partage sur les réseaux et sa projection a été un relais essentiel à la pédagogie autour du processus de révision et un média très opportun pour échanger avec la société civile en particulier et l'inciter à s'y intéresser et à y contribuer.

Pour mener à bien la révision, le projet de SCOT arrêté s'est en effet appuyé sur les contributions des acteurs du territoire, conseil de développement, associations d'entreprises, environnementales, personnes publiques associées etc. Les élus du PETR ont aussi eu à cœur de partager l'avancement des travaux lors de conférences des maires du Pays de Retz régulières de manière à ancrer ce travail localement.

### **Les fondements du projet**

Un Projet d'Aménagement Stratégique qui place la santé globale au cœur de l'avenir du Pays de Retz. Ce parti pris d'un SCoT qui met la sécurité, la santé, l'activité et le bien-être des habitants instille ainsi chaque axe de ce projet. Ce dernier s'articule à 3 échelles.

- **Ce qui unifie le territoire à travers ses caractéristiques et les dynamiques exogènes qui le traversent tant du point de vue du climat que de son attractivité.**

« VALORISER LA COHÉRENCE DU TERRITOIRE ET ÉQUILIBRER SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS. »

- Un territoire d'eau – du littoral à l'estuaire via le lac de Grand Lieu - dont les ressources sont à protéger
  - Un Pays de Retz qui du littoral au bocage entretient des interactions entre Vendée, Nord Loire et pôle métropolitain pour accompagner les mutations
- **Ce que les élus portent en matière d'organisation territoriale et de projet pour le Pays de Retz dans la complémentarité des collectivités entre-elles et en s'appuyant sur ses ressources endogènes.**

« DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE QUI RÉPONDE À LA COMPLEXITÉ DES DÉFIS PAR UN RENOUVELLEMENT DES APPROCHES »

- Asseoir une armature urbaine cohérente et répondant aux enjeux sociétaux
- Faire du patrimoine naturel, agricole et paysager, de sa préservation et de sa valorisation, les atouts d'un Pays où se conjuguent qualité des productions et protection de l'environnement
- Développer et diversifier les capacités productives locales

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

« GARANTIR ÉQUILIBRE ET COHÉSION DU TERRITOIRE ET FAIRE DES COMMUNES DES ESPACES DE PROXIMITÉ »

- Organiser un réseau de villes et bourgs vivants
- Adapter les logements aux ménages pour répondre aux besoins de la population et anticiper son renouvellement

## **Le projet**

Ces 3 axes ont été traduits en orientations générales d'aménagement sous la forme de prescriptions ou recommandations dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT à travers 4 grands axes et 32 objectifs.

### **Axe 1 : Un territoire d'eau et des paysages emblématiques en support d'une transition écologique et énergétique responsable**

- Objectif 1. Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz
- Objectif 2. Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux
- Objectif 3. Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation
- Objectif 4. La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles

- Objectif 5. Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques
- Objectif 6. Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire
- Objectif 7. Restaurer et développer le stockage carbone naturel

## **Axe 2 : Des capacités productives et économiques à renforcer au sein d'une armature équilibrée**

- Objectif 8. Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR
- Objectif 9. Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche
- Objectif 10. Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz
- Objectif 11. Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités
- Objectif 12. Conforter le maillage des zones d'activités
- Objectif 13. Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE
- Objectif 14. Favoriser une offre commerciale équilibrée
- Objectif 15. Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
- Objectif 16. Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie
- Objectif 17. Les conditions d'implantation des projets commerciaux
- Objectif 18. Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale

## **Axe 3 : Un équilibre et une cohésion territoriale renforcée par une gestion foncière économe**

- Objectif 19. Projection démographique à horizon 2050
- Objectif 20. Développer le parc de logements sur le Pays de Retz
- Objectif 22. Diversifier l'offre nouvelle de logements
- Objectif 23. Améliorer le maillage du pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins
- Objectif 24. Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture
- Objectif 25. La trajectoire de sobriété foncière du PETR
- Objectif 26. Gérer l'espace de façon économe

## **Axe 4 : Un aménagement résilient du littoral en faveur de sa protection et de sa valorisation**

- Objectif 27. Concilier développement et protection du littoral
- Objectif 28. S'adapter aux risques littoraux
- Objectif 29. Anticiper les vulnérabilités du territoire
- Objectif 30. Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du Lac de Grand Lieu
- Objectif 31. Conforter les activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais
- Objectif 32. Améliorer l'accessibilité à l'eau et conforter les infrastructures portuaires.

## **Un programme d'actions au service du projet.**

Les élus du PETR saisissent l'opportunité d'intégrer un programme d'actions du SCoT afin de mettre en œuvre le SCoT en lien avec les ambitions définies dans le PAS.

Le programme d'action du SCoT a vocation à être une composante à part entière du projet de territoire du PETR, lequel sera renouvelé à l'occasion du prochain mandat en 2026.

Aussi, le programme d'action s'inspire du projet de territoire et sera ajusté ou modifié en 2026 par la nouvelle gouvernance du PETR qui aura ainsi la possibilité de s'approprier le SCoT révisé. Ce programme d'actions n'a de sens qu'à travers l'essence même du PETR : la coopération ; entre le PETR et ses EPCI membres, le PETR et les 38 communes du territoire. Cette coopération étroite et éprouvée depuis 2016 à cette échelle se traduit à travers une gouvernance originale du SCOT actant la montée en compétence des EPCI et la confiance dans le rôle du PETR. Au-delà, le programme d'actions poursuit la dynamique de coopération avec les territoires voisins. A ce titre, la décision de mener à bien conjointement l'Etat Initial de l'Environnement avec le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de la révision des deux SCoT(s) et dans la continuité du rapprochement avec Nantes Métropole dans le cadre du contrat de réciprocité illustre la volonté d'œuvrer collectivement sur les enjeux communs de part et d'autres des deux rives. La rencontre du 16 juin 2023 entre élus des deux pôles s'est traduit par l'intégration d'un chapitre commun sur l'avenir de l'Estuaire que le programme d'actions reprend donc naturellement.

Considérant que :

- les observations et contributions recueillies lors de la procédure de concertation, dont le bilan a été tiré par délibération distincte, ont permis d'enrichir les débats et réflexions menées ;
- les différentes personnes publiques associées ou consultées, ainsi que de nombreux partenaires ont pu s'exprimer dans leurs domaines de compétences respectifs et qu'ils ont permis compléter la connaissance, de confronter les points de vue et ainsi contribué à l'élaboration d'un projet cohérent et équilibré pour le territoire ;
- le projet de SCoT tenant compte de cette concertation est donc prêt à être arrêté ;

### **Délibération**

Vu la loi n° 2000-18 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement,

Vu les articles L.103-2 et suivants L.413-17, L.143-29 et L.143-30 du Code de l'urbanisme relatifs à la procédure de révision du SCOT,

Vu la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'union européenne,

Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme,

Vu le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-4 relatifs à la concertation ; les articles L.143-17 et suivants et R.143-2 et suivants relatifs à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial,

Vu la loi ELAN,  
Vu l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCOT,  
Vu le code de l'environnement,  
Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2004 autorisant la création du syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz, modifié par arrêtés du 28 juillet 2005 et 29 novembre 2011,  
Vu l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2015 portant création du PETR du Pays de Retz,  
Vu la délibération du 28 juin 2013 du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Retz portant approbation du SCOT du Pays de Retz,  
Vu la délibération du 19 mars 2018 du PETR approuvant la modification n°1 du SCOT du Pays de Retz,  
Vu la délibération du 21 février 2022 du PETR approuvant la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz,  
Vu la délibération du 29 juin 2021 du PETR du Pays de Retz prescrivant la révision du SCOT et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation,  
Vu la délibération du 9 décembre 2022 du PETR définissant les modalités de concertation complémentaires,  
Vu les délibérations du 15 mars 2024 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT du Pays de Retz  
Vu la délibération du 28 février 2025 prenant acte du deuxième débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT du Pays de Retz

Le comité syndical à 36 voix pour ; 1 abstention ; et 0 voix contre ;

- **ARRETE** le projet de schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz tel qu'annexé à la présente délibération et assorti des propositions de modifications approuvées en séance ;
- **DIT** que la présente délibération ainsi que le projet de SCoT annexé seront transmis pour avis aux personnes publiques associées devant être consultées sur le projet de SCoT. A l'issue de ces consultations, ce projet de SCoT sera soumis à enquête publique conformément à l'article L143-22 du code de l'urbanisme. La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, aux sièges de Pornic Agglomération Pays de Retz, Sud Retz Atlantique Communauté, Grand Lieu Communauté et la Communauté de Communes Sud Estuaire ainsi que dans les 38 communes du Pays de Retz.
- **AUTORISE** Madame la Présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La Présidente du PETR  
Pascale BRIAND

