

Madame Pascale BRIAND
Présidente du PETR du Pays de Retz

A Pornic, le 18 septembre 2025

N/Réf : FR/AG/PP/1292/2025
Objet : Avis sur l'arrêt-projet du SCoT du Pays de Retz
Aff. Suivie par : Pierre PIGNON – ingenierieplu@pornicagglo.fr

Madame la Présidente,

Par courrier du 10 juillet 2025, vous avez transmis, pour avis, l'arrêt-projet relatif à la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz.

Tout d'abord, nous tenons à souligner le fait que les échanges itératifs et réguliers, que nous avons eu tout au long de cette procédure, ont permis la construction d'un projet de SCoT agile, avec le souci permanent d'aboutir à une rédaction qui réponde aux attentes de nos différentes collectivités.

En ce sens, le futur SCoT est le fruit d'un consensus entre nos collectivités pour porter un projet d'aménagement commun ambitieux, tout en conservant, pour chaque commune, la souplesse nécessaire dans la mise en œuvre qui en découlera.

Ainsi, le bureau communautaire du 18 septembre 2025 a rendu un **avis favorable** sur ce projet.

Afin de faciliter son application et sa traduction dans nos plans locaux d'urbanisme (PLU) respectifs, il ressort, à la marge, quelques propositions d'ajustements ou de précisions qui ne sont pas de nature à remettre en question l'important travail réalisé conjointement.

Concernant les espaces agricoles pérennes (EAP) :

- Il est constaté une erreur matérielle sur la commune de Chauvé. Les dernières propositions d'ajustement remontées au PETR, au regard de l'arrêt-projet de PLU de Chauvé en cours de révision, n'ont pas été intégrées dans la version arrêtée.
- La méthodologie finalement retenue par le PETR pour la classification « d'espaces naturels support d'une activité agricole » en EAP a évolué par rapport à la proposition de classement en EAP formulée initialement par l'agglomération. En effet, le PETR a fait le choix de croiser les propositions remontées par chaque EPCI avec les parcelles déclarées à la PAC. Il en ressort que certains EAP se retrouvent « isolés » ou « déconnectés » du reste des autres EAP, engendrant ainsi une incompréhension et une incohérence dans la logique de protection globale de ces espaces. Ainsi, il serait souhaité, comme cela a pu être fait sur d'autres EPCI, qu'un « toilettage » de ces EAP résiduels soit réalisé sur l'ensemble du territoire de notre agglomération.

Concernant les sites d'implantation périphérique (SIP) à destination du commerce :

- Les réflexions en cours sur le secteur de Beausoleil Sud (Sainte-Pazanne) et le retard pris dans le démarrage des travaux prévus conduisent à la nécessité de reclassifier la typologie de ce SIP. En ce sens, il serait souhaitable, au regard de la réalité du projet au moment de l'approbation du SCoT, d'afficher le secteur de Beausoleil Nord / Les Charmes en SIP structurant et le secteur de Beausoleil Sud en Extension de SIP existant.
- La délimitation des périmètres de SIP fait l'objet d'une large bande « floue » pour permettre à chaque collectivité de délimiter plus précisément le périmètre concerné. Cette bande de « floue » ainsi définie se superpose avec des secteurs qui n'ont pas vocation à être destinés à accueillir du commerce (quartier d'habitat, etc.). Ainsi, il est souhaité que les périmètres soient retravaillés sur l'ensemble des SIP de notre territoire pour mieux correspondre à la réalité des secteurs visés par le commerce et ainsi éviter toute ambiguïté dans son application.

Concernant la production de logements sociaux, un rappel sur le fait que le décompte des logements sociaux dans le cadre de la loi SRU s'opère uniquement sur les résidences principales pourrait utilement être ajouté.

Concernant le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier, au regard de la récente décision du conseil d'État, il semblerait utile d'indiquer explicitement dans le rapport de présentation le choix qui a été fait en matière d'application de la circulaire du 31 janvier 2024, en particulier sur le fait que les ZAC entamées avant 2021 ne seront pas génératrices de consommation d'espaces pour la période 2021-2030. Sur ce point, nous précisons que la proposition de territorialisation des enveloppes foncières à l'échelle de notre EPCI sera examinée lors du conseil communautaire du 25 septembre prochain. Nous vous la transmettons, comme prévu par les dispositions du document d'orientations et d'objectifs (DOO).

Concernant les secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de la loi littoral :

- Certains noms mériteraient d'être davantage développés pour éviter toute difficulté de compréhension du périmètre qu'ils recouvrent : Le Pont-Clion – La Hourserie, La Gelletière – Le Chêne Pendu, La Giraudière – La Chalopinière – La Bourrelière – La Brahinière
- Une formulation plus explicite serait nécessaire sur le fait que les SDU (ainsi que les villages) peuvent éventuellement faire l'objet d'une densification et peuvent également faire l'objet d'une inconstructibilité pour d'autres motifs que ceux liés à la loi littoral.

Concernant la catégorisation des espaces proches du rivage, il ressort que des précisions, dans le rapport de présentation, sur les critères appliqués seraient utiles pour faciliter la déclinaison à l'échelle communale (risque d'inondabilité qui n'est pas nécessairement lié aux zones basses, etc.).

Le service « ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme » se tient à votre disposition pour évoquer plus en détail la prise en considération de ces quelques propositions, dans la continuité des échanges constructifs que nous avons eu jusqu'alors.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Pour la Présidente et par délégation,
La Vice-Présidente en charge de la commission
"Aménagement du territoire"



Françoise RELANDEAU