



DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-NAZAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-
ESTUAIRE
Jeudi 17 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept juillet à 19h30, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire se sont réunis à la salle La Maréchale à Frossay, sous la présidence de Madame PACAUD Dorothée, convoqués le onze juillet deux mille vingt-cinq, conformément aux dispositions de l'article L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Titulaires présents : Madame PACAUD Dorothée, Monsieur GENTES Hervé, Madame LOUE Monique, Monsieur CHEVALIER Armel, Monsieur PEZET Thierry, Madame PHILLODEAU Jocelyne, Madame BOUSSEAU Marie-Line, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Monsieur LAMANT Teddy, Monsieur DEVILLE Thierry, Madame L'HOMMEAU Mélissandre, Madame GAUTREAU Sylvie, Monsieur COUTRET Alain, Madame PORCHER Séverine, Monsieur TOURET Eric, Madame PEYSSY Claudine, Monsieur CHEREAU Pierre, Madame COUET Sabine, Madame BUSOM Mercedes, Monsieur EVAIN Pascal, Madame GAYAUD Séverine, Madame DE FOUCHER Béatrice, formant la majorité des membres en exercice.

Titulaires absents excusés : Monsieur CHAIGNEAU Jacques qui a donné pouvoir à Madame BOUSSEAU Marie-Line, Madame DEMAILLY Amandine qui a donné pouvoir à Monsieur CHARBONNIER Raymond, Monsieur ELIN Laurent qui a donné pouvoir à Madame GAUTREAU Sylvie, Monsieur PURKART Geoffroy qui a donné pouvoir à Monsieur COUTRET Alain, Monsieur OUISSE Thierry qui a donné pouvoir à Monsieur DEVILLE Thierry, Monsieur GUERIN Benoît qui a donné pouvoir à Monsieur LAMANT Thierry, Madame REY-THIBAUT Véronique, Monsieur BERNARDEAU Marc, Madame LE BERRE Nathalie qui a donné pouvoir à Madame BUSOM Mercedes, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre, Madame MELLERIN Noëlle qui a donné pouvoir à Madame PEYSSY Claudine, Madame VALLEE Ginette, Monsieur LOREAU Yannick qui a donné pouvoir à Monsieur EVAIN Pascal, Monsieur CHERAUD Roch qui a donné pouvoir à Madame PACAUD Dorothée, Monsieur BOUCART Olivier qui a donné pouvoir à Madame DE FOUCHER Béatrice.

Conseillers en exercice : 37 - Quorum : 19 – Présents : 22– Pouvoirs : 11 – Votants : 33



DEL2025-166 REVISION DU SCOT DU PAYS DE RETZ – AVIS DE LA CCSE SUR LE PROJET ARRETE

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 et 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.

Par délibération du Comité Syndical du 29 juin 2021, le PETR du Pays de Retz a engagé la révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Les enjeux et objectifs de cette révision ont été identifiés après analyse des résultats de l'évaluation du SCoT en vigueur, réalisée en 2019 et au regard des évolutions réglementaires.

Le projet de SCoT, arrêté en Comité Syndical du PETR le 4 juillet 2025, est l'aboutissement d'un travail associant les 4 EPCI mais également les acteurs du territoire (conseils de développement, associations d'entreprises, environnementales, personnes publiques associées, etc), alimenté par des expertises locales ou extérieures, et qui ont également permis de définir les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), débattu en Comité Syndical en 2025.

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

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

Ce projet s'appuie sur une armature territoriale multipolaire évolutive dans laquelle Saint-Brevin-les-Pins est identifiée en Pôle d'équilibre, Paimboeuf et Saint-Père-en-Retz en pôles d'équilibre intermédiaire, et Corsept, Frossay et Saint-Viaud en pôle de proximité.

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

Il s'agit notamment ici de préserver les paysages du Pays de Retz, ainsi que les espaces à forts enjeux environnementaux, prendre en compte le grand cycle de l'eau, prévenir des risques (notamment de submersion et d'inondation).

Cet axe traite également de l'énergie en prévoyant des dispositions afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, permettre la production d'énergies renouvelables et agir sur le stockage carbone naturel.

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

Cet axe évoque l'agriculture et la stratégie économique et commercial du Pays de Retz.

Il a pour objectif de maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR, en conservant la notion d'Espaces Agricoles Pérennes, afin d'assurer notamment la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche.

Il vise également à favoriser l'économie de la proximité et à renforcer les dynamiques commerciales des centralités, tout en confortant le maillage des zones d'activités en accompagnant leur renouvellement leur optimisation, et enfin à favoriser une offre commerciale équilibrée entre centre-bourgs et zones de périphérie.

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) définit ainsi les secteurs à développer et fixe les conditions d'implantation des projets commerciaux et des projets de logistique commerciale.

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

Cet axe traite de l'habitat, de la démographie, de la mobilité et de la trajectoire ZAN.

A partir d'une projection démographique à horizon 2050, des objectifs de production de logements sur le Pays de Retz sont fixés ainsi que des orientations en termes de diversification de l'offre, à décliner ensuite par les EPCI dans les documents d'urbanisme et les PLH.

Le scénario retenu dans le projet de SCoT est séquencé en 3 périodes :

- 2021-2030 : environ 1800 habitants supplémentaires par an
- 2031-2040 : environ 1400 habitants supplémentaires par an
- 2041-2050 : environ 900 habitants supplémentaires par an

Il traite également de la question des mobilités, à la fois au niveau du Pays de Retz mais aussi du renforcement des connexions avec les territoires voisins.

Enfin, il fixe la trajectoire de sobriété foncière du PETR (ZAN) et les modalités de gestion économe de l'espace. Ainsi, à l'échelle du SCoT, il est retenu un objectif de réduction de 50% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2021 et 2030 par rapport à la période 2011-2020, avec une répartition indicative selon les vocations :

-48% pour les besoins liés à l'habitat

-33% pour les besoins liés à l'économie

-10% pour les équipements communaux et intercommunaux

-9% pour les projets d'intérêt « Pays »

La territorialisation de la trajectoire de sobriété foncière est fixée de -45% à -60% selon les EPCI (-50% pour la CCSE).

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

Cet axe décline les modalités d'application de la loi littoral avec pour objectif de concilier développement et protection du littoral, tout en permettant de s'adapter aux risques littoraux et en anticipant les vulnérabilités du territoire.

Il traite également de l'interface terre-mer en prévoyant le confortement de la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du Lac de Grand Lieu, ainsi que des activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais.

En complément, les élus du PETR proposent d'intégrer un programme d'actions du SCoT afin de mettre en œuvre le SCoT en lien avec les ambitions définies dans le PAS.

Ce programme d'actions 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'actions 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 se traduit à travers une gouvernance originale du SCoT actant la montée en compétence des EPCI et la confiance dans le rôle du PETR (exemple sur la mise en œuvre des obligations relevant de la loi Climat et résilience sur le Zéro Artificialisation Nette dans le projet de SCoT).

Au-delà, le programme d'actions poursuit la dynamique de coopération avec les territoires voisins. On peut notamment noter 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 définir des enjeux communs de part et d'autre des deux rives.

Le projet de Scot arrêté comprend les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Projet d'Aménagement stratégique
- Pièce 2 : Document d'orientation et d'objectifs, DAACL et atlas cartographique
- Pièce 3 : Programme d'actions
- Annexes
 - Annexe 1 : Diagnostic
 - Annexe 2 : Evaluation environnementale
 - Annexe 3 : Justification des choix
 - Annexe 4 : Bilan de la concertation

Considérant que la CCSE a été associée à l'élaboration du SCoT, et qu'elle a pu faire remonter ses observations qui ont été prises en compte lors de l'arrêt du projet de SCoT lors du Comité Syndical du 4 juillet 2025,

Je vous propose donc :

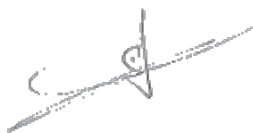
- de donner un avis favorable au projet de SCoT arrêté, tel que joint en annexe.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

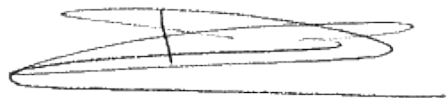
Pièce(s) Jointe(s) : 11 Annexes SCoT

Adopté à l'unanimité des membres présents

**Le Secrétaire de séance,
GENTES Hervé**



**La Présidente,
PACAUD Dorothée**



Acte publié sur le site internet de
l'EPCI le : 23 juillet 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20250717-DEL2025166-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2025