



Nantes, le

19 SEP. 2025

Direction générale aménagement

Direction développement
territorial

Service aménagement du
territoire

Référence : S2025-08-0339

Affaire suivie par :
Ronan PAGEOT

Tél. 02 40 99 60 23

LR/AR

Madame Pascale BRIAND
Présidente du Pôle d'équilibre territorial et rural du
Pays de Retz
60 impasse du Vigneau
44680 STE PAZANNE

Objet : Notification de la délibération d'arrêt du SCOT du PETR

PJ : délibération de la commission permanente du 18 septembre 2025 et ses annexes

Madame La Présidente,

Par courrier reçu le 16 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz, arrêté par le comité syndical le 4 juillet 2025.

La commission permanente du conseil départemental, réunie le 18 septembre 2025, a donné un avis favorable sur ce projet assorti de quelques demandes, invitations et suggestions. Vous trouverez ci-joint, pour valoir notification, la délibération correspondante et ses annexes.

J'attire votre attention sur la question de la densité. En comparaison avec le SCoT de 2013, il a été souligné la volonté du territoire d'augmenter les densités. Le Département vous invite à poursuivre cette démarche et à augmenter ces densités afin de les rapprocher des orientations du plan départemental de l'habitat.

Sur la partie commerces, de nombreuses communes se sont engagées dans la requalification de leurs cœurs de bourg sur lesquelles le Département les a accompagnées et soutenues. Vous êtes donc invitée à être vigilante à la possibilité donnée par le SCoT de permettre l'ouverture de commerces dans des parcs d'activités économiques. Celles-ci devront être articulées avec les stratégies adoptées par les communes et retenues par le comité d'engagement du Département.

Enfin, je tenais à vous informer de la mise à votre disposition des outils et compétences départementales utiles à la bonne réalisation des actions inscrites dans votre projet arrêté de SCoT.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Dans le cas d'une signature électronique, ce document en format numérique est disponible sur demande auprès des services du Département.

DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du 18 septembre 2025

**Titre du dossier : Avis sur le projet de révision du Schéma de Cohérence
Territoriale du pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de
Retz**

La commission permanente du conseil départemental

Le quorum étant constaté,

- VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 3211-1 et suivants,
- VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 141-1 à L. 141-19, L. 142-1 à L. 142-5, L. 143-1 à L. 143-50 et R. 143-4,
- VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- VU** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- VU** la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,
- VU** la délibération de l'assemblée départementale du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de pouvoirs à la commission permanente,
- VU** la délibération de l'assemblée départementale du 12 décembre 2022, portant sur le programme pluriannuel des investissements routiers et cyclables,
- VU** la délibération de l'assemblée départementale du 14 octobre 2024, portant sur le schéma directeur des mobilités, actualisation du règlement de la voirie départementale,
- VU** la délibération du comité syndical du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision du schéma de cohérence territorial (SCoT),
- VU** la délibération du comité syndical du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz en date du 4 juillet 2025 arrêtant le projet de SCoT du Pays de Retz,
- VU** le rapport de monsieur le président du conseil départemental,

CONSIDÉRANT la notification, reçue le 16 juillet 2025 par le conseil départemental, du projet arrêté du SCoT du Pays de Retz,

CONSIDÉRANT le délai de 3 mois imparti au Département pour notifier son avis,

Après en avoir délibéré, décide,

DE SOULIGNER la convergence entre des priorités exprimées dans le projet de document d'orientations et d'objectifs et celles du projet stratégique départemental, notamment en matière de structuration du territoire autour d'un maillage de polarités, de protection de la biodiversité et de la ressource en eau, de développement de l'habitat, de préservation des espaces naturels et agricoles,

de préservation d'un territoire littoral et maritime exceptionnel. Le Département souligne aussi la volonté du territoire, d'une part, d'un travail collaboratif sur la trajectoire ZAN de l'ensemble des acteurs, et, d'autre part, d'anticiper dès à présent les effets du changement climatique, d'engager les politiques du territoire face aux risques, en faveur d'un environnement favorable à la santé et de travailler de manière collaborative et partenariale à la mise en œuvre d'un programme d'actions ambitieux,

DE DONNER un avis favorable sur le projet arrêté de schéma de cohérence territoriale du PETR du Pays de Retz, assorti de quelques demandes, invitations et suggestions,

DE DEMANDER EXPRESSÉMENT au PETR du Pays de Retz de :

- de mentionner plus précisément les projets portés par le Département sur le territoire à savoir :
 - o Doublement de la RD178 (entre l'échangeur de Tournebride et l'A83) avec une voie réservée entre l'échangeur de Viais et l'A83,
 - o Contournement de Machecoul – Saint-Même, section nord-est – RD 117 (Phases 1 et 2),
 - o Doublement de la RD751 (entre Port-Saint-Père et Pont Béranger – Phases 1 et 2). Sur ce projet, la première phase (doublement de la déviation de Port-Saint-Père) est en cours de réalisation et la seconde, entre Port-Saint-Père et Pont-Béranger, est prévue après 2031).
 - o Liaison A 83 – Aigrefeuille-sur-Maine (sur le territoire de la commune de Montbert) qui impacte légèrement le territoire du SCoT et de l'ajouter aux cartographies du PAS et du DOO,
- de supprimer la mention de l'axe Nantes - côte Vendéenne qui ne correspond pas précisément aux projets départementaux,
- faire référence au nouveau schéma directeur des mobilités dans les différentes pièces du SCoT et préciser que les prescriptions réglementaires afférentes à ce schéma sont à reprendre au règlement des documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUI),
- préciser que, pour les bâtis d'intérêt patrimonial situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, les changements de destination sont autorisés sous réserve que l'accès, s'il se fait par une route départementale, soit satisfaisant au regard de la sécurité routière. Dans ces situations, aucune suite favorable ne sera alors donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit,
- prévoir que les extensions de bâtis existants situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale sont admises sous réserve que la distance de recul par rapport à la route départementale existante ne soit pas encore diminuée,
- en vue d'une intégration dans les documents d'urbanisme locaux, faire référence au tableau ci-dessous :

Hiérarchisation des routes départementales	Créations d'accès	Reculs
Réseau principal de Catégorie 1	Toute création d'accès est interdite	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme). - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.

Réseau principal de catégorie 2 / Réseau de desserte locale 1	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale 2	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

- mentionner et appliquer le « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 »,

- intégrer les zones sur lesquelles l'implantation de caravanes à destination de résidence principale est possible,

- compléter l'état initial de l'environnement pour intégrer la politique départementale espaces naturels sensibles dans le chapitre « Des espaces naturels remarquables et/ou protégés » et préciser que « La politique des espaces naturels sensibles (ENS) est une compétence donnée aux Départements, et définie par le Code de l'urbanisme pour préserver les espaces naturels et les ouvrir au public lorsque les milieux naturels et la biodiversité le permettent. Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels... » conformément aux dispositions de l'article L 113-8 du code de l'urbanisme,

D'INVITER le PETR du Pays de Retz à :

- préciser si les extensions de certains villages sont possibles et, dans cette hypothèse :

- o d'augmenter de manière significative le seuil de maisons définissant cette notion de villages, voire de les lister,
- o de fixer des conditions précises limitant les éventuelles extensions avec pour objectif de ne pas accentuer le mitage du territoire,

- cartographier pour chaque commune les enveloppes urbaines et poser dès à présent, dans le cadre de l'outil de suivi que le SCoT souhaite mettre en œuvre, les bases d'une méthode d'évaluation,

- augmenter les densités prévues des polarités d'équilibre intermédiaires, de relais et de proximité afin de les rapprocher des orientations du plan départemental de l'habitat, même si les objectifs en sont très proches ; le Département souligne d'ailleurs la volonté du territoire de densifier ces polarités,

- recenser et identifier les différents bâtis non utilisés, en friche, en vue d'une densification ou d'une réaffectation de ces espaces, en lien avec les intercommunalités,

- intégrer dans le document une cartographie du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) actuellement arrêté et un paragraphe de présentation du périmètre de Pornic aggro Pays de Retz qui s'étend sur les communes de la Plaine-sur-Mer, Pornic, La-Bernerie-en-Retz et les Moutiers-en-Retz. Créé en février 2025 par le Département de Loire-Atlantique, d'une superficie de 1 380 ha, le PEAN répond en effet à plusieurs objectifs :

- o protéger les terres agricoles et naturelles de l'artificialisation et de la spéculation foncière, tout en limitant l'installation illégale (mitage et cabanisation),
- o maintenir et développer une agriculture économiquement viable et pérenne, en favorisant notamment l'installation de nouveaux exploitants,
- o renforcer le lien social entre les agriculteurs, les autres usagers du territoire et la population, en valorisant le rôle et le travail des agriculteurs,

- o préserver l'environnement et les ressources locales : amélioration de la qualité de l'eau, restauration des boisements et de la trame bocagère, valorisation de la filière bois,
- mettre à jour les dernières données de consommation foncière des projets routiers départementaux, comme suit :

Opérations	Période de démarrage des travaux	Surfaces ENAF artificialisées par le projet routier sur le périmètre du SCOT Pays de Retz
RD 178 – doublement et voie réservée entre l'échangeur de Tournebride et l'A83 (avec une voie réservée entre l'échangeur de Viais et l'A83)		
<i>Section Nord Viais – A 83 (y compris voie réservée)</i>	2021 - 2031	0,2 ha
<i>Section Sud Tournebride – Viais (non programmée dans la programmation pluri-annuelle d'investissement)</i>	Postérieur à 2031	6,5 ha
Contournement de Machecoul-St-Même		
<i>Section Nord entre la RD 117 et la RD 72</i>	2021 - 2031	20,4 ha
<i>Section Sud entre la RD 72 et la Vendée (non programmée dans la programmation pluri-annuelle d'investissement)</i>	Postérieur à 2031	19 ha
RD 751 - Doublement entre Saint-Léger-Lès-Vignes, Port-Saint-Père et Pont Béranger		
<i>Doublement de la déviation de Saint-Léger-Lès-Vignes / Port-Saint Père</i>	2021 - 2031	2,53 ha
<i>Doublement entre Port-Saint-Père et le Pont Béranger</i>	Postérieur à 2031	20,4 ha
Liaison A83 - Aigrefeuille		
<i>Liaison A 83 – Aigrefeuille-sur-Maine (sur la commune de Montbert)</i>	2021 - 2031	0,6 ha

- faire référence au référentiel de déplacement des poids-lourds du Département et à l'associer à l'étude logistique envisagée (action 9 du programme d'actions) ainsi que toutes réflexions et actions sur ce sujet pouvant avoir des incidences sur les infrastructures routières départementales,

- rappeler la nécessaire coopération entre l'ensemble des acteurs du territoire, en fonction des compétences qu'ils exercent, pour une bonne déclinaison d'enjeux partagés, et souligner l'enjeu d'une articulation entre la vitalité des ports maritimes et un réseau d'entreprises spécialisées installées, si possible, à proximité,

- mentionner, à titre indicatif, les projets de développement des zones portuaires :

- o Restructuration du port de La Gravette à La Plaine-sur-Mer (début des travaux en 2026),
- o Modernisation du port de Pornic-Noëveillard,
- o Projet de développement nautique du port de la Pointe-Saint-Gildas,

- Rappeler dans le DOO les principes liés à la stratégie des Ports de Loire-Atlantique :

- o L'amélioration de la performance des actions engagées depuis 2020 pour les ports de Loire-Atlantique. Il s'agit de pérenniser l'effort de remise à niveau des infrastructures partenaires (dissociation des infrastructures et équipements pour mieux les optimiser et les mutualiser, rationalisation et modernisation des équipements),

Il s'agit aussi de garantir l'accès à la plaisance pour tous en concevant une offre répondant aux besoins de l'ensemble des usagers et en développant les complémentarités entre fluvial et maritime,

- o L'anticipation des grandes mutations de l'économie portuaire. Il s'agit d'inscrire l'action des ports de Loire-Atlantique dans le cadre de la transition écologique et énergétique (anticiper la montée des eaux, inscrire le renouvellement des équipements dans une logique d'innovation environnementale) et de forger un nouveau modèle économique pour les activités traditionnelles des ports de plaisance et de pêche et d'accueil des nouvelles activités,
- o La dynamisation de la gouvernance. Il s'agit de réaffirmer et réajuster le cadre statutaire et de refonder la méthodologie de projet pour une meilleure implication de tous les acteurs, internes et externes,

- décliner les prescriptions et recommandations formulées dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage à l'attention des intercommunalités concernées. À titre indicatif, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031 porte sur ce territoire les préconisations suivantes :

- o Sud Retz Atlantique : réalisation d'une étude préalable pour affiner et calibrer les 10 prochains projets d'ancrage ; maintien des 5 emplacements sur l'aire d'accueil de Machecoul-Saint-Même et création de 10 lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs ou logements sociaux adaptés dont la localisation reste à définir sur le périmètre de la communauté de communes ;
- o Sud Estuaire : maintien de 5 emplacements (10 places-caravanes) d'aires permanentes d'accueil, de l'aire de moyens passages estivale pour 40 à 50 résidences mobiles et de l'aire de grands passages (4 ha) à Saint-Brévin-les-Pins. Création d'une aire de moyens passages estivale de 50 à 80 résidences mobiles à localiser sur la communauté de communes ;
- o Grand Lieu Communauté a le choix entre le maintien de 20 emplacements (40 places-caravanes) d'aires permanentes d'accueil soit 10 sur Geneston et 10 sur Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, ou le maintien de 10 emplacements (20 places-caravanes) d'aires permanentes d'accueil sur Geneston et mutation de l'aire permanente d'accueil de Saint Philbert-de-Grand-Lieu en 8 terrains familiaux locatifs. Création d'une d'aire de moyens passages pour 50 à 80 résidences mobiles qui sera ouverte annuellement selon les besoins et création de 12 lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs ou logements sociaux adaptés en 2 projets à minima, et création de 8 lots d'ancrage supplémentaires si le scénario de mutation de l'aire permanenté d'accueil de Saint Philbert-de-Grand-Lieu est retenu ;
- o Pornic agglomération Pays de Retz : maintien de l'aire de grands passagés (recommandation d'agrandissement pour se rapprocher du décret du 5 mars 2019) et de l'aire de moyens passages pour 30 à 40 résidences mobiles à Pornic. Création d'une aire de moyens passages estivale pour 50 à 80 résidences mobiles qui sera ouverte pendant la saison estivale selon les besoins et création de 6 lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs ou logements sociaux adaptés dont la localisation reste à définir sur le périmètre de la communauté d'agglomération (soit 1 ou 2 projets),

- préciser dans ses recommandations que la recherche de complémentarité entre appareils commerciaux peut parfois être nécessaire,

- sur les 3 zones d'activités économiques de Tournebride, La Forêt et Bayonne de :

- o lister les commerces autorisés dans ces zones avec pour objectifs d'articuler leurs implantations avec les stratégies de requalification des cœurs de bourgs des communes concernées,
- o interdire la création de galeries marchandes dans ces zones,

- apporter des explications sur certains périmètres de secteurs d'implantations périphériques consommateurs de fonciers, à savoir, Le Prieuré, la Chaussée II, les Charmes et la Colonne Basse Parnière,

- ajouter « 14 sites du Département de Loire-Atlantique » à la liste des espaces remarquables et/ou protégés à la page 96 de l'état initial de l'environnement,

- préciser, page 99 de l'état initial de l'environnement, que le Département anime les sites Natura 2000 pour l'estuaire de la Loire et, page 101, que le Département gère et assure l'animation et l'entretien courant de 3 sites appartenant au Conservatoire du Littoral dans le cadre d'un partenariat resserré : les Terres Rouges à Saint-Michel-Chef-Chef, Port aux Goths - Portmain à Préfailles-Pornic et l'estuaire de la Loire,

DE SUGGÉRER au PETR du Pays de Retz de :

- mentionner que le Département ne soutiendra pas un nouveau franchissement de la Loire en aval au regard du coût et des contraintes environnementales,

- valoriser les points de prise en charge des passagers covoitureurs en sortie et en entrée d'agglomération,

- favoriser les mutualisations pendulaires inter-entreprises grâce à des parkings mutualisés dans les zones d'activités,

- indiquer que le Département porte des projets de voies réservées sur la RD723 à Bouguenais et sur la RD178 entre Pont-Saint-Martin et Les Sorinières (section Viais/A83). Aussi, les cartes de synthèse des mobilités du PAS et du DOO, pourraient indiquer en limite de SCoT, les RD723 et RD178 comme des axes de développement des transports collectifs et de développement potentiel de covoiturage, ces deux itinéraires ayant des interfaces importantes avec le SCoT,

- préciser que, sur l'ancienne voie ferrée entre Pont-Saint-Martin et l'agglomération nantaise, le Département prévoit, dans le cadre de son schéma et en lien avec les collectivités locales, la création d'une piste cyclable permettant de relier les communes de Pont-Saint-Martin et Rezé,

- associer le Département à l'action 6 du programme d'actions intitulée « Mobilités : poursuivre les réflexions sur les nouvelles mobilités »,

- fixer un objectif de diminution de la part des résidences secondaires sur le territoire,

- s'assurer que le développement envisagé des équipements et activités touristiques respectera les limites environnementales et les capacités d'absorption du territoire,

- prendre en compte le projet territorial de mise en tourisme autour du lac de Grandlieu avec le travail en cours sur la valorisation des cours d'eau liés au lac que sont l'Acheneau, la Boulogne, l'Ognon et le Tenu,

- maintenir une offre de tourisme social et solidaire accessible aux personnes à faibles revenus et éloignées des vacances par le soutien aux centres de vacances existants face à la pression immobilière. Il s'agit notamment du centre Le Soleil de Jade à Préfailles ou encore de La Brise de mer à Saint-Michel-Chef-Chef qui constituent des offres structurantes à l'échelle de la Loire-Atlantique et qu'il convient de préserver,

- intégrer dans ses réflexions les objectifs de l'étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable à l'horizon 2050, pilotée par le Département, à l'issue de sa finalisation prévue pour la fin de l'année 2025,

- travailler avec le Département sur la mise en œuvre des actions 11 et 12 du programme d'actions,

- d'engager des réflexions dont le but serait d'édicter des recommandations un peu plus précises et favorables, en indiquant par exemple que la règle par défaut est d'autoriser la pose de panneaux en toiture, y compris en surimposition, ou encore en différenciant le degré d'exigence esthétique selon le degré de visibilité de la toiture depuis le domaine public,

- rajouter une carte des zones de préemption espaces naturels sensibles : https://data.loire-atlantique.fr/explore/embed/dataset/224400028_zones-preemption-des-espaces-naturels-sensibles-en-loire-atlantique/table/?disjunctive.nom_comm,

- rajouter une carte des propriétés espaces naturels sensibles du Département : https://data.loire-atlantique.fr/explore/embed/dataset/224400028_proprietes-deps-d-espaces-naturels-sensibles-en-loire-atlantique/table/?disjunctive.commune,

- préserver davantage la vocation agricole des bâtis en veillant notamment à ce que le logement agricole libéré par des cessions d'activités puisse être adossé à de nouvelles installations (d'autant que le SCoT recommande le recours à la mise en réserve de ferme).

Envoyé en préfecture le 18 septembre 2025

Numéro AR : 044-224400028-20250918-74352-

DE-1-1

Reçu en préfecture le 18 septembre 2025

Pour le Président du conseil départemental,
La Secrétaire générale

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' and 'E' followed by a horizontal line.

Marie-Eve MOSSET

