

Madame Pascale BRIAND

Présidente
PETR du Pays de Retz
60 Impasse du Vigneau
44680 SAINTE PAZANNE

Saint-Herblain, le 10 octobre 2025

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : avis sur le SCOT arrêté

Madame la Présidente,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis le projet arrêté du SCOT du Pays de Retz. La Chambre de Commerce et d'Industrie tient tout d'abord à saluer la clarté des documents, ainsi que la place accordée aux enjeux économiques dans les réflexions de la Communauté de Communes.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT retranscrit bien les enjeux du territoire à savoir : anticiper les risques et préserver les ressources, développer les capacités productives locales pour rapprocher l'emploi des actifs, garantir la cohésion du territoire en s'appuyant sur un réseau de bourgs vivants, répondre aux besoins de logements. Le PAS évoque aussi l'importance des interactions avec les territoires voisins. Nous saluons cette ambition visant à renforcer les coopérations notamment avec la rive nord de l'estuaire de la Loire pour la protection des ressources (eau, littoral...), pour le développement économique et industrialo-portuaire et pour les mobilités.

Les orientations du PAS sont ensuite traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui décline pour chaque thématique des prescriptions et des recommandations. C'est sur ce document du SCOT que nous formulons principalement les remarques et observations suivantes.

1. Armature territoriale et logements

Nous notons l'ambition du SCOT d'accueillir 40 000 habitants supplémentaires à horizon 2050 en poursuivant une croissance de 0,7% par an et en intégrant une inflexion à compter de 2030, compte tenu des perspectives démographiques. Le SCOT vise un accueil des populations en cohérence avec l'armature territoriale, et décline des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements par type de pôle. A cet égard, nous soutenons la mise en œuvre d'une politique volontariste de **diversification du parc de logements** pour en faciliter l'accès aux jeunes et aux actifs et garantir ainsi l'emploi sur le territoire.

2. Consommation d'espace

Le SCOT fixe un cadre pour atteindre la trajectoire de sobriété foncière retenue par la loi Climat et Résilience. Le DOO fixe ainsi une baisse globale de 54% de la consommation d'ENAF (hors projets supra-communautaires) sur la période 2021-2030 sur le Pays de Retz et décline cet objectif par EPCI. Ensuite, il est demandé à chaque EPCI de la territorialiser par commune et par vocation.

Le SCOT décline par ailleurs une répartition de l'enveloppe de consommation foncière maximale comme suit : 33% pour l'économie, 48% pour l'habitat, 10% pour les équipements et 9% pour les projets d'intérêt Pays.

Nous saluons la mise en œuvre d'une enveloppe mutualisée pour les projets de Pays ainsi que les efforts consentis par le territoire et les EPCI pour atteindre une trajectoire de sobriété foncière. La mise en place d'une gouvernance efficiente entre les EPCI et le PETR ainsi que l'évaluation de cette trajectoire seront déterminantes pour appréhender les orientations à prendre post-2030.

3. Développement économique

Le volet économique du DOO pose bien l'enjeu de **rétablissement d'un ratio emploi / actif équilibré sur le territoire**. Pour cela, il articule le développement des capacités productives en lien avec l'armature du territoire. Nous partageons pleinement cette ambition de renforcer l'emploi et tendre vers un rapprochement des lieux d'habitat et lieux de travail, et réduire, en partie, les problèmes de mobilité.

Le SCOT consacre ainsi 33% de son enveloppe de consommation ENAF pour les besoins économiques qui serviront, indirectement, le développement de l'emploi local.

Pour préserver des capacités d'accueil d'entreprises dans le temps, le SCOT s'engage aussi dans une gestion économe du foncier économique :

- En priorisant, sur les zones d'activités économiques, les activités incompatibles avec l'habitat.
- En préconisant des règles d'optimisation du foncier économique et la mutualisation.
- En encadrant les projets d'extension et de création.
- En recommandant l'exploitation des espaces existants par densification.

En outre, le DOO définit un **maillage des zones d'activités** (p.53) avec : des zones stratégiques, des zones intermédiaires, des zones de proximité et des zones spécialisées.

Nous saluons ce travail de hiérarchisation qui est de nature à orienter les projets et les développements. Cette réalisation doit contribuer à établir une stratégie de développement

économique économe en foncier et à préserver les capacités d'accueil à long terme, notamment pour l'industrie et les activités qui ont besoin de foncier pour se développer.

Cependant, la déclinaison précise et spatiale de cette typologie appelle plusieurs remarques de notre part :

- Le DOO prévoit que « *si cette typologie des zones identifie des vocations principales, une mixité des activités économiques présentes au sein de la zone peut s'avérer intéressante* ». Cette notion mérite d'être bien précisée. Compte tenu du profil très diversifié de l'économie du Pays de Retz, cette recommandation peut se justifier. Pour autant, elle ne doit pas être génératrice de dysfonctionnements qui contreviendraient aux objectifs de sobriété foncière (conflits d'usage liés aux nuisances et/ou mélange de flux, mitage des capacités d'accueil nécessaires aux activités productives par du commerce de détail etc...).
- En outre, la définition des **ZAE intermédiaires** mériterait d'être davantage précisée : tant dans les critères qui les caractérisent actuellement (souvent ce sont des zones mixtes accueillant des commerces de détail) que dans les intentions que poursuivent le SCOT et les EPCI via ce classement. Certaines sont, par ailleurs, également classées en SIP dans le DAACL (Pornic Ouest, Moulin de la Chaussée).
- Concernant la **ZAE de la Hurline**, nous vous invitons à la reclasser en ZAE stratégique, et ce, afin de bien considérer ses capacités d'accueil pour des activités productives à l'échelle de la CCSE.

Le SCOT fixe aussi des orientations pour les besoins économiques qui se localisent en dehors des zones d'activités économiques :

- Le SCOT appuie bien la **nécessité d'accueillir des activités économiques au sein des centralités** (p.49) et promeut ainsi la mixité fonctionnelle et l'intensification urbaine. La CCI soutient cette orientation qui devra prendre forme, dans les PLU, en l'autorisation des activités artisanales et de petite industrie (sous-destination « industrie ») au sein des tissus urbains, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'environnement résidentiel.
- Le DOO évoque aussi les **activités économiques isolées** (p.48) qui contribuent au dynamisme des communes, à l'image des carrières, ou des entreprises localisées au sein de l'espace rural. La CCI souhaite souligner qu'il est important de reconnaître, dans les PLU, ces occupations actuelles et de leur permettre de se maintenir et de se développer.

4. Commerce

Le volet commerce rappelle bien en préambule les objectifs en matière de développement commercial à l'échelle du Pays de Retz : soutenir le développement d'une offre équilibrée pour répondre aux besoins des habitants et freiner l'évasion commerciale ; redynamiser les centralités et proposer, en périphérie, une offre qui ne les déstabilise pas ; inscrire le commerce dans les transformations actuelles (évolution des pratiques de consommation, transition écologique et sobriété foncière).

Ces grands objectifs sont ensuite traduits par des prescriptions particulières dans le DOO et le DAACL relevant des localisations préférentielles conformément au code de l'urbanisme :

- **LES CENTRALITES :**

Le DOO privilégie les centralités pour l'accueil et le développement du commerce. En ce sens, aucune contrainte n'est posée pour les centralités. Nous partageons cette orientation au profit de la redynamisation commerciale des cœurs de ville.

Toutefois, pour rendre cette orientation crédible, il convient de soutenir une forte polarisation de l'offre commerciale qui est au cœur de la vivacité d'un tissu commercial. Il s'agit ici de délimiter, via les PLU, des polarités de centre-ville relativement resserrées pour intensifier les parcours marchands et éviter une dilution de l'offre commerciale. C'est ce que prévoit la prescription du DOO p.59.

Toutefois, cette intention ne semble pas complètement concorder avec la traduction cartographique de l'armature commerciale (p.57) :

Le SCOT délimite ainsi une **centralité sur Geneston**, et ne délimite, à l'inverse, aucun SIP. Ce choix nous interroge fortement quant à l'objectif de polarisation du commerce. En effet, cela laisse à penser que l'ensemble du commerce s'étirant le long de la RD937 (de la polarité nord des Halliers à la polarité sud autour d'Intermarché) sera englobé dans la centralité, incluant notamment des espaces déconnectés de la centralité urbaine. Ce choix nous questionne quant au risque de dilution des commerces qui pourrait s'opposer à l'objectif de dynamisation du centre-ville de Geneston. Nous vous invitons donc à délimiter des SIP sur le secteur des Halliers et sur le secteur de l'Intermarché, pour considérer et conforter ces pôles dans une logique d'équilibre et de complémentarité avec le pôle de centre-ville, et soutenir une concentration de l'offre commerciale.

- **LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUES (SIP) :**

Pour les activités ne pouvant s'installer en centralité, le SCOT encourage les implantations au sein des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP).

Le DOO et le DAACL ne souhaitent pas permettre l'installation de commerces en dehors des SIP et des centralités. Notons que ces prescriptions visent les commerces de détail relevant strictement du champ d'application du SCOT au titre du code de l'urbanisme.

Il est toutefois permis une exception pour certaines ZAE stratégiques de Grand Lieu Communauté (parc d'activités de Tournebride, de la Forêt, de la Bayonne) sur lesquelles *« le SCOT n'entend pas proscrire la création de nouvelles surfaces de vente pour répondre à une offre de la vie courante »*. Cette orientation nous interroge car elle vient en contradiction avec l'objectif de polarisation du commerce, de redynamisation des centralités, et de gestion économe du foncier économique.

Nous ne remettons pas en cause la nécessité de proposer, sur les zones d'activités et dans des proportions justifiées, divers services aux salariés et usagers de la zone (restauration, sandwicherie, salle de sport...) sur des pôles dédiés. En revanche, il ne nous semble pas judicieux d'autoriser du commerce de détail, pouvant déstabiliser les équilibres commerciaux, notamment ceux des centralités.

Nous rappelons aussi que les règles du SCOT en matière de commerce ne concernent pas les sous-destinations « restauration » et « services à la clientèle ». Le SCOT n'interdit donc pas, de fait, ces activités sur les ZAE du Pays de Retz. Nous nous interrogeons donc sur ce que recouvre la notion *« d'offre de la vie courante pour les salariés »* que le SCOT entend autoriser sur trois ZAE.

Par ailleurs, dans le cadre d'une recherche de cohérence globale à l'échelle du Pays, il serait souhaitable de justifier et préciser les raisons du choix des trois zones, et les typologies d'activités attendues.

Les SIP sont privilégiés pour l'accueil des commerces de +300 m² de surfaces de vente. Le SCOT préconise donc de flécher les grandes et moyennes surfaces commerciales sur ces espaces. En revanche, pour traduire réellement la notion de complémentarité avec les centralités, nous vous invitons à ajouter la prescription suivante : demander aux PLU-i de retranscrire cette intention par **la fixation de surfaces de vente plancher, d'au moins 300 m², pour l'implantation de commerce au sein des SIP**, tout en précisant qu'en cas de division, ce seuil plancher doit être respecté par cellule commerciale.

De plus, le SCOT définit deux types de SIP : **le SIP structurant et le SIP de proximité**, en fonction du niveau de rayonnement et de la proximité avec la centralité. Selon ce classement, les conditions d'installation sont différentes : le SIP de proximité pouvant *« accueillir des commerces de proximité, sous réserve qu'ils s'inscrivent en complémentarité avec l'offre de la centralité la plus proche et contribuent à sa vitalité. »*

A l'aune de cette définition, la différence de classification de SIP pour **la zone « Grand Lac » et la zone de « La Chaussée 1 » à St-Philbert-de-Grand-Lieu** nous interroge. Les caractéristiques commerciales nous semblent identiques pour ces 2 SIP (fréquence d'achat, typologie d'offre, zone de chalandise, localisation géographique), il est donc difficile de justifier des classements différents avec des effets qui ne seront pas neutres en termes de types de commerce autorisés selon qu'un commerce se trouve dans l'un ou l'autre de ces SIP.

Plus particulièrement, l'accueil de commerces de proximité, dans le cas d'un classement en SIP de proximité de la zone Grand Lac, ne nous semble pas judicieux au regard des efforts de redynamisation commerciale portés sur le centre-ville de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Par ailleurs, dans le contexte actuel marqué par une contraction du commerce physique et par une exigence croissante de sobriété foncière, il apparaît essentiel d'adopter une approche plus mesurée quant au dimensionnement des SIP. En effet, la demande commerciale ne se traduit pas systématiquement par un besoin en mètres carrés supplémentaires, et il convient de privilégier en priorité la densification des espaces existants. Cette démarche permet de préserver le foncier disponible pour des usages productifs, notamment artisanaux et industriels, qui sont stratégiques pour le développement de l'économie locale et de l'emploi.

À ce titre, nous vous invitons à reconsidérer les périmètres des SIP suivants :

- **SIP de la Chaussée 2 à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu** : Il serait opportun de réduire le périmètre envisagé, en veillant à le positionner en continuité directe avec la zone commerciale existante. Cela permettrait de conserver davantage de foncier pour des activités artisanales et industrielles, plus adaptées aux besoins du territoire.
- **SIP des Champs Francs à Pornic** : Le classement de cette zone en SIP structurant nous semble discutable. Une orientation prioritaire vers une vocation artisanale, plutôt que commerciale, nous paraît plus pertinente au regard des enjeux locaux.
- **SIP de la Guerche à Saint-Brevin-Les-Pins** : Nous recommandons de resserrer le périmètre sur les secteurs commerciaux déjà constitués, afin de favoriser la densification sans encourager la mutation de locaux artisanaux et industriels en commerces de détail. Située le long de la Route Bleue, cette zone bénéficie d'une forte attractivité pour les activités artisanales et industrielles. Il est donc crucial de préserver ce foncier rare et stratégique.

Par ailleurs, afin de renforcer la lisibilité du SCOT, il serait souhaitable que le rapport de présentation apporte des éléments plus explicites sur **les objectifs et les intentions de développement des SIP**, en particulier pour ceux qui prévoient une extension de périmètre ou impliquent une consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Une clarification sur les justifications de ces choix permettrait de mieux apprécier leur cohérence avec les enjeux de sobriété foncière. Cela concerne notamment les SIP suivants : Beausoleil / Les Charmes à Sainte-Pazanne, La Colonne / Basse Parnière à Legé et La Chaussée 2 à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

5. Les mobilités

Le SCOT met en avant l'articulation entre aménagement du territoire et besoins de mobilité, ce qui constitue un point positif. Néanmoins, de notre point de vue, le document (axe 3 - chapitre 2 p.85) reste insuffisamment développé sur les liens pourtant fondamentaux entre mobilité, développement économique et emploi.

Pourtant, ces dimensions doivent être pleinement intégrées dans la planification territoriale. Les politiques de mobilité ne peuvent se limiter aux seuls enjeux résidentiels : elles doivent également répondre aux besoins des entreprises, aux flux liés à l'activité économique et aux mobilités professionnelles des salariés. Cela suppose notamment :

- **Une desserte multimodale renforcée des zones d'activités**, incluant par exemple des liaisons cyclables entre les ZAE et les pôles d'échanges des gares et les centres-bourgs, ainsi qu'une meilleure accessibilité en transport collectif, lorsque cela est possible.
- **Une organisation spatiale des zones d'activités favorisant la concentration de l'emploi**, afin de créer des conditions propices au covoiturage et à l'optimisation des déplacements domicile-travail.

Ces éléments sont essentiels pour soutenir l'attractivité du territoire et l'emploi, accompagner les transitions écologiques et répondre aux attentes des acteurs économiques et des salariés. Il serait donc pertinent que le SCOT approfondisse davantage ces enjeux dans le DOO.

Pour conclure, la CCI Nantes St-Nazaire exprime donc un **avis favorable** sur le projet de SCOT du Pays de Retz **sous réserve** de la prise en compte des remarques transmises dans ce courrier.

Restant à votre disposition pour échanger sur ces observations, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

