

Pornic, le 8 octobre 2025



Direction de l'Aménagement et du Patrimoine

Le Maire

à

Syndicat Mixte du PETR du Pays
de Retz
60 Impasse du Vigneau
44680 SAINTE PAZANNE

Dossier suivi par : Angelique THUILLIER
☎ 02 40 82 31 11

N/Réf. : D2510-01565

OBJET : Avis de la Ville de Pornic sur le projet de SCoT arrêté le 4 juillet 2025

Simple

Madame la Présidente,

Par courrier du 10 juillet dernier, vous m'avez adressé le projet de SCoT du Pays de Retz arrêté par le comité syndical du PETR, qui marque une ambition à laquelle je souscris pleinement.

Toutefois, après examen du projet par la commission Urbanisme et Aménagement du Territoire de la Ville, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes sur ce projet :

- S'agissant des espaces agricoles pérennes, subsistent quelques « carreaux » d'espaces agricoles pérennes au sein de l'enveloppe agglomérée de Pornic, qu'il semble plus pertinent de supprimer : en effet ils ne correspondent à aucune réalité agricole sur le terrain et n'avaient d'ailleurs pas été proposés lors du travail préparatoire avec Pornic Agglo Pays de Retz.
- Nous ne comprenons pas la distinction des centralités commerciales « Pornic centre » et « Pornic port », qui constituent dans les faits la même centralité. Ces secteurs sont d'ailleurs intégrés au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire déterminé dans le cadre de la stratégie Petite Ville de Demain. Il nous semble donc souhaitable de ne considérer qu'une centralité commerciale « Pornic centre ».
- S'agissant du volet commercial du SCoT, l'une des cartes annexées au DOO, celle du secteur d'implantation périphérique des Champs Francs intègre par erreur des bâtiments qui ne font pas partie de la zone commerciale : quelques habitations, la structure départementale des Cèdres Bleus et le Trésor Public à l'ouest, et le nord du lotissement du Coteau des ormes au sud-est. Le réajustement du périmètre apparaît nécessaire pour lever toute ambiguïté.



- Au regard des objectifs de production de logements sociaux, que nous partageons, je souhaitais simplement rappeler la spécificité des communes littorales, dont le parc de logement est pour partie constitué de résidences secondaires. Un rappel que les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU s'appliquent au parc de résidences principales me semblerait utile.
- S'agissant de la définition des entités bâties liées à l'application de la loi Littoral :
 - Comme cela était inscrit dans le précédent SCoT, nous considérons que Pornic est une seule agglomération, de la Gilardière à l'Ouest à la Joselière / la Béneterie / la Bossarzerie à l'est, en passant par la continuité bâtie au nord de la Route Bleue intégrant la Ficaudière, la Mossardière, le Val Saint-Martin, jusqu'au bourg du Clion. L'identification de deux agglomérations « le bourg (dont Sainte-Marie) » et « le Clion » ne nous paraît pas pertinente ;
 - Suite au jugement rendu en janvier dernier par le tribunal administratif de Nantes, la méthode d'identification des villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) a été revue. Le SCoT identifie ainsi deux villages (ne pouvant être étendus) : la Baconnière, précédemment considéré comme un SDU et classé en zone UC dans le PLU, et le Portmain, ancien secteur UC au PLU de 2011 et aujourd'hui intégré au secteur agricole par le PLU approuvé en 2023. J'ai noté que « *La qualification de village au sens de la loi littoral ne préjuge pas des règles de constructibilité que les PLU pourront accorder ou limiter au sein de ces espaces et ce, au regard du parti d'aménagement retenu en tenant compte notamment, de la sensibilité environnementale de tout ou partie de ces secteurs, de l'existence de risques, de la sensibilité paysagère ou patrimoniale des sites concernés, etc.* ». Toutefois, compte-tenu de la sensibilité du sujet, il nous apparaîtrait souhaitable d'intégrer une formulation qui prévoit aussi explicitement l'éventuelle interdiction de construction nouvelle d'habitation dans ces secteurs. D'autant que s'agissant du Portmain, la carte des espaces proches du rivage l'a intégré à juste raison au sein des « espaces naturels et agricoles à préserver » ;
 - Enfin la liste établie des SDU écarte le secteur du Port et intègre celui de la Roulière. Nous en prenons acte, en cohérence avec la méthodologie déployée sur l'ensemble du territoire du PETR, toutefois nous sommes interrogatifs sur les incidences de ces évolutions sur notre PLU en vigueur.

La direction de l'Aménagement et du Patrimoine se tient à votre disposition pour tout échange sur ce dossier

Je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, mes salutations les plus amicales.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme



Edgard BARBE

