



St Philbert de Grand Lieu, le 3 octobre 2025

Secrétariat du Maire

Affaire suivie par : M. PERRAULT

Tél. 02.40.78.09.13

Courriel : secretariat.general@stphilbert.fr

Référence : DG/SB/VP/MM-2025.127

**PÔLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL DU
PAYS DE RETZ**

Mme la Présidente,

Pascale BRIAND

60 Impasse du Vigneau

44 680 SAINTE PAZANNE

Objet : Avis du conseil municipal de Saint Philbert de Grand Lieu sur le projet de SCot du Pays de Retz

Madame la Présidente,

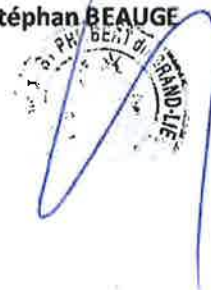
Par courrier en date du 10 juillet dernier, vous m'avez fait parvenir les délibérations distinctes du comité syndical du PETR du Pays de Retz par lesquelles celui-ci tirait le bilan de la concertation et arrêtait le projet de schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz.

Dans le respect des dispositions de l'article R143-4 du code de l'urbanisme, l'avis sur ce projet a été dûment inscrit à l'ordre du jour du conseil du 29 septembre 2025.

Aussi, je vous informe que le conseil municipal de Saint Philbert de Grand Lieu s'est abstenu sur la question, à l'unanimité de ses membres. En conséquence duquel, aucun avis par voie de délibération ne sera produit par notre collectivité. Néanmoins, je me permets de vous réadresser copie du courrier qui vous est parvenu en juin dernier, lequel exprime la position de notre collectivité, ayant contraint notre assemblée à s'abstenir.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Stéphane BEAUGE



Copie : Johann Boblin, Président de Grand Lieu Communauté



Saint Philbert de Grand Lieu, le 2 juin 2025

Pôle Aménagement et Services Techniques
Direction de l'Aménagement
Affaire suivie par : Marion RENAUD
Tél. : 02 40 78 98 15 / 07 86 46 56 90
Courriel : chefprojetpvd@stphilbert.fr
Nos réf : DAME/MR-SB/2025-121

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
du Pays de Retz
Madame la Présidente
60, impasse du Vigneau
44680 SAINTE-PAZANNE

A l'attention de Madame la Présidente,

Objet : Arrêt du projet de SCoT

Madame la Présidente,

Le PETR du Pays de Retz s'apprête à arrêter son projet de SCoT révisé. Le Projet d'aménagement stratégique a été débattu en Comité syndical du 28 février dernier et il nous est désormais demandé de valider les éléments du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Plusieurs sujets ont attiré l'attention des membres du bureau municipal de Saint Philbert de Grand Lieu et sont portés à votre connaissance dans le présent courrier.

Activité économique

Je réitère tout d'abord **l'ambition politique de mon équipe municipale de pouvoir développer la ville de manière équilibrée**, c'est-à-dire sans avoir à devoir faire un choix entre habitat et activité économique.

Si la position de pôle d'équilibre de Saint Philbert de Grand Lieu l'oblige davantage sur l'habitat en termes de densité ou de production de logement sociaux, je constate également que **les projets de développement économique restent possibles**.

Ainsi, le projet de SCoT révisé permettra de développer, y compris en la transformant pour mixer les usages, **l'extension du Moulin de la chaussée 2**.

Ce nouveau secteur sera ainsi identifié en Secteur d'Implantation Périphérique (pour le foncier prolongeant le Moulin de la Chaussée) et en parc d'activités pour la partie la plus à l'est.

Il nous est à ce jour impossible d'identifier précisément, à la parcelle, les contours de ce SIP. Mais nous envisageons que la Chaussée 2 soit dédiée à 30 % à du commerce et à 70% à de l'activité type TPE-PME.

Contrairement à ce qui est indiqué sur les documents du SCoT, **les élus de la ville souhaitent que le futur parc d'activités de la Chaussée soit identifié en ZAE intermédiaire** (et non de proximité).

Je note également que la **possibilité de développer un jour un projet sur le secteur du Clos Papin reste envisageable** puisque le secteur est identifié dans le projet de révision du SCoT.

Il est à mes yeux **impératif de développer cet espace économique** pour l'avenir de Saint Philbert.

DAACL

La ville de Saint Philbert de Grand Lieu a identifié, **au regard des éléments de caractérisation précisés dans le SCoT, les secteurs d'implantation préférentielle du commerce** de la façon suivante. Le commerce s'implantera soit :

- **En centralité**, c'est-à-dire dans le centre bourg historique ;
 - Dans le **SIP de proximité** (allant du Centre commercial Grand Lac au pôle de la Chaussée) et dans le **SIP structurant** (du Bricomarché à l'extension du Moulin de la Chaussée 2).
- Cette distinction doit être conservée car nous souhaitons que Grand lac et le pôle de la chaussée puisse accueillir de petites surfaces de vente qui viendraient compléter l'offre de centre bourg.

Territorialisation du ZAN

Sur la territorialisation du ZAN et le choix de retenir une trajectoire de réduction de moitié de la consommation foncière sur la décennie 2021-2031, cela me semble conforme à l'esprit de la loi TRACE adoptée en Sénat en mars 2025 et permet **de s'affranchir d'une logique purement comptable pour partir des projets de développement portés par les collectivités.**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise que l'effort de sobriété foncière consenti par l'ensemble des EPCI permet de **mutualiser environ 55 hectares**, qui seront mobilisés pour la **réalisation de projets d'envergure régionale, départementale, voire d'intérêt Pays.**

Je prends bonne note du fait que **la consommation foncière liée à la construction du futur lycée de Saint Philbert de Grand Lieu puisse être prise en compte dans cette enveloppe mutualisée.**

Mise en œuvre de la loi littoral

La récente abrogation de la DTA de l'Estuaire de la Loire nous permet à nous, communes littorales lacustres, de **réinterroger les modalités d'application de la loi Littoral et de pouvoir notamment ajuster à la marge le tracé de l'Espace Proche du Rivage** qui peut être un véritable frein à nos projets de développement. Nous avons donc bataillé pour que ce tracé soit plus en phase avec les réalités du terrain. Je constate que les demandes d'ajustement de la ville de Saint Philbert de Grand Lieu ont été pour parties reprises dans le projet de SCoT révisé et j'en suis satisfait. Il reste maintenant à savoir si les justifications apportées satisferont les services de l'Etat.

La **question de l'identification des SDU**, au regard notamment du jugement du Tribunal administratif rendu en janvier 2025, **est en revanche source de mécontentement et d'incertitude.**

En effet, lors de la révision de notre PLU en 2019, nous avons engagé un travail de concertation important avec les services de l'Etat pour identifier les villages au sens de la loi littoral. Partant de 144 hameaux, 10 villages ont finalement été retenus. Peu de temps après l'approbation du PLU révisé, le SCoT est modifié pour intégrer les dispositions de la loi ELAN et identifier les SDU de la Ville. Pour nous, cette modification n'avait pas d'incidences puisque nous avons identifiés 10 villages. Or **nous constatons ce jour que 2 villages** (La Maillière et la Crespelière), **reclassés en SDU et finalement invalidés par le juge, deviennent inconstructibles.**

Nous constatons aujourd'hui qu'au regard de la méthodologie consolidée d'identification des SDU et villages, nos 10 villages approuvés en 2019 pourraient être déclarés villages dans le SCoT révisé. Or, si le juge a considéré que la Maillière et la Crespelière ne sont pas des SDU, considérera-t-il qu'ils seront des villages en cas de recours ?

L'insécurité juridique est grande et risque de rendre inconstructibles nos villages tant que le SCoT ne sera pas définitivement validé.

Il n'est pourtant ici question que de quelques logements pouvant être produits en densification, et non pas d'une extension non maîtrisée des villages.

Ainsi, sur la question des SDU et villages, je souhaite que **le travail réalisé par les élus municipaux lors de la révision du PLU puisse être pris en compte** dans les travaux de révision du SCoT et **permette d'aboutir à ce que les 10 villages identifiés en 2019 restent constructibles**.

En conclusion, les élus de Saint Philbert de Grand Lieu, qui portent des ambitions fortes concernant le développement de leur ville, amorcées dès la révision du PLU et confortées lors de l'élaboration du plan guide Petite Ville de demain, **réitèrent le souhait de pouvoir concrétiser leur projet politique, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT révisé**.

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

Stéphan Beauge
Le Maire, *SL*
Stéphan BEAUGE



