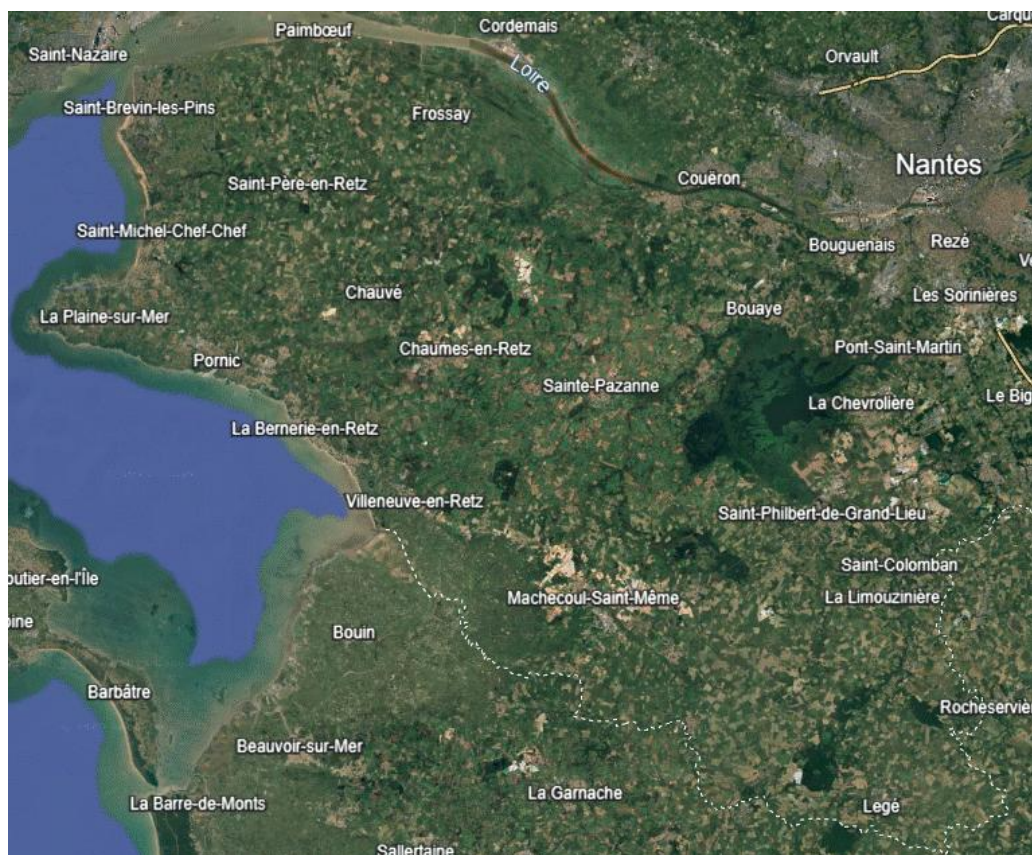


RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique relative au projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz



Dates de l'enquête publique :

Du vendredi 31 octobre 2025 9h00 au lundi 1^{er} décembre 2025 17h00

Table des matières

1	Généralités	3
1.1	Préambule.....	3
1.2	Objet de l'enquête publique	4
1.3	Cadre juridique et réglementaire du SCoT	4
1.4	Présentation du territoire.....	4
1.5	Les grandes étapes de la révision du SCoT.....	6
1.6	La concertation préalable.....	6
2	Le dossier porté en enquête publique	8
3	Le projet de révision du SCoT soumis à enquête publique	9
3.1	Le Plan d'Actions Stratégiques (PAS)	9
3.2	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO).....	13
3.3	Le Programme d'actions	16
3.4	La compatibilité du projet de révision du SCoT	18
4	L'évaluation environnementale du projet de révision du SCoT	19
4.1	Avis de l'autorité environnementale (MRAe)	19
4.2	Mémoire en réponse du PETR à l'avis MRAe	20
5	Avis des personnes publiques associées (PPA).....	21
5.1	Mémoire de synthèse du PETR en réponse à l'ensemble des avis PPA	22
5.2	Déclinaison communale de la trajectoire ZAN.....	55
6	Organisation de l'enquête publique.....	55
6.1	Désignation du commissaire enquêteur	55
6.2	L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	55
6.3	Les réunions préparatoires	56
6.4	Information du public - publicité - affichage.....	56
7	Déroulement de l'enquête publique	56
7.1	Chronologie des événements pendant l'enquête	56
7.2	Procès-verbal de synthèse des observations du public.....	58
7.3	Mémoire en réponse de la communauté de communes	58
8	Synthèse comptable des contributions.....	59
8.1	Le registre dématérialisé	59
8.2	Les contributions.....	59
8.3	Les observations	60
9	Analyse des observations du public	61
9.1	Organisations professionnelles / associations / autre	61

9.2	Environnement et territoire	70
9.3	Economie et production.....	70
9.4	Gestion foncière.....	73
9.5	Loi « Littoral »	74
9.6	Dossiers présentés en enquête	77
10	Bilan de l'enquête publique.....	79

1 Généralités

1.1 Préambule

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E25000154/44 du 21 juillet 2025, en vue de procéder à une enquête publique relative au « projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz » je déclare avoir accepté cette mission sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

1.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'étude des pièces du dossier soumis à l'enquête, les avis délibérés de l'autorité environnementale (MRAe), les observations du public et les réponses de la maîtrise d'ouvrage doivent permettre au commissaire enquêteur d'émettre un avis sur ce projet. De l'ensemble de ces éléments, j'ai établi ce rapport d'enquête, première partie qui dresse le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique citée en référence. Les conclusions et avis portant sur le projet de révision du SCoT constituent une seconde partie indissociable du rapport cité précédemment.

Les cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits du dossier de présentation mis à disposition du public pendant l'enquête publique.

1.3 Cadre juridique et réglementaire du SCoT

Le SCoT est un document de planification déterminant les orientations d'un projet global de territoire (aménagement et développement durable) à l'échelle de plusieurs communes ou groupement de communes. Celui-ci vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

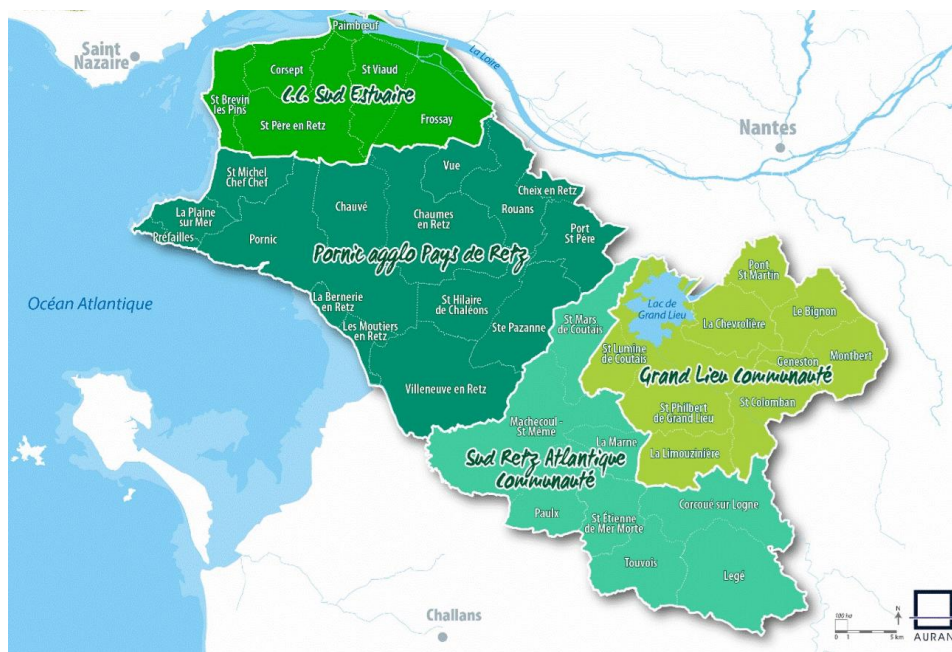
Depuis leur création en 2000, les documents du SCoT ont été modernisés principalement par :

- La loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- L'ordonnance du 2020-744 du 17 juin 2020 portant sur les dispositions du code de l'urbanisme applicables au SCoT (périmètre, contenu, structure) ;
- La loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 (ASAP) modifiant des dispositions en matière de droit de l'environnement et de procédures ;
- Le décret 2021-639 du 21 mai 2021 portant sur les dispositions réglementaires relatives au contenu du SCoT et à sa procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution ;
- La loi 2021-1104 du 22 août 2021 (CLIMAT et résilience) portant sur l'absence d'artificialisation des sols à l'horizon 2050 ;
- La loi 2023-93 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte portant modification du SCRADDET, du SDRIF du SCoT et du PLU pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général majeur ;
- Enfin, le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieures (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient de facto l'unique document pivot pour les PLUi / PLU et cartes communales.

1.4 Présentation du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, révisé en 2025, couvre 4 intercommunalités (Pornic Agglo, Grand Lieu Communauté, Sud Estuaire, Sud Retz Atlantique), soit 38 communes et environ 165 000 habitants. Il vise à actualiser le projet d'aménagement du territoire face aux évolutions réglementaires, institutionnelles et démographiques. Le diagnostic territorial constitue une base stratégique pour identifier les enjeux majeurs du territoire.

Positionnement Territorial. Le Pays de Retz est un territoire d'interface entre le littoral atlantique et la métropole nantaise. Il est intégré dans un réseau de SCoT voisins, avec des flux économiques et résidentiels importants, vers qui les migrations pendulaires sont marquées : près de la moitié des actifs travaillent hors de ce territoire.



Organisation Institutionnelle. Depuis 2013, des fusions d'EPCI et de communes ont modifié la gouvernance locale, renforçant la coopération intercommunale. Le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) du Pays de Retz a été créé en 2016 pour coordonner au sein du Pays de Retz les politiques d'aménagement, d'habitat, de mobilité, d'énergie, de tourisme et de développement économique.

Armature Territoriale. Le territoire est structuré en 4 niveaux de centralité, avec 4 pôles d'équilibre (Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Machecoul-Saint-Même, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu), 7 pôles intermédiaires, 9 pôles relais et 18 pôles de proximité. Ces centralités assurent une répartition équilibrée des services, logements et équipements.

Démographie. Le Pays de Retz connaît une forte attractivité résidentielle depuis plus de 20 ans. Sa croissance démographique dépasse celle du département de la Loire-Atlantique. Cette dynamique est portée par l'attractivité du littoral et la proximité de Nantes.

Développement Urbain. L'urbanisation est historiquement multipolaire et structurée autour de bourgs, villes littorales et hameaux. Depuis les années 1970, l'urbanisation s'est intensifiée, notamment sur le littoral et autour du lac de Grand Lieu. Le territoire reste modérément urbanisé (6 % de la surface), mais doit faire face à un risque d'étalement urbain.

Habitat. Le parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles, 75 % des logements sont situés dans les centres et bourgs, mais 40 % de la population vit en hameaux ou zones diffuses. Les enjeux portent sur la diversification de l'offre, le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement.

Équipements et Mobilité. Une bonne couverture en équipements de proximité est diagnostiquée dans les centralités. La mobilité est dominée par la voiture individuelle, mais des efforts sont faits pour développer les modes doux et l'intermodalité. Un besoin de renforcer les alternatives à la voiture est identifié, notamment dans les pôles relais et de proximité.

Économie et Emploi. L'activité économique diversifiée : agriculture, industrie agroalimentaire, tourisme, logistique. 48 800 emplois sont répertoriés sur le territoire, mais 35 200 actifs travaillent à l'extérieur de celui-ci. Un besoin de renforcer l'autonomie économique et l'adéquation emploi/habitat est identifié.

Plusieurs **enjeux environnementaux** sont identifiés à ce stade : la préservation des sols et la lutte contre l'artificialisation, la vulnérabilité du littoral face aux risques climatiques. La transition énergétique doit être poursuivie, avec la réduction des émissions des gaz à effets de serre et la poursuite du développement des énergies renouvelables.

1.5 Les grandes étapes de la révision du SCoT

Le précédent SCOT a été approuvé le 28 juin 2013. Une première modification portant sur les modalités de dérogation aux orientations relatives aux Espaces Agricoles Pérennes (EAP) a été approuvée en 2018, suivie d'une évaluation du SCOT approuvée en comité syndical le 25 juin 2019.

Une série de délibérations trace la trajectoire visant à actualiser le SCOT 2013 pour répondre aux évolutions réglementaires et territoriales, renforcer la protection des ressources naturelles et agricoles, maîtriser l'artificialisation des sols, et mieux articuler urbanisme, santé, mobilité et développement économique.

- Par délibération du 29 juin 2021, le comité syndical du PETR officialise la prescription de révision du SCOT. La décision s'appuie sur l'évolution du cadre réglementaire (lois SRU, ALUR, ELAN, ordonnance de modernisation des SCOT) et sur les changements institutionnels (fusions d'EPCI, création du PETR).
- Par délibération du 9 décembre 2022, le comité syndical complète les modalités de concertation initiales pour améliorer l'accessibilité et la pédagogie du projet : création d'un guide du SCOT consultable physiquement, exposition itinérante dans les EPCI, mise en ligne d'un registre numérique, production de vidéos-témoignages et organisation d'un événement grand public (« Paysages, escapade en Pays de Retz ») avec ciné-débat, randonnées et conférences.
- Le 28 février 2025, le comité syndical a débattu et acté les orientations générales du Projet d'Aménagement Stratégique, document qui fixe les objectifs à vingt ans. Le débat a permis d'affiner le PAS à partir des ateliers thématiques, des séminaires d'experts et des contributions locales.
- Le comité syndical a arrêté le projet de SCOT révisé le 4 juillet 2025. L'arrêt formalise le lot de documents qui sera transmis aux personnes publiques associées pour avis, puis soumis à enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

1.6 La concertation préalable

La concertation a été un pilier central du processus de décision, avec une volonté d'associer les habitants, les acteurs locaux et les élus. La mise en œuvre a été fixée par les comités syndicaux de juin 2021 et de décembre 2022.

Modalités d'information et supports :

- Affichage des délibérations dans toutes les mairies, les sièges des intercommunalités et du PETR.
- Le site internet du PETR pour la mise à disposition progressive des documents, les actualités sur la révision, l'accès au guide du SCOT.
- Diffusion par voie de presse des annonces au lancement, aux débats, etc.
- Diffusion numérique sur les réseaux sociaux des EPCI et des magazines intercommunaux.

Modalités de participation du public :

- Des registres de concertation physiques au PETR et dans les quatre intercommunalités.
- Une adresse courriel dédiée : contact@petr-paysderetz.fr.
- Une adresse postale pour les courriers.
- Un registre de concertation numérique (plateforme en ligne).
- Deux cycles de réunions publiques : un cycle avant le débat sur le PAS, un cycle avant l'arrêt du projet.
- Une exposition itinérante dans les 38 communes de janvier à octobre 2024.
- Un guide du SCOT consultable physiquement.
- Des vidéos pédagogiques et témoignages d'acteurs locaux.
- Des événements thématiques : ciné-débat, conférences, randos SCOT.
- Des actions auprès des jeunes : diffusion de la vidéo dans les collèges et lycées.
- Une contribution du Conseil de Développement.

Bilan chiffré :

- 3 réunions publiques en 2024 portant sur le PAS (60 à 80 participants par réunion).
- 3 réunions publiques en 2025, portant sur le DOO (80 participants au total).
- Une conférence sur le changement climatique en 2024 (70 participants).
- Deux randos en 2023, portant sur le paysage du pays de Retz.
- 4 établissements scolaires volontaires pour échanger sur le SCoT.
- 2400 vues de la vidéo pédagogique (durée 30') sur YouTube.
- Quelques courriers et courriels recueillis sur la période de concertation.

Bilan de la concertation

Le bilan témoigne d'une gouvernance ouverte et d'une mobilisation continue sur la période 2023-2025. La diversité des outils et des formats a permis une large participation, renforçant la légitimité du SCoT comme projet partagé pour le Pays de Retz et a généré quelques ajustements des documents.

Des modifications ont été portées sur le PAS, avec un renforcement de la prise en compte des enjeux estuariens (armature urbaine, liens entre armature et mobilité, conditions d'extension des zones économiques, prise en compte du risque de submersion) et la clarification de la notion d'urbanisme favorable à la santé (les secteurs de relocalisation, la gestion du risque, la formulation des orientations).

Pour le DOO, les contributions ont renforcé la modération de la consommation d'espace, la préservation des espaces agricoles pérennes, l'encadrement du maraîchage industriel, la prise en compte des zones humides, la sobriété foncière, la protection de la ressource en eau, la valorisation des paysages, la cohésion territoriale et l'accès aux services.

Le programme d'actions du SCOT reprend les préoccupations exprimées sur l'adaptation au changement climatique, la santé environnementale, la mobilité durable, la revitalisation des centralités, la coopération interterritoriale.

2 Le dossier porté en enquête publique

L'inventaire des documents a permis de prendre connaissance des différents dossiers abordés de manière à pouvoir informer et répondre aux interrogations du public en corrélation avec le projet présenté. Sept dossiers distincts ont été constitués et émargés. Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

Les documents administratifs :

- Délibération du 29/06/2021 ; 34 pages
- Arrêté portant l'enquête publique ; 6 pages
- Avis d'enquête publique (affichage) ; 1 page

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ; 48 pages

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ; 144 pages

Le Programme d'actions ; 23 pages

Les annexes :

- Le diagnostic territorial, 90 pages
- L'état initial de l'environnement ; 203 pages
- Le résumé non-technique ; 20 pages
- L'évaluation environnementale ; 154 pages
- La justification des choix ; 127 pages

Le bilan de la concertation ; 54 pages

Note explicative sur l'enquête publique ; 7 pages

Un registre papier paraphé est joint au dossier

Autorité environnementale :

- L'avis MRAe ; 25 pages
- Le mémoire en réponse du PETR à cet avis ; 11 pages

Les avis PPA :

- Centre National de la propriété Forestière (CNPF) ; 3 pages
- CC Sud-Estuaire ; 4 pages
- Pornic agglo Pays de Retz ; 2 pages
- Commune de Vue ; 1 page
- Conseil départemental ; 9 pages
- CC Estuaire et Sillon ; 1 page
- Commune de Geneston ; 6 pages
- Grand lieu Communauté ; 8 pages
- CC Sud Retz Atlantique ; 5 pages
- Région Pays de la Loire ; 7 pages
- Commune de saint Philbert de Grand lieu ; 5 pages
- Comité régional de la conchyliculture des Pays de la Loire ; 2 pages
- Commune de Saint Colomban ; 3 pages
- Commune de La Limouzinière ; 5 pages
- Commune de Pornic ; 2 pages

- Sage Estuaire de la Loire ; 5 pages
- CDPENAF ; 2 pages
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique ; 3 pages
- Commune du Bignon ; 7 pages
- Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire ; 2 pages
- CCI Nantes -Saint Nazaire ; 6 pages
- DDTM Loire-Atlantique ; 21 pages
- Commune de Machecoul Sainte-Même ; 4 pages
- Sage -CLE Baie de Bourgneuf ; 3 pages
- Vignoble Nantais ; 1 page.
- Commune de La Chevrolière ; 4 pages
- Commune de La Plaine-sur-mer ; 2 pages

Autres documents mis au dossier :

- Délibération PETR du 29/06/2021 sur la prescription de révision du SCoT ; 7 pages
- Délibération PETR du 09/12/2022 définissant les modalités de concertation ; 4 pages
- Délibération PETR du 28/02/2025 sur le PAS ; 7 pages
- Délibération PETR du 04/07/2025 arrêté sur le projet de SCoT finalisé ; 7 pages
- Délibération PETR du 04/07/25 validant le bilan de la concertation ; 5 pages

3 Le projet de révision du SCoT soumis à enquête publique

La révision du SCoT du Pays de Retz, prescrite en 2021, répond à l'évolution législative (lois ALUR, Climat et Résilience) renforçant la maîtrise de la consommation d'espace et découle de la reconfiguration territoriale de 2017. Les objectifs majeurs identifiés lors de la phase de diagnostic sont :

- De valoriser l'identité du territoire et ses complémentarités urbaines,
- De lutter contre l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins en logements,
- De développer une urbanisation équilibrée, des mobilités durables, et une économie locale diversifiée,
- De préserver les ressources naturelles, agricoles et paysagères,
- D'adapter le territoire au changement climatique,
- De renforcer la coopération interterritoriale.

3.1 Le Plan d'Actions Stratégiques (PAS)

Premier document dans la révision du SCoT, le projet d'aménagement stratégique définit en **trois axes** les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans, sur la base d'une synthèse de diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.

3.1.1 Axe 1 - Valoriser la cohérence du territoire et équilibrer ses liens avec les territoires voisins.

L'axe 1 du PAS pose les fondations du projet territorial du Pays de Retz et s'appuie sur deux piliers :

1. **La protection et la valorisation d'un territoire d'eau**, marqué par le littoral, l'estuaire, le lac de Grand-Lieu, les marais et un réseau hydrographique dense.
2. **Le renforcement des interactions avec les territoires voisins**, notamment la Vendée, le pôle métropolitain Nantes–Saint-Nazaire et les communes littorales.

Un territoire d'eau à protéger et à valoriser

Le Pays de Retz possède une identité forte liée à l'eau. Cette richesse est aussi une vulnérabilité majeure face au changement climatique. Le SCOT fixe une stratégie de résilience et de gestion durable.

Anticiper les risques littoraux et hydrauliques. Le territoire est exposé à la submersion marine, aux inondations, au recul du trait de côte et à la salinisation. Le SCOT prévoit :

- D'éviter toute urbanisation nouvelle dans les zones à risque,
- D'anticiper l'évolution des constructions existantes,
- De projeter le recul du trait de côte avec l'État,
- D'envisager des relocalisations lorsque nécessaire,
- De renforcer la culture du risque auprès des habitants,
- De soutenir des coopérations littoral/arrière-pays pour gérer la pression sur les rivages.

Préserver la ressource en eau. Face aux sécheresses, à la pression démographique et aux besoins agricoles, le SCOT engage une politique globale pour :

- La protection de la trame bleue,
- La restauration des cours d'eau et des têtes de bassin versant,
- La préservation des marais et zones humides,
- Les inventaires des zones humides, plans d'eau, puits, carrières,
- L'amélioration de la qualité de l'eau dans les aires de captage,
- La gestion durable des eaux pluviales (désimperméabilisation, infiltration),
- La réflexion sur la réutilisation des eaux usées traitées.

Valoriser les patrimoines liés à l'eau. L'eau a façonné l'histoire et les paysages du Pays de Retz : ports, marais salants, pêcheries, patrimoine balnéaire, ouvrages hydrauliques. Le SCOT souhaite :

- Préserver et mettre en valeur ces patrimoines,
- Soutenir les activités économiques liées à l'eau (pêche, conchyliculture, nautisme, saliculture),
- Développer un tourisme de nature et des itinéraires de randonnée,
- Promouvoir une gestion intégrée de la zone côtière.

Un territoire en interaction avec ses voisins

Le Pays de Retz est un espace charnière entre littoral, bocage, Vendée et métropole. Le SCOT vise à renforcer ces liens pour soutenir l'économie, l'emploi et les mobilités :

Conforter les zones industrielles stratégiques, avec :

- La modernisation et le renouvellement des zones existantes,
- Une optimisation foncière,
- Un soutien aux filières industrielles et logistiques.

Renforcer les coopérations territoriales, avec :

- Des coopérations économiques avec Nantes Métropole et Saint-Nazaire,
- Le développement de lieux d'innovation et de proximité,
- Un travail commun sur l'emploi, la formation, l'énergie et l'aménagement.

Développer les mobilités alternatives, avec :

- Le renforcement des transports collectifs,
- Le développement du covoiturage et des modes actifs,
- La réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

Faire du littoral et de l'estuaire un espace de coopération Nord-Sud, par :

- Une gestion partagée des risques littoraux,
- Une coordination des projets touristiques et économiques,
- La valorisation du « Grand Littoral » comme espace stratégique.

3.1.2 Axe 2 - Développer une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable.

L'Axe 2 du PAS définit la manière dont le Pays de Retz souhaite accueillir population, activités et services tout en respectant les impératifs de sobriété foncière, de qualité de vie et de transition écologique. Il repose sur trois piliers :

1. **Structurer l'armature urbaine,**
2. **Préserver et valoriser les patrimoines naturels, agricoles et paysagers,**
3. **Renforcer les capacités productives locales.**

Asseoir une armature urbaine cohérente et adaptée aux enjeux sociétaux.

Le SCOT organise le territoire autour d'un réseau hiérarchisé de villes, bourgs et villages, afin de concentrer le développement là où les services, les commerces et les mobilités sont les plus accessibles. Les objectifs principaux sont :

- D'optimiser la sobriété foncière : densifier les centralités, réutiliser les friches, limiter l'étalement urbain.
- De faire évoluer les polarités selon leurs capacités d'accueil et leurs projets.
- D'encadrer les zones commerciales périphériques, en :
 - Limitant leur extension,
 - Favorisant leur renouvellement,
 - Renforçant les centralités commerciales.
- De soutenir des mobilités adaptées :
 - Transports collectifs,
 - Modes actifs,
 - Intermodalité,
 - Réduction de la dépendance à la voiture.

Faire du patrimoine naturel, agricole et paysager un atout majeur.

Le Pays de Retz possède une identité paysagère forte : bocage, marais, trame verte et bleue, milieux humides, paysages agricoles. L'Axe 2 vise à en faire un levier de qualité de vie, de biodiversité et de production alimentaire. Les objectifs principaux sont :

- Préserver et renforcer l'armature verte : haies, corridors écologiques, zones humides.
- Valoriser le bocage, élément structurant du paysage et de l'agriculture.
- Pérenniser la vocation nourricière du territoire :
 - Protection des terres agricoles,
 - Soutien aux filières locales,
 - Cohérence avec le Projet Alimentaire Territorial.
- Intégrer la nature dans la ville :
 - Renaturation,
 - Trames vertes urbaines,
 - Qualité des franges urbaines et entrées de bourg.

Développer et diversifier les capacités productives locales.

L'Axe 2 vise à renforcer l'économie du Pays de Retz en s'appuyant sur ses ressources endogènes et en anticipant les mutations économiques. Les objectifs principaux sont :

- De soutenir l'industrie et l'artisanat, avec :
 - La modernisation des zones d'activités,
 - L'optimisation foncière,
 - L'attractivité des sites existants.
- De faire émerger de nouvelles filières productives :
 - Economie circulaire,
 - Energies renouvelables,
 - Un agroalimentaire local,
 - Un tourisme durable.
- De renforcer l'économie présentielle : commerces, services, tourisme.
- D'accélérer la production d'énergies renouvelables locales :
 - Avec des projets à taille humaine,
 - En cohérence avec les besoins du territoire,
 - Une maîtrise des impacts paysagers et environnementaux.
- Maîtriser les consommations énergétiques dans l'habitat, les activités et les équipements.

3.1.3 Axe 3 - Garantir équilibre et cohésion du territoire et faire des communes des espaces de proximité.

L'Axe 3 du PAS vise à organiser **un territoire cohérent**, solidaire et agréable à vivre, où chaque commune – ville, bourg, village ou hameau – contribue à un maillage équilibré. Il s'agit de renforcer l'accès aux services, d'améliorer les mobilités du quotidien, de **diversifier l'habitat** et de préserver l'identité paysagère tout en répondant aux besoins démographiques.

Organiser un réseau de villes et bourgs vivants.

Le SCOT souhaite conforter les centralités pour garantir un accès équitable aux services essentiels.

Les objectifs principaux sont :

- De renforcer l'accès aux soins, aux commerces, aux services publics et aux équipements dans les centralités.
- De soutenir la vitalité des centres-bourgs : commerces de proximité, services, lieux de sociabilité.
- De développer la courte distance : rapprocher habitat, emploi, services et loisirs pour réduire les déplacements contraints.
- Soutenir la mixité fonctionnelle et la qualité urbaine. L'Axe 3 promeut des formes urbaines diversifiées, intégrées et respectueuses des paysages. Les objectifs principaux sont de favoriser la mixité des usages (habitat, activités, services, espaces publics) et faire entrer la nature en ville :
 - Renaturation,
 - Trames vertes urbaines,
 - Continuités écologiques.
- Soigner les franges urbaines et les entrées de bourg pour préserver l'identité paysagère locale.
- Intégrer l'urbanisation dans son environnement naturel :
 - Zones tampons,

- Transitions paysagères,
- Qualité architecturale.

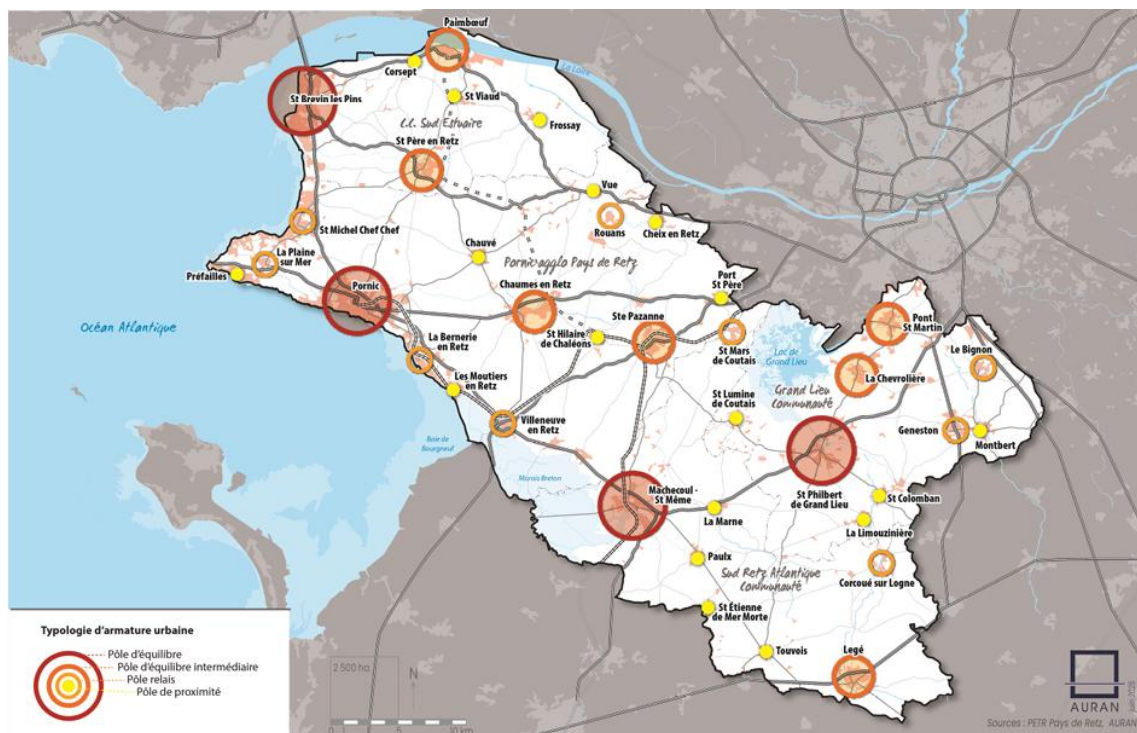
Adapter les logements aux besoins des ménages. Le SCOT vise à répondre aux besoins d'une population en croissance et en vieillissement, tout en respectant la sobriété foncière. Les objectifs principaux sont de :

- Recréer un parcours résidentiel complet : logements pour jeunes, familles, seniors, logements abordables, diversité des typologies.
- Réhabiliter et valoriser le parc ancien, avec la lutte contre la vacance, la rénovation énergétique, la requalification des centres anciens.
 - Anticiper le renouvellement démographique en adaptant des logements au vieillissement, en favorisant la proximité des services et l'accessibilité.

3.2 Le document d'orientations et d'objectifs (DOO)

Second document élaboré dans la révision du SCoT, le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique en définissant les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation du territoire.

L'armature du Pays de Retz est multipolaire car le territoire repose sur un réseau de centralités complémentaires – villes, bourgs, villages – qui structurent l'habitat, l'emploi, les services et les mobilités. Aucun pôle ne domine l'ensemble : chaque commune joue un rôle spécifique dans un maillage équilibré, hérité de l'histoire et cohérent avec les pratiques quotidiennes des habitants. Cette armature se doit être évolutive pour s'adapter aux mutations démographiques, économiques, environnementales et réglementaires et permettre de maintenir un équilibre territorial, tout en offrant la souplesse nécessaire pour répondre aux défis contemporains.



Le document d'orientation et d'objectifs s'articule autour de **quatre axes majeurs** qui encadrent le développement durable, l'économie, l'habitat et la protection spécifique du littoral.

3.2.1 Axe 1 - Un territoire d'eau et de paysages en support d'une transition écologique et énergétique responsable

Cet axe vise à placer le patrimoine naturel et le climat au cœur de l'aménagement du territoire.

Environnement : L'objectif est de préserver et valoriser les paysages emblématiques (marais, bocage, vignobles) tout en renforçant la Trame Verte et Bleue pour protéger la biodiversité. Il envisage la mise en place de plans paysages et un recensement des éléments patrimoniaux. Il impose également une gestion intégrée du cycle de l'eau pour restaurer la ressource et prévenir les inondations. Un objectif est fixé pour réduire l'exposition des populations aux risques technologiques (ICPE, SEVESO, transport de matières dangereuses...)

Énergie : Le DOO fixe l'ambition d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 en divisant par 6 ses émissions à effet de serre. Cela passe par la rénovation massive du parc de logements (environ 80 000 d'ici 2050), le développement contrôlé des énergies renouvelables locales (solaire, éolien, biomasse, agrivoltaïsme, photovoltaïque) et le renforcement du stockage carbone via le réseau de haies.

3.2.2 Axe 2 - Des capacités productives et économiques au sein d'une armature équilibrée

L'enjeu est de concilier le dynamisme économique avec la rareté du foncier et la vitalité des bourgs.

Agriculture : Le SCoT porte l'ambition de préserver près de 90% du territoire en secteur naturel et agricole pérenne dans les PLU(i) à périmètre 2050 et sanctuarise près de **100 000 hectares en** Espaces Agricoles Pérennes (EAP) pour garantir la vocation nourricière du territoire et la viabilité des exploitations tout en réglementant les bâtiments agricoles, les logements de fonction, les changements de destination et les activités maraîchères.

Stratégie économique : Tout en soutenant les industries et les artisanats existants, le SCoT favorisera l'implantations de nouvelles filières productives participant à la décarbonisation de l'industrie et aux économies émergentes liées aux transitions, dont la filière de l'équipement du bâtiment et de la maison. L'objectif est de favoriser l'économie de proximité et de soutenir les filières d'avenir (écoconstruction, énergies marines).

Stratégie d'aménagement commercial : Le volet commercial, via le **DAACL**, privilégie une offre commerciale équilibrée et maîtrisée au regard des besoins de la population, l'implantation des commerces dans les centralités pour revitaliser les cœurs de ville et limiter strictement les créations de nouvelles zones commerciales en périphérie.

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

Cet axe définit les modalités de l'accueil de la population et de la mobilité.

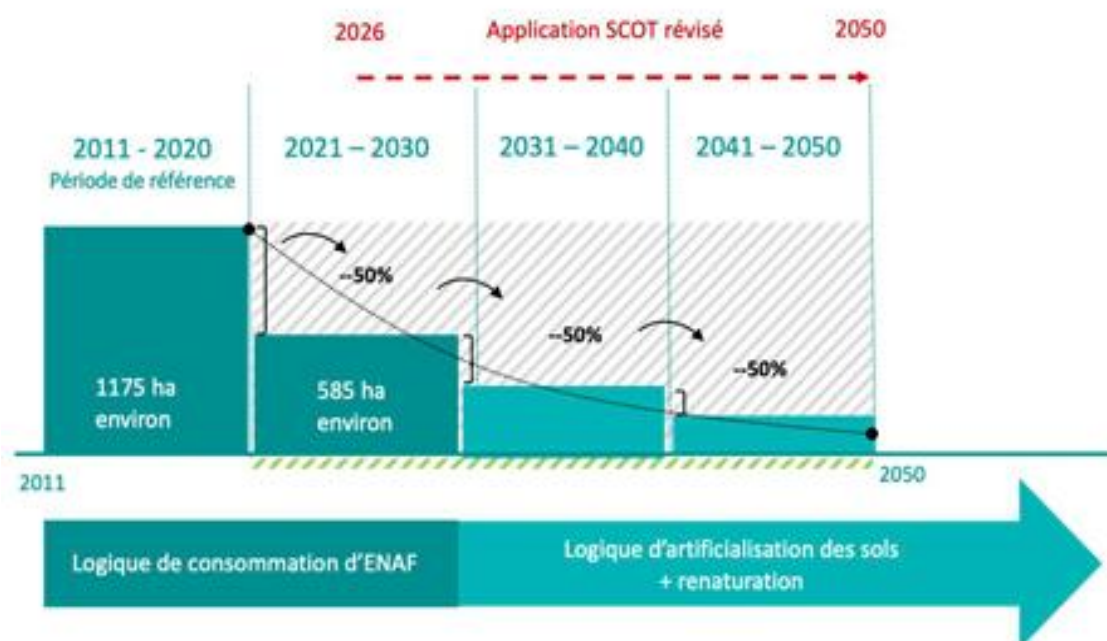
Habitat et Démographie : Le projet d'aménagement stratégique considère une croissance démographique de 0,7% par an sur 30 ans, et prévoit l'accueil d'environ 40 000 habitants supplémentaires d'ici 2050. Pour y répondre, le DOO planifie la construction de 620 à 1 510

logements par an selon périodes, jusqu'en 2030, tout en imposant des quotas de logements sociaux (de 10 % à 30 % selon le rôle de la commune dans l'armature urbaine).

Mobilité : La coordination et la coopération des mobilités avec les territoires voisins se fera par l'entretien, l'optimisation et le développement des infrastructures de transport, dans l'objectif de garantir aux usagers la sécurité et les services attendus. D'autres alternatives à la voiture seront étudiées. L'objectif est de réduire la dépendance à la voiture individuelle en développant le Service Express Régional Métropolitain (SERM), en renforçant le réseau de cars ALEOP et en facilitant les mobilités actives (vélo, marche) au sein des centralités.

Trajectoire ZAN : Le DOO impose une **réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** pour la période 2021-2030 par rapport à la décennie précédente, fixant une enveloppe maximale de 585 hectares.

Schéma de la trajectoire de sobriété foncière du Pays de Retz



3.2.4 Axe 4 - Un aménagement résilient du littoral et faveur de sa protection et de sa valorisation

Cet axe spécifique répond aux obligations de la **Loi Littoral** pour les 16 communes riveraines de l'océan, de l'estuaire ou du lac de Grand Lieu. Des règles spécifiques s'appliquent à l'ensemble du territoire des communes précitées dans le tableau ci-après :



Application de la loi « Littoral » : Cet axe définit précisément les agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) où la densification est autorisée, tout en identifiant les coupures d'urbanisation à préserver pour empêcher l'urbanisation continue du front de mer. Une liste précise pour les communes concernées les villages et agglomérations identifiés comme (SDU).

Risques littoraux et vulnérabilités : Le territoire du pays de Retz est marqué par la présence de l'eau. La restauration des écosystèmes côtiers, estuariens et lacustres naturels et la prise en compte des études ADAPTO (planification des risques littoraux) et PGRI Loire Bretagne seront considérées dans les documents et règles d'urbanisme. L'amélioration des connaissances des vulnérabilités du territoire doit faciliter l'anticipation et la gestion au plus près des réalités du terrain.

Interface Terre-Mer : L'objectif est d'adapter l'urbanisme au recul du trait de côte et au risque de submersion marine. Parallèlement, il vise à conforter la dynamique des filières maritimes et conchylicoles tout en améliorant l'accès public à l'eau (tourisme et loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais, les infrastructures portuaires).

3.3 Le Programme d'actions

Bien que facultatif, sans valeur réglementaire et non opposable aux tiers, le plan d'actions vise à faciliter la mise en œuvre du SCoT, priorisant ainsi les actions par grands thèmes et organisant celles-ci dans le temps. Cet outil, potentiellement ajustable ou modifiable après les élections municipales de 2026, a pour objectif de faciliter la gouvernance du PETR. Les actions ont été listées et classées dans quatre domaines distincts.

Aménagement de l'espace.

Le SCoT vise une mise en œuvre cohérente et évolutive du territoire :

Action 1 : Mettre en œuvre et évaluer le SCoT.

La gouvernance est structurée avec des évaluations régulières (3, 6, 9 ans), impliquant PETR, EPCI, AURAN et partenaires institutionnels.

Action 2 : Accompagner des PLU et PLUi

Le PETR joue un rôle de conseil, d'appui et de transmission d'informations aux communes pour intégrer les orientations du SCoT.

Action 3 : Mutualiser des outils de suivi des dynamiques territoriales (observatoires)

Le PETR crée un observatoire du SCoT, suivi des dynamiques territoriales (foncier, biodiversité, ENR, risques côtiers).

Action 4 : Aménagement et construction : valoriser des bonnes pratiques urbaines

Le PETR anime le CUP avec diffusion de chartes et guides, formations sur urbanisme durable et santé.

Action 5 : Réaliser des études stratégiques et prospectives

Le PETR réalise des études sur le paysage, la logistique, la densification, en lien avec les projets de territoire.

Action 6 : Mobilités alternatives

Le PETR assure un suivi des schémas de modes actifs, covoiturage, accessibilité aéroportuaire, en lien avec le contrat de réciprocité.

Action 7 : Dialoguer avec les territoires voisins

Par le biais de commissions, le PETR contribue aux projets supra-territoriaux, selon une gouvernance partagée autour de l'estuaire et de l'eau douce.

Développement économique

Le SCoT soutient une économie locale dynamique et collaborative :

Action 8 : Mettre en œuvre la stratégie économique

Réseautage d'entreprises, valorisation des savoir-faire, développement de la marque "Produit en Pays de Retz", rencontres inter-entreprises et offices de tourisme.

Action 9 : Faire des études logistiques

Analyse des flux de marchandises (circuits longs/courts), prise en compte des infrastructures (MIN, ferroviaire, fluvial).

Action 10 : mettre en œuvre la projet alimentaire territorial (PAT)

Actions sociales (épiceries solidaires, ateliers culinaires), environnementales (pratiques agricoles durables, haies bocagères), économiques (circuits courts, vente directe), et nutrition/santé (formation, restauration collective).

Transition écologique

Le territoire s'engage pour une transformation durable :

Action 11 : Mettre en œuvre les stratégies PCAET/PAT

Coordination des actions en faveur de la transition énergétique, alimentation durable, biodiversité et résilience climatique.

Action 12 : Adapter le territoire au changement climatique

Études et actions pour anticiper les impacts climatiques, notamment sur les zones côtières et humides.

Action 13 : Événements identitaires

Organisation d'événements valorisant l'identité du Pays de Retz, ses paysages, ses pratiques agricoles et son patrimoine.

Actions transversales

Des leviers pour renforcer la coopération et l'animation territoriale :

Action 14 : Entretenir le dialogue entre EPCI

Renforcement de la concertation intercommunale pour une vision partagée du développement territorial.

Action 15 : Suivre, animer et mettre en œuvre le dispositif LEADER

Suivi et animation du programme européen LEADER pour soutenir des projets innovants et locaux.

Outils de gouvernance, de financement et de suivi

Chacune des 15 actions est accompagnée de modalités précises :

- Pilotage : PETR, EPCI, communes, AURAN, partenaires institutionnels.
- Financements : Internes (communes, EPCI, AURAN) et externes (État, Région, ADEME, Union Européenne...).
- Indicateurs de réussite : Réalisations concrètes, mobilisation des acteurs, communication, utilisation des données, fréquentation touristique, etc.

3.4 La compatibilité du projet de révision du SCoT

Le SCOT du Pays de Retz présente un niveau d'articulation élevé avec les documents supra-territoriaux. Il est compatible avec les documents réglementaires majeurs (SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI, PPRL...) et prend en compte les stratégies régionales, départementales et métropolitaines, tout en développant une coopération active avec les territoires voisins.

Le SCOT intègre les documents supra en traduisant leurs prescriptions dans ses objectifs, notamment sur l'eau, les risques, la sobriété foncière, les mobilités et l'énergie :

- SRADDET Pays de la Loire → objectifs de sobriété foncière, mobilités, énergie, biodiversité, gestion des déchets, climat.
- SDAGE Loire-Bretagne → gestion de l'eau, qualité des milieux aquatiques, continuités écologiques.
- SAGE (Estuaire de la Loire, Baie de Bourgneuf, Logne-Boulogne-Ognon-Grand Lieu, Sèvre Nantaise) → règles locales sur l'eau, zones humides, prélèvements, rejets, continuités hydrauliques.
- PGRI Loire-Bretagne → prévention des inondations, gestion des risques.
- PPRL et PPRI (Côte de Jade, Baie de Bourgneuf, Loire amont) → interdictions et prescriptions en zones à risques.
- Document Stratégique de Façade (DSF NAMO) → orientations maritimes, littorales, biodiversité marine, usages de l'espace côtier.
- Schéma Régional des Carrières → gestion des ressources minérales.
- Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Nantes-Atlantique → contraintes d'urbanisation.

Le SCOT s'aligne également sur les documents suivants en adaptant ses orientations (mobilités, énergie, agriculture, littoral, économie).

- Loi Littoral (principes généraux, continuité urbaine, espaces remarquables).
- Charte départementale “Défi maritime et littoral”.
- Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) des EPCI.
- Projet Alimentaire Territorial (PAT) du Pays de Retz.
- Stratégies métropolitaines Nantes–Saint-Nazaire (mobilités, économie, estuaire).
- Contrats de réciprocité avec Nantes Métropole.
- Schémas de mobilité inter-SCOT.

Le SCOT du Pays de Retz va au-delà de la simple conformité juridique et développe une coopération active avec :

- Le Pôle Métropolitain Nantes–Saint-Nazaire → diagnostic environnemental commun,
- Les EPCI voisins → stratégie partagée,
- Les acteurs de l'estuaire,
- L'ARS (santé),
- Les services de l'État → une vision commune du littoral et des risques.

4 L'évaluation environnementale du projet de révision du SCoT

4.1 Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

L'Avis délibéré n° PDL004147/APP sur le projet de révision du SCoT est daté du 10 octobre 2025. L'avis de la MRAe est constructif et non opposé. Il souligne les ambitions du SCOT mais appelle à des ajustements sur les éléments listés ci-après pour mieux intégrer les enjeux environnementaux, climatiques et fonciers dans un territoire à forte pression démographique et écologique.

Enjeux environnementaux majeurs identifiés

Maîtrise de l'artificialisation des sols. Le SCOT doit mieux justifier les surfaces consommées entre 2011 et 2025 pour établir une trajectoire crédible de sobriété foncière.

Préservation des milieux naturels. La MRAe précise l'importance de maintenir un réseau cohérent d'espaces naturels et agricoles et rappelle la sensibilité accrue des zones humides, marais, bocage, littoral, estuaire et Lac de Grand-Lieu.

Adaptation au changement climatique. L'analyse des impacts climatiques (inondations, submersion marine, érosion côtière) reste insuffisante. La MRAe recommande d'intégrer des objectifs précis sur la performance énergétique des bâtiments.

Gestion de la ressource en eau. La MRAe note la qualité médiocre à mauvaise de plusieurs masses d'eau (pollution, ensablement, eutrophisation) et précise que les captages d'eau potable sont vulnérables (étang des Gâtineaux, Machecoul) parce que soumis à la pression agricole et aux sécheresses.

Urbanisation et logement

Le territoire est marqué par une forte dépendance à la voiture (85 % des actifs). Pornic Agglo concentre 41 % de la population et 36 % des emplois et note la tension sur le logement locatif et social, notamment pour les salariés modestes.

La MRAe recommande d'utiliser les outils du code de l'urbanisme (article L.151-14-1) pour limiter les résidences secondaires dans les zones tendues.

Qualité du rapport environnemental

La MRAe apprécie la bonne structuration des documents, mais trouve perfectible la lisibilité des cartes et tableaux. Le diagnostic territorial est pertinent, notamment sur les flux pendulaires vers Nantes et Saint-Nazaire. Le rapport souligne la richesse écologique du territoire : 2 sites protégés, 1 réserve naturelle, 9 sites Natura 2000, 37 ZNIEFF, 2 zones Ramsar, 7 sites du Conservatoire du littoral.

Points faibles relevés par la MRAe

La MRAe souligne une justification insuffisante des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP), une faible prise en compte des impacts climatiques sur les milieux et les ressources, une absence d'objectifs chiffrés pour la rénovation énergétique et un manque d'outils concrets pour encadrer les résidences secondaires.

La MRAe fait état de quatre recommandations clés, à savoir :

- Préciser les trajectoires de consommation foncière (modalités de calcul, consommations par EPCI et par communes) ;
- Renforcer les mesures d'adaptation climatique (données chiffrées de performances énergétiques, temporalité) ;
- Intégrer les outils réglementaires pour maîtriser l'urbanisation littorale ;
- Améliorer la lisibilité des annexes environnementales.

4.2 Mémoire en réponse du PETR à l'avis MRAe

Le PETR a répondu aux 12 principales observations formulées par la MRAe dans son avis du 10 octobre 2025 pour clarifier, compléter ou ajuster certains éléments du projet, sans remettre en cause sa philosophie générale.

Résidences secondaires. Le SCOT intègre déjà des recommandations pour encadrer leur développement. Les outils du code de l'urbanisme (article L.151-14-1) seront explicitement mentionnés dans le DOO.

Données énergétiques. Les données BASEMIS 2024 et les estimations des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) seront intégrées pour actualiser l'état initial de l'environnement.

Suivi du SCOT. Le bilan du SCOT 2013 (évalué en 2019) a servi de base aux travaux. Les constats essentiels seront rappelés dans le diagnostic territorial.

Loi Littoral et Natura 2000. Deux nouvelles zones Natura 2000 marines seront ajoutées à la cartographie et au tableau des espaces remarquables. Le SCOT prendra en compte le document stratégique de façade (DSF) révisé.

Indicateurs de suivi. Les valeurs de référence et cibles seront précisées dans le texte. Certains indicateurs (ex. catastrophes naturelles) resteront non chiffrés en raison de leur nature hypothétique.

Résumé non technique. Il sera enrichi pour mieux présenter les objectifs chiffrés et territorialisés du SCOT.

Sobriété foncière. La trajectoire ZAN est fondée sur une consommation passée de **1 175 ha (2011–2020)**. La ventilation par commune sera finalisée et publiée avant fin 2025.

Renaturation. Le DOO prévoit déjà des orientations claires : OAP “Nature en ville”, désimperméabilisation, opérations de renaturation par EPCI.

Secteurs d'implantation périphériques. Aucun nouveau SIP n'est créé. Les extensions prévues concernent des secteurs existants et sont intégrées dans les trajectoires foncières.

Ressource en eau. L'analyse détaille les besoins et les capacités jusqu'en 2050. La simulation de scénarios climatiques (-10 % à -20 %) montre une tension possible à long terme. A signaler un projet d'interconnexion des réseaux (Vigneux–Rouans) pour sécuriser l'approvisionnement.

Risques climatiques et littoraux. Le SCOT adopte une approche systémique : recul du trait de côte, désimperméabilisation, culture du risque. L'EIE sera complétée avec des données actualisées (AZI, PAPI, BRGM, etc.).

Performance énergétique. Le DOO contient déjà des prescriptions pour la rénovation et la construction. Le SCOT renvoie aux PCAET et PLH pour la mise en œuvre opérationnelle.

D'autres précisions sont apportées sur :

- L'amélioration de la lisibilité des cartes et tableaux.
- Les stations d'épuration en limite de capacité.
- Des compléments sur les pollutions (pesticides, sols, bruit).
- Des études d'impact prévues pour les projets affectant les continuités écologiques.
- Des recommandations sur l'intégration paysagère du maraîchage.
- Des références aux contrats locaux de santé et à l'urbanisme favorable à la santé.

5 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Dès la finalisation de la révision du SCoT (délibération du 4 juillet 2025), les intercommunalités et les personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Chambres consulaires etc.) et les EPCI ont été invitées à émettre un avis sur ce projet.

De juillet à octobre, le PETR a réceptionné 27 avis émis par les entités suivantes, classées dans l'ordre d'envoi de ceux-ci :

- Communauté de communes du Sud Estuaire
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
- Communauté de communes estuaire et Sillon
- Commune de Geneston
- Commune de la Limouzinière
- Pornic Agglo Pays de Retz
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique
- Commune de Vue
- Sud Retz Atlantique Communauté
- Grand Lieu Communauté
- Commune de Saint-Colomban
- Conseil Régional des Pays de la Loire

- Commune de La Chevrolière
- Commune de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu
- Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire
- Commune du Bignon
- Commune de Machecoul-Saint-Même
- Commune de Pornic
- Chambre de commerce et d'industrie Nantes-Saint-Nazaire
- Commission Locale de l'Eau du SAGE Estuaire
- CDPENAF (Com. Départementale Préservation Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique
- Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire
- DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique)
- Commission Locale de l'Eau du SAGE Baie-de-Bourgneuf
- Pays du Vignoble Nantais
- Commune de La Plaine-sur-Mer

5.1 Mémoire de synthèse du PETR en réponse à l'ensemble des avis PPA

Comme échangé pendant la phase de préparation de l'enquête, le PETR a fourni le 19 décembre 2025 un mémoire en réponse à l'ensemble de ces avis PPA. Au regard de l'exhaustivité de la réponse construite sur la base et dans l'ordre des chapitres élaborés pour structurer la révision du SCoT, ce document de synthèse est reporté ci-après. Le nombre d'amendements est conséquent et seule la transmission complète de ceux-ci s'avère nécessaire pour aider à la compréhension des mises à niveau. Pour chaque avis considéré, la réponse est organisée de la façon suivante :

- Type de dossier considéré ;
- Numéro de page(s) de celui-ci et l'axe concernée par le ou les avis PPA ;
- Nature de/des avis PPA pris en compte et la réponse correspondante du PETR.

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE			
Page	Axe	Avis PPA	Réponse
11	1	<p>Comité de Conchyliculture : « intégrer la capacité d'accueil en adéquation avec la capacité de collecte et de traitement et l'acceptabilité des rejets dans le milieu »</p> <p>SAGE Estuaire et SAGE Baie de Bourgneuf : « Intégrer la capacité d'accueil en adéquation avec la ressource en eau et l'acceptabilité des prélèvements pour le milieu. Intégrer la capacité d'accueil en adéquation avec la capacité de collecte et de traitement et l'acceptabilité des rejets dans le milieu »</p>	L'évaluation environnementale et le chapitre dédié à la capacité d'accueil traitent comme il se doit de cet enjeu. Le PAS, pages 11 et 12, pointe le lien direct entre la capacité d'accueil du territoire et le changement climatique, et, en particulier la tension sur la ressource en eau. C'est en ce sens que le DOO prescrit la nécessité d'anticiper dans tout projet de développement les enjeux d'adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau d'une part (page 21 du DOO) et, d'autre part, la capacité des traitements des eaux usées (page 22 du DOO). Toutefois, pourra être précisée dans le PAS la formulation suivante : "Le SCoT s'engage à protéger la ressource quantitative et qualitative, superficielle et souterraine en eau et veille à assurer en ce sens le développement du Pays de Retz en adéquation avec la disponibilité de la ressource et les capacités de traitement des eaux usées.
12	1	SAGE Estuaire : « il serait pertinent d'inscrire un objectif de préservation des fonctionnalités des zones humides au sein des têtes de bassins versants ainsi qu'un objectif de préservation des	Le PAS, page 12, engage le territoire dans la protection de la trame bleue et l'amélioration de la gestion des cours d'eau. L'attention à porter aux têtes de bassins versants y est d'ores et déjà exprimée. C'est

		fonctionnalités des masses d'eau et de considérer les têtes de bassins versant comme élément structurant du paysage »	en ce sens que le DOO (page 18) prescrit la protection des fonctionnalités des zones humides, et la protection renforcée pour les zones humides stratégiques que sont les têtes de bassin versant. La référence, page 12 du DOO, au plateau bocager comme élément du paysage à protéger sera complétée afin que les têtes de bassin versant soient reconnues dans leur valeur singulière.
12	1	SAGE Estuaire : « afficher la volonté d'amélioration et la gestion des eaux pluviales comme objectif dans le PAS, en cohérence avec les objectifs déjà inscrits »	Le PAS, page 12, engage le territoire en ce sens : "garantir le cycle de l'eau par une gestion durable des eaux pluviales au plus près du point de chute et défendre un aménagement résilient limitant l'imperméabilisation ou favorisant l'infiltration". Aussi, l'objectif à poursuivre est clairement affiché et le DOO apporte les éléments de sa traduction réglementaire. Le terme "amélioration" de la gestion durable des eaux pluviales sera néanmoins ajouté.
20	1	SAGE Estuaire : « Clarifier la rédaction suivante : "Faire de l'estuaire de la Loire, un nouvel espace de coopérations nord-sud, notamment par la mise en place de solutions de franchissement adaptées s'appuyant sur celles existantes" pour éviter toute mauvaise interprétation. il est proposé d'inscrire que le SCoT ne prévoit pas de nouveau franchissement et qu'il souhaite optimiser et garantir la pérennité des aménagements existants (pont de Saint-Nazaire, bacs de Loire, etc.) Il est souhaitable de privilégier le développement des usages de la Loire sur les secteurs déjà artificialisés. » CD 44 : « mentionner que le Département ne soutiendra pas un nouveau franchissement de la Loire en aval au regard du coût et des contraintes environnementales »	Page 20 du PAS, le passage cité sera modifié de manière à écarter toute erreur d'interprétation, laquelle est de fait, écartée à la lecture du DOO (page 87).
p. 21	1	SAGE Baie de Bourgneuf : « Concernant les espaces de mobilités : le Falleron et la Haute Perche ne sont pas suffisamment assez mentionnés dans cette rubrique. Pourtant les zones d'expansion des crues sont inconstructibles selon le SAGE (Disposition 18) »	Page 21 du PAS, l'objectif de protection des espaces de mobilité de la Loire sera reconsidéré plus largement.
DOCUMENT D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS			
p.8		DDTM : « Santé : Le SCoT révisé n'analyse pas de manière systématique les liens avec la santé en déployant une véritable approche transversale pour intégrer totalement la santé et le bien-être des habitants dans les orientations et les objectifs du DOO. Cette approche intégratrice de la santé est particulièrement utile afin de présenter les bénéfices sur la santé et l'environnement et de pointer les éventuels risques d'antagonisme (voir aussi approche One Health portée par le PRSE4). La prise en compte des personnes vulnérables (du fait de l'âge, de maladies chroniques, de la situation précaire) nécessite de s'assurer que les orientations retenues intègrent bien leurs problématiques et ne creusent pas les inégalités sociales, territoriales de santé »	La page 8 du DOO décline les leviers d'action liés à la santé infusés dans les diverses orientations du DOO. Par souci de compréhension, un pictogramme sera ajouté aux orientations associées à la défense de cet enjeu systémique dans l'ensemble du document.

p.12	1	<p>SAGE Baie de Bourgneuf : « Intégrer les têtes de bassins versants dans les éléments structurants du paysage »</p> <p>DDTM : « Patrimoine architectural, urbain et paysager : La densification des centres-bourgs, villages, SDU et hameaux, privilégiée par le projet de SCoT arrêté devra être évaluée à l'échelle de chaque PLU(i) par la mise en œuvre systématique d'étude d'impact paysager. Une disposition en ce sens gagnerait à être ajoutée dans le DOO à la suite des prescriptions inscrites aux pages 12 et 13 avec les outils à déployer pour conjuguer mise en valeur et requalification des tissus anciens et déclinés ci-dessous »</p> <p>CD 44 : « 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 »</p>	<p>La demande du SAGE de reconnaître les têtes de bassins versants comme éléments structurants du paysage donnera lieu à un complément page 12 du DOO en lien avec la protection du plateau bocager. Concernant la demande du Département, la référence au projet de mise en tourisme du Lac de Grand Lieu et de l'ensemble des projets de développement et de mise en valeur du territoire d'eau portés par les Offices de Tourisme Intercommunaux seront mentionnés page 12 du DOO. La suggestion de la DDTM de procéder à des études d'impact paysager dans le cadre des projets de densification ne fera pas l'objet d'une prescription systématique. Le DOO ne peut pas prescrire d'étude d'impact. Les pages 12 et 13 du DOO mais aussi pages 97 et 98 déclinent des prescriptions et recommandations en lien avec le maintien de l'identité paysagère et patrimoniale des tissus urbains anciens et l'intérêt de s'appuyer sur les formes de ces derniers pour concevoir les nouveaux programmes.</p>
p.13	1	<p>DDTM : « 1/ Il importe que le DOO exclut toute banalisation architecturale par une uniformisation des constructions sans lien avec l'existant et le tissu ancien en particulier (forme, matériaux, teinte, volumes.). Le DOO pourrait ainsi favoriser le déploiement dans les PLU(i) des OAP patrimoniales (R.151-7 Curb) pour prendre en compte la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 Curb.</p> <p>2/ Dans l'espace rural, il apparaît utile de reconduire le dispositif d'OAP dit de "projet de village ou de hameau" figurant dans le SCoT de 2013 pour garantir la cohérence du parcellaire et des formes bâties afin de limiter tout effet de mitage nuisible aux paysages et permettre une intégration satisfaisante des nouvelles constructions dans les tissus anciens.</p> <p>3/ Une attention doit être spécifiquement portée à l'égard des MH et SPR en vigueur sur les communes de la Bernerie-en-Retz, Saint-Brévin-les-Pins et Pornic. À cet effet, l'articulation avec les servitudes patrimoniales doit être mieux explicitée</p> <p>4/ des cônes de vue à protéger dans les PLU(i) pourraient être cartographiés dans le SCoT pour préserver les perspectives vers et depuis le patrimoine protégé »</p> <p>CD 44 : « préciser que pour les bâtis d'intérêt patrimonial situés dans l'emprise de la marge de recul d'une RD, les changements de destination sont autorisés sous réserve que l'accès, s'il se fait par une RD soit satisfaisant au regard de la sécurité routière. (p.13 ou p.44) »</p>	<p>La demande du Département de Loire Atlantique concernant le conditionnement du changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial situés au sein des marges de recul aux conditions de la sécurité routière sera prise en compte.</p> <p>La recommandation page 13 du DOO sur la préservation des éléments patrimoniaux sera précisée en réponse à la suggestion de la DDTM de Loire-Atlantique. En l'occurrence, les références aux SPR de Pornic, St Brévin et La Bernerie seront ajoutées.</p> <p>Le DOO page 95 précise que de nouvelles constructions sont possibles dans les villages tels que définis par le SCoT et prescrit des OAP dès lors que la densification envisagée y est significative. L'intitulé "OAP de Villages" sera ajouté en ce sens.</p> <p>Concernant le 4° point des demandes de la DDTM, le SCoT invitera les PLU(i)s à procéder à cette reconnaissance.</p>

p.15	1	<p>Chambre d'agriculture : « Rendre obligatoire la concertation avec les professionnels du monde agricole dans le cadre de l'inventaire des haies »</p> <p>CNPF : « Détailler l'objectif de développement de gestion durable des forêts, actuellement figurant dans le PAS, ainsi que l'objectif de production de bois d'œuvre »</p>	<p>Concernant la demande du CNPF, l'objectif du PAS relatif à la gestion durable des forêts sera repris et précisé dans le DOO (page 15) sous la forme d'une recommandation ainsi que l'objectif relatif à la production de bois d'œuvre page 47 dans le DOO.</p> <p>Concernant la demande de la chambre d'agriculture, en lien avec l'orientation relative à la réalisation des inventaires bocagers page 15 du DOO, l'association des professionnels du monde agricole sera recommandée dans la prescription.</p>
p.16	1	<p>DDTM : « 1/ Espaces verts : Il convient de rappeler que les espaces verts ont un rôle sur différentes fonctions : atténuation à des facteurs de stress environnementaux mais aussi développement des capacités individuelles, restauration psychologique et de bien-être, environnementale.</p> <p>Intégrer une orientation visant à "promouvoir des espaces publics de qualité (offre en espaces verts, ombrage, mobilier adapté aux plus vulnérables...) permettant l'incitation aux activités sportives, de détente et aux rencontres" permettrait une approche globale santé et environnement.</p> <p>2/ Mettre en avant l'aménagement des espaces publics pour renforcer l'approche "pour un urbanisme favorable à la santé" en prenant en compte l'adaptation aux personnes vulnérables et la prise en compte de leurs besoins (personnes en perte d'autonomie dont personnes âgées, personnes avec handicaps, personnes avec enfants en bas âges, enfants), et les aménagements pour les enfants (abords des écoles, crèches, renaturation/végétalisation de cours d'écoles) mériterait d'être mis en avant. »</p> <p>MRAe : « La MRAe recommande que le projet de SCoT précise les orientations et les objectifs à mettre en œuvre au niveau des PCAET et des PLU(i) en matière de renaturation pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. »</p>	<p>Les suggestions de la DDTM seront prises en compte dans les objectifs et orientations du SCoT afférentes existantes, qui seront donc complétées.</p> <p>Le PETR a répondu à l'Autorité Environnementale dans son mémoire en réponse d'octobre 2025.</p>
p.17-21	1	<p>DDTM : « Le DOO pourrait recommander de mener des études complémentaires sur le risque inondation, dans les secteurs soumis à ce risque, tel que Corsept le fait dans l'estuaire de la Loire avec le projet Adapto (à introduire dans l'EIE), ou bien sur le littoral pour les communes exposées au recul du trait de côte, au regard de l'accélération du changement climatique (exemple de l'étude d'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte de Pornic Agglo »</p>	<p>Le DOO recommande déjà page 21 des études complémentaires pour évaluer le risque d'inondation. A juste titre, cette même recommandation pourrait être reprise dans l'axe 4 du DOO avec une portée plus générale (inondation - recul du trait de côte, etc.)</p>
p.18	1	<p>SAGE Baie de Bourgneuf : « Aller plus loin sur la protection des zones humides les plus fonctionnelles comme spécifiée dans le SAGE (disposition 46) »</p> <p>DDTM : « Le DOO pourrait être plus précis sur certaines prescriptions afin de renforcer sa dimension intégratrice à l'égard des SAGE</p>	<p>Le DOO (page 18) prescrit la protection des zones humides et attend des documents d'urbanisme infra qu'ils caractérisent leurs fonctionnalités et les délimitent conformément aux dispositions des SAGE. S'agissant de la reprise littérale des dispositions relatives aux zones humides stratégiques, la prescription sera complétée dans cette optique. Enfin</p>

		<p>applicables sur le Pays de Retz, en application de l'article L.131-1-9° du Code de l'urbanisme. Il convient de manière générale de limiter au maximum les renvois vers les SAGE ; le SCoT, en sa qualité de document intégrateur, a vocation à être autoportant pour les zones humides, les préserver par un classement spécifique, un tramage au règlement graphique, assortis de règles compatibles avec cet objectifs, en mentionnant explicitement l'interdiction de destruction des zones stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE identifiées au SAGE Estuaire et à intégrer au SCoT) hors exceptions et le principe d'évitement des zones humides sources de cours d'eau et des zones humides en zone inondable (règles 2 et M2-2 du SAGE Estuaire) »</p> <p>Chambre d'agriculture : « Sur le thème de la protection des zones humides, il faudrait que, comme pour la mise en place de la TVB ou des inventaires bocagers, la profession agricole soit directement associée et concertée pour la caractérisation fonctionnelle des zones humides. »</p>	<p>l'association du monde agricole dans ce travail d'inventaire des zones humides fera l'objet d'une recommandation.</p>
p.19	1	<p>DDTM : « Le DOO pourrait être plus précis sur certaines prescriptions afin de renforcer sa dimension intégratrice à l'égard des SAGE applicables sur le Pays de Retz, en application de l'article L.131-1-9° du Code de l'urbanisme. Il convient de manière générale de limiter au maximum les renvois vers les SAGE ; le SCoT, en sa qualité de document intégrateur, a vocation à être autoportant pour les cours d'eau et leurs corridors riverains, étendre à 35 mètres la bande minimale préservée des nouvelles constructions, sur les axes majeurs de la TVB (M1-2 du SAGE) »</p> <p>Chambre d'agriculture : « La suppression demandée en amont de la recommandation de mise en place d'outils de maîtrise foncière sur les périmètres de captage n'a pas été prise en compte, la CA demande que cette dernière ne s'applique que pour les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochée »</p>	<p>Le SCoT est couvert par 4 SAGE(s); les prescriptions intégrées au SCoT ont vocation à couvrir les dispositions de l'ensemble de ces documents, qui s'appliquent pour chacun d'entre eux sur les 38 communes du Pays de Retz. C'est dans ce sens que le DOO est rédigé mais ce dernier, dans les points visés par la DDTM, sera ajusté.</p> <p>La demande de la chambre d'agriculture de ne restreindre la recommandation de recours aux outils de maîtrise de foncière aux seuls périmètres rapprochés des aires de captage ne semble pas pertinente eu égard à l'enjeu crucial d'amélioration de la qualité de l'eau dans le Pays de Retz.</p>
p.20	1	<p>DDTM : « PAPR finalise actuellement la révision des profils de baignade de plusieurs sites, caractérisés comme vulnérables, ayant subi des dégradations ponctuelles de la qualité de l'eau. Des profils de vulnérabilité conchylicoles sont également travaillés, au regard des enjeux très forts pour ces usages (conchyliculture et pêche à pied de loisirs) et des risques sanitaires associés à la présence de pollutions d'origine fécale (Norovirus principalement). Cette vulnérabilité du milieu doit être impérativement considérée dans les perspectives de développement urbain déterminées par le SCoT et sont également à mettre en lien avec les schémas directeurs d'assainissement et des eaux pluviales notamment. Il est nécessaire de considérer non pas</p>	<p>La suggestion de la DDTM fera l'objet d'une recommandation dans l'axe 4 du DOO.</p>

		seulement le maintien de la qualité de l'eau, mais son amélioration. »	
p.21	1	DDTM : « Préciser la prescription relative à l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité de traitement des eaux usées comme suit "tout projet d'urbanisation raccordé à l'assainissement collectif et générant des effluents supplémentaires est conditionné à la capacité de la station et des réseaux à absorber les effluents actuels et projetés, ou a la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus dans les PLU(i) »	La rédaction de cette prescription sera remaniée.
p.22	1	<p>SAGE Estuaire : « prendre en compte les possibilités d'assainissement dans le choix des secteurs constructibles et rappeler aux PLUi l'élaboration des schémas directeurs des EP »</p> <p>SAGE Baie de Bourgneuf : « Recommander aux PLU(i) d'élaborer un schéma d'aménagement des eaux pluviales »</p> <p>DDTM : « 1/ Espaces littoraux et maritimes : p.22 : "assurer un système de traitement naturel de ces eaux pluviales, si leur rejet est effectué en milieux aquatiques notamment pour préserver les activités associées (saliculture, pêche, conchyliculture en particulier" -> quel rejet d'un système de traitement naturel s'effectue en milieu aquatique ? à quoi est-il fait référence ? Il convient de préciser cette recommandation 2/ Eau potable : Tenir compte des réflexions menées dans le cadre du schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable qui devrait bien être signé. Pour les ressources du territoire, le SCoT pourra rappeler l'obligation de retranscrire les prescriptions des arrêtés préfectoraux (AP) dans les PLU/PLU(i) : - l'étang des Gatineaux et l'étang du Gros Caillou (DUP du 06 mars 2008 + 2 AP de programmation en date du 15 février 2017 et du 15 février 2013) ; - la nappe de Machecoul (DUP du 02 avril 2019) ; - la nappe de Maupas à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (DUP du 19 août 2008). En complément, le captage de Machecoul est fortement dégradé par les nitrates (en plus des pesticides) 3/ Réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine : il convient de bien prendre en compte le grand cycle de l'eau en ayant une approche globale de territoire intégrée au bassin versant, en veillant à maintenir les débits minimums biologiques dans les cours d'eau et à bien respecter les contraintes sanitaires. Le document élaboré par l'ANSES "Utiliser les eaux non potables : quelles solutions possibles ? Quels risques sanitaires ?" peut être une ressource intéressante à valoriser. »</p>	<p>Concernant l'avis du SAGE Estuaire, une orientation sera ajoutée afin de veiller à la prise en compte des possibilités d'assainissement dans le choix des secteurs constructibles. Le rappel de l'élaboration des SDEP à faire aux PLU(i) ne sera pas intégré car ce n'est pas nécessairement une compétence des EPCI.</p> <p>Concernant l'avis DDTM :</p> <p>L'orientation "assurer un système de traitement naturel de ces eaux pluviales, si leur rejet est effectué en milieux aquatiques notamment pour préserver les activités associées (saliculture, pêche, conchyliculture en particulier" sera supprimée.</p> <p>Seront intégrés au DOO : - Une mention au Schéma Départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable, - Un rappel de l'obligation réglementaire d'intégrer les prescriptions des arrêtés préfectoraux de protection de captage d'eau potable.</p> <p>La question de la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine sera étudiée.</p>

		CD 44 : « Intégrer dans ses réflexions les objectifs de l'étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable prévue pour la fin de l'année 2025 »	
p.22	1	Chambre d'agriculture : « Le DOO recommande la création de zones d'expansions tampon en sortie de stations d'épuration (STEP). Or ces dispositifs risquent de générer de nouvelles emprises sur des terres agricoles productives. Le paragraphe doit être complété en ajoutant que dans le cadre de ce type de dispositifs, une étude d'impact sur le foncier doit être systématisée »	La remarque de la chambre d'agriculture fait référence à un exemple de traduction d'une recommandation. Il sera intégré que les aménagements envisagés devront satisfaire de fait aux exigences d'études obligatoires et réglementaires. Pour rappel, le DOO ne peut prescrire d'étude d'impact.
p.24	1	DDTM : « Limiter les nuisances et l'exposition aux pollutions : Le SCoT pourrait préconiser qu'au niveau de chaque PLU(i) soient systématiquement réalisées des cartes stratégiques permettant une bonne prise en compte des personnes vulnérables dans les choix d'aménagement, en croisant les sources de pollution potentielle et de dégradation de l'environnement (air, sol, bruit, champs magnétiques, îlots de chaleur...) avec les sites existants et projetés accueillant des personnes vulnérables (établissements recevant du public tels que les lieux d'accueil des personnes âgées, crèches, écoles, espaces de jeux et d'activités physiques de plein air). Cette cartographie permettrait une prise en compte adaptée des populations vulnérables (en particulier les plus jeunes) vis-à-vis de la desserte en transport, de l'accessibilité, de la proximité aux espaces publics, etc. »	La réalisation systématique de cartes de vulnérabilités dans le cadre de l'élaboration des PLU(i) relève d'un degré d'exigence important mais le DOO sera complétée d'une recommandation invitant les rédacteurs de documents d'urbanisme à porter une attention particulière aux personnes vulnérables.
p.26	1	DDTM : « L'analyse de la qualité de l'air et les effets sanitaires induits aurait pu, en complément de ce qui est décrit, être illustrée au moyen d'une comparaison avec les valeurs guides recommandées par l'OMS (lien avec les PCAET) et les futures normes européennes pour 2030. »	L'EIE sera complété, actualisé en fonction des données disponibles et des normes en vigueur.
p.27	1	DDTM : « En précision de la remarque concernant les aléas forts du risque de retrait gonflement des argiles, l'étude géotechnique requise par l'article 68 de la loi ELAN est à mentionner clairement	La référence réglementaire sera ajoutée dans le DOO (page 27)
p.29	1	MRAe : « La MRAe recommande que le projet de SCoT incite les PLU(i) à définir des objectifs chiffrés de performances énergétiques des bâtiments à construire et à rénover »	En fonction des niveaux de réalisations des évaluations en cours des quatre PCAET du Pays de Retz, des précisions pourront être apportées. Cependant, le PETR édicte pages 29 et 30 du DOO, une série de prescriptions et de recommandations qui répondent à l'enjeu de rénovation des bâtiments économiques, publics ou résidentiels dans l'objectif de répondre à la trajectoire de neutralité carbone. En tout état de cause, le SCoT n'a pas les moyens de se substituer aux réglementations thermiques. En revanche, l'objectif poursuivi du SCoT doit être mis

			en œuvre dans le cadre des politiques publiques portées par les EPCI, à savoir les PLH et PCAET. Ce qui sera rappelé dans le SCoT au besoin.
p.32	1	PAPR : « Rajouter dans la recommandation « encourager le mode de chauffage des serres (biomasse, GSR, biogaz...) » »	La recommandation sera précisée en ce sens.
p.33	1	DDTM : « 1/ sur les transitions énergétiques : au regard des missions de service public de Rte et afin de garantir dans le temps la compatibilité, la cohérence et la pérennité du réseau public de transport d'électricité avec son environnement, le gestionnaire préconise que figurent les dispositions suivantes : " Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension contribuent à la solidarité des territoires, à l'accueil des énergies renouvelables, à l'attractivité économique régionale et peuvent concourir à la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques. Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution dudit réseau. Ils veillent à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau. Ils identifient le cas échéant, les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques" 2/ Le SCoT n'évoque pas la question des rayonnements non-ionisants. Aussi, il pourrait être prescrit l'intégration de la cartographie des lignes à très hautes tension et haute tension dans les PLU(i) en tant qu'aide à la décision sur les futures implantations de zones d'habitat et de bâtiments recevant des publics sensibles (cf. instruction du 15 avril 2013 portant sur l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité) »	La remarque de la DDTM concernant le transport de l'électricité et la mission de service de Rte sera prise en compte dans le chapitre sur les transitions énergétiques. La question des rayons non ionisants sera traitée dans la liste des prescriptions relatives aux risques technologies (page 25 du DOO)
p.34	1	CD 44 : « recommander que des règles plus précises puissent être recommandées dans les règlements de PLU sur l'installation de PV en toiture, y compris en surimposition ou en différenciant le degré d'exigence esthétique selon le degré de visibilité depuis le domaine public » Région : « Aucun objectif chiffré n'est défini pour le développement des ENR »	La remarque du Département de Loire Atlantique fera l'objet d'une réécriture de la prescription page 34 du DOO même si les règles d'urbanisme relatives à l'intégration paysagère s'appliquent aux autorisations d'urbanisme. Concernant les objectifs de production d'ENR, le potentiel des ZAE nR sera précisé en référence à la recommandation liée (page 34 du DOO). Par ailleurs, les données climat air énergie de l'EIE seront actualisées.
p.36	1	PAPR : « Rajouter dans la dernière reco la valorisation des déchets produits sur le territoire – retour au sol de la matière organique »	La dernière recommandation en lien avec la neutralité carbone sera précisée dans ce sens.
p.38	2	CD 44 : « Préserver davantage la vocation agricole des bâtis en veillant à ce que logement libéré puisse être adossé à de nouvelles installations que le SCoT recommande »	Le logement de fonction est traité page 43. Le SCOT ne dispose pas de marges de manœuvre en dehors de ce levier.

p.39	2	<p>Pornic : « Sur les EAP : les carreaux d'EAP au sein de l'enveloppe agglomérée de Pornic devraient être supprimés par ils ne correspondent à aucune réalité agricole »</p> <p>PAPR : « Concernant les EAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erreur matérielle sur la commune de Chauvé. Les dernières propositions d'ajustements remontées au PETR, au regard de l'arrêt projet du PLU de Chauvé en cours de révision, n'ont pas été intégrées dans la version arrêtée - La méthodologie finalement retenue par le PETR pour la classification " d'espaces naturels support d'une activité agricole" en EAP a évolué par rapport à la proposition de classement en EAP formulée initialement par l'Agglomération. En effet, le PETR a fait le choix de croiser les propositions remontées pour chaque EPCI avec les parcelles déclarées à la PAC. Il en ressort que certains EAP se retrouvent "isolées" ou "déconnectés" du reste des autres EAP, engendrant ainsi une incompréhension et une incohérence dans la logique de protection globale de ces espaces. Ainsi, il serait souhaité, comme cela a pu être fait sur d'autres EPCI, qu'un "toiletage" de ces EAP résiduels soit réalisé sur l'ensemble du territoire de notre agglomération » <p>Le Bignon : « La commune du Bignon souhaite rajouter des EAP, sur deux secteurs à l'ouest du territoire et au nord du bourg »</p> <p>CDPENAF : « Préciser la nature des espaces ayant conduit à une augmentation de près de 13 000 hectares d'EAP, la part des espaces naturels exploités dans le volume total d'EAP, les modalités de suivi en cas de projet nécessitant une démarche de compensation équivalente en termes de surface »</p>	<p>Les erreurs matérielles sur Pornic, Chauvé etc seront rectifiées.</p> <p>Le PETR rappelle que les EAP relèvent d'une volonté politique de protection des espaces agricoles et non d'une obligation légale.</p> <p>Les EAP représentaient 85 215 ha dans le SCOT en vigueur contre 86 813 ha (hors espaces naturels exploités) dans le projet de SCOT de 2025. 11 652 ha d'espaces naturels exploités ont été ajoutés considérant que l'activité agricole dans les zones humides, zones de marais ou autres espaces d'intérêt environnemental contribuent au bon fonctionnement écologique de ces milieux. Cela étant dit, le classement en EAP ne recouvre pas la totalité des secteurs classés en zone A et/ou N (en blanc sur la carte) des PLU en vigueur. Autrement dit, le zonage de protection agricole du Pays de Retz ne se limite pas aux hectares d'espaces agricoles pérennes.</p> <p>Afin d'éviter toute interprétation tronquée de la cartographie des EAP, celle-ci sera retravaillée.</p> <p>Enfin, le PETR rappelle que la mise en œuvre de la trajectoire ZAN a comme objectif 1er la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Elle constitue donc un outil obligatoire de protection de l'agriculture que le SCoT intègre.</p> <p>Les modalités de suivi de la compensation menée dans les communes au regard des délimitations parcellaires des plans de zonages des PLU(i) et non du carroyage du SCoT, en lien avec les exploitants concernés en cas de déclassement seront précisées. En tout état de cause, le PETR souhaite préciser que la cartographie des EAP est l'aboutissement d'un travail réalisé sur 2 années en concertation fine avec les EPCI et les communes ayant comme finalité de donner un maximum de lisibilité aux professionnels. La méthode retenue ayant donné lieu à cette cartographie des EAP a visé l'objectif d'évitement maximal des compensations. Il n'y aura de fait aucune réduction de l'enveloppe d'ENAF disponible sur le territoire conformément aux engagements en matière de trajectoire de sobriété foncière.</p>
p.41	2	<p>CD 44 : « 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</p> <p>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 :</p>	<p>Les éléments relatifs au PEAN de PAPR pourront être étayés dans le DOO. Une cartographie du périmètre du PEAN sera intégrée au diagnostic.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - protéger les terres agricoles et naturelles de l'artificialisation et de la spéculation foncière, tout en limitant l'installation illégale (mitage et cabanisation) - maintenir et développer une agriculture économiquement viable et pérenne, en favorisant notamment l'installation de nouveaux exploitants, - renforcer le lien social entre les agriculteurs, les autres usagers du territoire et la population, en valorisant le rôle et le travail des agriculteurs. - 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, » 	
p.44	2	<p>DDTM : « Pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les prescriptions du DOO (page 44) nécessitent d'être complétées par la mise en œuvre systématique dans les PLU(i) de fiches-bâtiments à intégrer en annexe du règlement écrit présentant les éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'inscrire dans la volumétrie existante ; - conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ; - respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils de menuiseries existants ; - reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ; - employer des matériaux traditionnels ; - mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ; - proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques reportées ; - proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ; - intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public ; - encadrer les problématiques d'accès et de stationnement pour limiter leur impact sur le paysage rural. <p>Plus généralement, l'intégration d'un cahier de recommandations architecturales à annexer aux PLU(i) gagnerait à être systématisée par l'ajout d'une disposition en ce sens dans le DOO pour accompagner les communes et porteurs de projet dans la réhabilitation/rénovation des bâtis anciens. »</p>	<p>La prescription visant l'identification de chacun des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sera complétée à travers la possibilité de réalisation de fiches bâtiments ou d'OAP dédiées. Cette prescription doit néanmoins être relativisée eu égard à la Loi DAUBIE du 16 juin 2025 qui permet le changement de destination des bâtis non identifiés dans le document d'urbanisme pour peu que le bâti respecte les critères attendus. L'intérêt de recommander un cahier de recommandations architecturales ou de se référer à une charte architecturale ou paysagère pourra être recommandée dans le DOO sans que cela ne relève d'une obligation systématique. L'action 4 du programme d'action du SCOT doit répondre à cet objectif.</p>
p.45	2	<p>Le Bignon : « Concernant une recommandation, il s'agit également de veiller, lors d'exhaussement opéré dans le maraîchage industriel, à ce que les impacts sur le maillage de haies, la gestion de l'eau et le fonctionnement des sols soient corrigés par des aménagements adaptés. Il s'avère que le souhait d'avoir des pratiques vertueuses en matière de maraîchage, n'a pas été repris in extenso. »</p>	<p>Le SCoT est un document de planification, qui ne peut qu'indirectement faire évoluer les pratiques agricoles. A ce titre le SCoT encourage dans sa rédaction leur amélioration et renvoie aux politiques locales le portage de cette priorité à travers le PAT en particulier. Il convient, comme le DOO le précise, de reconnaître par ailleurs, les évolutions déjà à l'œuvre au sein de la profession maraîchère.</p>

p.47	2	Région : « Intégrer l'Ecologie industrielle et territoriale dans les stratégies éco : il est recommandé de "favoriser les synergies et complémentarités entre les acteurs économiques existants et à venir au profit d'une économie circulaire", il est possible de parler "d'écologie industrielle et territoriale" puisque cela s'y rapporte »	Le DOO sera complété en ce sens s'appuyant sur les stratégies développées par les EPCI en la matière.
p.48	2	CCI : « Concernant les activités économiques isolées (p.48), il convient que les PLU reconnaissent ces occupations actuelles et leur permettent de se maintenir et de se développer.	Le DOO recommande (page 48) d'assurer les conditions de maintien et de développement des activités productives existantes au sein et en dehors des zones d'activités". Cette recommandation pourra au besoin être explicitée puisque le SCoT vise l'objectif défendu par la CCI.
p.49	2	DDTM : « Sur la mixité fonctionnelle, une réflexion plus poussée serait intéressante pour définir ce qu'est une activité sans nuisances et proposer des critères pour les activités, pour l'offre commerciale de proximité » CCI : « La nécessité d'accueillir des activités économiques au sein des centralités (p.49) devra être introduite dans les PLU dans la sous-destination "industrie" pour les activités artisanales et de petite industrie, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'environnement résidentiel »	Le DOO recommande (page 48) de "diriger les nouvelles implantations artisanales vers les centralités lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat et sinon prioritairement vers des zones d'activités". Cette recommandation pourra mentionner, à titre d'exemple, les outils réglementaires adaptés.
p.50	2	CD 44 : « Favoriser les mutualisations pendulaires inter-entreprises grâce à des parkings mutualisés dans les zones d'activités » CCI : « Maillage des zones d'activités : La déclinaison précise et spatiale de cette typologie appelle plusieurs remarques - 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 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 mélanges de flux, mitage des capacités d'accueil nécessaires aux activités productives par du commerce de détail, etc.) - La définition des ZAE intermédiaires doit être 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) »	Le SCoT apportera les précisions sur la mixité attendue au sein des zones étant entendu que celle-ci ne vise pas nécessairement ni toutes les zones ni l'entièreté de leurs périmètres. Les caractéristiques des zones intermédiaires seront précisées. En effet, ces dernières sont des secteurs d'activités économiques insérées dans le tissu urbain, présentant une certaine mixité fonctionnelle. Cette précision donnera lieu à quelques évolutions d'affectation typologique de certaines zones (La Hurline par exemple).

p.51	2	<p>SRAC : « Inverser la localisation de Legé Nord et le Petit Roussillon à Legé »</p> <p>Saint-Philbert de Grand Lieu : « Identifier le futur parc d'activités de La Chaussée comme ZAE intermédiaire et non de proximité. Distinction nécessaire car volonté d'accueillir de petites surfaces de vente à Grand Lac et Le pôle de La Chaussée »</p> <p>CCI : « La ZAE de la Hurline devait être reclassée en ZAE stratégique, afin de bien considérer ses capacités d'accueil pour des activités productives à l'échelle de la CCSE »</p>	<p>Les 3 remarques seront prises en compte au regard de la précision donnée à la définition des zones intermédiaires.</p>
p.52	2	<p>DDTM : « Pour que le SCoT constitue un véritable levier en faveur du renouvellement et de l'optimisation des ZAE, les recommandations relatives à la réalisation d'un diagnostic foncier des ZAE, à l'accueil prioritaire des activités en densification et à la mutualisation des stationnements, circulations et services doivent pouvoir être requalifiées en prescriptions au sein d'une disposition chapeau conditionnant les créations de nouvelles zones ainsi que les projets d'extension à la démonstration dans les PLU(i) d'une optimisation du foncier en cours ou achevée à l'intérieur des emprises existantes. »</p>	<p>Le DOO affiche en préambule page 52 : "Dans l'objectif de préserver les ENAF, d'être compatible avec la trajectoire ZAN et de maintenir des capacités de développement et d'accueil des entreprises, le SCoT : encourage les démarches de densification du bâti et d'intensification des usages des zones d'activités économiques et encadre les projets d'extension et de création de zones". Il sera ajouté dans cette disposition chapeau la référence à l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme relatif à l'inventaire obligatoire des ZAE et des études de gisements réalisés ou en cours au sein des EPCI.</p>
p.57	2	<p>Pornic : « Pornic Centre et "Pornic Port" constituent dans les faits une même centralité. Il semble souhaitable de ne conserver qu'une centralité commerciale "Pornic Centre" »</p> <p>PAPR : « les réflexions en cours sur le secteur de Beausoleil Sud (Sainte-Pazanne) et le retard pris dans le démarrage des travaux prévus conduisent à la nécessité de reclasser la typologie de ce SIP. En ce sens, il serait souhaitable, au regard de la réalité du projet au moment de l'approbation du SCoT, d'afficher le secteur de Beausoleil Nord / Les Charmes en SIP structurant et le secteur de Beausoleil Sud en Extension de SIP existant »</p> <p>DDTM : « Justifier les extensions des SIP de La Guerche, de la Chaussée 2, de Beau Soleil-Les Charmes et de la Colonne Basse Parnière, dont les emprises donnent à voir une volonté d'étendre spatialement, sur des espaces naturels et agricoles, ces zones commerciales périphériques des centralités de Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Sainte-Pazanne et Legé. »</p> <p>CCI : « 1/ Invitation à créer un SIP sur les Halliers voire le secteur de l'Intermarché à Geneston pour éviter le risque de dilution des commerces du centre-ville. 2/ 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</p>	<p>Les erreurs matérielles relevées par Pornic et PAPR seront corrigées.</p> <p>Sur la justification des extensions de SIP (remarque DDTM - MRAE) : Le SCOT ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs d'implantation périphériques (SIP). Ceux identifiés dans les pièces du SCoT sont des secteurs d'activité commerciale déjà existants ayant, par ailleurs, un rôle dans la définition de l'armature urbaine du SCOT. Les besoins en extension de certains de ces secteurs visent à conforter les polarités en question en lien avec l'accueil démographique et donc la demande de la clientèle. En tout état de cause, les besoins d'extension de certains secteurs d'implantation périphérique sont intégrés en matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier dans les trajectoires de sobriété foncière "assignées" aux EPCI au titre des besoins économiques au même titre que les zones d'activités économiques.</p> <p>Des éléments complémentaires de justification seront néanmoins apportés dans le SCoT.</p> <p>Concernant la remarque de la CCI, le SIP Grand Lac (St Philbert de Grand Lieu) est identifié en SIP de proximité étant donné la présence de commerces de proximité à l'est du secteur. Une augmentation de l'offre se justifie par le développement de projets d'habitat (secteur de L'hommée) au nord de la Boulogne.</p>

		<p>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. »</p> <p>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</p> <p>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. »</p> <p>MRAe : « La MRAe recommande que le projet de SCoT justifie le choix des secteurs d'implantation périphérique par rapport aux besoins d'activités et aux enjeux de réduction de la consommation d'espaces. »</p>	<p>La commune de Geneston peut se définir comme étant un village rue. Sa singularité réside dans la présence historique d'un appareil commercial étoffé s'étirant de part et d'autre de la rue de Nantes. Compte tenu de cette spécificité, la reconnaissance d'une centralité commerciale, n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelle grande surface commerciale s'appuyant sur cette configuration semble pertinente.</p>
p.58	2	<p>DDTM : « Les possibilités offertes par le DOO d'implantation de commerces au sein des ZAE de la Forêt, de la Bayonne et de Tournebride, posent ainsi question. L'évaluation de l'impact de cette programmation élargie sur l'animation urbaine des centralités doit en outre être restituée dans le document :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aune des critères énumérés à l'article L.752-6 du Code de commerce, parmi lesquels la contribution d'un développement de ces zones périphériques à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-bourg de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'intercommunalité - en démontrant que le développement commercial de ces ZAE n'entrave pas les orientations et actions propres à chacune des ORT conventionnées sur les communes du Bignon, de la Chevrolière et de Saint-Philbert de Grand Lieu » <p>CD 44 : « 1/ sur les 3 zones d'activités économiques de Tournebride, La Forêt et Bayonne de :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, <p>2/ Apporter des précisions sur certains périmètres de SIP consommateurs de foncier : Le Prieuré, La Chaussée 2, Les Charmes et la Colonne Basse Parnière »</p>	<p>Le choix des secteurs retenus pour accueillir des commerces en dehors des centralités et SIP sur Grand Lieu Communauté sont déjà très clairement explicités dans le SCoT mais des éléments de justification complémentaires seront apportés tant pour comprendre le choix de ces secteurs que les intentions en matière de typologie de commerces attendus ou d'aménagement urbain envisagé sur ces zones. Il convient aussi de préciser que cela répond aussi à une politique d'attractivité de l'emploi sur ces zones revendiquée par les entreprises elles-mêmes. La grande proximité de ces trois secteurs avec les pôles commerciaux métropolitains (de Rezé ou St Sébastien) contribue à favoriser l'évasion de la clientèle constituée des milliers de salariés de ces 3 zones de Grand Lieu vers la métropole quand leur maintien sur le territoire conditionné par la présence d'une offre sur site leur éviterait des déplacements et les retiendraient donc sur le territoire. Le SCoT précisera qu'il ne s'agit pas de créer de nouveaux centres commerciaux que la loi encadre désormais par ailleurs mais de permettre la création d'une offre commerciale et de services quotidiens, de restauration en particulier et de services. Afin d'éviter toute interprétation tronquée, des exemples seront utilement ajoutés dans le DOO.</p>

		<p>CCI : « 1/ Expliquer les raisons précises du choix des trois ZAE de Grand Lieu Communauté (Tournebride, la Forêt, la Bayonne) pour l'exception commerciale : sur lesquelles "le SCoT n'entend pas proscrire la création de nouvelles surfaces de vente pour répondre à une offre de la vie courante" car orientation qui vient à l'encontre de l'objectif de polarisation du commerce, de redynamisation des centralités, de gestion économe du foncier économique.</p> <p>2/ Préciser les typologies des activités attendues par la notion "offre de la vie courante pour les salariés" étant entendu que les règles du SCOT pour le commerce ne concernent pas les sous destinations "restauration" et "services à la clientèle", autrement dit que c'est en soi possible »</p>	
p.61	2	<p>DDTM : « Le seuil de 300m2 retenu pour les SIP interroge car correspondant globalement à la surface de vente d'un commerce de fréquence quotidienne comme une boulangerie. Cela peut faire de la concurrence aux centre-bourgs »</p> <p>CCI : « 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 m', 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. »</p>	<p>Les commerces de fréquence quotidienne ne sont pas autorisés dans tous les SIP mais seulement dans les 4 SIP de proximité ; le PETR précise par ailleurs que le seuil de 300 m2 de surface de vente se justifie par l'extrême rareté de cellule commerciale de cette surface dans les centralités du Pays de Retz. Cette précision sera apportée dans les justifications.</p> <p>Concernant la remarque de la CCI, il sera explicité davantage dans la prescription liée que ce seuil de 300 m2 devra être décliné dans les règlements des PLU(i).</p>
p.62	2	<p>CD 44 : « Préciser dans ses recommandations que la recherche de complémentarité, entre appareils commerciaux peut parfois être nécessaire »</p>	<p>La distinction entre les SIP et entre les SIP et les centralités se justifie précisément par leur complémentarité comme le DOO le précise. Le sens de la remarque du Conseil Départemental n'est pas saisi.</p>
p.80	3	<p>DDTM : « Le PAS et le DOO sont en décalage dans l'objectif de production de logements sur la période 2021-2030, établi respectivement entre 1400-1600 logements/an et 1230/1510 logements. Revoir à la hausse les hypothèses basses et hautes du DOO en concordance avec le PAS et en cohérence avec les analyses des services de l'État réalisés en 2024, tablant sur un objectif de 1500 à 1769 logements sur cette décennie.</p> <p>L'hypothèse basse retenue pour Pornic Agglo, établie à 600 logements/an sur la période 2021-2030 apparaît insuffisante ; il convient de maintenir le rythme de 700 logements affichés dans le programme local de l'habitat, lequel constitue, du point de vue de l'État, un minimum à atteindre pour ne pas enrayer les marchés du logement. »</p>	<p>Les projections démographiques "à court terme" du PAS correspondent à la période 2021-2030. Cela sera précisé. Les objectifs de production de logements dans le DOO concernant PAPR répondent aux attentes de l'Etat (700 logements/an). Un ajustement à la marge sera envisagé pour assurer la cohérence avec le PAS.</p>

p.81	3	<p>DDTM : « Décliner dans le DOO des prescriptions visant à introduire dans les OAP des PLU(i) des objectifs par typologie et taille de logements. Ce faisant, les EPCI et communes pourront davantage encadrer les projets de manière à veiller à une programmation en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population, augmenter l'offre en petits logements et favoriser in fine la réalisation des parcours résidentiels. »</p>	Des compléments pourront être apportés dans ce sens dans la recommandation sachant que des OAP trop précises en termes de typologie d'habitat peuvent s'avérer contre productives dans l'équilibre financier à atteindre.
p.82	3	<p>Pornic : « Concernant les objectifs de production de logements sociaux, un rappel que les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU s'appliquent au parc de résidences principales est nécessaire pour ne pas créer de confusions avec les résidences secondaires »</p> <p>PAPR : « Concernant la production de logements sociaux, un rappel sur le fait que le décompte des logements sociaux dans le cadre de la loi SRU s'opère uniquement sur les résidences principales pourrait être utilement ajouté »</p> <p>DDTM : « Opérer une distinction entre logement social et logement locatif social assortie d'une ambition en faveur du locatif social traduisant une trajectoire d'accélération à même de combler les déficits les plus importants, répondre aux obligations légales de l'article 55 de la loi SRU et apporter une réponse à la hauteur des besoins de la population, notamment des ménages les plus modestes Il importe de surcroît que les objectifs minimums de production de logements locatifs sociaux s'appliquent également dans le diffus afin que le parc de logements de ces prochaines années participe mieux à l'amélioration de la réponse aux besoins des ménages. »</p>	<p>Le DOO précisera que le décompte des logements sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ne s'opère que sur le nombre de résidences principales.</p> <p>Le DOO distingue déjà les objectifs de production de logement social et du locatif social pour les 9 communes concernées par la loi SRU. Le DOO précisera que les outils à disposition pour produire du logement social, notamment les OAP ou les servitudes de mixité sociale visent la très grande majorité des secteurs de production de logement. En effet, au regard des enjeux sociaux et environnementaux, la production de logement social et de locatif social ne constitue pas une offre toujours adaptée aux besoins.</p>
p.83	3	<p>DDTM : « Aborder les orientations du PLH de PAPR sur les publics défavorisés + en matière d'habitat privé, la mobilisation du parc existant est encouragée uniquement sous l'angle d'opérations de démolition/reconstruction. D'autres dispositions ont vocation à figurer dans le DOO telles que la mobilisation des logements structurellement vacants, inadaptés ou indignes, par le moyen notamment de programmes de rénovation urbaine et d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, de programmes d'intérêt général, à compléter par le dispositif plus récent des conventions du pacte territorial France Rénov' »</p>	Une recommandation sur la mobilisation du parc indigne, inadapté et vacant sera ajoutée aux recommandations du DOO sur l'habitat.
p.84	3	<p>DDTM : « Présenter le contenu du schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage »</p> <p>CD 44 : « Mentionner le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage à l'attention des intercommunalités concernées.</p>	Le DOO sera complété par des éléments précis relatifs au schéma départemental d'accueil des gens du voyage cité page 84 sans pour autant indiquer le contenu afférant à chaque EPCI dans l'exercice de sa compétence afin de ne pas alourdir le document.

		<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - Sud Estuaire : maintien de 5 emplacements (10 places-caravanes) d'aires permanentes d'accueil, de l'aire de moyens passages estivaux 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 estivaux de 50 à 80 résidences mobiles à localiser sur la communauté de communes - 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 permanente d'accueil de Saint Philbert-de-Grand-Lieu est retenu ; - Pornic agglo Pays de Retz : maintien de l'aire de grands passages (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) » 	
p.84	3	<p>DDTM : « Faire figurer l'outil de servitude de résidences principales, issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 édicté à l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme ainsi que les emplacements réservés à des programmes de logements sociaux et les servitudes de mixité sociale (articles L.151-41, L.151-15, R.151-38) »</p> <p>CD 44 : « 1/ intégrer les zones sur lesquelles l'implantation de caravanes à destination de résidence principale est possible - décliner les prescriptions et recommandations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage</p>	<p>La remarque du Département portant sur l'identification de secteurs susceptibles d'accueillir des caravanes ne relève pas à proprement parler du SCOT mais vise davantage les PLH, ce que rappelle le DOO.</p> <p>Le SCOT décline dans le chapitre 1 de l'axe 4 du DOO (page 84) une recommandation relative à la maîtrise du nombre de résidences secondaires et à l'encadrement des hébergements touristiques. Les références, à titre d'exemple, aux outils disponibles pour les PLU(i) comme la servitude de résidences principales, issue de l'article 5 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 édicté à l'article L. 151-14-1 du</p>

		<p>2/ Fixer un objectif de diminution de la part des résidences secondaires »</p> <p>MRAe : « La MRAe recommande d'inscrire davantage dans les SCoT les outils du code de l'urbanisme visant à maîtriser le développement des résidences secondaires »</p>	<p>code de l'urbanisme au même titre que les emplacements réservés à des programmes de logements sociaux et les servitudes de mixité sociale (articles L. 151-41, L. 151-15 et R. 151-38) pourront être intégrées à ladite recommandation</p>
p.86-93	3	<p>CCI : « Préciser les liens entre mobilité, développement économique et emploi à travers 2 objectifs : desserte multimodale renforcée des ZAE incluant par exemple des liaisons cyclables entre les pôles d'échange des gares et les centre-bourgs et une meilleure accessibilité quand c'est possible en TC; une organisation spatiale des ZAE favorisant la concentration de l'emploi afin de créer les conditions propices au covoiturage. »</p>	<p>La remarque de la CCI sera prise en compte.</p>
p.86	3	<p>CD 44 : « 1/ faire référence au nouveau schéma directeur des mobilités et préciser que les prescriptions réglementaires afférentes à ce schéma sont à reprendre dans les documents d'urbanisme locaux + reprise du tableau ?</p> <p>2/Supprimer la mention de l'Axe Nantes-côte vendéenne</p> <p>3/ Mentionner plus précisément les projets portés par le Département sur le territoire à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doublement de la RD178 (entre l'échangeur de Tournebride et l'A83) avec une voie réservée entre l'échangeur de Viais et l'A83, - Contournement de Machecoul - Saint-Même, section nord-est - RD 117 (Phases 1 et 2), - Doublement de la RD751 (entre Port-Saint-Père et Pont Béranger - Phases 1 et 2). Sur ce projet, la première phase (doublement de la délation de Port-Saint-Père) est en cours de réalisation et la seconde, entre Port-Saint-Père et Pont-Beranger, es prévue après 2031). - 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, <p>4/ 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, »</p>	<p>La mention au schéma des mobilités sera renseignée dans le DOO mais les prescriptions règlementaires de ce dernier ne seront pas reprises en tant que telles étant donné la possibilité d'envisager d'autres types de prescription au cas par cas pour que les projets d'aménagements tiennent compte des nuisances, tout en ménageant les enjeux présents sur le territoire. La dénomination des projets routiers listés page 86 du DOO correspond aux projets cités par le Département dans son avis. Dans l'esprit du SCoT, il est fait mention des axes routiers à améliorer à horizon 2045 ou 2050, indépendamment donc des phasages et/ou décisions de la Maîtrise d'Ouvrage actuelle. En ce sens, l'axe routier reliant Nantes à la Vendée existe en tant que tel. Toutefois, ce sont bien les emprises foncières et les échéances des projets détaillés par le Conseil Départemental dans son avis qui sont repris page 93 du DOO. Le tableau page 93 sera précisé au besoin. La carte du DOO page 85 indique déjà les éléments souhaités par le Département à savoir que les RD 178 et 751 sont des axes privilégiés pour le développement du transport collectif et du covoiturage. La liaison Aigrefeuille/Montbert pourra être ajoutée à la cartographie. La carte du PAS n'étant pas exclusivement réservée à la mobilité, la renseigner davantage la surchargerait.</p>
p.87	3	<p>CD 44 : « 1/ 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,</p>	<p>Des précisions seront apportées.</p>

		2/ valoriser les points de prise en charge des passagers covoitureurs en sortie et en entrée d'agglomération, »	
p.89-90	3	DDTM : « En lien avec les questions de mobilité et de déplacement, il convient de souligner l'importance de la marchabilité des villes et des bourgs, notamment pour les personnes en perte de mobilité (personnes âgées, personnes souffrant de handicaps) et pour la sécurité des enfants. L'élaboration d'un plan piéton qui pourrait se traduire dans les documents de planification serait intéressante, en se concentrant sur les aménagements autour des écoles, crèches et établissements de santé»	Les prescriptions et recommandations du DOO page 89-90 répondent aux enjeux développés dans la remarque de la DDTM. Ils seront donc explicités dans ce sens.
p.92	3	<p>DDTM : « 1/ à l'appui des données établies par ConsoZAN44 reprises dans le diagnostic, faisant état de 1 187 ha d'espaces consommés sur la période 2009-2021, soit 989ha sur 10 ans et 99ha/an, le DOO décline une trajectoire de réduction de la consommation de l'ordre de 40% pour la période 2021-2030, éloigné de l'objectif automatique de - 54,5% issu des dispositions de l'article 194-IV-5° alinéa 2 de la loi Climat et Résilience après péréquation du forfait national dédié aux projets d'envergure nationale et européenne (PENE), en l'absence d'intégration des objectifs de sobriété foncière territorialisés dans le SRADDET.</p> <p>2/ Préciser que l'écart entre les 1175 ha (consommation de référence sur 10 ans) et celle mentionnée dans le diagnostic (989ha) est liée à la prise en compte de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le ZAN, il convient de faire une présentation des ZAC concernées (périmètre, éléments tangibles d'un démarrage des travaux avant le 1er janvier 2021 et en apportant des garanties sur la mobilisation effective des espaces correspondants encore non urbanisés d'ici 2031 (cf. CE, 24 juillet 2025, commune de Cambrai, n°492005).</p> <p>Afficher la ventilation communale dans la version approuvée du DOO en montrant la cohérence avec les orientations du SCOT (armature, nombre de logements à produire, stratégies éco).</p> <p>Rajouter une prescription précisant que lors de leur mise en compatibilité avec le SCoT les plu(i) devront réaliser un bilan détaillé de la consommation d'espace couvrant la période de jusqu'à la date de leur projet de document. »</p> <p>MRAe : « La MRAe recommande</p> <ul style="list-style-type: none"> - de préciser les modalités de calcul des surfaces d'espace naturel, agricole et forestier sur lesquelles doit être établie la trajectoire de sobriété foncière prévue par la loi Climat et Résilience d'ici 2030 et 2050 ; - de préciser les consommations d'ENAF par EPCI et par communes entre le 01/01/2021 et la date d'arrêt et du SCoT ; 	La justification des choix et le diagnostic apporteront des réponses à la remarque de la DDTM et de la MRAE concernant la prise en compte des ZAC. Les ZAC prises en compte sont les ZAC démarrées avant août 2021 tenant compte de la surface réellement aménagée. Cela représente une surface d'environ 185 ha. La ventilation communale sera explicitée dans la justification des choix. Cette dernière fera apparaître la répartition des besoins en ENAF par vocation, la consommation passée entre 2021 et fin 2024, et la surface des ZAC comptabilisées.

		- de chiffrer par commune les surfaces d'ENAF alloués d'ici 2030 en tant compte des surfaces déjà consommées depuis le 01/01/2021 »	
p.93	3	<p>DDTM : « La mise en place d'une enveloppe foncière mutualisée de 55 ha d'ici 2030 pour des opérations d'aménagement d'envergure régionale départementale voire d'intérêt "Pays" est associée à une liste de projets représentant une consommation d'espace prévisionnelle de 81 ha ; le suivi de ces consommations liées à cette approche favorable au développement des coopérations entre territoire, dans un contexte de rareté du foncier, pourra utilement être communiqué aux PPA à l'occasion des prescriptions de mise en compatibilité des PLU(i) »</p> <p>CD 44 : « mettre à jour les dernières données de consommation foncière des projets routiers départementaux, comme suit (tableau sur les opérations et surfaces ENAF artificialisées par le projet routier sur le périmètre du SCoT Pays de Retz) »</p>	Les projets renseignés dans le tableau des projets d'intérêt pays dans le DOO, indiquent déjà les communes concernées par ces projets à l'exception de ceux qui, à la date d'arrêt, n'ont pas de localisation précise identifiée (Crématorium et Station GNV) sur le territoire de Pornic Agglo Pays de Retz.
p.95	3	<p>CD 44 : « 1/ Préciser si les extensions de certains villages sont possibles et dans cette hypothèse de donner un seuil de constructions nouvelles voire de lister les villages où c'est possible et de fixer des limites aux extensions 2/ 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 »</p>	Le DOO précise que pour les villages des extensions sont possibles tout en énonçant le principe de privilégier la densification et de ne pas venir concurrencer la centralité en termes d'offre de logements d'une part, et fixe un nombre de critères (desserte, capacité des réseaux etc.). Il précise par ailleurs que des OAP sont opportunes.
p.97	3	<p>DDTM : « Cartographier les enveloppes urbaines au temps zéro du SCOT ou retranscrire les tâches urbaines issues du conso 44 ; Les densités minimales moyennes en extension mériteraient d'être déployées en extension, justifiées ou réhaussées en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité et la forme urbaine traditionnelle observée. »</p> <p>CD 44 : « Augmenter les densités prévues des polarités d'équilibre intermédiaires de relais et de proximité »</p> <p>Chambre d'agriculture : « Pour les pôles Relais et Proximités et en particulier ceux qui se situent dans l'aire urbaine nantaise, il serait pertinent que des densités plus élevées soient prescrites, en cohérence avec les densités minimales de 30 logements par hectares prescrites par le SCoT du pôle métropolitain »</p>	<p>Concernant les enveloppes urbaines, la cartographie du binaire Conso ZAN sera intégrée au diagnostic car susceptible d'évoluer dans le cadre des démarches de fiabilisation.</p> <p>Concernant les densités, le DOO fixe ces densités minimums et invite les PLU à corréliser ces densités avec leur capacité à produire du logement en densification, et donc ne donnant pas lieu à de la consommation d'ENAF. Autrement dit, la densité minimum en extension est susceptible d'être supérieure à la densité affichée dans le DOO dès lors que la production en densification n'atteint pas un seuil suffisant (environ 50%) pour répondre à la trajectoire de sobriété foncière.</p> <p>La recommandation page 98 amène les PLUi à s'inspirer des formes observées dans le tissu ancien pour aborder les objectifs de densité des opérations en renouvellement urbain.</p>
p.101	4	DDTM : « Préciser que la grande majorité des dispositions de la Loi Littoral sont directement applicables aux autorisations d'urbanisme »	Un rappel de l'opposabilité directe des dispositions de la loi Littoral aux autorisations d'urbanisme sera intégré dans le DOO
p.104	4	Pornic : « L'identification de deux agglomérations "bourg" et "Clion" ne paraît pas pertinente dans le sens où l'ancien SCoT considérait Pornic comme une seule agglomération : de la Gilardièrre à l'Ouest	L'erreur matérielle identifiée sera corrigée.

		à la Joselière/la Béneterie/la Bossarze 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 de Clion. »	
p.102 -107	4	<p>Pornic : « Ajouter à la définition donnée pour la méthode d'identification des villages, que les PLU peuvent également souhaiter l'interdiction de construction nouvelle d'habitation dans ces secteurs, au regard de la sensibilité du sujet »</p> <p>PAPR : « Une formulation explicite serait nécessaire sur le fait que les SDU (ainsi que les villages), peuvent éventuellement faire l'objet d'une densification et peuvent également faire l'objet d'une inconstructibilité pour d'autres motifs que ceux liés à la Loi Littoral »</p> <p>DDTM : « La définition de la notion de continuité est à reprendre, la distance en deçà de laquelle deux constructions sont considérées comme étant en continuité l'une vis-à-vis de l'autre est de 35 mètres ; dans les autres cas (+ de 35 mètres), il convient de se référer aux trois critères cumulatifs utilisés par le juge administratif (CAA Nantes, 17 janvier 2020, Commune de Baden) pour apprécier si le terrain d'assiette d'un projet ou d'un secteur sur lequel un PLU(i) autorise une extension de l'urbanisation est bien en continuité d'une agglomération ou d'un village existant : la distance du terrain par rapport au village ou de l'agglomération (surface urbanisée ou naturelle, séparation physique type cours d'eau, vallon boisement, route), et l'urbanisation éventuelle des parcelles immédiatement contiguës »</p>	Les définitions relatives à la mise en application de la loi littoral seront précisées afin d'assurer la sécurité juridique du SCOT, étant clair que les PLU peuvent aller au-delà des prescriptions d'un SCOT, comme le demandent d'ailleurs Pornic et Pornic Agglo Pays de Retz.
p.108 -109	4	<p>PAPR : « Certains noms mériteraient d'être davantage développés pour éviter toute difficulté de compréhension du périmètre qu'ils recouvrent : Le Pont-Clion - La Hourserie ; La Gelletière - Le Chêne Pendu ; La Giraudière - La Chalopinière ; La Bourrellière - La Brahinière. »</p> <p>DDTM : « La détermination des villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) est abordée en des termes généraux sans justification prenant appui sur une présentation des caractéristiques typomorphologiques de chaque entité bâtie ; il est noté de surcroît, dans le tableau d'analyse qui constitue in fine, le seul élément de référence du SCoT, un seuil de densité des constructions particulièrement faible (6 logements/ha) et une justification de la distinction entre villages à densifier uniquement et ceux pouvant s'étendre résultant de choix politiques, stratégiques et de partis d'aménagement pris dans les PLU précédents, sans plus de précision et à rebours de la hiérarchie des normes, le SCoT devant être le document cadre de la mise en oeuvre de la loi Littoral auquel les PLU(i) doivent se référer. En corollaire, ce défaut de présentation des entités bâties prend encore plus d'acuité pour celles ayant fait l'objet d'une évolution de leur qualification de SDU</p>	<p>Les corrections d'erreurs matérielles demandées par PAPR seront intégrées.</p> <p>Une présentation des typologies de hameaux (analyse morphologique) sera intégrée dans la justification par le biais de schémas.</p> <p>Le PETR rappelle que le SCOT n'a pas à procéder à la délimitation des villages ou SDU, aussi le seuil minimal de 6 logements/ha du SCOT est à apprécier à l'aune d'un secteur plus large (buffer de 50m) que ce secteur une fois délimité par le(s) PLU(i)s. Ainsi, une approche analytique des densités "au réel" sera donnée dans le SCOT à titre d'exemples afin de démontrer que le seuil de densité est in fine plus important que celui apprécié hors-sol.</p> <p>Enfin, à aucun moment le SCoT ne justifie la présence de tel village ou SDU par la prise en compte d'un choix politique ou de partis pris des PLU(s) et n'est à rebours de la hiérarchie des normes. Les remarques de la commune de Pornic ou de PAPR dans leur avis sur le projet de SCoT rendant possible l'inconstructibilité des secteurs identifiés par le SCoT en témoigne d'ailleurs. L'ensemble de l'analyse méthodologique a été revue depuis 2022 et a donné lieu précisément à</p>

		(MS du SCoT approuvée en 2022) à village ou agglomération »	l'intégration de tel ou tel secteur par la prise en compte des critères objectifs utilisés, quitte à parfois, voire souvent contredire les volontés politiques locales.
p.108 -109	4	DDTM : « Le traitement particulier réservé aux 10 SDU annulés par le TA, dans l'attente du jugement de la CAA, est à dupliquer aux SDU requalifiés en village concernés par le jugement, celui-ci considérant que l'ensemble des secteurs annulés correspondent à des zones d'urbanisation diffuse. Par ailleurs, la sélection des villages et SDU écarte, à juste titre dans l'analyse multi-critères, l'urbanisation linéaire, mais vous entendez pourtant rendre constructible de nouveaux secteurs (Portmain, la Vinette, l'Effeterie, la Roulière, la Juliennais - la Lande Marbrais, les Roches Grises - la Moillancherie) qui présentent un caractère relativement diffus générant un ruban étendu de constructions, en méconnaissance de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence afférente »	Aucun SDU annulé par le TA n'est requalifié en village dans le SCoT. La remarque est nulle et non avenue. Concernant la demande de retrait des 3 villages et 3 SDU cités. L'avis du commissaire enquêteur sera pris en compte dans la possibilité de retirer ces secteurs au regard des contributions du public dans ce cadre. En tout état de cause, ces secteurs seront réexaminés avant l'approbation.
p.110 -112	4	DDTM : « 1/ Le cadrage général appliqué aux PLU(i) pour définir l'extension limitée dans les EPR a vocation à être complété pour tenir compte des critères retenus par la jurisprudence, à savoir : l'importance des constructions projetées (au regard notamment des surfaces de plancher et gabarits envisagés), la densité de l'urbanisation existante ; la destination (idée de permettre une même destination) et la configuration du secteur d'implantation (urbanisé, naturel, boisé, cultivé...) 2/ Le régime applicable aux coupures d'urbanisation requiert quelques précisions dans le document puisque dans ces espaces, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée d'occupation à trois mois (coupures récréatives) et l'extension limitée des constructions existantes (coupures agricoles) ; il y a lieu par ailleurs de préciser dans le DOO que les PLU(i) doivent classer les coupures d'urbanisation en zone naturelle ou agricole, avec une préférence pour un sous-secteur ad-hoc (Ncu ou Acu) et que les STECAL sont interdits 3/ L'encadrement retenu pour les espaces remarquables nécessite également des compléments sur le champ des dérogations au principe d'inconstructibilité ; il convient en effet d'indiquer qu'au-delà des aménagements légers édictés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, le dispositif dérogatoire inclut l'atterrage de certaines canalisations électriques ou électroniques (articles L.121-25) ainsi que les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables (article L121-26) 4/ La définition de la bande littorale des cent mètres est à intégrer au DOO en indiquant que celle-ci	Les définitions relatives à la mise en application de la loi littoral seront précisées afin d'assurer la sécurité juridique du SCOT (cf. Points 1, 2, 3, 4 de la DDTM. Une cartographie des espaces boisés significatifs sera ajoutée. Concernant le point 5, Le retrait de la coupure F2 à Villeneuve sera justifié. Elle l'a été dans le PLU récemment révisé de la commune sans que l'Etat n'ait réagi. Par essence, une coupure d'urbanisation vient préserver un espace naturel ou agricole de l'urbanisation. En l'espèce, la coupure d'urbanisation qui n'est pas reprise par le SCOT est celle qui prend naissance au niveau du quartier de la gare de Villeneuve en Retz, autrement dit dans un secteur très anciennement urbanisé qui n'aurait jamais dû répondre à la définition d'une coupure d'urbanisation. D'autres outils peuvent interdire l'urbanisation des environs du secteur afin de les protéger, ce qui est le cas en l'espèce dans le PLU de Villeneuve-en-Retz et le projet de SCoT. La demande de maintien sera analysée. Le maintien en l'état des limites des EPR de la DTA interroge grandement le PETR. En effet, la note d'enjeux reçue en janvier 2025 de la part des services de l'Etat nous rappelle cette possibilité de faire évoluer les EPR à la condition que ces ajustements soient marginaux et reprennent dans les justifications, les critères utilisés par la DTA. En l'espèce, dans ce travail préalable d'examen des ajustements possibles des EPR de la DTA, nous avons questionné les services de l'Etat pour comprendre ce qui apparaissait relever d'incohérences manifestes.

		<p>s'étend à partir de la limite haute du rivage (limite des plus hautes eaux connues en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles) sur une distance de cent mètres vers l'intérieur des terres et sans tenir compte des obstacles ou des accidents de relief ; si la loi Littoral n'impose pas de représentation graphique ad-hoc à portée réglementaire dans les documents d'urbanisme, l'inconstructibilité qui prévaut dans ces espaces (incluant l'interdiction de l'extension des bâtiments existants et le changement de destination) peut prendre différentes formes dans les PLU(i) via un tracé limité aux espaces non urbanisés, une zone non aedificandi ou un classement en zone A ou N inconstructible hors exceptions prévues aux articles L.121-17 et L.111-15 du Code de l'urbanisme.</p> <p>5/ Justifier le retrait de la coupure d'urbanisation de Bourgneuf : Par rapport au Scot de 2013 et la DTA, le SCoT en révision supprime une coupure d'urbanisation sans justification (au nord de Bourgneuf-en-Retz), n'identifie aucun espace boisé significatif (EBS) et réduit le tracé des EPR sur cinq secteurs situés à Saint-Brévin-les-Pins, La Plaine-sur-Mer, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et La Chevrolière ; réduction par endroit de l'ordre de 500, 700 mètres jusqu'à près d'un kilomètre</p> <p>Ce type de démarche ne peut valablement être admis sur le plan juridique qu'à l'occasion d'une remise à plat des critères de détermination des EPR dans le cadre d'une étude ad-hoc coconstruite avec le pôle métropolitain pour garantir la cohérence, entre les SCoT du Pays de Retz et de Nantes-Saint-Nazaire, des nouvelles délimitations sur le littoral atlantique, d'une rive à l'autre de l'estuaire et sur tout le pourtour du lac de Grand-Lieu. Dans l'attente de la réalisation de cette étude qui aurait également vocation à prendre en charge, sur le plan méthodologique, l'analyse de la capacité d'accueil, la détermination des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et des EBS, la DDTM demande de reconduire les délimitations spatiales du SCoT en vigueur, impliquant de conserver la coupure d'urbanisation dite F2, de reporter les EBS et de renoncer à la réduction du tracé des EPR »</p>	<p>La distance au rivage qui est le seul critère mis en avant dans l'avis de l'Etat ne semble pas suffisant. En effet, quand la limite actuelle d'un EPR peut se situer à 2, voire 3 km du rivage, la réduire ne semble pas en soi suffisant pour considérer qu'elle est excessive ou juridiquement fragile. En revanche, cet argument de la réduction du tracé pose précisément la question de la limite du rivage pris en compte à l'origine par la DTA. C'est ce qui a donné lieu à un courrier du PETR daté du 11 février 2025 à la DDTM, par lequel nous posons les questions suivantes :</p> <p>Quelle limite du rivage estuarien a-t-elle été prise en compte en amont de Paimboeuf ? La délimitation des EPR a-t-elle été considérée comme limite du rivage les marais de Saint-Viaud et de Frossay ainsi que le canal de la Martinière ou s'en est-elle tenue au rivage propre de la Loire ? Quelle distance minimale depuis le rivage a-t-elle été considérée pour la délimitation des EPR dans l'Estuaire ? Pourquoi autour du Lac de Grand Lieu, la prise en compte de La Boulogne, La Chaussée, l'Ognon et l'Acheneau est-elle différenciée ? De manière générale, quelle a été la limite du lac prise en compte par la DTA quant à l'application de la loi littoral ? Quelle distance minimale a-t-elle été considérée, entre le rivage et la limite des EPR, pour la DTA au niveau de la Boulogne, de la Chaussée, de l'Ognon et de l'Acheneau et à partir de quelle limite des rives du Lac pour ces affluents ? Par ailleurs, la DTA rappelle que la méthodologie observée s'assoit sur la pondération entre les critères suivants : la distance, la topographie, l'urbanisation balnéaire, le paysage, l'écologie, la géomorphologie. Aussi, la DTA précise-t-elle avoir respecté « [...] une approche combinant des critères variés, l'importance de chacun et leur pondération étant fonction des particularités du littoral à l'endroit considéré ». Serait-il possible de connaître la variation prise en compte entre ces critères selon les sous-ensembles territoriaux – Lac – Estuaire – Littoral Atlantique ? Ou selon la disponibilité du document, d'avoir accès à la méthodologie détaillée de la DTA.</p> <p>Le retour de l'Etat au PETR (mail du 2 avril 2025) ne nous a pas apporté de réponses précises si ce n'est la confirmation que des critères distincts, issus parfois des concertations locales, ont été utilisés non pas seulement entre Estuaire, littoral et lac de Grand Lieu mais entre l'est et l'ouest de Paimboeuf et entre l'est et l'ouest du Lac. Systématiquement a été pris en compte un faisceau de critères dont celui du paysage qui ne peut comme l'indique l'Etat lui-même « <i>se prévaloir d'un caractère permanent alors que son objet d'étude est en constante évolution</i> ». C'est donc en reprenant et actualisant l'analyse multicritère de la DTA abrogée que le SCoT a procédé aux ajustements tenant compte de la géomorphologie, de la topographie, de l'écologie, de l'urbanisation, de la distance au rivage et du paysage, soit ceux de la DTA elle-même. En d'autres termes, le projet de SCoT arrêté ne remet pas en cause la méthode de la DTA</p>
p.116	4	<p>DDTM : « En complément des éléments de cadrage réglementaire figurant dans le corps de l'avis sur les régimes applicables aux espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation, espace remarquable et bande littorale des cents mètres, il convient de rappeler celui spécifique aux espaces boisés significatifs (EBS) : Les dispositions des EBC applicables aux EBS n'interdisent pas nécessairement l'inconstructibilité. En revanche, le classement prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements.</p> <p>Références : CE, 19 novembre 2008, n°297382 ; CE, 31 mars 2010, n°310774/ Le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à DP. »</p>	

			<p>quand bien-même cette dernière présente des incohérences, elle vient au mieux réduire l'impact de ces incohérences sur cinq secteurs de 4 communes concernées sur les 15 concernées par les EPR.</p> <p>Les élus du Pays de Retz sont favorables à l'étude citée dans l'avis de l'Etat mais ne comprennent pas que les ajustements ponctuels et marginaux proposés dans le projet de SCoT, lesquels ne remettent pas en cause la cohérence avec ceux des territoires voisins soient balayés sine die, sans explication alors même que la DDTM nous y a invités, a été sollicitée et associée.</p> <p>Le PETR aurait souhaité une analyse argumentée de la demande de retrait de chacun des ajustements. Il sollicitera rapidement un échange technique à ce sujet pour, le cas échéant, y répondre favorablement, partiellement ou totalement. L'avis du commissaire enquêteur sur ce point serait intéressant.</p>
p.117 -119	4	<p>MRAe : « La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de SCoT avec la loi Littoral et de préciser la prise en compte du réseau Natura 2000 en mer »</p>	<p>La délimitation actuelle des espaces remarquables (Loi Littoral) retenue par le SCoT s'appuie sur un diagnostic écologique et paysager initial réalisé par le Cabinet CERESA, lors de l'élaboration du SCoT approuvé en 2013. Cette délimitation a été reconduite dans la présente révision.</p> <p>Conformément aux exigences de la loi Littoral, les espaces remarquables intègrent les périmètres Natura 2000 et les ZNIEFF situés en zone côtière et en mer. Afin de renforcer l'opposabilité et la clarté du dispositif, un tableau récapitulatif, initialement réalisé pour le SCoT en vigueur, précisera la liste des différents espaces remarquables ainsi que leurs limites de périmètre au sein du DOO.</p> <p>Lors de l'élaboration du SCoT actuellement en vigueur, le document d'objectifs (DOCOB) de la zone Natura 2000 n'avait pas encore été finalisé. Il n'avait donc pas été possible d'intégrer pleinement ces enjeux et de désigner des espaces remarquables en mer. La présente révision permettra donc au SCoT d'intégrer deux nouvelles zones Natura 2000 marines d'importance majeure :</p> <p>Estuaire de la Loire Nord (FR5202011) Estuaire de la Loire Sud – Baie de Bourgneuf (FR5202012)</p> <p>Ces deux zones Natura 2000 seront reportées sur la cartographie (page 117) et ajoutées au tableau récapitulatif des espaces remarquables du DOO.</p>
p.119	4	<p>DDTM : Ajouter une ambition sur la réduction des risques d'inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement, submersion et érosion côtière au-delà de la recommandation. Rajouter la disposition 2,15 dans les prescriptions (limitation des apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel) »</p>	<p>Une prescription sera rajoutée dans l'axe 4 conformément aux attentes et à l'enjeu pris en compte dans le SCoT dans l'axe 1 en particulier. La disposition 2.15 du PGRI qui n'y figure pas sera aussi intégrée comme il se doit.</p>
p.121	4	<p>DDTM : « Une disposition indique : « prendre en compte l'étude hydraulique de submersion marine du PGRI Loire-Bretagne ». Or, ce PGRI diffère</p>	<p>Sera retirée la mention "étude hydraulique".</p>

		d'une étude hydraulique. Il conviendra de rectifier cette phrase.	
p.121-124	4	<p>DDTM : « Le GPM pourrait apparaître dans le DOO comme acteur de développement territorial et structurant sur l'estuaire de la Loire. Les éléments de contexte afférents sont précisés dans l'annexe. »</p> <p>CD 44 : « 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 »</p>	Le préambule du chapitre3 mentionnera la nécessaire coopération élargie pour atteindre les différents objectifs cités dans le DOO, le GPM, le Département de Loire-Atlantique, la Région Pays de la Loire, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire etc.
p.122	4	<p>Comité conchyliculture : « ajouter : “Prendre en compte les possibilités d'implantation, d'extension de nouveaux bâtiments d'exploitation (production, vente au détail, dégustation), et de bassins et terre-pleins destinés à la conchyliculture“ »</p> <p>DDTM : « “Tout nouveau projet susceptible de compromettre la pérennité des cordons dunaires sera interdit“ ». Au-delà des cordons dunaires, il conviendrait d'intégrer les falaises au regard de l'impact que peuvent avoir des projets tels que des enrochements sur leur pérennité.</p> <p>CD 44 : « 1/ mentionner, à titre indicatif, les projets de développement des zones portuaires : - Restructuration du port de La Gravette à La Plaine-sur-Mer (début des travaux en 2026), - Modernisation du port de Pornic-Noëveillard, - Projet de développement nautique du port de la Pointe-Saint-Gildas, 2/ Rappeler dans le DOO les principes liés à la stratégie des Ports de Loire-Atlantique : - 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, - 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, - La dynamisation de la gouvernance. Il s'agit de réaffirmer et réajuster le cadre statutaire et de</p>	Les remarques seront prises en compte dans l'axe dédié du DOO.

		refonder la méthodologie de projet pour une meilleure implication de tous les acteurs, internes et externes. »	
p.123	4	<p>CD 44 : « 1/ s'assurer que le développement des équipements et activités touristiques respectera les limites environnementales et capacités d'absorption du territoire</p> <p>2/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, »</p>	Les prescriptions seront renforcées sur le lien entre tourisme et capacité d'accueil. Par ailleurs, la mention relative au maintien de l'offre touristique sociale et solidaire sera intégrée.
p.125	Annexe Atlas SIP	<p>Pornic : « La carte du SIP des Champs Francs (p.135), annexée au DOO, 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. »</p> <p>PAPR : « La délimitation des périmètres de SIP fait l'objet d'une large bande "floue" pour permettre à chaque collectivité de délimiter plus précisément le périmètre concerné. Cette bande de "flou" ainsi définie se superpose avec des secteurs qui n'ont pas vocation à être destinés à accueillir du commerce (quartier d'habitat, etc.). Ainsi, il est souhaité que les périmètres soient retravaillés sur l'ensemble des SIP de notre territoire pour mieux correspondre à la réalité des secteurs visés par le commerce et ainsi éviter toute ambiguïté dans son application. »</p> <p>CCI : « 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.</p> <p>À ce titre, nous vous invitons à reconsidérer les périmètres des SIP suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>L'atlas des SIP sera retravaillé pour corriger les erreurs matérielles et améliorer la lisibilité des périmètres dans la limite de ce qui relève du SCOT.</p> <p>En réponse à la CCI, comme évoqué plus haut, des justifications complémentaires seront apportées sur les extensions de ces 3 SIP; Les intentions sur ces derniers allant dans le sens de la CCI, à savoir la possibilité d'y instaurer une mixité avec des activités productives.</p>

		<p>- 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</p> <p>- 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. »</p>	
PROGRAMME D' ACTIONS			
Action n 6		CD 44 : « Ajouter le département à l'action 6 »	Le Conseil Départemental de Loire Atlantique sera identifié parmi les partenaires du pilotage et de la gouvernance de l'action relative aux mobilités
Action n 9		CD 44 : « 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 »	Le référentiel "déplacements poids lourds" du Département de Loire Atlantique sera intégré aux modalités de mise en œuvre de l'action 9 du programme d'actions.
Actions 7, 8, 9		DDTM : « Dans le programme d'actions, le GPM pourrait être associé aux dialogues et élaboration de stratégie économique et d'études logistiques, en sa qualité d'acteur du développement et de l'aménagement du territoire = associer le GPM aux actions 7 "dialoguer avec les territoires voisins", 8 "mettre en œuvre le plan d'actions de l'étude de stratégie économique" et 9 "lancer une étude logistique" »	Le GPM sera associé dans la mise en œuvre de toute réflexion ou action du programme d'actions pour laquelle sa participation est cohérente voire nécessaire à savoir les actions 7, 8 et 9.
Action n 11 et 12		CD 44 : « travailler avec le Département sur la mise en œuvre des actions 11 et 12 du programme d'actions »	Le Conseil Départemental de Loire Atlantique sera identifié comme partenaire associé aux actions 11 et 12 en lien avec les PCAET des EPCI.
		Région : « Traduction des actions à mener en faveur de la gestion des déchets et de leur requalification. Pour être en cohérence avec le SCoT qui propose un paragraphe sur la gestion et le recyclage des déchets + un paragraphe sur la gestion des rejets dans les ports. Or le Programme d'Actions ne prend comme exemple que la lutte contre le gaspillage alimentaire, ce qui n'est pas assez selon la Région »	Le programme d'actions et en particulier l'action 11 sera complétée en ce sens.
DIAGNOSTIC			
p.70		DDTM : « Préciser que l'écart entre les 1175 ha (consommation de référence sur 10 ans) et celle mentionnée dans le diagnostic (989ha) est liée à la prise en compte de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le ZAN, il convient de faire une présentation des ZAC	La justification des choix et le diagnostic apporteront des réponses à la remarque de la DDTM concernant la prise en compte des ZAC. Les ZAC prises en compte sont les ZAC démarrées avant août 2021 tenant compte de la surface réellement aménagée (et non de l'intégralité des périmètres de ZAC). Cela représente

		concernées (périmètre, éléments tangibles d'un démarrage des travaux avant le 1er janvier 2021 et en apportant des garanties sur la mobilisation effective des espaces correspondants encore non urbanisés d'ici 2031. »	une surface d'environ 185 ha. La ventilation communale sera explicitée dans la justification des choix. Cette dernière fera apparaître la répartition des besoins en ENAF par vocation, la consommation passée entre 2021 et fin 2024, et la surface des ZAC comptabilisées.
p.81		Comité conchyliculture : « remplacer le paragraphe suivant "En termes de labellisation, le territoire est couvert par la Charte Qualité "Huître Vendée Atlantique" portée par le Comité Régional de Conchyliculture." par "Le territoire est désormais couvert par la marque collective "Huîtres et Moules des Pays de la Loire", portée par le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire. Cette identité, qui succède à "Huîtres Vendée Atlantique", vise à fédérer les professionnels de la conchyliculture de la Baie de l'Aiguillon jusqu'à l'Estuaire de la Loire, en valorisant à la fois les productions d'huîtres et de moules. Elle illustre la volonté de renforcer l'ancrage régional de la filière et de promouvoir les produits emblématiques du littoral". »	La modification proposée par le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire sera prise en compte.
		MRAe : « La MRAe recommande de compléter le diagnostic avec des éléments détaillés du dispositif de suivi du SCoT en vigueur »	Le document "diagnostic territorial" du SCoT s'appuie sur des données plus récentes que celles du bilan de 2019 afin de fournir une analyse actualisée des dynamiques territoriales. Toutefois des éléments clés du bilan et de la « Justification des choix » sont développés et précisés dans le Diagnostic : Par exemple, la « Justification des choix » (page 11) mentionne la nouvelle configuration du territoire faisant suite à la fusion de communes, mais c'est le Diagnostic (page 6) qui détaille les communes concernées et les nouvelles entités créées. Pour enrichir la compréhension des enjeux locaux sans surcharger le document, les principaux constats de l'évaluation de 2019 qui n'auraient pas été suffisamment pris en compte ou qui sont jugés essentiels seront rappelés de manière concise au sein du Diagnostic du territoire (par exemple : analyse de la consommation d'espaces, production de logements, ratio emploi/actifs etc.).
JUSTIFICATION DES CHOIX			
p.17-18		GLC / Saint-Colomban / La Limouzinière / La Chevrolière : « Si Grand Lieu a accepté les différents niveaux d'armature, quand bien même ils ne sont pas forcément représentatifs de l'organisation territoriale de la collectivité plutôt basée sur un réseau de petites villes que sur un principe pyramidal, la description telle que présentée dans le document de justification vient renforcer ce système pyramidal. - Cela concerne pour les pôles relais et les pôles de proximité, la question de l'économie, qui ne peut être que renforcée ou confortée, supprimant l'idée d'un développement, alors que, même dans ces niveaux de polarité, un développement économique est envisagé et doit être possible.	L'armature territoriale résulte d'une analyse des dynamiques passées et actuelles de chaque commune et les dynamiques projetées par les élus. Les définitions des différents pôles n'ont pas pour objectif de contraindre le développement des communes. Cela sera explicité dans la justification des choix tout en précisant donc que l'armature se décline et s'ajuste dans les EPCI dans le cadre des PLH et les stratégies de Dev Eco. Les EPCI à travers leurs stratégies économiques, leurs PLH et la ventilation communale de la trajectoire ZAN ont la main sur le développement des communes.

		<p>- Le terme "modéré" en ce qui concerne l'évolution démographique est trop limitant.</p> <p>- Limiter, par exemple, les pôles relais à des "équipements et services de santé de proximité" vient contraindre les potentiels choix communaux de développement local et nie toute éventuelle stratégie intercommunale qui viendrait répartir les équipements sur différentes communes en complémentarité et solidarité les unes des autres »</p>	
p.45		<p>CCI : « 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) »</p>	<p>Le SCOT ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs d'implantation périphériques (SIP). Ceux identifiés dans les pièces du SCoT sont des secteurs d'activité commerciale déjà existants ayant, par ailleurs, un rôle dans la définition de l'armature urbaine du SCOT. Les besoins en extension de certains de ces secteurs visent à conforter les polarités en question en lien avec l'accueil démographique et donc la demande de la clientèle. En tout état de cause, les besoins d'extension de certains secteurs d'implantation périphérique sont intégrés en matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier dans les trajectoires de sobriété foncière "assignées" aux EPCI au titre des besoins économiques au même titre que les zones d'activités économiques.</p> <p>Les périmètres d'extension projetés seront justifiés.</p>
p.46		<p>GLC / Saint-Colomban / La Limouzinière / La Chevrolière : « Développer de manière plus conséquente l'argumentaire en faveur des parcs d'activités économiques, le document ne reprend pas les éléments de justification fournis par Grand Lieu Communauté. En effet, le développement des quartiers économiques dans quelques grands parcs du territoire est une mesure primordiale pour maintenir l'attractivité des parcs et renforcer leur développement et leur requalification, et fortement attendue par les entreprises et les salariés. Les élus ont fait le choix de porter cette disposition en la calibrant de manière à ce qu'elle n'entre pas en concurrence avec les centralités voisines mais au contraire, renforce les polarités autour des centres-bourgs en évitant l'évasion commerciale des salariés vers la métropole nantaise. »</p>	<p>De nouvelles justifications complémentaires seront apportées d'ici l'approbation.</p>
p.47-48		<p>GLC / Saint-Colomban / La Limouzinière / La Chevrolière : « Volonté que la localisation des SIP reste approximative, les SCoT n'ayant pas vocation à délimiter à la parcelle les SIP.</p> <p>Dans la justification des choix, l'atlas "vient préciser le périmètre de chaque secteur commerciale", en ajoutant que s'il n'est pas précis, "il reste cependant suffisamment fin pour pouvoir assurer une maîtrise du développement des secteurs périphériques"</p> <p>Le document de justification dans les premiers paragraphes concernant le DAACL renforce le non-respect du principe de ne pas délimiter à la parcelle les SIP quand il indique que l'atlas vient préciser le périmètre de chaque secteur commercial en ajoutant</p>	<p>Le SCoT ne délimite pas les SIP à la parcelle.</p> <p>p. 48 : il est écrit : <i>"Le DAACL du SCoT, conformément aux dispositions réglementaires vient préciser la localisation des centralités telles que définies dans la partie DOO du SCoT."</i> et <i>"Le DAACL du SCoT, conformément aux dispositions réglementaires, vient préciser la localisation des SIP selon leur typologie (et les extensions envisagées). Un atlas vient préciser de manière approximative le périmètre de chaque secteur commercial qui devra être transcrit dans les documents de planification"</i> --> Il est proposé de retirer le terme "préciser" et de le remplacer par "localiser". L'atlas des SIP sera revu dans sa forme pour harmoniser les échelles de représentation.</p>

		<p>que s'il n'est pas précis il reste cependant suffisant pour pouvoir assurer une maîtrise du développement de ces secteurs périphériques »</p> <p>DDTM : « Sur la localisation des SIP, se référer aux démarches engagées sur les territoires dans le cadre du programme “petites villes de demain“, des opérations de revitalisation de territoire (ORT), et de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) “cœur de bourg/cœur de ville“, lesquels ne sont pas présentés dans le document »</p>	<p>Les démarches PVD, ORT, cœur de ville, etc. s'attachent aux périmètres de centralité resserrés et n'intègrent pas, par définition, d'orientation sur les secteurs d'implantation périphérique.</p>
p.58		<p>DDTM : « La détermination de la capacité d'accueil des communes littorales s'avère peu développée dans la justification des choix et l'évaluation environnementale, peinant ainsi à justifier les choix retenus par le SCoT en matière de développement de la population et des activités économiques dans les différentes typologies d'entités bâties constituant le support des nouvelles constructions et opérations d'urbanisation afférentes. »</p>	<p>La détermination de la capacité d'accueil des communes littorales sera davantage développée dans la justification des choix notamment grâce aux déterminants utilisés dans l'EIE (p.188).</p>
p.67		<p>PAPR : « Préciser que les ZAC entamées avant 2021 ne seront pas génératrices de consommations d'espaces dans la mesure où elles ont été intégrées dans la consommation passée dans le cadre d'un périmètre de mise en œuvre opérationnelle efficiente »</p> <p>DDTM : « Présenter les résultats issus des besoins en foncier recensés par chacun des EPCI et une territorialisation de la trajectoire exprimée en hectare à l'appui d'un bilan détaillé de la consommation entre 2021 et juillet 2025 »</p> <p>MRAe : « La MRAe recommande</p> <ul style="list-style-type: none"> - de préciser les modalités de calcul des surfaces d'espace naturel, agricole et forestier sur lesquelles doit être établie la trajectoire de sobriété foncière prévue par la loi Climat et Résilience d'ici 2030 et 2050 ; - de préciser les consommations d'ENAF par EPCI et par communes entre le 01/01/2021 et la date d'arrêt et du SCoT ; - de chiffrer par commune les surfaces d'ENAF alloués d'ici 2030 en tant compte des surfaces déjà consommées depuis le 01/01/2021 » 	<p>La justification des choix et le diagnostic apporteront des réponses à la remarque de la DDTM concernant la prise en compte des ZAC. Les ZAC prises en compte sont les ZAC démarrées avant août 2021 tenant compte de la surface réellement aménagée (et non de l'intégralité des périmètres de ZAC). Cela représente une surface d'environ 185 ha. La ventilation communale sera explicitée dans la justification des choix. Cette dernière fera apparaître la répartition des besoins en ENAF par vocation, la consommation passée entre 2021 et fin 2024, et la surface des ZAC comptabilisées.</p> <p>La consommation passée d'espace naturel, agricole et forestier sur la période 2011-2020 de 1175 hectares prend en compte la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le “Zéro Artificialisation Nette”, intégrant les surfaces des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont les travaux ont démarré avant le 1er janvier 2021, tenant compte des périmètres a posteriori réellement aménagés sur la période 2021-2030, donc consommateurs d'espace. C'est donc cette base qui sert de référence à la trajectoire de sobriété foncière du SCoT.</p> <p>Comme le DOO (pages 92, 93 et 94) et le document de justification des choix (pages 67 et 68) l'indiquent, la ventilation par commune et par besoin des consommations d'espace naturel, agricole et forestier des EPCI (intégrant par la même la consommation d'ENAF d'ores et déjà observée à la date de l'arrêt du projet de SCoT) sera exécutée et fera l'objet de délibérations des EPCI membres et du PETR avant le 31 décembre 2025, laquelle concernant la structure porteuse du SCoT sera rendue publique d'une part et permettra à travers la mise en place d'une gouvernance spécifique à savoir une conférence des maires annuelle, telle que prévue par le code général des</p>

			collectivités territoriales (article 5741-1 alinéa III du CGCT), dédiée au pilotage de la trajectoire de sobriété foncière.
p.79		PAPR : « Concernant la catégorisation des EPR, des précisions, dans le rapport de présentation, sur les critères appliqués seraient utiles pour faciliter la déclinaison à l'échelle communale (risque d'inondabilité qui n'est pas nécessairement lié aux zones basses, etc.) »	Des précisions sur les critères appliqués pour la catégorisation des EPR seront apportés au sein de la justification des choix, afin de faciliter la déclinaison à l'échelle communale.
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT			
		DDTM : « cf : annexe technique données basemis 2024 pour l'énergie » CNPF : « Détailler les enjeux de la gestion durable des forêts et compléter le diagnostic forestier – lien avec la charte forestière du Sud Retz Atlantique »	L'EIE sera actualisé à partir des données BASEMIS 2024 et des données fournies par le CRPF. La mention à la Charte forestière de Sud Retz Atlantique sera faite dans le DOO comme démarche à inciter sur les territoires.
p. 72-73		DDTM : « Risque inondation - Les enjeux évoquant le changement climatique traitent trop peu l'érosion côtière, pourtant fortement présente. Il convient d'ajouter un développement à ce sujet Concernant les communes soumises au recul du trait de côte, il conviendra de citer la stratégie locale mise en œuvre par Pornic Agglo et d'encourager d'autres initiatives de ce type sur d'autres secteurs. Des suites de la loi Climat et Résilience, les communes de Saint-Brévin-les-Pins et la Bernerie-en-Retz sont identifiées dans la liste des communes volontaires pour s'adapter au recul du trait de côte (art.239); il conviendra de présenter ces démarches »	L'EIE sera complété des éléments de diagnostic sur le risque d'érosion côtière et des démarches en cours sur le territoire.
p.96		CD 44 : « 1/ 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, 2/ 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, »	L'EIE sera complété des éléments suggérés par le Conseil Départemental pour affiner le document.

p.99		CD 44 : « Préciser, page 99 de l'état initial de l'environnement, que le Département anime les sites Natura 2000 pour l'estuaire de la Loire »	L'EIE sera complété en ce sens.
p.101		CD 44 : « 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 de l'estuaire de la Loire »	L'EIE sera complété en ce sens.
		CD 44 : « rajouter une carte des zones de préemption espaces naturels sensibles : https://cata.loire-atlantique.fr/explore/embed/dataset/224400028_zones-preemption-des-espaces-naturels-sensibles:sn-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/?cisjunctive.commune. »	L'EIE sera complété en ce sens.
		CD 44 : « 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 »	L'EIE sera complété en ce sens et la référence au schéma rajouté dans le DOO.
p.111		DDTM : Refonte globale des risques	L'EIE sera complété en ce sens.
p.112		DDTM : « il convient de considérer le fait que le recul du trait de côte n'est plus un risque majeur, dans la mesure où il est prévisible (à la différence de la submersion marine à laquelle il est associé dans le DDRM). Il est proposé d'ajouter une phrase, en fin de la page 116, sur le recul du trait de côte qui va s'accroître avec l'accélération du changement climatique »	L'EIE sera complété en ce sens.
p.113		DDTM : « sur la reconnaissance de catastrophe naturelle - ce chapitre laisse entendre que le territoire a subi seulement 4 événements au cours des années passées. Il conviendra de préciser les typologies de phénomènes connus et d'opérer leur différenciation. Par ailleurs, l'association d'idées entre le "risque tectonique" et "risque maritime" s'avère malencontreuse et demande à être clarifiée. Enfin, le dernier paragraphe, trop général et mal formulé ("etc"), n'apporte aucune plus-value. Il convient de le retirer au profit d'informations plus précises. »	L'EIE sera complété en ce sens.
p.114		DDTM : « 1/ la carte présentant les sous-risques inondations par commune n'apparaît pas pertinente étant donné qu'elle ne différencie pas les types de risques par commune. L'inondation pluviale (ou ruissellement) est notamment manquante quand bien même elle peut être importante 2/ Les documents tels que les AZI ou programmes d'actions pour la prévention des inondations sont	L'EIE sera complété en ce sens.

		<p>totalément absents. Il convient de les intégrer, étant donné qu'ils sont repris dans d'autres pièces du SCoT. Pour une bonne information du lecteur, une carte des AZI en vigueur dans le Pays de Retz sera à insérer. Par ailleurs, des études sont en cours de réalisation dans les secteurs de l'estuaire de la Loire et de Machecoul. Celles-ci ne sont pas mentionnées clairement, alors qu'elles visent à créer de la réglementation locale pour se substituer à la connaissance existante, tel que les AZI, permettant une référence plus précise et fiable. Ces informations doivent être intégrées dans le document »</p>	
p.116		<p>DDTM : « sur le risque de submersion marine - La référence cartographique se base sur un modèle américain. Il serait préférable d'utiliser une source produite par le BRGM »</p>	L'EIE sera complété en ce sens.
p.117		<p>DDTM : « 1/ L'aspect du ruissellement doit être appréhendé à l'aide de l'évaluation du niveau de sensibilité de la région Pays de la Loire aux inondations par ruissellement, réalisée conjointement par la DREAL, l'INRAE et la CCR. Le thème du ruissellement est à mutualiser avec les remontées de nappe, car ces écoulements existent tant en surface qu'en sous-terrain et sont donc intimement liés. 2/ Le titre du chapitre "Fortes pluies, inondations" est trop généraliste et pourrait être remplacé par "risque de ruissellement". »</p>	L'EIE sera complété en ce sens.
p.124		<p>DDTM : « sur la reconnaissance de catastrophe naturelle - la carte nationale des feux de forêts présentée n'est plus le document de référence et doit être supprimée. Il convient de se référer au DDRM 2024 et au site de la DREAL traitant de la thématique https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/feux-de-forêt-en-pays-de-la-loire-atlas-regional-a5455.html »</p>	L'EIE sera complété en ce sens.
p.133		<p>DDTM : « sur les risques technologiques - Le DDRM 2024 dispose d'une carte des barrages et systèmes d'endiguement classés qu'il conviendra de prendre pour référence. Le terme de rupture d'ouvrages hydrauliques doit être employé. »</p>	L'EIE sera complété en ce sens.
p.134		<p>DDTM : « sur les risques technologiques - si les tracés des canalisations sont correctement reportés, la carte présentée est incomplète et nécessite d'être enrichie à partir des informations du DDRM 2024. Par ailleurs, le titre de la carte indique "marchandises dangereuses" ce qui sera à corriger. Enfin, si les communes colorées en rouge sont effectivement celles "concernées par le risque", leur nombre est largement sous-estimé. Il convient de préciser leur emprise ou d'adapter la légende »</p>	L'EIE sera complété en ce sens.
p.145		<p>MRAe : « La MRAe recommande que le projet de SCoT s'appuie sur des éléments précis d'évolution du climat, de l'élévation du niveau de la mer et de</p>	Le DDRM ayant été révisé récemment, et dans le cadre des différents avis des PPA, nous proposons une reprise du volet risque dans l'EIE. Également nous

		<p>leurs conséquences sur les espaces littoraux pour prendre en compte à moyen et long termes les risques d'inondations sur l'ensemble du territoire du SCoT. »</p>	<p>complèterons l'EIE sur une analyse croisée des différentes données permettant d'ajouter de la matière pertinente au chapitre "Risques". Ainsi seront intégrés dans l'EIE les éléments suivants :</p> <p>Les atlas des zones inondables ou une cartographie des AZI en vigueur et PAPI,</p> <p>Prise en compte de l'évaluation du niveau de sensibilité de la région Pays de la Loire aux inondations par ruissellement réalisée fin 2024 par la DREAL, l'INRAE et la caisse centrale de réassurance.</p> <p>La référence à la source conseillée par la MRAE ou les services de la DDTM (BRGM) pour analyser le risque de submersion marine.</p> <p>Par ailleurs, la disposition 2.15 du PGRI relative à la limitation des apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel sera ajoutée dans le DOO.</p> <p>Ainsi un réajustement de l'analyse des incidences environnementales sera réalisé vis-à-vis de ces risques.</p>
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE			
p.141 -152		<p>Comité conchyliculture : « Ajouter aux indicateurs de suivi du SCoT l'évolution du classement sanitaire des zones de production conchylicole puisqu'il constitue un indicateur pertinent du critère Eau et Assainissement »</p> <p>MRAe : « La MRAe recommande que l'ensemble des indicateurs de suivi du projet de SCoT soient associés à des valeurs de références et des valeurs cibles quantifiées »</p>	<p>La remarque du comité régional de la conchyliculture sera prise en compte.</p> <p>Remarque de la MRAE. Pour un certain nombre d'entre eux (la démographie, les logements, les actifs, la consommation d'espace, la consommation d'énergie...), des graphiques ou tableaux indiquent les valeurs de référence et les valeurs cibles sans que cela ait donné lieu à une reprise rédactionnelle dans le corps même du texte. Cela pourra être précisé. Par ailleurs, tous les indicateurs n'appellent pas nécessairement une valeur cible comme la part des Espaces Agricoles Pérennes dans le SCoT, étant donné que la valeur cible doit rester au même niveau que la valeur de référence. Certains indicateurs sur la ressource en eau en particulier, renvoient à des niveaux de qualité (mauvais, médiocre, bon...) utilisés communément. Certains indicateurs ne peuvent intégrer de valeurs cibles étant donné leur caractère hypothétique intrinsèque comme le nombre de catastrophes naturelles.</p> <p>Cependant, l'ensemble des indicateurs identifiés pourra être amélioré en fonction des données disponibles.</p>
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE			
		<p>MRAe : « La MRAe recommande de compléter le résumé non technique afin de rendre accessible au public les principaux objectifs chiffrés ou territorialisés du SCoT. Il devra aussi être complété pour tenir compte des évolutions du projet de SCoT apportés en réponse aux recommandations formulées dans le présent avis »</p>	<p>Le résumé non technique sera complété pour une meilleure appropriation notamment vis-à-vis des objectifs chiffrés.</p>

5.2 Déclinaison communale de la trajectoire ZAN

En réponse aux attentes explicites de la MRAe et de la DDTM, mentionnées au chapitre précédent (Cf. DOO, axe 3 ; page 93), le PETR du Pays de Retz a validé par délibération dès le 18 décembre 2025 la déclinaison communale de la trajectoire de sobriété foncière du SCoT sur la période 2021/2030. Les données valident la volonté de réduire de 50% la consommations d'ENAF entre 2021 et 2030 par rapport à la période référence 2011/2020 (1175 hectares).

	Consommation d'espaces NAF sur la période de référence par EPCI (CONSO ZAN 44)	Consommation d'espaces NAF sur la période de référence par commune (CONSO ZAN 44)	Consommation d'espaces NAF compatible au titre de la circulaire du 31 janvier 2024 par EPCI (ZAC)	Consommation d'espaces NAF compatible au titre de la circulaire du 31 janvier 2024 par commune (ZAC)	Consommation d'espaces totale sur la période de référence (CONSO ZAN + ZAC)	Consommation maximale d'ENAF autorisée en application du SCoT sur la période 2021-2030	ENAF consommés entre 2021 et 2025 (habitat et équipements communaux)	ENAF consommés entre 2021 et 2025 (économie)	ENAF devant répondre aux besoins d'habitat et d'équipements communaux sur la période 2025-2030	ENAF devant répondre aux besoins de développement économique sur la période 2025-2030	Total (hors Equipements intercommunaux)	Equipements/projets intercommunaux	Total des consommations d'ENAF sur la période 2021-2031
PAPR		479		97,2			38,1	6,2	120,2	44,9	209,4		
Pornic		111		52,8			2,4	0	32,2	0,4	35		
Chaumes		66					8,3	0	11,9	11,9	32,1		
Sainte-Pazanne		38					4,5	1,9	16,1	6,4	28,9		
La Bernerie		26		3,8			4,5	0	9,2	0	13,7		
La Plaine		22		0,4			1,2	0,8	9	1,4	12,4		
Rouans		46					4,1	0	4,2	0	8,3		
St-Michel		36					1,7	0	11,1	2,7	15,5		
Villeneuve		21		17,8			4,2	0,7	5,3	4,3	14,5		
Chauvé		20					1,3	0,8	4,4	2,6	9,1		
Cheix		11		0,8			0,2	0	2,2	0	2,4		
Les Moutiers		12		5,2			0,5	0	3,8	0	4,3		
Port St-Pierre		16					0,4	0	5,2	0	5,6		
Préfallies		6					1,8	0	1,7	0	3,5		
St Hilaire		24		9,6			1,9	2	0	12,9	16,8		
Vue		24		6,8			1,1	0	3,9	2,3	7,3		
GLC		300					26,02	12,59	75	36,48	150,09		
Saint-Philbert		55					2,88	0	15,33	10	28,21		
La Chevrolière		62					2,29	2,77	17,92	3,86	26,84		
Point St-Martin		47					4,19	0	11,27	11,5	26,96		
Le Bignon		31					6,91	6,05	3,11	4,12	20,19		
Geneston		11					4,27	0	2,21	7	13,48		
Montbert		41					1,33	0	11,75	0	13,08		
Saint-Colomban		23					0,58	0	7,21	0	7,79		
La Limouzinière		15					2,81	3,77	2,04	0	8,62		
Saint-Lumine de Coutais		15					0,76	0	4,16	0	4,92		
SRAC		98		37,1			16,2	13	22,7	15,8	67,7		
Machecoul-St-Même		35		13,3			1,7	0,8	3,8	7,1	13,4		
Legé		14		1,7			7	3,8	1	1	12,8		
Corcoué-sur-Lognon		7					2	0	3,6	0,4	6		
Saint-Mars de Coutais		5		9,4			0,4	0	0,5	3,2	4,1		
La Marne		12		11			1	6,3	0,4	0	7,7		
Paulx		6		1,7			0	0	8	1,7	9,7		
St Etienne de Mer Morte		12					2,1	2,1	2,4	1,4	8		
Touvois		7					2	0	3	1	6		
CCSE		113		50,3									
Saint-Brévin-Les-Pins		29		33,6									
Corsept		3											
Saint-Père-en-Retz		33		13,2									
Paimboeuf		2											
Saint-Viaud		26		3,6									
Frossay		22											
TOTAL Pays de Retz	990		184		1174	543	95,32	42,79	248,9	122,18	509,19	26	541

6 Organisation de l'enquête publique

6.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000154/44 en date du 21 juillet 2025, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes a désigné Pascal DREAN en qualité de commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en référence. En cas d'empêchement, monsieur Pierre Bachellerie est désigné en qualité de commissaire suppléant.

6.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté du 15 septembre, la présidente du PERT du Pays de Retz a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le « projet arrêté de révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz ». L'arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours du vendredi 31 octobre 2025 à 9 heures au lundi 1^{er} décembre 2025 à 17 heures.
- Que le siège de l'enquête est fixé au siège du PETR du Pays de Retz situé au 60, impasse du Vigneau à Sainte Pazanne (44680).
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours dans deux journaux de la presse quotidienne régionale.
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :
 - Au siège de l'enquête et dans les six autres lieux de permanences ;

- Sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : <https://registre-dematerialise.fr/6666> ;
- Depuis un poste informatique situé dans chaque lieu d'enquête.
- Que le commissaire enquêteur recevra le public afin de recueillir ses observations aux dates et lieux indiqués sur l'arrêté ;
- Que le public pourra consigner ses observations :
 - Sur les registres d'enquête tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les sept lieux d'enquête.
 - Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
 - Par courrier postal adressé à monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

6.3 Les réunions préparatoires

Une première réunion préparatoire a eu lieu le mercredi 3 septembre 2025 au siège du PETR sur la commune de Sainte Pazanne, en présence du directeur du PETR. Cette première rencontre a permis d'échanger sur le périmètre du dossier, les enjeux et points de vigilance, de valider les modalités logistiques liées aux permanences en mairie. Les visites de sites n'ont pas été programmées.

Deux autres réunions ont été tenues les lundi 29 septembre et mercredi 29 octobre 2025 durant lesquelles il a été procédé à la complétude des sept dossiers (solde des avis PPA) et au paraphe de l'ensemble des documents. Il a été également convenu que le PETR établisse un mémoire en réponse en synthèse aux nombreux avis PPA.

Une rencontre a été programmée avec la présidente du PETR le vendredi 12 décembre 2025 (période située entre la remise du procès-verbal de synthèse et la réception du mémoire en réponse) afin d'échanger plus précisément sur les résultats opérationnels de l'enquête publique et sur les quelques points restant à expliciter sur le projet de révision du SCoT.

6.4 Information du public - publicité - affichage

L'avis d'enquête publique concernant la révision du SCoT du pays de Retz a été inséré dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne locale les lundi 6 octobre et jeudi 6 novembre 2025.

L'avis d'enquête au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public sur les panneaux d'affichage des mairies et EPCI concernés par l'enquête publique.

7 Déroulement de l'enquête publique

7.1 Chronologie des événements pendant l'enquête

L'enquête publique a été ouverte le vendredi 31 octobre 2025 dès 9 heures, au siège du PETR situé 60 impasse du Vigneau à Sainte-Pazanne (44680).

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement avec la direction du PETR, il a été tenu huit permanences sur le territoire du Pays de Retz, pendant lesquelles le public a été reçu par le commissaire enquêteur. Durant ces permanences, le public est invité à parcourir les différents documents mis à sa disposition :

- Consultation sur table, ou sur poste informatique, du dossier porté en enquête publique ;
- Echange d'information et réponse aux interrogations éventuelles ;
- Rappel sur la possibilité de consulter, voire de récupérer tout ou partie des éléments du projet via le lien internet mentionné sur l'avis d'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6666> ;

Le public est également invité à déposer sa contribution via le registre dématérialisé sécurisé mis à disposition, ou par tous autres moyens : courriel, courrier ou échange verbal pendant la permanence.

La fréquentation du public a été faible pendant chacune des permanences de 3 heures.

- **Vendredi 31 octobre 2025 : 3 personnes.**

- Monsieur et madame BLANCHARD, Saint-Michel-Chef-Chef. Ce couple est venu interroger sur l'identification dans le futur SCoT de leur hameau « Les plantes / L'Ecquemardière » en tant que village SDU dans le futur SCoT. Une recherche conjointe dans l'annexe 4D -justificatif des choix page 77 montre que le hameau n'est pas répertorié. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*
- Monsieur Frédéric RICHTER, gérant SCI Maine Anjou Atlantique, fait la demande d'une modification de zonage au sein du PRL du Porteau chemin de la Madrague à Pornic. Sa requête vise à adapter les règlements des PLU pour autoriser des usages collectifs temporaires sur une parcelle zonée A (agricole), tout en garantissant la pérennité et la réversibilité de ces espaces dans le cadre du PEAN existant. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

- **Lundi 3 novembre 2025 : 1 personne**

- Monsieur Jean-Yves MARNIER, Le Bignon, estime que l'augmentation des surfaces en EAP sur deux secteurs (Nord-Ouest du bourg et zone économique des Fromentaux) risque de compromettre l'avenir de la commune en matière de logement et de développement économique. Un courrier (2 pages) est déposé pour être joint au registre « papier ». *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

- **Vendredi 14 novembre 2025 : Aucune visite.**

- **Lundi 17 novembre 2025 : 4 personnes**

- Mesdames Nadine TRELLUYER et Monique FEDERHPIL. Ces deux personnes viennent argumenter le courrier déposé sur le registre dématérialisé par leur avocat maître Romain Lemaire, avocat associé SQUAIR (contribution n°5 sur le registre dématérialisé). La requête porte sur l'intégration du lieu-dit La Brahinière (commune de Pornic) au sein du secteur déjà urbanisé (SDU) dans le projet SCoT soumis à enquête. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

- En seconde visite, madame Dominique BLANCHARD est venue demander les notations accordées, selon les trois catégories de critères (cf. tableau d'analyse des entités bâties...) pour leur hameau « Les plantes / L'Ecquemardière ». La pétitionnaire a déposé une contribution le 20/11/2025 (n°20 sur le registre dématérialisé). *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*
- Madame VENEREAU, village du Port sur Pornic, est venue chercher des informations sur le non-classement en SDU du village et ne comprend pas les critères posant un problème pour une reconnaissance en SDU : 60 maisons environ, 130 habitants. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

- **Vendredi 21 novembre 2025 : 1 personne**

- Madame Barrière-Grias est venue consulter le dossier pendant la permanence pour vérifier la constructibilité de leur terrain situé au hameau de La Raffinière sur la commune de Frossay. La pétitionnaire a déposé une contribution le 22/11/2025 (n°33)

sur le registre dématérialisé). *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

• **Mardi 25 novembre 2025 : 2 personnes**

- Monsieur Xavier DONAND est venu échanger sur le dossier de révision porté en enquête publique. Il juge le dossier beaucoup trop « technocratique » et peu accessible pour un public qui cherche à comprendre et à faire le lien avec les planifications d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint Philbert de Grand Lieu. Il précise aussi que les mobilités transversales Ouest/Sud-Est du territoire du Pays de Retz sont sous-capacitaires et perfectibles pour répondre aux ambitions économiques écrites au projet de SCoT pour le territoire. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*
- Monsieur Philippe BRIAND, de L'agence IMMO de Saint Aignan de Grandlieu, est venu prendre des informations sur les évolutions attendues au PLU de cette commune, et ce pour répondre aux interrogations de ses clients (Consorts CHAINEAU). L'agence a transmis dans le même délai un courrier une lettre recommandée qui a été enregistrée dans le cadre de l'enquête. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

Jeudi 27 novembre 2025 : 1 personne

- Monsieur Michel Verset est venu échanger sur le contenu du projet de SCoT et exprime son inquiétude sur le déclin des services publics, de la santé et de l'industrie dans le Pays de Retz, associé à un désenclavement insuffisant (ferroviaire et routier). Son courrier a été déposé au registre « papier » disponible au siège de la communauté de communes. *La requête sera traitée ci-après dans l'analyse des contributions.*

• **Lundi 1^{er} décembre 2025 : 2 personnes**

- Monsieur et madame Héron de la commune de Saint Mars de Coutais sont venus interroger pour engager un changement de destination sur un bâtiment sur leur parcelle. Bien que la demande soit hors périmètre de l'enquête, quelques informations leur ont été transmises pour mener à terme leur projet de restauration.

L'enquête publique a été clôturée le lundi 1^{er} décembre 2025 à 17h00 précises. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue de ces permanences.

7.2 Procès-verbal de synthèse des observations du public

La réunion pour restitution et commentaires des observations du public a été fixée au mardi 9 décembre 2025. La rencontre s'est tenue dans les locaux du PETR.

Le PV de synthèse signé est mis en annexe n° 1 ; 15 pages

7.3 Mémoire en réponse de la communauté de communes

Le PETR a transmis en retour son mémoire en réponse le vendredi 19 décembre 2025. Les éléments de réponse sont traités ci-après dans l'analyse des observations par thème.

Le mémoire en réponse est mis en annexe 2, 17 pages

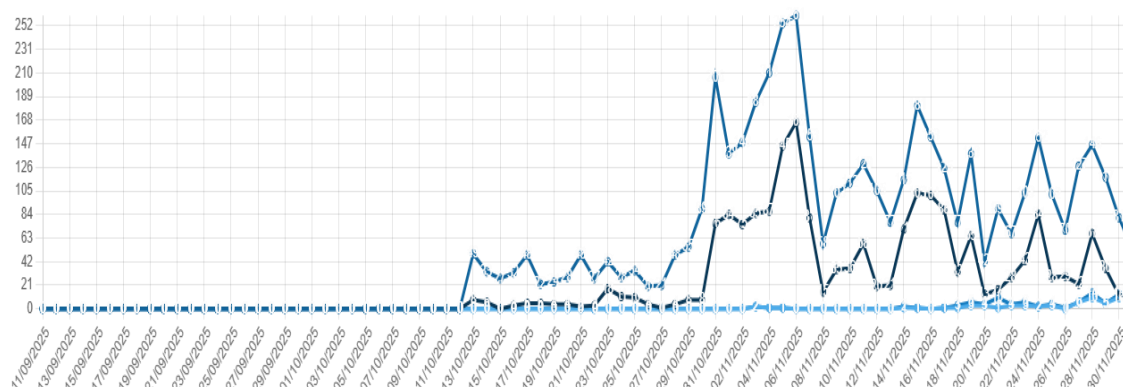
8 Synthèse comptable des contributions

8.1 Le registre dématérialisé

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) situé à Sainte-Pazanne a décidé de mettre à disposition du public un registre dématérialisé commercialisé par PREAMBULES afin de mieux communiquer avec le public et collecter les observations portées sur le projet. Un soin a été apporté à la présentation des éléments du dossier, dans le seul objectif de clarifier les données fournies.

Les statistiques de connexions au registre dématérialisé sont les suivantes :

- **4751** visiteurs uniques ont consulté le site web, la fréquentation ayant été soutenue depuis le début de l'enquête :



- **1937** visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation, soit un peu plus de 40% des visiteurs ;
- **66** visiteurs ont déposé au moins une contribution ;
- Au total **3256** téléchargements ont été réalisés. Ci-après les 5 documents téléchargés représentant un peu plus de 41% du nombre total de téléchargements :
 - Avis d'enquête publique : 513 téléchargements
 - Arrêté d'enquête publique : 340 téléchargements ;
 - Projet d'Aménagement Stratégique : 201 téléchargements ;
 - Document d'Orientations et d'Objectifs : 180 téléchargements ;
 - Programme d'actions : 102 téléchargements.

8.2 Les contributions

Les contributions « courriers postaux » et « registres papier » n'ont pas été intégrées au registre dématérialisé pendant l'enquête publique. Cependant, celles-ci sont considérées intégralement dans l'analyse des observations.

Ventilation des contributions du public par nature		Période 31/10/2025 au 01/12/2025
1 - Nb visites en permanence		14
2 - Nb total de contributions comptabilisées		100
Dont contributions dématérialisées « web »	78	

Dont contributions intégrées « mail »	17	
Dont courriers postaux	2	
Dont contributions déposées aux registres « papier »	3	

8.3 Les observations

Deux termes sont utilisés pour analyser la participation du public. Une contribution rapporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré via l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution. Pour faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur au cours de l'enquête, 34 thèmes de suivi ont été créés dans l'outil Préambules.

Ci-après le tableau récapitulatif des avis du public, ventilés par thème :

Tableau récapitulatif des observations classées par thème			Nb
01	Hors périmètre du projet de SCoT		2
02	Contribution saisie en doublon d’une contribution initiale		4
05	Dossier présenté en enquête publique		13
Environnement et territoire			
11	Paysages	6	31
12	Cycle de l’eau	8	
14	Zones humides	5	
15	Emission GES	1	
16	Energies renouvelables	3	
18	Biodiversité	7	
19	Patrimoine	1	
Economie et production			
21	Espaces agricoles	62	75
22	Activités agricoles	10	
23	Les filières productives	3	
Gestion foncière			
31	Projection démographique 2050	1	15
33	L’offre habitat	3	
34	Les conditions habitat	3	
35	Le maillage des mobilités du Pays de Retz	6	
36	Les intermodalités	1	
37	La sobriété foncière	1	
Littoral			
41	Application loi littoral - SDU	13	16
42	La prévention des risques	1	
46	Tourisme et loisirs	2	
Total des observations			156

Par grands sujets présentés, les thèmes prédéfinis suivants n'ont reçu aucune observation :

- Environnement et territoire :

- Risques technologiques, stockage carbone,
- Economie et production :
 - Maillage des zones d'activité, ZAE, aménagement commercial, centralités, SIP, les conditions d'implantation commerciale,
- Gestion foncière :
 - Le parc logements, la gestion de l'espace
- Littoral
 - La filière maritime, l'accessibilité à l'eau, Littoral et coopérations territoriales.

L'analyse des contributions saisies dans le registre dématérialisé montre qu'en moyenne, il a été comptabilisé un peu plus de 1,5 observations par contribution (156 / 100).

Les requêtes C1 (Courrier n°1) de l'Agence IMMO de Saint Aignan de Grandlieu et RP1 (documents joints au registre papier au siège de l'enquête publique à Sainte-Pazanne) ont été classées « hors périmètre du projet de révision du SCOT ».

- **C1 : Le courrier de l'agence IMMO** (au nom des conjoints Cheneau) demande la modification du zonage de deux parcelles à La Chevrolière (actuellement prévues pour des activités professionnelles) afin qu'elles soient maintenues en zone constructible à usage d'habitation.
- **RP1 : la requête déposée par monsieur RICHTER** vise à adapter les règlements des PLU de la commune de Pornic pour autoriser des usages collectifs temporaires en zone agricole, tout en garantissant la pérennité et la réversibilité de ces mêmes espaces dans le cadre du PEAN.

Ces deux demandes exprimées ne sont pas du périmètre d'un SCoT et relèvent de décisions d'urbanisme restant à prendre dans le cadre d'une modification éventuelle de Plan Local d'urbanisme dans la commune concernée.

Les contributions 10, 13, 65 et 68 ont été classées comme « doublon de contribution initiale », comme conséquence de répétition de saisie dans le registre dématérialisé par un même contributeur sur un avis identique. De fait, seul le document original est pris en compte dans l'analyse des observations. Le nombre net de contributions exploitables est donc de 150.

La liste complète des contributeurs identifiés (référence du registre + nom) est mise en annexe 3 de ce rapport.

9 Analyse des observations du public

La lecture et l'analyse de la centaine de contributions a permis de classer les observations par thèmes prédéfinis. IL s'avère que quelques contributions couvrent les aspects généraux du PAS et du DOO. Celles-ci sont donc résumées en priorité dans le chapitre (9.1) afin de simplifier l'analyse. Les chapitres suivants compléteront l'analyse initiale. Un dernier chapitre résume le ressenti du public sur la composition du dossier porté en enquête publique.

9.1 Organisations professionnelles / associations / autre

RD 61 - Fédération des maraichers nantais

La FMN soutient l'esprit du SCoT mais appelle à un équilibre plus fin entre protection environnementale et maintien des capacités productives agricoles. La Fédération des Maraîchers Nantais émet une adhésion de principe au SCoT, mais assortie de réserves techniques. Elle demande que les documents soient ajustés pour sécuriser l'activité maraîchère face aux contraintes

environnementales, reconnaître les efforts de transition énergétique déjà engagés, et intégrer les besoins sociaux liés au logement des saisonniers.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur :

Le maraichage industriel est très présent en Pays de la Loire (200 entreprises et 4000 emplois ETP).

Question 1 : *Que répondez-vous aux attentes de la FMN, notamment sur les points formulés : zones humides, les cours d'eau et plans d'eau, les captages et prélèvements d'eau, les zones inondables, l'usage des eaux pluviales pour l'irrigation, les émissions agricoles polluantes, les abris de culture, le logement des travailleurs saisonniers ?*

Réponse du PETR :

Le SCoT reconnaît pleinement le rôle joué par la filière maraichère sur le territoire tant dans le PAS que dans le DOO, ce que la Fédération des Maraichers Nantais reconnaît en préambule de sa contribution. Concernant les points d'interrogation soulevés :

- Au sujet des zones humides, la préoccupation d'être associée à leur inventaire et caractérisation rejoint la remarque de la Chambre d'Agriculture, la prescription sera reformulée en ce sens.
- Au sujet des cours d'eau, la prescription visée renvoie à l'intégration par le SCoT d'une disposition du SAGE. La cartographie RUC de Loire-Atlantique, validée par l'Etat qui est évolutive est celle sur laquelle le SDAGE et les SAGE s'appuient.
- Au sujet des plans d'eau, le SCOT reprend la règle du SDAGE, laquelle prévoit sous certaines conditions (déconnexion des nappes, des cours d'eau etc.) que ces plans d'eau doivent répondre à des fins économiques. De plus, le SCoT recommande par ailleurs la récupération des eaux pluviales à des fins domestiques ET professionnelles page 22 du DOO. En l'état, la demande de la fédération des maraîchers est donc prise en compte.
- Au sujet des aires de captage d'eau potable, le sujet de la ressource en eau nécessite le maintien de cette recommandation, laquelle sera assortie d'une formulation explicitant la concertation nécessaire avec les parties-prenantes tant dans le choix du périmètre que des conditions de mise en œuvre. Les techniques de précision d'économie de la ressource en eau seront ajoutées parmi les outils « vertueux » en termes de gestion quantitative de la ressource sur ces secteurs, dont l'enjeu est aussi la reconquête qualitative de la ressource.
- Au sujet des zones inondables, la disposition 1.1 intégrée par le SCoT sera reprise en intégralité, à savoir : « Les documents d'urbanisme et les PPR prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées, de toute urbanisation nouvelle. Par exception au 1er alinéa et dans les limites de l'article R. 562-11-8 du Code de l'environnement dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales et les prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes :
 - Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
 - Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique à la suite d'une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans

- accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ; les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ; les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion ».
- Au sujet de la récupération des eaux pluviales. La recommandation n'exclut pas l'utilisation des eaux de toiture à des fins d'irrigation qui relèvent de fins professionnelles. L'identification d'un usage en particulier supposerait de n'en oublier aucun.
- Au sujet des prélèvements d'eau, la remarque du PETR rejoint la précédente, pointer l'irrigation de précision supposerait de lister d'autres techniques économes dans l'industrie, les loisirs etc. Cette demande sera néanmoins étudiée.
- Au sujet des émissions agricoles, les données de consommation d'énergie, d'émissions de GES et de production d'ENR seront actualisées à partir de sources plus récentes (cf. avis de la MRAE). En tout état de cause, les demandes de la Fédération semblent déjà exprimées page 32 du DOO.
- Au sujet des pratiques vertueuses, les technologies d'irrigation de pointe pourront être identifiées comme positives pour la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Au sujet des activités maraîchères, la prescription sera reformulée dans la mesure où le terme « artificialisation » n'est pas opportun et entretient la confusion avec la nomenclature OCSGE.
- Au sujet des logements saisonniers, une recommandation existe déjà page 83 en ce sens. Les PLH des EPCI prennent d'ores et déjà en compte cette problématique.

RD 94 - Confédération paysanne de Loire-Atlantique

La Confédération Paysanne soutient les intentions affichées du SCOT mais appelle à un SCoT plus ferme et prescriptif, garantissant réellement la pérennité du foncier agricole et la vocation nourricière du territoire, tout en encadrant les dérives liées aux dérogations, au maraîchage industriel et aux projets énergétiques.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur :

Les sujets à amélioration attendue sont listés : les EAP, le maraîchage industriel, les constructions agricoles, les ENR, la ressource en eau, les haies et bocage, le renvoi trop arbitraire au PLU / PLUi. La confédération Paysanne attend aussi une cartographie plus précise et lisible des critères restrictifs pour les dérogations, une compensation renforcée (2 pour 1), un frein à l'extension du maraîchage industriel, une interdiction des panneaux solaires au sol sur terres agricoles, une protection stricte des captages et des haies, et des prescriptions plus contraignantes au niveau du SCoT, sans renvoi excessif aux PLUi.

Question 2 : Que répondez-vous à la Confédération paysanne de Loire-Atlantique ?

Réponse du PETR :

Le PETR souhaite tout d'abord rappeler que la disposition de reconnaissance des EAP dans le SCoT relève d'une volonté politique de protection des espaces agricoles et non d'une obligation réglementaire. Il rappelle par ailleurs que le SCoT vise les PLUi(s), qu'il est donc normal qu'il renvoie aux intercommunalités et communes ce qui relève de leurs compétences.

La reconduction de cette orientation dans le projet de SCoT révisé témoigne de la constance de l'ambition politique à protéger l'espace agricole. Cela mérite d'être rappelé en préambule.

Il n'y a donc aucun effet d'annonce dans le DOO. Les EAP représentaient 85 215 ha dans le SCOT en vigueur contre 86 813 ha (hors espaces naturels exploités) dans le projet de SCOT de 2025. 11 652 ha d'espaces naturels exploités ont été ajoutés considérant que l'activité agricole dans les zones humides, zones de marais ou autres espaces d'intérêt environnemental contribuent au bon fonctionnement écologique de ces milieux, dans l'intérêt de l'élevage donc. Toutefois, comme dans le SCoT en vigueur, l'identification au titre des EAP ne recouvre pas la totalité des secteurs classés en zone A et/ou N des PLU en vigueur. Autrement dit, le zonage de protection agricole du Pays de Retz ne se limite pas aux hectares d'espaces agricoles pérennes. Afin d'éviter toute interprétation hâtive ou tronquée de la cartographie des EAP, celle-ci sera retravaillée. Le « blanc » de la cartographie ne représente pas du secteur urbanisé ou à urbaniser mais tout ce qui n'est pas identifié au titre des EAP, soit : des zones naturelles, des zones agricoles, et effectivement des zones urbaines et secteurs de projets « potentiels », lesquels sont encadrés désormais par la trajectoire de sobriété foncière du SCOT déclinés aux communes, qui n'existait pas en 2013.

Encore une fois, l'identification au titre des EAP ne relève pas d'une protection autrement réglementée que par le SCoT lui-même, en ce sens la disposition n'est pas soumise à des obligations légales relevant de séquences ERC comme pour les zones humides ou de demandes de dérogation juridiquement cadrées. Les critères instaurés dans le système dérogatoire du SCoT de 2013 auxquels il est fait référence, à savoir l'avis de la Chambre d'Agriculture, de la commune, de l'EPCI et du PETR constituaient des formalités non prévues par le code de l'urbanisme rendant la modification du SCoT l'ayant instaurée, fragile juridiquement.

Les modalités de suivi de la compensation menée dans les communes au regard des délimitations parcellaires des plans de zonages des PLU(i) et non du carroyage du SCoT, en lien avec les exploitants concernés en cas d'atteinte aux EAP seront précisées. En tout état de cause, le PETR souhaite préciser que la cartographie des EAP est l'aboutissement d'un travail réalisé sur 2 années en concertation fine avec les EPCI et les communes ayant comme finalité de donner un maximum de lisibilité aux professionnels. Les probabilités que ces procédures de compensation aient lieu sont faibles. Il n'y aura de fait aucune consommation d'espace agricole autre que celle de l'enveloppe d'ENAF « autorisée » par le SCoT soit 550 hectares entre 2020 et 2030 sur le territoire conformément aux engagements en matière de trajectoire de sobriété foncière.

Concernant la vocation nourricière du territoire, elle est partagée et défendue dans le SCoT, il n'est pas dans le pouvoir du SCoT de privilégier des activités agricoles plus que d'autres. A son niveau, le SCoT soutient l'abattoir de proximité puisqu'il reconnaît le projet porté par SALVAE comme étant d'intérêt Pays et recommande page 43 du DOO aux PLUi(s) de prévoir les constructions nécessaires à la transformation et la commercialisation des productions des exploitations agricoles dans une logique de circuits courts qu'il promeut page 47 du DOO. Le PETR souhaite rappeler que

la production agricole maraichère est bien une production alimentaire donc nourricière et qu'il doit être compatible avec le schéma régional des carrières et ses dispositions.

Concernant la préservation des sièges d'exploitation, le PETR partage ce point de vue et les recommandations du DOO vont dans ce sens. Le DOO recommande également déjà page 41 le recours aux outils cités dans la contribution de la confédération paysanne. L'orientation qui traite des enjeux paysagers liés aux installations de production d'ENR pourra intégrer le critère de distance vis-à-vis des bâtiments d'exploitation existants comme étant pertinent.

Concernant le développement des ENR, le DOO répond déjà aux deux points soulevés, page 34.

Concernant la protection de la ressource en eau et les haies, le DOO contient des prescriptions sur la protection des aires de captage et des haies (ainsi que des objectifs de replantation pour ces dernières). En revanche, il n'est pas dans son pouvoir de prescrire telle ou telle pratique agricole, en l'occurrence l'interdiction de l'usage de pesticides. Il renvoie à ce sujet au PAT en particulier dans le programme d'actions, qui contient des actions en faveur de l'évolution des pratiques agricoles.

RD 63 - GAEC de la Monnerie

La contribution du GAEC de la Monnerie, sur la commune du Bignon, est favorable au projet de révision du SCoT et affiche un soutien aux EAP. Le GAEC souhaite pérenniser son exploitation, mais précise que certains anciens projets d'urbanisation ont fragilisé par le passé des exploitations et provoqué des départs d'agriculteurs. Il demande le classement en EAP de la zone nord-ouest du bourg du Bignon et la protection durable des terres agricoles pour garantir l'avenir des exploitations, préserver le pâturage et éviter les impacts négatifs des projets d'urbanisation.

Analyse et questionnaire du commissaire-enquêteur :

Le GAEC plaide pour un SCoT qui protège fermement le foncier agricole afin d'assurer la pérennité des exploitations locales et la transmission aux nouvelles générations.

Question 3 : Que répondez-vous au GAEC de la Monnerie ?

Réponse du PETR :

La localisation des EAP du projet de SCoT arrêté résulte des remontées de chacune des 38 communes. Tant que le SCoT n'est pas approuvé, les auteurs du SCOT sont prêts à réinterroger le contenu du SCOT sur ce point en étroite concertation avec les communes/ECPI concernés. L'ensemble des PLU doivent intégrer la trajectoire de sobriété foncière du SCoT visant la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi, sans classement EAP, le zonage A ou N des PLU apporte déjà une garantie au monde agricole, ce qui est d'ailleurs le standard partout où n'existent pas d'EAP. Concernant la problématique de transmission, elle est traitée pages 42, 43 et 44 du DOO et prise en considération dans le cadre du programme d'actions du SCOT qui, via le PAT du Pays de Retz, donnera lieu en 2026 à un conventionnement avec la Région Pays de la Loire et la Chambre d'Agriculture pour apporter des réponses à cette problématique.

RD 92 – Association « Terre de Liens Pays de la Loire »

L'association "Terre de Liens Pays de la Loire" soutient les intentions affichées du SCoT en matière de préservation agricole et environnementale, mais estime que les outils proposés (EAP) sont trop faibles et trop flexibles pour répondre aux enjeux. Elle recommande un recours accru aux outils juridiques plus contraignants (PEAN, ZAP), une régulation plus stricte du maraîchage industriel. Elle insiste sur la nécessité d'une anticipation claire des besoins en eau et d'une cartographie plus précise et lisible pour garantir la crédibilité du document.

Analyse et questionnaire du commissaire-enquêteur :

L'association appelle à un SCoT plus robuste et plus prescriptif, capable de protéger durablement le foncier agricole et la ressource en eau.

Question 4 : Que répondez-vous à l'association « Terres de liens de la Loire-Atlantique » ?

Réponse du PETR :

Le PETR renvoie à la réponse faite à la Confédération Paysanne s'agissant des EAP. Il précise ici que le SCoT de 2013 renvoyait déjà aux PLU(s) la responsabilité de la délimitation parcellaire des EAP, ce qui relève de la hiérarchie des normes entre les documents d'urbanisme.

Le SCoT ne prévoit pas seulement des recommandations à l'endroit de la profession maraîchère mais aussi deux prescriptions. Les orientations du SCoT ne peuvent outrepasser le droit. Le DOO encourage la mise en place de PEAN et de ZAP mais ne peut lui-même en décider. La forte tension autour de la ressource en eau et la vulnérabilité du territoire qui en résulte sont pris en compte dans le projet de SCoT au regard des enjeux soulevés dans l'EIE.

RD 69 - Association « La tête dans le sable »

L'association « La Tête dans le Sable » soutient les intentions affichées du SCOT pour la protection de l'environnement, la gestion de l'eau, les pratiques agricoles durables). Elle dénonce cependant une déconnexion entre les ambitions et les mesures concrètes, jugées insuffisantes, floues ou contradictoires concernant la trame verte bleue - jugée trop simplifiée et peu lisible, les espaces agricoles pérennes - dont le concept n'est pas clairement défini dans cette révision de SCOT, la carrière de sable - sortie du zonage EAP, le maraîchage industriel - dont l'expansion reste incontrôlée faute de prescriptions fermes dans le DOO.

Analyse et questionnaire du commissaire-enquêteur :

L'association s'oppose en l'état à la révision du SCOT et demande une refonte profonde pour garantir une véritable protection du foncier agricole, des espaces naturels et de la ressource en eau, face aux pressions des carrières et du maraîchage industriel. Elle appelle à un SCOT plus clair, plus contraignant et plus ambitieux.

Question 5 : Que répondez-vous à l'association « La tête dans le sable » ?

Réponse du PETR :

Concernant la cartographie de la Trame Verte et bleue, le SCoT indique qu'elle est plus précise que celle de 2013 en tant qu'elle affine celle du SRCE par une identification complémentaire par ortho photoplan du maillage bocager en particulier, qui permet précisément d'intégrer ce dernier dans la carte de la TVB du SCoT. Il est demandé aux PLU(s) de préciser la TVB du SCoT, à partir de la couche SIG dédiée, en association des acteurs locaux, et de compléter le cas échéant la connaissance au regard des études locales réalisées. Le SCOT renvoie enfin à de nombreuses prescriptions et recommandations visant la protection de la trame verte et bleue. Le renvoi aux documents infra que sont les PLU(i) est le principe de la hiérarchie des normes. En effet, il convient de rappeler qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs (CE, 18 décembre 2017, n° 395216). Un SCOT ne peut pas se substituer aux PLU en édictant des règles précises et contraignantes relevant d'un PLU (CAA Nantes, 28/12/2012, n° 11NT02017).

Concernant les EAP, le PETR renvoie à la réponse faite à la Confédération Paysanne et rappelle la trajectoire de sobriété foncière du SCoT qui constitue en soi une réponse à la protection des espaces agricoles naturels et forestiers.

Concernant les carrières, le PETR rappelle que l'EIE du SCoT est un document de cadrage à l'échelle du territoire du SCoT : il dresse un état des lieux et identifie des enjeux environnementaux (dont ceux liés à l'extraction), afin d'éclairer le projet de SCoT. Il ne constitue pas, à lui seul, la justification d'une procédure communale (révision/mise en compatibilité de PLU), ni une autorisation d'extension de carrière. Dans l'EIE, l'approche des besoins en matériaux est présentée à partir de données disponibles à une échelle supra-communale. L'EIE indique explicitement que les besoins les plus importants se situent sur la zone d'emploi de Nantes, laquelle recoupe le territoire du Pays de Retz, et que le Pays de Retz est également concerné par la zone d'emploi de Saint-Nazaire. Ainsi, l'absence d'un chiffrage « libellé » strictement au seul périmètre « Pays de Retz » ne signifie pas que le territoire ne serait pas concerné : l'EIE s'appuie sur le découpage des sources (CERC / SRC) et relie ces besoins à l'aire fonctionnelle dans laquelle s'inscrit le Pays de Retz. Par ailleurs, l'EIE rappelle le poids de l'activité extractive sur le territoire du SCoT, en localisant des carrières actives, et en mentionnant des éléments de production autorisée / usages (dont certains besoins locaux) sur la base des données fournies par le BRGM et la base de données des ICPE. Le DOO du SCoT ne fixe pas un objectif autonome d'augmentation de la production locale ; il vise à encadrer la prise en compte de l'industrie extractive dans les documents d'urbanisme, notamment au regard du Schéma Régional des Carrières, de la protection de la richesse du sol et du sous-sol et des autres enjeux environnementaux. Le DOO identifie également l'industrie extractive comme un levier d'approvisionnement local en matériaux dans une logique de filières (construction/rénovation), tout en rappelant la nécessité de sobriété foncière et d'intégration dans les documents locaux. Le terme granulats est employé au sens générique (ensemble des matériaux granulaires utilisés en construction, incluant notamment sable et gravillons). L'EIE du SCoT n'a pas vocation à détailler, à ce niveau, les types granulométriques ni les ratios par maison, qui relèvent d'analyses techniques et des dossiers spécifiques aux projets et à la réglementation applicable. En effet, le DOO ne constitue ni une liste de projets à « reprendre » au SCoT, ni une validation d'extensions. Il fixe un cadre de prise en compte invitant les documents d'urbanisme à identifier et protéger, le cas échéant, des secteurs liés à la richesse du sol et du sous-sol dans le respect des orientations du SRC. L'absence de qualification « d'intérêt national/régional » dans le SRC n'interdit pas, en soi, que le SCoT prenne en compte des ressources et enjeux locaux, dès lors que cela reste compatible avec les orientations régionales. Les sensibilités environnementales (TVB,

secteurs à fonctionnalité hydraulique, ressource en eau, contexte climatique) identifiées par le SCoT constituent des enjeux à intégrer dans les documents locaux et, le cas échéant, dans les procédures et autorisations applicables aux projets, avec des exigences d'éviter-réduire-compenser et d'analyse des effets cumulés lorsque requise.

RD 48 – Association ADRP Pornic

L'ADRP Pornic émet une requête critique mais constructive, jugeant le projet de DOO insuffisamment précis et prescriptif, notamment sur le patrimoine, les zones humides, le tourisme, la loi Littoral et les risques naturels. Elle demande un renforcement de prescriptions portant sur le patrimoine et les paysages, le surtourisme et les capacités d'accueil, les risques climatiques et littoraux, une gestion foncière et urbaine cohérente.

Questionnement du commissaire-enquêteur

Question 6 : Que répondez-vous aux réserves et demandes de modification de cette association ?

Réponse du PETR :

Concernant la protection du patrimoine bâti et des paysages, le PETR indique que c'est le 1^{er} objectif du DOO, que les prescriptions sont nombreuses y compris en termes d'inventaire. La Référence aux Sites Patrimoniaux Remarquables sera ajoutée page 13 du DOO.

Concernant les zones humides, les dispositions du SDAGE et SAGE(s) reprises par le SCoT comme prescriptions, pages 18 et 19 du DOO s'adressent aux PLU(i)s.

La remarque relative au zonage des eaux pluviales est reprise in extenso dans la recommandation page 21 du DOO.

Les communes touristiques n'ont pas vocation à figurer en tant que « zones d'activités touristiques » au même titre que les zones d'activités économiques ou commerciales page 50 du DOO. Toutefois, même si les pages 121-124 du DOO traitent du tourisme, une mention explicite pourra être faite page 50 du DOO. Les prescriptions page 123 du DOO viennent spécifiquement cadrer les enjeux liés à la fréquentation intensive des secteurs touristiques en interrogation de la capacité d'accueil. La détermination de la capacité d'accueil des communes littorales sera davantage développée dans la justification des choix notamment grâce aux déterminants utilisés dans l'EIE (p.188).

La problématique du stationnement et des flux dans les communes touristiques est pointée dans le chapitre 3 du DOO, des précisions seront intégrées à la 1^{ère} prescription page 123.

RD 79 – Pierre DOUVILLE

Cette contribution a été extraite des autres contributions en raison de l'exhaustivité de l'analyse et des arguments portés à l'enquête publique. Le contributeur s'appuie sur les documents du SCoT (DOO, PAS, diagnostic territorial) pour analyser les prévisions démographiques et de logements et exprimer un avis défavorable au projet de SCoT, qu'il juge confus et incohérent dans ses projections démographiques et de logements. Les taux de croissance diffèrent selon le document consulté et semblent déconnectés des réalités nationales (croissance quasi nulle de la population française). Il le considère dangereux pour la qualité de vie (eau, énergie, biodiversité, paysages), peu

compréhensible dans ses projections (besoin de logements sur les 3 prochaines décennies) et insuffisant sur le plan environnemental (consommation de matériaux de construction).

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur :

Le contributeur appelle à repenser la trajectoire démographique, et clarifier en conséquence les calculs et projections, renforcer l'évaluation environnementale et adopter une vision de long terme cohérente avec les objectifs de santé, de sécurité et de bien-être des habitants.

Question 7 : Que répondez-vous à monsieur Douville ?

Réponse du PETR :

La mention dans le PAS à une croissance de 1,3% par an fait référence à une projection "à court terme" (2021-2030), ce qui sera précisé dans le PAS. La trajectoire démographique fait ensuite l'objet d'une inflexion progressive par tranches décennales.

La projection démographique retenue par le SCOT s'appuie sur des travaux menés par l'INSEE en partenariat avec le Département, l'AURAN et Nantes Métropole. La méthodologie employée est détaillée à partir de la p53 du rapport de justification des choix. Le scénario retenu dans le cadre du SCOT est un scénario médian entre le scénario 1 dit « référence » et le scénario 5 « éloignement des grands pôles » (voir page 57 du rapport de justification des choix). La trajectoire démographique projetée est déclinée en tranche décennale : 1 800 habitants supplémentaires par an en moyenne entre 2021 et 2030, 1 400 habitants supplémentaires entre 2031 et 2040, 900 habitants supplémentaires entre 2041 et 2050. Ce ralentissement de la croissance démographique s'explique par le vieillissement de la population d'une part, et la baisse de la fécondité.

Avec environ 41 000 habitants supplémentaires à accueillir, la population du Pays de Retz atteindrait environ 207 000 habitants à échéance du SCOT comme cela apparaît dans le PAS.

Enfin, la projection démographique retenue dans le SCOT a vocation à anticiper l'accueil de population en s'appuyant sur des hypothèses de naissance, décès, migrations longues et courtes distances. L'ensemble de ces hypothèses résultent de phénomènes indépendants de la volonté politique locale, qui doivent néanmoins être anticipés afin de maintenir la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs du Pays de Retz. Il convient également de préciser que la projection démographique retenue pour le Pays de Retz est inférieure aux projections INSEE (Omphale scénario central) pour le département de la Loire-Atlantique.

Les estimations en logements correspondent à une estimation de l'augmentation du parc total de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants) et non uniquement des résidences principales. Des hypothèses différenciées d'évolution de la part de résidences secondaires et de logements vacants ont été prises afin de tenir compte des spécificités des territoires intercommunaux. Concernant la part des résidences secondaires dans le parc de logements, l'hypothèse retenue est la poursuite des tendances récentes, soit une diminution dans les 2 intercommunalités littorales et une légère augmentation pour les 2 autres. Concernant la part de logements vacants le taux actuel, très bas, est symptomatique de la tension sur le marché immobilier. Il est ainsi retenu l'hypothèse d'une augmentation de la part de logements vacants qui serait le signe d'une meilleure fluidité du marché à terme. Concernant la taille des ménages, l'hypothèse retenue est effectivement une diminution progressive avec d'ici 2050 2,03 personnes par ménage en moyenne dans l'ensemble du Pays de Retz. Le PETR souhaite indiquer à M. DOUVILLE que l'Etat dans son avis rendu sur le projet de SCoT arrêté demande une réévaluation à la hausse des objectifs de production de logements,

Concernant le volet santé, la page 8 du DOO décline les leviers d'action liés à la santé infusés dans les diverses orientations du DOO. Par souci de compréhension, un pictogramme sera ajouté aux orientations associées à la défense de cet enjeu systémique dans l'ensemble du document.

Concernant l'évaluation des ressources nécessaires à la production de logements, l'estimation des besoins en matériaux liés aux objectifs de production de logement sera étudiée et ajoutée au regard des données disponibles.

9.2 Environnement et territoire

Paysages - 6 observations. RD 1, 36, 48, 69, 79, 82. Extraits

« Le projet de SCoT est jugé globalement compatible avec les dispositions du SAGE Estuaire de la Loire, notamment pour les cours d'eau et corridors riverains, les zones humides, les éléments structurants du paysage, les espaces de mobilité de l'estuaire (ZAN), l'eau potable, eaux usées, eaux pluviales et les risques d'inondation et d'érosion »

« Le contributeur anonyme s'oppose à toute urbanisation supplémentaire du quartier de la Brahinière (Pornic), qu'il considère comme un espace rural à préserver... »

Cycle de l'eau – 8 observations. RD 1, 6, 61, 69, 79, 92, 94, 95. Extraits

« Le projet de SCoT est jugé globalement compatible avec les dispositions du SAGE Estuaire de la Loire, notamment pour les cours d'eau et corridors riverains, les zones humides, les éléments structurants du paysage, les espaces de mobilité de l'estuaire (ZAN), l'eau potable, eaux usées, eaux pluviales et les risques d'inondation et d'érosion. »

Le contributeur dénonce la mauvaise gestion de l'eau dans la vallée de Lognes et Boulogne, aggravée en 2025 par des niveaux de pollution record... »

Zones humides – 5 observations. RD 1, 36, 48, 61, 95. Extrait

« L'association ADRP émet une requête critique mais constructive et juge le projet de DOO insuffisamment précis et prescriptif, notamment sur le patrimoine, les zones humides, le tourisme, et demande un renforcement des prescriptions. »

Analyse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire prend acte des observations portées sont les paysages, le cycle de l'eau et les zones humides. Des réponses à ces requêtes ont déjà été apportées dans un chapitre (5.1) traitant des interrogations PPA relatives à l'axe 1 du DOO.

9.3 Economie et production

Espaces agricoles – 62 observations (voir liste en annexe 1)

49 observations estiment que l'augmentation des surfaces en EAP sur deux secteurs (Nord-Ouest du bourg et zone économique des Fromentaux sur la commune du Bignon) risque de compromettre l'avenir de la commune en matière de logement et de développement économique. Pour beaucoup, il est précisé que depuis 1977, la commune du Bignon a mené une politique équilibrée entre économie, agriculture et habitat.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur :

Le Bignon est une commune rurale stratégique, au sud de Nantes, proche de l'aéroport et des grands axes. Pour beaucoup, le classement en EAP est jugé dommageable car le futur PLU prévoit un

besoin de plus de 5 hectares pour accueillir population et les équipements publics d'ici 2035/2040, et ce tout en respectant les réductions de la loi ZAN. Ces contributeurs demandent à ne pas figer en classement EAP ces deux secteurs afin de préserver une souplesse décisionnelle pour les élus futurs.

Question 8 : Quelles seraient les conséquences irréversibles de cette classification EAP en termes de constructibilité ? Faire le choix de rester en zonage A ou N ne serait-il pas plus favorable pour préserver une souplesse dans les décisions à venir en termes d'urbanisme et d'habitat ?

Réponse du PETR :

La disposition du SCOT en faveur des EAP est propre au SCoT et ne relève pas de l'application d'une loi. L'article L. 141-4 du code de l'urbanisme demande notamment au DOO d'assurer la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. Autrement dit, la préservation des EAP n'est pas en tant que telle irréversible puisqu'une modification ou une révision de ce dernier permet de faire évoluer la localisation des EAP. C'est d'ailleurs ce que la révision du SCoT en cours réalise. Les élus du PETR ont souhaité maintenir cette disposition dans le SCoT actuel pour afficher leur volonté de préserver l'agriculture et les services qu'elle rend au territoire en dépit du fait que la mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière du SCOT issue de la loi Climat et Résilience constitue en soi désormais un levier puissant de protection du foncier agricole. Le Bignon, comme toutes les communes françaises, va devoir optimiser le foncier déjà urbanisé pour justifier de sa capacité à ne pas s'étendre sur des terres agricoles ou naturelles et ce dans le cadre d'une enveloppe déterminée. Il convient donc que la commune soit stratège au regard des zones aujourd'hui agricoles qu'elle rendra constructible. La proximité avec le centre-bourg ou une zone d'activités, la présence de zones humides, la qualité agronomique, la richesse faunistique, floristique etc. doivent conditionner le choix. Est-ce que les secteurs en question sont les seuls que la commune se réserve « or EAP », sont-ils les seuls pertinents pour accueillir les emplois, logements et équipements dans les 20 prochaines années ? Est-ce que les x hectares nécessaires au développement de la commune se situent de fait ici ou d'autres, ailleurs, ne sont-ils pas plus pertinents ? Les ajustements des EAP travaillés depuis 2023 dans le cadre de la révision du SCoT visaient cela : « ne pas classer en EAP des secteurs stratégiques susceptibles de répondre aux besoins de la commune ». Dans ce cadre, le PETR collabore avec les communes. Un classement en EAP fige la consommation de ces secteurs jusqu'à ce que le SCoT soit modifié ou révisé, un zonage A ou N les rend inconstructibles dans les conditions que les PLUi(s) prévoient.

D'autres observations portent le même sujet de protection des zones agricoles. Extraits

RD 33. « Les contributeurs demandent que leur terrain situé dans le hameau de la Raffinière à Frossay soit reconnu comme constructible, car son déclassement a créé une incohérence. Leur terrain était longtemps en zone constructible, mais ne l'est plus. Ils approuvent l'idée de limiter les extensions de villages pour éviter le mitage, mais ils estiment que leur terrain devrait être intégré dans cette stratégie, puisqu'il permet de renforcer le tissu bâti et social du hameau. »

Réponse du PETR :

La Raffinière est un Secteur Déjà Urbanisé que le Tribunal Administratif a annulé. La constructibilité de ce terrain dépend des suites qui seront données à l'appel en cours auprès de la Cour administrative d'Appel du tribunal de Nantes.

RD 54. « Le contributeur juge prioritaire la protection des zones agricoles et zones naturelles, pour relocaliser les zones de production de nourriture (proximité immédiate de l'agglomération nantaise) »

RD 71. « La contributrice exprime un avis défavorable au projet de SCoT tel qu'il est présenté et demande un document plus ambitieux, qui affirme clairement la vocation rurale et agricole du Pays de Retz. »

Questionnement du commissaire-enquêteur :

Question n° 9 : Que répondez-vous à ces requêtes et demandes de compléments sur les documents du SCoT ?

Réponse du PETR :

Le PETR renvoie à ses réponses précédentes relatives à la protection des espaces agricoles et naturels.

Activités agricoles – 10 observations – RD 36, 54, 61, 63, 67, 69, 74, 92, 94, 95. Extrait

RD74. « Le contributeur approuve le diagnostic environnemental du SCoT et défend une agriculture paysanne, résiliente et respectueuse des ressources. Il exprime un avis défavorable au projet tel qu'il est présenté, dénonçant l'abandon des engagements de 2013 sur les EAP, la prédation jugée importante des terres agricoles par le maraîchage industriel et les carrières, l'absence de vision long terme pour protéger les sols, l'eau et la biodiversité sur le territoire. La contribution est une critique forte du modèle agricole et territorial promu par le SCoT, plaidant pour un projet réellement protecteur, centré sur la résilience, la petite paysannerie et la préservation des ressources naturelles. »

Les filières productives – 3 observations – RD 62 et 79. RP3. Extrait

RD 62. « ...Le contributeur dénonce toutefois un manque d'ambition et de sincérité, avec trop de dérogations et de permissions pénalisant la protection, une priorité donnée à l'économie et à l'urbanisation au détriment des espaces agricoles, une absence d'orientation vers une agriculture vertueuse. Sa contribution est marquée par une défiance envers le processus et le contenu du SCoT, perçu comme un document de bonnes intentions sans traduction concrète, et comme un exercice démocratique limité. »

Questionnement du commissaire-enquêteur :

Question n°10 : Que répondez-vous à ces attentes légitimes sur la politique agricole du territoire du Pays de Retz et sa traduction dans les documents du SCoT ?

Réponse du PETR :

Le PETR renvoie à ses réponses précédentes au sujet des EAP et des milieux naturels. Le SCoT n'a pas vocation à défendre un modèle mais à équilibrer le territoire au regard des enjeux qui le traversent, des gens qui l'habitent et y travaillent ; opposer la protection de l'environnement à la production de logement, l'utilisation de la voiture à la marche à pied ne permet pas d'aménager un territoire. Opposer une profession à une autre n'est pas une avancée démocratique. Au-delà de ce

qu'est un SCoT et de ce qui est en son pouvoir, les politiques publiques par le dialogue avec les acteurs privés accompagnent les transitions à mener et s'appuient pour ce faire sur les précurseurs dans leurs domaines. Le dialogue suppose une disposition à l'ouverture d'esprit et une pensée nuancée. Le cycle de réunions publiques et la réalisation du film sur le SCoT visaient précisément la compréhension des enjeux contradictoires auxquels le SCoT doit répondre et avaient comme principe : l'échange avec la population.

9.4 Gestion foncière

Les interrogations portées sur la pertinence des prévisions démographiques conditionnant à la fois le diagnostic et les orientations futures ont été précédemment abordées dans la contribution RD79 au chapitre 4.1

Habitat / santé – 3 observations – RD 79, 80, RP3. Extraits

RD 80. « Le contributeur exprime un avis défavorable à l'artificialisation et demande que le SCoT protège durablement les espaces agricoles, essentiels à l'environnement, à l'agriculture et au bien-être des habitants ».

RP 3. « Le contributeur exprime son inquiétude sur le déclin des services publics, de la santé et de l'industrie dans le Pays de Retz, associé à un désenclavement insuffisant (ferroviaire et routier). Il plaide pour le retour d'une véritable structure hospitalière, une réindustrialisation cohérente, la réouverture de lignes ferroviaires locales, et une amélioration du réseau routier »

Maillage des mobilités – intermodalités – 6 observations – RD 1, 36, 47, 48, 86, RP3. Extraits

RD 47. « Le contributeur exprime un soutien général à l'intégration des mobilités dans le SCOT, mais formule des réserves majeures. Le SCOT privilégie les liaisons vers Nantes et Saint-Nazaire, au détriment des axes transversaux régionaux qui comptabilisent des flux routiers quotidiens. Les données sont obsolètes : les analyses de mobilité reposent sur une étude de 2015, jugée dépassée. Il manque de projets structurants transversaux : le contournement de Machecoul, considéré comme la clé de voûte des mobilités du sud Pays de Retz vers la Vendée. Le contributeur demande que le SCOT soit plus affirmatif en inscrivant clairement comme priorité le bouclage de l'axe Nantes-Machecoul-Challans avant 2030, afin de répondre aux attentes concrètes des habitants en matière de mobilité et de sécurité routière ».

RP 3. « Le contributeur ...plaide pour...la réouverture de lignes ferroviaires locales, et une amélioration du réseau routier »

Questionnement du commissaire-enquêteur !

Question n°11 : Que répondez-vous à ces requêtes portant sur le dimensionnement et le maillage des mobilités du territoire pour équilibrer ses liens avec les territoires voisins ?

Réponse du PETR :

Le SCoT défend la ruralité, le maintien des services publics et l'offre de mobilités mais il n'a pas, tout comme les collectivités membres, de compétence de maîtrise d'ouvrage pour tous les projets cités. C'est la raison pour laquelle, il exprime un soutien aux projets cohérents nécessaires à la recherche de solutions durables aux problématiques de santé ou de déplacements. La dernière enquête « ménage grand déplacement » date en effet de 2015, une autre est à l'étude mais les

résultats ne sont pas à la date d'arrêt exploitables. L'axe transversal St Nazaire-Pornic-Machecoul-Légé est bien identifié comme un axe à fort potentiel de covoiturage. Enfin, la finalisation de l'axe « Nantes-côte vendéenne » est indiquée comme une priorité au même titre que l'entretien du pont de St Nazaire bien que le Conseil Départemental de Loire-Atlantique dans son avis demande son retrait.

9.5 Loi « Littoral »

Classement des secteurs déjà urbanisés (SDU)

La Brahinière – commune de Pornic – 4 observations : RD 5, 17, 32 et 36. Plusieurs contributeurs demandent la reconnaissance explicite du lieu-dit La Brahinière (commune de Pornic) comme faisant partie intégrante du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) « La Giraudière – La Chalopinière – La Bourrelière » dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Les arguments présentés précisent un ensemble urbanisé continu avec les autres villages à proximité alors que le nom La Brahinière » n'est mentionné nulle part dans le DOO. L'ensemble urbain est conforme aux critères SDU présentés dans l'annexe 4 traitant les justifications du DOO.

Question 12 : *Bien que la contribution n°36 s'oppose à toute urbanisation supplémentaire dans le lieu-dit, quelle réponse apportez-vous aux autres contributeurs pour régulariser le classement SDU ?*

Réponse du PETR :

Il s'agit d'une erreur matérielle, « La Brahinière » est bien intégré au secteur déjà urbanisé « La Giraudière – La Chalopinière – La Bourrelière », sa dénomination sera modifiée comme suit « La Giraudière – La Chalopinière – La Brahinière - La Bourrelière ».

Le Port – commune de Pornic – 7 observations : RD 3,7, 19, 34, 46, 59 et 73. Les contributeurs s'opposent à la suppression du village dans la liste des SDU en 2025 et demande sa réintégration pour plusieurs raisons : une reconnaissance antérieure comme SDU, puis annulée par les services de l'Etat sans autre explication.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Les services de l'Etat ont alterné plusieurs fois dans le classement (SDU) de ce hameau et les informations diffusées lors d'une réunion publique récente, les habitants désespèrent alors que caractéristiques du hameau sont pertinentes : 65 habitations et 130 habitants, équipements collectifs complets (voirie, éclairage, eau, assainissement, télécoms, collecte des déchets, aire de jeux, arrêt de car scolaire).

Question 13 : *quel statut allez-vous donner à ce secteur du Port dans le prochain SCoT ?*

Réponse du PETR :

Le Pays de Retz est un pays de bocage caractérisé par une armature constituée de gros bourgs, villages, hameaux, lieux dits. A ce titre, dans le langage commun, Le Port constitue donc bien un village. Cependant, l'application des dispositions de la loi littoral, sur 18 communes du PETR suppose de justifier spécifiquement les agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés. C'est sur la base de ces critères de définition (taille, densité, morphologie urbaine) que « Le Port » interroge. Le secteur du PORT a été retenu dans un premier temps dans le cadre de la modification simplifiée du SCOT, laquelle a fait l'objet d'un déféré préfectoral et d'un jugement du Tribunal Administratif de Nantes rendu en janvier 2025. Le déféré de l'Etat portait sur 19 SDU en ce que le SCoT méconnaissait en les identifiant, les critères de la Loi Littoral prévalant à leur identification. Le Port fait partie de ces 19 secteurs déjà urbanisés contestés et annulés.

Le Pays de Retz a formé appel à l'encontre de ce jugement, ce qui signifie que le Pays de Retz ne partage pas l'appréciation du Tribunal. Toutefois, ce jugement est, à ce stade, exécutoire. Le PETR est donc obligé d'en faire application.

A noter tout de même que la traversée du Port par une route départementale d'importance Nantes-Pornic et la présence au nord du secteur d'un espace non urbanisé (communs) constituent un point de fragilité juridique en ce que ces caractéristiques contreviennent à la notion de continuité de l'urbanisation et donc à la morphologie du secteur. Le PETR a fait appel du jugement du Tribunal Administratif qui annule les 19 SDU. A ce stade, le secteur n'a pas été retenu dans le projet de SCoT arrêté compte tenu de sa fragilité mais le jugement d'appel pourra faire évoluer sa situation.

Dans ces circonstances, le PETR prendra connaissance avec intérêt de l'avis circonstancié du commissaire enquêteur sur la question de savoir si le secteur du Port peut selon lui être ou non identifié au titre des SDU.

Les plantes / L'Equemardière – commune de Saint Michel Chef-Chef – 3 observations RD 20 et 37.

Les contributeurs demandent la réintégration du secteur Les Plantes / L'Equemardière (Saint-Michel-Chef-Chef) dans la liste des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), afin qu'il soit ouvert à l'urbanisation. Ils précisent une incohérence administrative, le secteur avait été reconnu comme SDU lors de la révision simplifiée du SCoT en 2022. En janvier 2025, le Tribunal administratif de Nantes a annulé 19 SDU (dont celui des Plantes/L'Equemardière). Un recours en appel serait en cours.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur

Comme pour le hameau du Port, ce secteur comptabilise plus de 40 habitations, dont 90 % en résidences principales, une bonne desserte en réseaux (électricité, eau, fibre, antenne 5G à proximité), la présence d'équipements collectifs et d'aménagements urbains (abribus, transports scolaires, zone 50 km/h, passages piétons, busage des fossés, colonnes de collecte de verre et papier). Les parcelles résiduelles, enclavées et de petites surfaces, semblent être inappropriées pour une activité agricole.

Question 14 : quel statut allez-vous donner à termes pour ce secteur Les Plantes / L'Equemardière dans le prochain SCoT ?

Réponse du PETR :

Le secteur de l'Equemardière – Les Plantes a été retenu dans un premier temps dans le cadre de la modification simplifiée du SCOT, laquelle a fait l'objet d'un déferé préfectoral et d'un jugement du Tribunal Administratif de Nantes rendu en janvier 2025. Le recours de l'Etat portait sur l'annulation de 19 SDU en ce que le SCoT méconnaissait en les identifiant, les critères de la loi littoral prévalant à leur identification (taille, densité, morphologie). La taille limitée du secteur mais surtout sa linéarité (constructions de part et d'autre de la route) ne permet pas de le défendre au regard de la jurisprudence. Si le PETR a fait appel du jugement dans son ensemble, il n'a pas souhaité retenir ce secteur dans le projet arrêté de SCoT afin de sécuriser la méthode de consolidation de l'identification des SDU. Toutefois, le jugement d'appel pourra faire évoluer sa situation.

La prévention des risques – 1 observation – RD 48.

RD 48. « L'association ADRP émet une requête critique mais constructive et juge le projet de DOO insuffisamment précis et prescriptif, notamment sur le patrimoine, les zones humides, le tourisme, la loi Littoral et les risques naturels. Elle demande ...d'anticiper les risques climatiques et littoraux... L'association appelle à un SCoT plus exigeant et plus concret, capable de répondre aux enjeux patrimoniaux, environnementaux et touristiques du Pays de Retz.

Questionnement du commissaire-enquêteur.

Question 15 : Quel complément de réponse pouvez-vous apporter à cette attente ?

Réponse du PETR :

La contribution de l'ADRP rejoint les remarques et réserves de la MRAE et de la DDTM, l'EIE et le DOO seront complétés en ce sens.

Tourisme et loisirs – 2 observations - RD 1 et 48. Extraits

RD 1. « La CLE recommande d'inscrire dans le PAS un engagement plus explicite dans ...la rédaction sur les éléments de franchissements de l'estuaire, de mettre en adéquation les capacités d'accueil avec la ressource pour l'eau potable et les eaux usées, d'afficher les objectifs des SDGEP dans le PAS »

RD 48. « L'association ADRP...appelle à un SCoT plus exigeant et plus concret, capable de répondre aux enjeux patrimoniaux, environnementaux et touristiques du Pays de Retz ».

Questionnement du commissaire-enquêteur :

Question 16 : Quel complément de réponse pouvez-vous apporter à cette attente ?

Réponse du PETR :

Page 20 du PAS, le passage cité par la CLE sera modifié de manière à éviter toute erreur d'interprétation, laquelle est de fait, écartée à la lecture du DOO (page 87).

Le SCoT est un document d'équilibre entre la prise en compte des besoins de ceux qui y vivent et des limites du territoire. En l'espèce, l'infléchissement démographique, l'identification de pôles d'équilibre intermédiaires ayant vocation à compenser les capacités d'accueil limitées des communes littorales, les prescriptions visant la protection et la valorisation des paysages, l'intégration des dispositions des documents « supra », type PGRI ou SAGE(s) en termes de prise en compte des risques, l'intégration de la trajectoire de sobriété foncière, la protection de la trame verte et bleue, etc. en sont la traduction.

Concernant la remarque de l'ADRP sur les Secteurs Déjà Urbanisés, le PETR précise deux choses en lien avec l'application de la loi ELAN qui a introduit cette notion parmi les dispositions de la loi littoral : la loi n'autorise pas de SDU dans les Espaces Proches du Rivage d'une part, leur extension est interdite d'autre part. Le SCoT respecte le cadre réglementaire. La justification des choix précise la méthodologie ayant permis de retenir les villages et SDU du SCoT, la liste n'intègre dès à présent aucun « lieu-dit », les éléments de justification des caractéristiques des villages et SDU seront complétés d'ici l'approbation.

9.6 Dossiers présentés en enquête

Qualité du dossier - 13 observations – RD 2, 12, 60, 62, 74, 77, 79, 82, 90, 92, 93, 94 et 95.

Extraits

RD 12. « Le contributeur critique la dimension technique du dossier qu'il juge incompréhensible pour le plus grand monde.

RD 60. « ...de là à ce que le bon peuple vienne à bout de milliers de pages, tableaux, acronymes... »

RD 62. « Le contributeur ...dénonce...une communication insuffisante et un délai trop court pour une participation citoyenne réelle, celle-ci se limitant au strict minimum réglementaire.

RD77. « Le contributeur exprime un avis défavorable au projet de SCoT, non pas sur le fond agricole ou environnemental, mais sur la forme et l'accessibilité du processus : dossier trop complexe et impossible à lire pour un citoyen, un manque de transparence sur les coûts d'élaboration de ce projet de révision, une absence de réponses concrètes aux préoccupations citoyennes (constructibilité), un processus de consultation purement administratif qui éloigne les citoyens.

Analyse et questionnement du commissaire-enquêteur.

L'appropriation du projet de révision n'est simple puisque celui-ci focalise principalement sur des orientations sur une période longue (vingt ans). Plusieurs contributions déjà citées sollicitent aussi une refonte des cartographies afin de faciliter la lecture et la compréhension de la révision.

Question 17 : Quel complément de réponse pouvez-vous apporter pour combler la difficulté exprimée dans la compréhension de la démarche « SCOT » dans la nature des outils présentés en

enquête publique ? Quelle stratégie de communication proposez-vous pour combler dans la durée cette carence d'information ?

Réponse du PETR :

Le PETR rappelle le bilan de la concertation, laquelle a démarré avant l'enquête publique, regrette aussi la faible participation de la population aux réunions publiques organisées. La réalisation d'une vidéo en 2023 avait comme objectif premier de rendre pédagogique la révision du SCoT et la perception des enjeux du Pays de Retz. Celle-ci a été projetée en présence des élus en 2024 à Ste Pazanne, Saint-Père en Retz et Machecoul-Saint-Même, présentées dans 3 collèges et lycée à Pornic, Machecoul-Saint-Même et Legé. Des extraits ont été diffusés sur les réseaux sociaux du PETR, des EPCI voire des communes. Elle est toujours en ligne et le PETR disponible à en assurer la médiation. Par ailleurs, le conseil de développement du Pays de Retz a contribué au projet de SCoT et enfin, une plateforme de concertation a été mise à disposition dès 2023. Une communication large au lancement de l'enquête publique a été faite (presse, réseaux sociaux, site internet du PETR mais aussi des EPCI et communes). Si l'enquête publique du SCoT a permis de recueillir 3 fois plus de contributions que la révision du SCoT métropolitain Nantes-St-Nazaire c'est que la communication a malgré tout plutôt bien fonctionné. Un SCoT est un document réglementaire qui doit comporter des pièces spécifiques, le résumé non technique sera complété pour rendre le dossier plus accessible (en le limitant à quelques pages).

La révision du SCoT a coûté environ 135 000 € de prestations et frais administratifs (hors dépenses de personnel).

La cartographie des EAP sera revue puisqu'elle cristallise de nombreuses incompréhensions.

10 Bilan de l'enquête publique

Le PETR s'est appliqué à répondre très largement aux recommandations et interrogations émanant de trois sources distinctes : l'autorité environnementale, les services de l'Etat et les personnes publiques associées, le public. De fait, le commissaire enquêteur prend acte des différentes réponses et argumentations intégrées dans ce rapport d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement. Les conditions d'accueil et d'accès du public étaient excellentes, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier ont bénéficié du soutien efficace du personnel présent sur les lieux de permanences.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant cette enquête.

Fait à Pornic, le 5 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Pascal DREAN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Drean', with a large, sweeping flourish extending to the left.

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1 – Procès-verbal de synthèse signé le 9 décembre 2025 ; 15 pages
- Annexe 2 – Mémoire en réponse transmis par courriel le 19 décembre 2025 ; 17 pages
- Annexe 3 - Liste récapitulative des contributeurs (Nom + référence du registre + thèmes) ; 4 pages