

PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Service Aménagement Durable / Littoral et Forêt  
Affaire suivie par Aude MERRIEN-MAAS  
☎ 02.40.67.24.37  
mail : [aude.merrien-maas@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:aude.merrien-maas@loire-atlantique.gouv.fr)

Nantes, le

**5 JUL. 2017**

**La préfète de la région Pays de la Loire  
préfète de la Loire-Atlantique**

à

**Monsieur le Président de CAP Atlantique  
Communauté d'agglomération  
de la Presqu'île de Guérande – Atlantique**  
3 avenue des Noëllles  
BP 64  
44503 LA BAULE CEDEX

*en communication à Madame la sous-préfète  
de Saint-Nazaire*

**Objet :** Révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de CAP Atlantique  
Avis des services de l'État sur le projet de SCoT arrêté

**Réf :** Délibération du conseil communautaire du 30 mars 2017

**PJ :** Annexe technique et dossier cartographique

Par délibération en date du 30 mars 2017, reçue en préfecture le 6 avril 2017, le conseil communautaire a arrêté le projet de SCoT de la communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande – Atlantique.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L.143-20 du code de l'urbanisme. Après examen, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable et à la compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur énoncés aux articles L. 101-2, L. 131-1 et L. 131-2 du code de l'urbanisme.

**Avis général sur le projet de SCoT de CAP Atlantique**

La mise en révision du SCoT 1, approuvé le 21 juillet 2011, s'inscrit dans un objectif général de prise en compte des évolutions normatives consécutives à l'adoption des lois dites Grenelle puis ALUR(1).

---

1 LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

À l'appui d'une étude préalable à la mise en conformité du SCoT avec la loi Grenelle, et du bilan à mi-parcours, la présente révision vise en particulier à :

- conforter le modèle de développement de CAP Atlantique au regard des dynamiques démographiques et des potentiels de construction en lien avec la capacité d'accueil du territoire au sens de la loi Littoral,
- adopter un mode de développement résolument tourné vers une urbanisation moins consommatrice d'espaces conciliant optimisation du potentiel constructif en zone agglomérée et qualité urbaine,
- assurer la préservation de la richesse environnementale dans toutes ses composantes et la pérennité des espaces agricoles.

Ces objectifs s'inscrivent dans le prolongement des orientations d'un SCoT 1 ayant anticipé certaines avancées réglementaires en matière de développement durable. Ils répondent aux politiques publiques de l'État que le projet de SCoT doit traduire à son échelle territoriale.

De fait, le projet arrêté conforte les choix structurants du schéma précédent, en particulier la diminution de la production de constructions neuves et l'organisation spatiale de cette production au bénéfice de la zone rétro-littorale. La structuration du territoire autour de la route bleue demeure un enjeu majeur du SCoT, de même que l'affirmation du bipôle La Baule-Guérande et d'Herbignac comme pôles structurants.

### Maîtrise de l'urbanisation

Dans la continuité du SCoT 1 dont l'analyse montre un ralentissement de la consommation entre 1999 et 2012(2), le projet arrêté vise à limiter l'étalement urbain en réduisant de 67 % la consommation d'espace au total par rapport aux tendances 2006-2016 et de 30 % les surfaces en extension.

Cette ambition s'appuie sur la notion de centralités à plusieurs échelles dont la variable de développement est déterminée selon leur statut et une identification des espaces dits urbanisés à conforter au sein de leur enveloppe. Elle est étayée par des objectifs chiffrés sur la plupart des leviers à disposition de la planification de l'urbanisme : 19 000 ha d'espace agricole pérenne (en augmentation de 1 000 ha par rapport au SCoT 1), réduction de 73 % de la consommation d'espace pour le résidentiel et de 34 % pour l'économique.

Ce panel de mesures est complété par des objectifs en matière de renouvellement urbain et de densité minimale en extension ; chiffres en partie déclinés par commune et précisés par une cartographie. En se dotant d'une définition cartographique de l'enveloppe urbaine, le SCoT dispose ainsi d'un outil de suivi qu'il convient de saluer.

Le projet mérite toutefois d'être consolidé dans la justification des choix opérés. Au-delà de la simple projection issue de la tendance haute définie par l'INSEE, les objectifs de développement démographique et de construction pourraient s'appuyer sur la prise en compte des nouveaux modes de vie des résidents permanents et saisonniers. Il s'agit là d'un enjeu déjà mis en exergue dans le SCoT 1 à partir duquel des scénarii originaux et des facteurs/besoins sous-jacents de la dynamique démographique auraient pu être utilement établis.

Ainsi, il aurait été souhaitable que la transformation des résidences secondaires en résidences principales, la généralisation de la mobilité professionnelle ou encore l'évolution du rapport à la propriété immobilière conduisent à des chiffres de densité plus ambitieux.

2 Évolution des surfaces artificialisées : 88ha/an (1999-2004) ; 81ha/an (2004-2009) ; 67ha/an (2009-2012)

Le chiffre de 20 logements/ha à l'échelle de CAP Atlantique, contraste avec celui de la préservation des espaces agricoles pérennes (+1000 ha). Il paraît en outre être en décalage avec la stratégie du schéma de renforcer l'attractivité du territoire pour les habitants permanents, les actifs et les jeunes retraités. Sur ces sujets, l'étude publiée en 2015 par l'ADDRN(3) fait valoir un intérêt croissant des actifs, et notamment les jeunes ménages, pour des terrains de petite surface.

La préservation d'un cadre de vie de qualité est un des principaux facteurs d'attractivité de la presqu'île de Guérande. Ce territoire tire parti de la richesse du patrimoine naturel et architectural à l'entretien duquel l'activité agricole participe. Dans ce contexte, il ne semble pas pertinent de consommer des espaces naturels et agricoles pour un développement économique basé notamment sur la présence de résidences secondaires. Les densités en extension retenues (de 16 à 18 logements/ha) ne sont pas suffisantes pour Pénestin, Assérac, Piriac-sur-Mer, Mesquer et Camoëil en raison de leur fort taux de résidences secondaires (de 40 % à 75%), d'autant que ces communes vont majoritairement construire en extension de leur enveloppe urbaine (de 50% à 70%).

Le développement des fonctions métropolitaines pour les pôles structurants et des services urbains pour les autres centralités est le deuxième facteur d'attractivité mis en avant dans le projet de SCoT.

Les objectifs de densité déterminés pour les pôles structurants de La Baule-Escoublac et Guérande (24 logements/ha) ne correspondent pas à une ambition métropolitaine, à comparer avec la densité des villages paludiers de 20 à 26 logements/ha. Avec 20 lgts/ha, Herbignac, destinée à être le pôle structurant du nord de la Presqu'île, présente la même densité que les pôles de proximité de Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe et Saint-Lyphard et est en deçà de celle du Pouliguen (22 logements/ha).

La dynamique économique du territoire renvoie à une stratégie d'accueil basée sur le développement de l'offre foncière et immobilière. Si le SCoT a limité aux projets en cours la possibilité d'implantation de nouvelles zones commerciales, la politique d'accueil des entreprises est préférentiellement orientée vers l'offre en zones d'activités. Pourtant, l'implantation de projets tertiaires ou de services, identifiés notamment sur Guérande et Herbignac, pourrait s'envisager dans les espaces urbains dans une logique de mixité fonctionnelle, vecteur d'attractivité.

L'extension des parcs d'activités existants n'est pas conditionnée à une justification des besoins assortie d'une analyse des potentiels de densification, de mutualisation et de requalification de ces parcs. Il s'agit là d'un recul par rapport au SCoT 1.

## Habitat

Le projet de SCoT reconduit les choix de développement inscrits dans le précédent schéma qui prévoient une réduction de la production de logement de 620 logements/an entre 2016 et 2021 à 520 logements/an à partir de 2022. La justification de ce rythme de développement est apportée par la capacité d'accueil limitée du territoire de CAP Atlantique, tant en termes d'espaces urbanisables que de disponibilité des ressources comme l'alimentation en eau potable.

Cette volonté de maîtriser le rythme de construction complexifie la capacité des communes à respecter leurs obligations de production de logements sociaux. La politique de

3 Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire, *Familles en campagne*, 2015

l'habitat définie à l'échelle de CAP Atlantique dans le programme local de l'habitat (PLH) et traduit dans les PLU devra veiller à mettre en adéquation l'offre et la demande de logements locatifs sociaux (LLS) sur l'ensemble de la communauté d'agglomération.

Cette imbrication des politiques de l'habitat et de l'urbanisme est d'autant plus nécessaire que la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié l'application territoriale de l'article 55 de la loi SRU en supprimant les possibilités de mutualisation des objectifs de LLS. Cette même loi permet toutefois, si vous en faites la demande, d'envisager l'exemption pour les communes d'Herbignac, de la Turballe et de Saint-Lyphard de leurs obligations de LLS pour trois ans. Si ces trois communes sont exemptées, les objectifs de 20 % de LLS se concentreraient sur Guérande, La Baule-Escoublac, Le Croisic et Le Pouliguen. Ce taux à 20 % appliqué sur ces quatre communes ne suffirait toutefois pas à combler le retard de production, estimé sur cette base à plus de 1 100 LLS à l'horizon 2025.

L'inscription des objectifs du PLH 2016-2021 dans les prescriptions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) est un affichage fort de CAP Atlantique de poursuivre la dynamique engagée. Elle s'avère néanmoins un peu trop prescriptive dans la mesure où le PLH peut être amené à évoluer avant son terme en fonction du contexte législatif, pour prendre en compte, par exemple, les nouvelles dispositions induites par la loi « Égalité et Citoyenneté ». Le bilan triennal constitue une étape importante d'un PLH qui peut conduire, le cas échéant, à un ajustement des objectifs de production de logements sociaux. Dans ces conditions, il pourrait être intéressant que le SCoT rende possible certaines évolutions avant la fin du PLH actuel, sans pour autant remettre en cause la dynamique engagée sur le sujet à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Dans le cadre de ces nouvelles perspectives, le SCoT doit prioritairement activer les outils réglementaires lui permettant de combler son retard vis-à-vis de ses obligations en matière de production de LLS. Les prescriptions de 20 % de LLS, montées à 30 % pour les communes SRU (exemptées ou pas) pour toutes les opérations réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés ou valant division, au-delà de plus de cinq logements ou d'une certaine surface de plancher, sont à maintenir. Ces dispositions seules ne pouvant garantir l'atteinte des objectifs de LLS, il convient de rappeler la nécessité de prévoir des opérations avec des taux supérieurs de LLS, notamment dans les communes SRU.

### Loi Littoral

Les principes de la loi Littoral (extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations, extension limitée en espaces proches du rivage, inconstructibilité de la bande des 100m naturels) et ses modalités d'application définies réglementairement par la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire pour les communes de Loire-Atlantique (espaces remarquables, coupures d'urbanisation, espaces boisés significatifs, espaces proches du rivage), n'ont pas tous été correctement déclinés dans le document.

L'analyse cartographique à l'échelle d'un SCoT, basée sur le découpage parcellaire, est erronée. La continuité des espaces urbanisés doit en effet s'établir à l'enveloppe bâtie. Cette imprécision pose également des difficultés dans la détermination de la bande des 100 m naturels, par définition inconstructible, mais affichée dans le SCoT comme des agglomérations pouvant être développées.

De même, la mention « présumée » pour désigner les espaces remarquables identifiés par la DTA dans le document devra être rectifiée dans la mesure où ces espaces sont définis comme tels réglementairement à son échelle.

Le SCoT permet, par sa vision à l'échelle de l'EPCI, d'assurer l'équilibre des choix d'aménagement retenus. C'est à ce titre, qu'il peut permettre aux PLU de déroger le cas échéant aux règles d'extension limitée en espace proche du rivage en garantissant le respect de cette règle, lissée sur l'ensemble de son périmètre. Ces orientations doivent être justifiées par un besoin avéré permettant de répondre à un enjeu du territoire.

Ainsi, le SCoT détient la possibilité de procéder à des ajustements, notamment par le simple effet du changement d'échelle mais également pour prendre en compte la réalité du terrain, sous réserve d'être justifiés. En particulier, le choix d'affiner ou d'extraire certains éléments bâtis des coupures d'urbanisation doit être argumenté et être présenté spécifiquement dans le document.

De même, l'autorisation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement doit reposer sur un besoin avéré et motivé par l'intérêt général. C'est dans ce cadre que les hameaux agricoles du coteau guérandais ont été soutenus afin de permettre le maintien d'une activité qui réponde aux enjeux d'entretien du paysage du site classé des marais salants de Guérande, de réduction de la pression foncière et de la « cabanisation » sur les terrains concernés. La rédaction proposée dans le DOO n'est pas assez restrictive et devra limiter le recours à cette possibilité au seul projet aujourd'hui connu sur le territoire et qui a fait l'objet d'une démarche partagée avec l'ensemble des acteurs.

L'encadrement du bâti en dehors des agglomérations et villages existants doit faire l'objet d'une attention particulière. La jurisprudence récente à laquelle le DOO fait référence (4) rend en effet les possibilités de construction dans les hameaux et autres secteurs d'urbanisation diffuse extrêmement fragiles sur le plan juridique, y compris dans les « dents creuses ». Les possibilités de construire devront être argumentées, justifiées et limitées au nécessaire, en cherchant à les inscrire dans les structures bâties pré-existantes caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Les arguments à déployer doivent être basés sur les principes et règles établies par la loi Littoral et les objectifs définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Le seul diagnostic parcellaire (nombre de logement, taille et densité) ne peut être considéré comme une justification suffisante. Il convient de reconsidérer un certain nombre de secteurs identifiés dans la carte de l'aménagement littoral en vous référant dans l'analyse détaillée jointe au présent avis.

Cette exigence revêt une importance particulière compte tenu de l'application directe de la loi Littoral aux autorisations d'urbanisme. La haute juridiction a très récemment précisé (5) qu'une autorisation d'urbanisme respectant les prescriptions du plan local d'urbanisme, lui-même compatible avec les orientations du SCoT, ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions de la loi Littoral.

#### Prise en compte des risques et préservation des ressources et milieux naturels

Le SCoT arrêté a bien pris en compte les enjeux et réglementations relatifs aux risques, à la préservation des ressources naturelles et à la protection des milieux naturels et des paysages.

Le dispositif retenu au SCoT 1 pour la gestion du paysage est complété par l'ajout de points de vue et séquences à valoriser. Il aurait pu être poussé jusqu'à la recommandation

4 Arrêt CE, 9 novembre 2015, *commune de Porto-Vecchio*

5 Arrêt CE, 31 mars 2017, *société Savoie Lac Investissements*

de l'utilisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiques à ce sujet dans les PLU, notamment pour garantir la préservation des cônes de vue des espaces paysagers stratégiques ou des zones de sensibilité autour des marais.

La prélocalisation des zones de source est une avancée intéressante pour améliorer la qualité de l'eau. Leur intégration dans les trames vertes et bleues des PLU est prescrite dans les orientations du SCoT à défaut d'avoir pu être faite directement à son échelle.

Le diagnostic sur l'assainissement des eaux usées établit la capacité des équipements à traiter l'augmentation de la population et des variations touristiques. Il aurait néanmoins mérité une présentation plus approfondie, en particulier sous forme cartographique.

Enfin, il convient de noter la qualité de clarté du document ainsi que sa réussite dans la prise en compte des enjeux de développement des réseaux numériques et des réseaux de transports, de la problématique de la gestion des déchets et de ses objectifs de transition énergétique, ambitieux tout en étant adaptés aux contraintes techniques et environnementales du territoire.

\* \* \*

En s'appuyant sur une méthodologie rigoureuse et en faisant de la maîtrise de l'urbanisation et de la qualité paysagère les points fondamentaux, le document arrêté est vertueux en matière de réduction de la consommation d'espace, enjeu majeur de la planification de l'urbanisme, et prend globalement bien en compte les politiques publiques portées par l'État.

Il conviendra toutefois d'améliorer la justification des choix et de modifier le document de manière à :

- relever le niveau d'exigence de densité des communes,
- affirmer davantage les prescriptions concernant l'habitat social,
- s'inscrire dans une application plus sûre juridiquement de la loi Littoral dans les conditions précisées dans l'avis détaillé figurant aux pages suivantes.

Aussi, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, j'émet un avis favorable sur ce projet de révision. Je vous invite à prendre en compte l'annexe technique jointe à ce courrier, dont le contenu est destiné à améliorer la qualité technique et juridique de votre document.

Enfin, je vous rappelle que le présent avis devra être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

**La préfète,**

Pour la préfète et par délégation,

Le secrétaire général,

  
Emmanuel AUBRY

## Avis détaillé sur le projet de SCoT CAP Atlantique concernant les modalités d'application de la Loi Littoral

### Généralités :

Les **espaces remarquables maritimes** doivent être identifiés dans le document au même titre que les espaces remarquables terrestres.

La carte relative aux modalités de mise en œuvre de la loi Littoral associe les **espaces remarquables** au qualificatif « présumés ». Il convient de rappeler que les espaces remarquables ont été identifiés et définis par la DTA approuvé par décret. En d'autres termes, les espaces remarquables de la DTA n'ont pas vocation à être remis en cause. Le terme « présumés » doit donc être retiré de la légende.

Comme précédemment, il convient de préciser que la limite des **espaces proches du rivage** est déterminée dans la DTA et reprise à son échelle par le SCoT, lequel peut le cas échéant décliner l'extension limitée de l'urbanisation compte tenu des orientations de développement des communes et des obligations légales auxquelles elles doivent satisfaire, selon la nature et la vocation des zones qui y sont comprises.

La justification de la détermination des **espaces boisés significatifs** doit être approfondie, en référence au recensement effectué par la DTA. Il convient de préciser que le caractère significatif d'un boisement est fonction non seulement de son importance intrinsèque, tant quantitative que qualitative, mais aussi de la configuration des lieux et de son voisinage bâti. Les boisements en Loire-Atlantique étant rares et menacés par l'évolution de l'urbanisation, leur protection représente un enjeu majeur à l'échelle du territoire de CAP Atlantique.

La méthodologie du calcul des **densités** interroge. En effet, plusieurs secteurs affichent des densités surévaluées, notamment dans les zones à structure linéaire.

À titre d'exemple :

- sur le secteur de *Miroux* à Guérande, densité affichée de 10 logements/ha contre 7 logements/ha en densité réelle,
- sur le secteur de *Brézéan* à Guérande, densité affichée de 9 logements/ha contre 5 logements/ha en densité réelle,
- sur le secteur de *Coispéan* à La Turballe, densité affichée de 12 logements/ha contre 5,6 logements/ha en densité réelle.

Le DOO recommande une enveloppe maximale pour la réalisation des **annexes** en commune littorale. Eu égard à la jurisprudence relative au principe de continuité édicté à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, toute implantation d'annexe en dehors des agglomérations et villages existants d'une commune littorale peut être considérée comme une extension de l'urbanisation, *a fortiori* en cas d'implantation hors des enveloppes bâties. Par conséquent, cet affichage dans le SCoT, même à titre de recommandation, est susceptible de générer de la fragilité juridique pour les PLU et les actes d'urbanisme qui en découlent.

La notion d'**extension limitée** de l'urbanisation s'apprécie aussi en fonction des densités et hauteurs des bâtis du secteur environnant. Le DOO (p. 44 et 45) doit être complétée en conséquence.

La dérogation à l'interdiction de construire dans la **bande des 100 m** naturels, édictée à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme pour les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, est applicable pareillement aux constructions et installations nécessaires à des services publics.

### Cartographie :

Par l'arrêt CE, 31 mars 2017, *société Savoie Lac Investissement*, la haute juridiction a rappelé que les principes de la loi Littoral s'appliquaient à la réalité physique du territoire, et ce nonobstant des dispositions et prescriptions établies par les documents de planification (PLU et SCoT).

Dans ce contexte, l'utilisation de l'analyse cartographique parcellaire, établie comme référence aux indicateurs de suivi de la consommation d'espace et de la préservation des espaces agricoles pérennes, est inappropriée dans la mesure où elle laisse à penser qu'il est possible de construire dans des secteurs interdits au titre des dispositions de la loi Littoral.

Une approximation existe entre les deux cartes « aménagement littoral » du DOO et « modalités de mises en œuvre de la loi littoral format A0 » de l'annexe 3. Leur appellation et leur légende sont à modifier et à préciser afin d'éviter toute confusion quant à leur valeur et leur prise en compte réglementaire dans le cadre du rôle intégrateur du SCoT pour les PLU.

Vous trouverez ci-dessous la liste par communes des éléments à modifier sur les cartes reprenant les modalités d'application de la loi littoral :

#### La Baule-Escoublac

**La Croix-Brény** ne peut être considéré comme un « espace urbanisé à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour », contrairement à *Rézac* au nord-est qui présente une densité et une structuration qui justifient le choix de sa densification. En outre, la proximité de la RD213 est de nature à générer des nuisances sonores dans ce lieu-dit. Une augmentation de la population n'apparaît donc pas pertinente en cas de vulnérabilité avérée en rapport au bruit.

#### Le Pouliguen

L'**espace remarquable n°32** « la Grande Côte » doit être clairement identifié.

La **pointe de Pen-Château** n'est pas constructible (camp celtique et gaulois inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques). La continuité de ce secteur avec la zone agglomérée n'est donc pas établie de même que l'urbanisation de la bande des 100 m. La pointe ne peut donc pas être intégrée dans les « agglomérations principales pouvant être développées ».

Les deux zones encore non construites de la **plaine de Cramphore** participe également la « naturalité » de la bande des 100 m dans ce secteur.

#### Batz-sur-Mer

L'identification d'une zone agglomérée entre Le Croisic et Batz-sur-Mer, composée du lieu-dit **Beaulieu** et des deux résidences de vacances, n'est pas pertinente, car situés en discontinuité du reste des espaces urbanisés : grands espaces sans construction occupés par des boisements, césure physique induite par la voirie. En outre, la partie sud à proximité de Saint-Nudec est implantée dans la bande des 100 m naturels inconstructible.

L'**espace remarquable n°32** « la Grande Côte » doit être clairement identifié.

Le « **Hameau-des-Genêts** » ne peut être considéré comme en continuité du Pouliguen par le *Pré-Jacquot* et *La Govelle*. Il pourra être classé en « espaces urbanisés à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour », à la condition d'être délimité à l'enveloppe

bâtie et non à la parcelle pour garantir le caractère mesuré de la densification sans extension spatiale eu égard à sa localisation en espaces proche du rivage.

Remarque : les **villages paludiers** sont considérés comme des villages au titre de la loi littoral (structure ancienne, densité et présence de service et de vie collective). Leur classement en « espaces urbanisés à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour » est néanmoins pertinent puisqu'ils ne doivent pas s'étendre eu égard à leur positionnement en limite de site classé, de coupure d'urbanisation, de zone humide d'intérêt international, de site Natura 2000, et compte tenu de leur qualité architecturale (site patrimonial remarquable) ainsi que de l'identification d'un risque inondation.

### Le Croisic

La **coupure n°36** est amputée d'une partie non négligeable de sa surface, ne pouvant être considérée comme une précision de ses contours à l'échelle du SCoT. Le camping et le village de vacances ainsi que les hameaux présents ne peuvent bénéficier de droits à construire, induisant de fait une extension de l'urbanisation en discontinuité d'une agglomération ou d'un village existant. De plus, une partie de ces constructions est située dans la bande des 100m naturels. À ce titre, il convient de maintenir ces tissus constitués en coupure d'urbanisation, d'autant que les PLU pourra autoriser, en dehors de la bande des 100 m, l'évolution mesurée du bâti dans leur enveloppe (l'ensemble du territoire communal est situé en espaces proches du rivage).

L'**espace remarquable n°32** « la Grande Côte » doit être clairement identifié.

L'espace « urbanisé à conforter dans l'enveloppe maximale définie par un contour » constitué du **hameau du Pré-brulé** et du camping de l'Océan est acceptable à la condition d'y ôter la ligne se prolongeant le long de la baie de Saint-Goustan. Les grands bâtiments ne s'inscrivent pas en continuité de ce hameau (séparés par la RD45) et leur faible densité les assimilent à un espace correspondant à la bande des 100 m naturels inconstructible.

### Guérande

La méthodologie de la détermination des densités, qui sont présentées dans le document 1.3 « Explication des choix pour établir le projet », interroge. Il n'est en effet pas possible que **Mouzac** soit à 14 logements/ha et **Careil** à 10 logements/ha (7,5 logements/ha en densité réelle). En outre, ce secteur est situé en espaces proche du rivage. La capacité d'accueil de **Mouzac** est bien trop importante pour pouvoir garantir une urbanisation limitée en termes de densification. Il y a aussi lieu de s'interroger sur l'opportunité de densifier en habitat une zone aussi proche du site des marais salants et d'activités agricoles à conforter dans le cadre du PEAN et du projet « coteau guérandais ».

Les deux secteurs de **Bissin** et **Kercandon** ne peuvent être considérés comme des secteurs assimilés à des villages compte tenu de leur très faible densité (3 logements/ha). Ils ne peuvent donc être confortés au titre de l'arrêt CE, 9 novembre 2015, *commune de Porto-Vecchio*, a fortiori pour **Kercandon** compte tenu de sa localisation en espaces proches du rivage. Aux vues des surfaces disponibles et de sa capacité d'accueil, le respect du principe d'extension limitée ne peut être garanti dans ce secteur. En outre, les habitations au sud du Chemin-de-la-Nantaise et leur prolongement linéaire à l'ouest ne sont pas en continuité du lieu-dit. Plus globalement, toute cette zone revêt les caractéristiques d'une urbanisation diffuse.

Les hameaux de structures linéaires de **Kerhuet**, **Folhay**, **Kerbironné**, **Trépiéd**, **Kercassier**, **Kergaigne** sont dans la zone de protection de captage de l'étang de Sandun. La justification d'y construire doit donc être approfondie eu égard à cet enjeu et aux caractéristiques de ces tissus dont certains ne semblent pas répondre aux critères de la jurisprudence Porto-Vecchio. Le secteur est en outre sensible en termes de milieux aquatiques (zones humides et zones de sources).

**Bouzeray et Kerhas** sont deux hameaux linéaires non contigus. Leur fusion afin de les afficher comme étant un hameau de taille et de densité significative n'est *de facto* pas recevable.

**Le Requer** est une structure linéaire dont la densité réelle ne peut atteindre 21 logements/ha comparativement à *Clis*, village pouvant se développer, qui est affiché à 13 logements/ha. *Kersalio* n'est pas en continuité du *Requer* et ne peut donc être inclus dans son contour. Enfin, étant situé en espace proche du rivage, la capacité d'accueil de ce hameau est trop importante pour que l'urbanisation future y soit limitée.

#### La Turballe

**Coispéan** ne peut être considéré comme présentant une densité significative, la densité réelle étant de 5,6 logements/ha. Il présente de surcroît une architecture de qualité autant en termes d'ambiance rurale que par la présence d'éléments relevant du patrimoine vernaculaire.

Les secteurs **Belmont et Brandu** pourraient être considérés en continuité de l'agglomération en tenant compte du camping « Le Refuge », les campings pouvant potentiellement être constitutifs d'urbanisation en fonction de leur artificialisation et imperméabilisation des sols. Une attention particulière devra être portée à la visibilité sur la carte de l'espace remarquable « Littoral de Piriac » notamment dans son identification le long du rivage. En outre, la bande des 100m à *Belmont* est naturelle et son inconstructibilité pourrait être prolongée jusqu'à la limite de la route au titre de la non continuité et des motifs inscrits à l'article L.121-19 du code de l'urbanisme.

#### Piriac-sur-Mer

**St-Sébastien, Kervin et Lerat** sont trois villages et hameaux qui se sont rejoints pour ne former aujourd'hui qu'un seul tissu urbanisé. À ce titre, bien que leur densité reste modeste (8 logements/ha), la présence de noyau ancien (église), de commerces et équipements (centre aquatique du pays blanc), justifie son identification en tant que « village, agglomération constituant des centralités secondaires pouvant être développées de manière mesurée ou limitée ». Néanmoins, ce village est concerné, dans sa partie ouest, par une zone de vigilance inondation et la présence d'un cours d'eau.

La **coupure d'urbanisation n°32** semble particulièrement mince par rapport à la cartographie réglementaire de la DTA. Son lien avec la coupure 32b mériterait d'être étudié.

**Toullan, Penhouët et Kerfale** ne peuvent être considérés comme étant en continuité de l'agglomération, puisqu'ils en sont séparés par une coupure d'urbanisation et une zone pouvant être considérée comme étant dans la bande des 100 m naturels.

La **coupure n°31** est amincie par rapport à la cartographie réglementaire de la DTA. Les ajustements vis-à-vis des constructions à l'ouest prolongeant le grand hameau balnéaire semblent correspondre aux constructions présentes. En revanche, à l'est, la coupure doit englober les champs jusqu'à *Kerfale*, en évitant le siège d'exploitation présent en limite.

La ligne formée par les quelques maisons le long de **Riamor** ne peut pas être considérée comme en continuité réelle du domaine de *Villeneuve*. Cette zone n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.

Les **espaces remarquables** « Littoral de Piriac », « Porh er Ster », « Littoral de Quimiac » et « Ile Dumet » doivent être clairement identifiés.

#### Mesquer

Le choix de ne pas développer **Quimiac** doit être justifié dans la mesure où ce tissu présente les caractéristiques d'une zone agglomérée.

L'enveloppe du bourg ne peut être prolongée jusqu'à **Bréhérin et Rostu** en raison de plusieurs coupures générant une discontinuité. Seul le développement du bourg vers ce secteur pourrait créer une continuité dans le futur.

*Le Lanic* est trop petit pour être considéré comme un secteur de taille et de densité significatives. Il ne semble pas plus opportun de le considérer comme un « espace urbanisé à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour ».

Les **espaces remarquables** « **Littoral de Quimiac** » et « **marais du Mès** » doivent être clairement identifiés sur la carte, y compris dans leur périmètre maritime.

#### Assérac

*Pont d'Arm* est un hameau linéaire qui n'a donc pas vocation à être développé. Il est en outre situé en espace proche du rivage et présente un risque d'isolement en cas d'inondation.

*Pen-Bé* ne peut être considéré comme en continuité de *Mesquery*, la coupure n°25 faisant marquant une césure nette. Sa taille limitée et sa faible densité ne lui permettent pas d'être considéré comme un « espace urbanisé à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour ».

L'opportunité de développer le village de *Pont-Mahé* peut interroger dans la mesure où il sera limité à son contour actuel. En effet, le village est limité au nord par la présence d'une exploitation agricole, et à l'est et à l'ouest par deux coupures d'urbanisation comprenant des espaces boisés significatifs et des espaces remarquables. La moitié de sa surface est concernée par le risque inondation et le risque incendie de forêt (villas sous pinède).

Les **espaces remarquables** « **marais du Mès** », « **baie et dunes de Pont-Mahé** » et « **landes de Pen-Bé** » doivent être clairement identifiés sur la carte, y compris dans leur périmètre maritime.

#### Pénestin

Le secteur de *Poudrantaïs* ne peut être considéré comme un « village, agglomération constituant des centralités secondaires pouvant être développées de manière mesurée ou limitée » conformément au jugement du TA de Rennes en date du 30 décembre 2008. Sa qualification doit ainsi être revue en « espace urbanisé à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour » compte tenu de son caractère urbanisé dense et structuré.

*Kerséguin* paraît petit pour être considéré comme un secteur de taille et de densité significatives, d'autant que la réalité des continuités entre les différents lotissements est sujette à interprétation.

Le périmètre autour du *Bile* ne devrait pas intégrer la pointe sud identifiable à la bande des 100 m naturels.

La **coupure d'urbanisation entre la pointe de Goulumer et la pointe du Bile** doit être revue dans sa largeur pour l'adapter à la réalité du terrain.

Les **espaces remarquables** identifiés dans le cadre du porter-à-connaissance devront être reportés sur la carte y compris dans leur extension en mer.

#### Camoël

Les « espaces urbanisés à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour » interrogent dans la mesure où la continuité entre *Kerarno et La Grée* et celle entre *la Ville-Roche et Le Maraisin* (structure linéaire) sont contestables.

L'identification de *Pontrel / Kerlouise* en « espace urbanisé à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour » devra être particulièrement justifiée eu égard aux termes de la décision du TA de Rennes du 6 février 2015 retenant la qualification de « secteur d'urbanisation diffuse ».

## ANNEXE TECHNIQUE

### Résumé non technique

p 18 – «Risques naturels et technologiques» : intégrer le PPRL de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé prescrit le 24/02/2017 et reprendre la conclusion du document dénommé «Diagnostic transversal 1.1.1» page 47.

### Le rapport de présentation

#### Diagnostic transversal

p 17 – L'attractivité du territoire, notamment littoral, pour les populations de plus de 55 ans est un sujet qui aurait pu être analysé en termes immobilier. Ces futurs habitants recherchent-ils réellement des grandes maisons sur des grandes parcelles ? La qualité des résidences de vacances (isolation sonore, performance énergétique) répond-elle à l'occupation de résidents permanents ?

p 34 – «Une gestion du risque maîtrisée et une culture du risque partagée – Les Données», modifier le date : le PPRL de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire a été approuvé le 13/07/2016 et le PPRL de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé a été prescrit le 24/02/2017.

p 39 – Les évolutions de l'occupation des sols concernant la croissance de la forêt ou la diminution des surfaces de zones humides mériteraient d'être détaillées et mises en relation pour compléter les grands enjeux du territoire sur le plan de la biodiversité.

#### Logements

p 56 – Le parc immobilier (grande maison sur grande parcelle) favorise l'accueil des retraités à fort revenu au détriment des jeunes et primo-accédant. Ce constat n'a pas fait émerger de stratégie particulière dans le projet de SCoT. Comment favoriser la diversité des typologies d'habitat ? Où sont les besoins ? Le desserrement des ménages est-il une fatalité alors que la mobilité géographique est devenue un mode de vie partagé également par les générations plus âgées ?

p 100 – Le portrait de l'économie de CAP Atlantique aurait mérité une carte présentant les implantations des parcs d'activités et des principales entreprises. La comparaison de l'importance économique des entreprises intégrées dans le tissu urbain avec celles situées en périphérie aurait pu relativiser le recours à la seule création/extension de parc d'activités comme soutien au besoin foncier économique.

p 170 – Le constat que le tourisme, vecteur d'attractivité économique et de l'image du territoire, est peu pourvoyeur d'emploi ne permet pas l'émergence de la remise en cause du modèle économique de la résidence secondaire.

#### Paysage

p 254 – L'analyse de l'enjeu paysager est particulièrement qualitatif. L'importance des lisières entre tissu urbain et espaces ruraux et naturels est révélé également dans la zone agglomérée par l'enjeu de retournement de la ville vers les marais.

p 287 – La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine créé un nouveau régime de protection – les sites patrimoniaux remarquables (article L. 631-1 du code du patrimoine) – qui fusionne les dispositifs protecteurs antérieurs que sont les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les AVAP. Les sites patrimoniaux ont le caractère de servitude d'utilité publique. Ces sites sont régis par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou par un plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PMVAP) sur les parties du SPR non couvertes par un PSMV.

Les blocs diagrammes des trois unités paysagères de CAP Atlantique (presqu'île guérandaise, marais de Brière, côte bretonne méridionale) de l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique, et leur analyse des enjeux, auraient pu être intégrés dans le diagnostic paysager.

### Parc naturel régional

p 325 – La liste et la carte des bourgs, villages et hameaux pouvant ou ne pouvant pas se développer au titre de la charte aurait pu être reprise pour démontrer la compatibilité du projet de SCoT avec celle-ci.

### Trame verte et bleue

Il n'est pas fait mention de l'impact du mitage et de la pratique du camping-caravaning sur les continuités écologiques.

L'étape d'identification des obstacles à la continuité écologique devra être complétée pour définir des orientations en matière remise en état ou d'amélioration de la perméabilité écologique sur ces secteurs. Cette identification est à compléter sur la trame aquatique (identification des seuils, digues, busage...).

Le croisement entre la carte des « enveloppes urbaines de références » et la trame verte et bleue aurait permis d'illustrer la pertinence de la démarche suivie et de repérer les zones à enjeux et de fragilité entre projet d'urbanisation et continuité écologique.

### Eau potable

p 363 – Les données mériteraient d'être mise à jour :

- la délégation de l'affermage à SEPIG est toujours d'actualité,
- l'arrêté du 16 décembre 2015 porte déclaration d'utilité publique des périmètres de protection de l'étang de Sandun,
- la capacité des ouvrages de stockage est la même en 2016 qu'en 2014,
- la consommation annuelle est actualisable en utilisant le tableau joint à cette annexe.

Il convient de noter une baisse de la consommation des sites industriels présents à Herbignac.

p 358 – Le chapitre des eaux de baignade pourrait être complété par la qualité des gisements de coquillage sur le site de pêche à pied de loisirs (cf carte jointe).

Les contraintes sanitaires de l'usage domestique de l'eau de pluie mériteraient d'être évoquées.

### Assainissement

p 396 – Une carte des stations et réseaux d'assainissement aurait permis d'illustrer plus concrètement la présentation des enjeux en la matière, qui vont au-delà de la seule capacité chiffrée globale, en mettant en exergue les flux et la différenciation entre la période normale et celle des flux estivaux, le lien entre les zones de rejet et la qualité des eaux, le lien entre l'accueil de nouvelles populations et les capacités des équipements.

Il aurait été intéressant de relier les zones d'assainissement collectif et non-collectif au projet de développement des secteurs et notamment des hameaux. Concernant les zones dédiées à l'assainissement non-collectif, le document devrait rappeler qu'il convient de s'assurer que les sols sont aptes à recevoir ces dispositifs et garantissent la non-dispersion des effluents dans le milieu aquatique superficiel. Le SCoT devrait en outre affirmer dans ses orientations que les projets d'urbanisation prévus sur des terrains se révélant inaptes devront être reconsidérés voire abandonnés en cas d'absence de solution.

L'arrêté de la station de La Turballe *La Butte de Pince* est en cours de révision.

La STEP de *Mézérac* à Saint-Lyphard est en surcharge hydraulique (tertre d'infiltration). Par conséquent, aucun nouveau raccordement ne doit y être effectué.

Les STEP de *KerOlivier* et *KerAlio* à St-Lyphard sont en surcharge hydraulique et sujettes aux infiltrations d'eau parasite. Elles doivent impérativement bénéficier d'un programme de réhabilitation de leur réseau de collecte.

## Risques

p 437 – Le PGRI a été approuvé en date du 23/11/2015, la stratégie locale de gestion du risque inondation est en cours de construction et non envisagée avant décembre 2015.

p 439 et 445 – La carte des choix d'aménagement répartissant les vocations des zones « agglomérations principales pouvant être développées », « villages constituant des centralités secondaires pouvant être développées de manière mesurée ou limitée » et « espaces urbanisés à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour » aurait dû prendre en compte les éléments de connaissance des risques pour limiter et au besoin modifier ces choix de développement.

Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire a été approuvé le 13/07/2016 et le PPRL de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé a été prescrit le 24/02/2017.

Le SCoT n'aborde pas la thématique du radon. Sur le territoire de CAP Atlantique, toutes les communes présentent une probabilité moyenne à forte mise à part Mesquer, Assérac et Le Pouliguen, où le risque est jugé faible.

La présence des stériles miniers aurait également pu être évoquée. Guérande, La Turballe et Piriac-sur-mer sont concernés par des études sur ce sujet.

p 449 – Rajouter au thème « Les risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) » que les communes de Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Piriac-sur-Mer et Saint-Molf sont concernées par la servitude d'utilité publique dénommée « Canalisation Transport de Matières Dangereuses » instaurée par arrêté préfectoral en date du 23/12/2016.

Le territoire de CAP Atlantique est traversé par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression gérés par GRT Gaz. Ces ouvrages sont susceptibles, en cas de perte de confinement accidentelle, de générer des risques importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines. Vous trouverez les informations concernant ces ouvrages dans le dossier joint à cette annexe.

## Santé

Les enjeux de santé en faveur de la promotion des modes de vie sains peuvent être portés par des infrastructures adaptées. Le DOO pourrait recommander le croisement des données de l'accessibilité et de l'offre en équipements de loisirs, de la présence d'espaces verts de détente et de calme et celles des populations exposées aux risques (faible revenu, qualité de l'air, expositions aux nuisances).

Des orientations en matière d'amélioration de la qualité de l'air auraient pu être recommandées, comme l'emploi d'essences non allergisantes et non support de chenilles processionnaires.

Des disparités importantes existent en matière d'offre libérale d'accès aux soins. Des projets de coordination sont souhaitables comme les maisons de santé pluri-professionnelles. Il est recensé notamment un projet à Guérande et un projet collectif entre Batz-sur-mer, Le Croisic et Le Pouliguen.

## Déplacements

Les orientations du SCoT pourraient être complétées par une analyse de la desserte des zones commerciales ou des équipements (écoles) par les transports collectifs et les modes doux.

Une définition des niveaux de densification autour des axes de transports collectifs aurait pu être proposée.

Dans le porter-à-connaissance de l'Etat, le projet d'infrastructure ferroviaire de liaisons nouvelles Ouest-Bretagne – Pays-de-la-Loire vous a été indiqué. Il n'est pas fait référence à ce projet qui doit être pris en compte dans les documents de planification. Il est susceptible d'avoir autant d'effet sur les territoires que l'implantation d'un aéroport à Notre-Dame-des-Landes en renforçant l'attractivité et la qualité de vie des régions traversées par le réseau principal reliant Rennes, Brest, Quimper et Nantes (amélioration des relations longues distances, renforcement des coopérations entre les villes, développement de l'offre de transport du quotidien). Toutes les informations sont disponibles sur le site [www.lnobpl.fr](http://www.lnobpl.fr).

## Energie

Le projet de SCoT pourrait chiffrer sa stratégie en matière de nombre de logements à réhabiliter, de performance à atteindre et de production d'énergie renouvelable.

La possibilité de créer des réseaux de chaleur dans les zones d'aménagement n'est pas abordée.

Le tracé des ouvrages en exploitation gérés par RTE sont disponibles sur <https://opendata.rte-france.com/pages/accueil/> en faisant une recherche via « inspire » (cf carte RTE). Le SCoT doit mentionner ces ouvrages notamment dans le chapitre consacré aux schémas régionaux climat-air-énergie (SRCAE). Il doit être rappelé que les ouvrages de haute et de très haute tension ne doivent pas être interdits et que la mission de service publique de RTE nécessite leur accès pour effectuer les opérations de maintenance, d'entretien et de réparation nécessaire.

Le schéma décennal de développement du réseau de transport de l'électricité a été pris en compte. Ce document étant mis à jour chaque année, il convient de préciser l'année du document intégré dans le SCoT.

Il convient de préciser que le classement des espaces boisés n'est pas compatible avec la servitude d'utilité publique I4, dans le cas d'un surplomb des ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

## Annexes relatives à l'environnement

p 498 – La carte n'est pas légendée.

p 528 – Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire a été approuvé le 13/07/2016.

p 529 – Rajouter que

- l'arrêté de prescription du PPRL de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire a été signé le 14/02/2016 par le Préfet de la Région Pays de la Loire.
- l'arrêté d'approbation du PPRL de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire a été signé le 13/07/2016 par le Préfet de la Région Pays de la Loire.

p 536 et 537 – Les cartes comportent des erreurs de légende.

## L'articulation du SCOT avec les autres plans et programmes

p 31 – Intégrer le PPRL de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé prescrit le 24/02/2017.

## Atlas

La carte « l'organisation urbaine multipolaire » présente le bipôle La Baule/Guérande. Le constat de leur rapprochement aurait pu aboutir à l'émergence d'une politique : maintien d'une coupure ou travail de connexion.

La carte « accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures » aurait pu être complétée par les grands itinéraires cyclistes.

L'annexe 2 « trame verte et bleue » ne permet pas une lecture aisée des enjeux. Les espaces à protéger strictement (réservoirs majeurs d'échelle régionale ou communautaire) seraient plus visibles par l'utilisation d'une couleur pleine, à distinguer des réservoirs annexes par un tramage.

## Le PADD

Le fort taux de résidence secondaire et le phénomène de desserrement des ménages sont deux caractéristiques du territoire de CAP Atlantique relatées dans le SCoT qu'il aurait fallu traiter par une politique volontariste, d'autant que les parcours résidentiels des populations (quel que soit leur âge) se tournent de plus en plus vers la mobilité, l'adaptation et l'optimisation immobilière.

Le précédent SCoT affichait la création d'un éco-quartier par commune afin de mettre en avant de nouvelles formes d'habitat et d'urbanisme innovant. L'abandon de cette ambition

dans le projet de SCoT aurait pu être explicitée par un bilan de réalisation. À l'inverse, son maintien aurait pu s'appuyer sur la réalisation du quartier Maison Neuve à Guérande.

### Le DOO

p 8 – Dans la même logique de rapprochement des deux pôles structurants La Baule/ Guérande, l'analyse du lien entre la Baule et Le Pouliguen eut été pertinente au vue de leur continuité urbaine forte.

p 16 – Il est étonnant que les « zones humides d'importance nationale » et les zones Ramsar (zones humides d'importance internationale) soient considérées comme des réservoirs de biodiversité annexes.

p 17 – La prélocalisation des zones de sources est un élément déterminant pour « gagner la bataille de l'eau ». Il est dommage que ce travail n'est pas pu être intégré, au moins succinctement à la carte relative à la trame verte et bleue.

p 19 – Le maintien et le développement des plantation dans les espaces de stationnement est une disposition qui pourrait d'ajouter aux prescriptions en faveur du développement de la nature en ville. Elle répond en outre à des objectifs d'adaptation au changement climatique et peut être complémentaire de la gestion des eaux pluviales.

p 20 – Les prescriptions de protection des zones humides et de leurs abords sont à distinguer, afin que ce qui est permis éventuellement pour les abords soit interdit pour les zones humides (par exemple, les affouillements et exhaussements sont incompatibles avec la préservation des zones humides).

p 23 – Le cas particulier des espaces boisés significatif au titre de la loi Littoral est à évoquer.

p 24 – Le SCoT aurait pu recommander l'utilisation d'OAP paysagères dans les zones d'enjeux identifiées (espaces paysagers stratégiques et zone de sensibilité autour des marais).

p 28 – Les périmètres de protection de la prise d'eau du Drézet (prise d'eau en Vilaine à Férel) sont en révision.

p 34 – L'atterrage des canalisations nécessaires au transport des énergies renouvelables produites en mer est également autorisé sous condition en espace remarquable.

p 38 – Préciser que le PPRL de la Baie de Pont Mahé – Traict de Pen Bé a été prescrit le 24/02/2017 et le PPRT de Piriac-sur-Mer a été prescrit le 30/05/2015.

Le DOO ne comporte pas d'indication sur la gestion des sites et sols pollués. Il aurait pu prolonger le décret relatif aux secteurs d'information sur les sols prévu par la loi ALUR et entré en vigueur le 29 octobre 2015.

La lutte contre les nuisances sonores aurait mérité une recommandation pour les communes d'analyser le sujet (carte de bruit, zone tampon, diagnostic des équipements bruyants).

L'exposition aux champs électromagnétiques émis par les réseaux de transports d'électricité et les émetteurs de toutes natures (téléphonie) n'est pas évoquée. En l'absence de document-cadre sur ce sujet, le SCoT peut néanmoins préconiser des règles de distances minimale de 100m entre les zones habitées et les lignes à haute tension susceptibles de provoquer des nuisances sonores. Pour les antennes-relais, les règles sont fixées par le décret 2002-775 du 3 mai 2002.

p 39 – Dans « Communes non concernées par un PPRi applicable », intégrer la disposition 1-1 du PGRI « la préservation des zones inondables non urbanisées. »

p 38 à 43 - Intégrer la disposition 3-8 du PGRI « le devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru ».

p 48 – Le développement des transports collectifs, la complémentarité des modes de déplacement, la transition énergétique et la réhabilitation des logements ont des effets à la fois sur la réduction des gaz à effet de serre, la qualité de l'air et la santé des personnes.

p 54 – Le DOO ne consacre pas de chapitre aux équipements culturels, notamment pour soutenir la stratégie de renforcement des services et fonctions métropolitaines. Seul le conservatoire de musique est cité, la question de la lecture publique n'est pas évoquée alors que La Baule-Escoublac et Le Pouliguen ont besoin de construire de nouvelles médiathèques et que la dissolution du SIVU de la côté sauvage nécessite de redéfinir, au niveau

communautaire, le cadre de la coopération. En outre, la place de la librairie indépendante est faible sur le territoire avec seulement deux établissements à la Baule-Escoublac et Guérande.

p 56 – Les projets d’extension ou d’implantation de nouveaux commerces en zone commerciale périphérique devraient être conditionnés à l’absence de fragilisation des commerces de centre-ville et cœur de quartier, ce critère étant un motif de refus d’une demande d’autorisation d’exploitation commerciale lors de l’examen par la CDAC au stade de l’autorisation d’urbanisme

p 58 – Le SCoT aurait pu proposer aux PLU une méthodologie d’analyse de la mutabilité et de la densification des tissus urbains existants basée sur le lien entre l’analyse parcellaire et la réalité des permis groupés ou avec division en tendant vers la démarche Bimby.

p 60 – L’obligation de 20 à 30 % de logements locatifs sociaux doit être élargie aux projets de plus 5 logements et dépassant une certaine surface plancher, notamment pour les communes SRU qui doivent répondre à leurs obligations.

p 64 – Le règlement local de publicité aurait pu être recommandé pour les communes à enjeux paysagers ou dotées d’entrée de ville/entrée de territoire d’importance communautaire.

p 67 – La multiplication des accès issus des constructions en double ou triple rideau est un enjeu de recomposition urbaine notamment dans les secteurs à structure linéaire.

p 71 – Le besoin d’assurer l’accessibilité du Parc d’activités de Brais à partir de Guérande et de La Baule-Escoublac aurait pu être explicité (nouvelles voies – élargissement de routes existantes ?).

p 72 – En termes de mixité fonctionnelle, les projets d’extension et de création de parcs économiques dédiés au tertiaire interrogent. L’insertion des activités dans le tissu urbain aurait pu être mise en avant de façon différenciée par rapport aux projets en parc d’activités, notamment en mettant en parallèle les avantages liés à la proximité des services (transports en commun, aménités pour les salariés...).

p 74 – La création du parc d’activités de Bréhadour 2 nécessitera un projet industriel/technologique cohérent, au-delà de la simple réponse à la saturation des parcs existants.

La nécessité de justifier les besoins de création ou d’extension des parcs devrait être rappelée, avec un volet d’étude sur les possibilités de densification et de mutualisation des parcs existants ainsi que sur les potentiels existants dans le tissu urbain pour les activités non sources de nuisances.

p 80 – Les dérogations à l’inconstructibilité en espace remarquable concernent notamment les activités traditionnellement implantées dans la zone à l’exception de toute forme d’hébergement et à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Il est important que les PLU les définissent afin de faciliter l’obtention de ces dérogations (notamment les zones de pêche artisanale, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d’élevage d’ovins de prés-salés).

### **Indicateur de suivi**

Il aurait été utile que les prescriptions relatives à la mise en valeur du patrimoine bâti, à la qualification des entrées de ville, aux abords de sites ou des lisières urbaines soient accompagnées d’objectifs et d’indicateurs de suivi.

La qualité de l’air est un enjeu sur le territoire notamment en ce qui concerne l’ozone et les particules fines PM 2,5. Les secteurs résidentiels et tertiaires sont les premiers émetteurs de particules. Le secteur des transports participe à l’émission de particules et d’oxydes d’azote précurseurs de l’ozone.

La problématique des modes de déplacement alternatifs à la voiture serait intéressante à suivre. Des indicateurs pourraient être définis pour suivre les pratiques cyclistes, les déplacements domicile-travail, etc..