



## *Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) De Cap Atlantique*

# RAPPORT DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU DOSSIER ARRETE ET ANALYSE DES AVIS LIES A L'ENQUETE PUBLIQUE APPROUVE

---

**Annexe 1 à la délibération du  
Conseil Communautaire  
du 29 mars 2018**



**Rapport de synthèse approuvé par le Conseil  
Communautaire du 29 mars 2018**



Les avis émis par les communes du périmètre du SCOT, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Personnes Publiques Consultées (PPC), les EPCI limitrophes, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sont tous favorables et témoignent d'une adhésion au projet.

Certaines réserves, remarques ou demandes de corrections d'erreurs matérielles ont été émises et font l'objet d'une analyse dans le présent rapport, soit pour justifier le projet, soit pour opérer des modifications qui améliorent sa lisibilité, sa clarté et explicitent ou renforcent ses objectifs.

De ce fait, les modifications ne remettent pas en cause, loin de là l'équilibre du projet de révision du SCOT arrêté.

Ce rapport ne prétend pas à une exhaustivité absolue mais reprend toutes les réserves et remarques entrant dans le champ de compétence du SCOT.

Dans ce document ne sont pas abordées directement les contributions et observations écrites dans les registres d'enquête publique ou communiquées au commissaire enquêteur, qu'il a lui-même traitées, après avoir sollicité CAP Atlantique, en réponse sur certains points.

Le présent rapport est organisé comme suit :

- I. **Les avis des Personnes Publiques Associées dont les communes du périmètre du SCOT et des Personnes Publiques Consultées**
- II. **Les erreurs matérielles**
- III. **L'avis du commissaire enquêteur**

- **Au sein de la première partie, les réserves et remarques sont regroupées par thèmes pour assurer la cohérence des modifications**
- **Au sein de chaque thème, le rapport distingue le résumé de la remarque, de l'analyse qui en est faite, et de la modification proposée selon le code couleur suivant :**

**Code couleur :**

En gris : remarques et avis

En bleu : commentaires, analyses et analyses juridiques lorsqu'elles semblent nécessaires

En orange : modifications apportées au projet de révision du SCOT arrêté.



# I. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES, *(dont avis des communes hors erreurs matérielles)*

## « Maitrise de l'Urbanisation », densités pour le développement résidentiel :

L'Etat (DDTM 44) observe favorablement l'organisation du territoire et de protection renforcée des Espaces Agricoles Pérennes (EAP).

Néanmoins, il pose la question du mode de développement et des modes de vie liés aux usages « résidents secondaires », « actifs », « seniors » en lien avec le choix de scénario de croissance et les densités.

Il convient de rappeler que :

1. **Le choix de l'hypothèse de croissance haute de l'INSEE** n'est pas un choix simple sans justification. Le nouveau Schéma prend en effet appui sur le SCOT 1 en l'extrapolant à 2035 au lieu de 2030, et sur la capacité d'accueil constructive du territoire pour définir un scénario choisi. Par suite, la Communauté a rapproché ce choix des projections de l'INSEE récentes pour l'évaluer.  
« Il s'avère que lors du 1° SCOT en 2011, le SCOT avait défini un objectif de croissance maîtrisé (78500 habitants en 2030) inférieur aux projections hautes de l'INSEE et ce pour tenir compte de sa capacité d'accueil ».  
Les projections INSEE (=prolongations de tendances prenant en compte le taux de fécondité et la pyramide des âges) prévoit désormais pour 2030, 77597 habitants en hypothèse haute soit 1000 habitants de moins en 2030 que les objectifs du SCOT 1.  
En revanche, selon l'INSEE, l'objectif de 78500 habitants serait atteint en 2035 entre hypothèse centrale et hypothèse haute.

Cet aspect ne paraît pas anormal puisque ces projections constituent des prolongations de tendance et que fort logiquement le vieillissement de la population et la crise immobilière ont impacté ces tendances. Dans les faits, le scénario choisi converge désormais vers l'hypothèse haute de l'INSEE (qui aurait été basse il y a cinq ans) alors même que la croissance repart sur le territoire. Le scénario choisi apparaît ainsi « in fine » maîtrisé.



1. Page 16 du PADD, il est bien indiqué que :

Dans les faits, l'accroissement de la population sera surtout lié aux possibilités de renforcement de l'attractivité du territoire pour des actifs.

Si l'attractivité pour des actifs se renforce on pourrait atteindre entre 80 000 et 85 000 habitants grâce à l'utilisation des résidences secondaires en résidences principales. À contrario, le desserrement pourrait être encore plus puissant avec un vieillissement accéléré de la population si cette attractivité pour les actifs étaient insuffisante.

L'objectif du SCOT est donc de poursuivre la dynamique constructive quantitative qu'il avait prévu, soit 620 logt./an sur la période 2016/2021 et 520 logt./an après 2021, afin de préserver la capacité d'accueil en espace du territoire.

En revanche, sa stratégie visant à renforcer son attractivité pour les actifs tout en poursuivant sa politique de qualité de vie pour les seniors,

**Cap Atlantique se donne pour objectifs d'atteindre entre 80 et 85 000 habitants en 2035.**

**Cet objectif s'appuie sur l'hypothèse haute de l'INSEE (79 162) en tendance et sur les effets de la stratégie forte du territoire qui, en développant une stratégie économique et résidentielle liées à ses ressources mais dans une perspective métropolitaine, vise à capitaliser sur son parc de logement résidentiel secondaire pour renforcer sa capacité d'accueil.**

2. **Des densités** supérieures ne sont pas synonymes d'accroissement de la part des résidences principales : Au contraire, on constate plutôt sur les communes littorales sud, une segmentation : résidences secondaires en immeuble collectif alors que la demande des actifs notamment en âge d'avoir des enfants se porte sur de l'individuel sur terrain moyen (350/450 m2). Cette problématique est connue dans tout le littoral ouest français. De plus et pour les communes du nord du territoire moins « urbaines », les opérateurs sociaux soulignent que pour des logements sociaux une offre qui ne serait pas « individuelle » ne trouve pas preneur ajoutant un handicap à la faiblesse du marché dans ces secteurs éloignés des pôles d'emplois. L'objectif n'est pas de consommer de l'espace mais d'assurer la faisabilité d'opérations économes en espace par un aménagement qualitatif plus compact, en écho à la demande et compatible avec les objectifs de renforcement de l'activité (attractivité) et des résidents principaux sur le territoire.

La DDTM 44, les chambres d'agriculture et la CDPENAF souhaiteraient que les densités en **extension** soient renforcées principalement dans les pôles et particulièrement sur HERBIGNAC, qui est un pôle structurant. **Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique** indique que les niveaux de densité imposés dans DOO sont inférieurs à ceux du SCOT précédent.

Les densités évoquées sont **des densités en extension**. Compte tenu des objectifs ambitieux de construction dans les enveloppes urbaines, la densification est donc clairement nettement supérieure au chiffre de 20 logements à l'hectare à l'échelle du SCOT si l'on intègre ces objectifs de logements dans l'enveloppe déjà urbanisée :

- 10 983 logements à 2035 pour une consommation de 278 ha en extension fait une moyenne de 40 logements à l'hectare.
- 10 983 logements à 2035 pour une consommation de 278 ha en extension + 46 hectares d'équipements soit 324 ha fait une moyenne de 34 logements à l'hectare.

*A titre indicatif, sans et avec équipements compris on appréhende les densités globales suivantes en logements/ha pour les communes ci-contre.*

AXE STRUCTURANT		
La Baule-Escoublac	59	45
Guérande	55	45
Herbignac	33	27
Littoral Sud		
Le Pouliguen	344	344
Batz-sur-Mer	248	248
Le Croisic	73	73
Littoral Ouest		
La Turballe	33	25
Pénestin	34	30
Piriac-sur-Mer	33	30
Assérac	23	21
Mesquer	23	23
Camoëlle	23	22
RETROLITTORAL		
Saint-Lyphard	38	34
Férel	22	21
Saint-Molf	26	24
Cap Atlantique		
	40	34

Notons à ce stade que des PLU récemment approuvés et n'ayant pas fait l'objet de recours par la DDTM (commune d'Herbignac par exemple) affichent une densité globale cohérente avec le projet de révision du SCOT intégrant notamment des projets différenciés pour tenir compte en particulier de la qualité des lisières urbaines avec des espaces environnementaux et des morphologies et silhouettes urbaines qui font sens et sont revendiquées au titre de la typicité du territoire. Il peut paraître par ailleurs peu approprié de comparer les densités précitées avec celles par exemple des villages de paludiers (les besoins sont très différents aujourd'hui) et de comparer les densités des communes de Batz sur Mer ou du Croisic avec la commune d'Herbignac, alors que ces pôles de «





proximité » sont surtout en littoral sud où les pressions sont plus importantes. Cette vision s'avère un peu « coupée » des réalités physiques et spatiales de ces différents espaces.

Ceci étant, il peut être intéressant de souligner l'importance de nouveaux projets, de nouveaux quartiers avec des fonctions de centralité dont les morphologies seront nécessairement plus « urbaines ».

Ces nouvelles morphologies ont vocation à renforcer la densité mais dans le cadre d'une bonne gestion des enjeux majeurs du SCOT du point de vue de la gestion environnementale et des risques : la gestion des ruissellements et de l'imperméabilisation associée aux enjeux de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique.

**Proposition de modification page 32 du DOO :**  
**Ajout de la prescription suivante :**

Afin de préparer l'évolution de la ville de demain et le renforcement de nouvelles centralités urbaines susceptibles d'apporter les services aux habitants, les PLU rechercheront des densités (en extension) **supérieures** liées à des morphologies plus urbaines pour ces nouveaux projets :

- en se rapprochant des morphologies de leurs centralités existantes,
- mais en prenant néanmoins en compte les enjeux de gestion des ruissellements et de l'imperméabilisation associés aux enjeux de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique,
- ainsi que les enjeux d'adaptation des logements aux nouvelles attentes en termes de confort et d'ouverture sur l'extérieur (balcons, terrasses, jardinets...).

**« Maîtrise de l'urbanisation » pour le développement économique :**

La DDTM 44 souhaite un renforcement de la justification des besoins concernant le développement économique. Le **Parc Naturel Régional de Brière (PNRB)** souhaite qu'en accord avec le Rapport de Présentation du projet de révision du SCOT, l'ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à un manque de disponibilité ou soit phasée.

Au contraire, la **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)** est d'accord avec la stratégie foncière et d'aménagement soutenue par le projet de révision du SCOT et souligne comme la **Ville de Guérande** l'omission d'un espace de 10 ha alors que cet « espace-clé » du territoire présente un enjeu crucial pour le développement économique.

Concernant le développement économique, un inventaire des disponibilités a été réalisé qui démontre l'absence de disponibilités réelles (à l'exception de Guérande sur l'extension de Villejames de 10 ha, mais la commercialisation en cours s'avère dynamique et la disponibilité sera résiduelle à l'approbation de la révision du SCOT).

Site	VOCATION	dispo en ha	
Guérande	mixte	10,0	Commercialisation 7 ha en cours
Mesquer Kergoulinet	Mixte	0,5	Marginal, intérêt local / artisanat
Saint Molf Le Mes	Mixte	1,0	Marginal, intérêt local / artisanat
Herbignac Le Pré Govelin	artisanal et industriel	0,6	Marginal, petits lots qui doivent correspondre à un besoin
Herbignac/Férel: Le Poteau	artisanal et industriel	3,5	Associé au projet extension pour une offre lisible au Nord
Pénestin Le Closo	artisanal industriel	0,1	Marginal
Saint-Lyphard Grand Crelin	artisanal industriel	0,6	Marginal et en cours de commercialisation
Le Croisic Près du Pas	artisanal	1,0	Marginal avec problème lié à la configuration du terrain (littoral/risqué)
Piriac Le Pladreau	artisanal nautique	0,5	Marginal



Mentionner que l'extension des parcs n'est pas conditionnée à une analyse des besoins interroge puisque le projet de révision du SCOT a fort justement évalué ces besoins au regard :

- De capacités résiduelles insignifiantes qui posent aujourd'hui un vrai problème compte tenu de la demande (cette analyse rejoint celle de la CCI).
- D'une stratégie qu'il détermine (c'est bien l'objet d'un SCOT), stratégie foncière et immobilière, dans et hors du tissu urbain en fonction des vocations et besoins des entreprises, et avec des projets affectés et phasés en fonction des vocations : cette stratégie est approuvée par la CCI (ainsi que la CARENE et la Métropole Nantes - Saint-Nazaire).

Ainsi, cette stratégie n'est pas seulement quantitative et foncière mais aussi immobilière, en services et en prospective sur la base d'un positionnement précis et de vocations pour les espaces d'activités urbains ou les espaces d'activités en extension.

Cette stratégie est d'ores et déjà mise en œuvre dans le cadre du Schéma d'Accueil des Entreprises venant d'être validé par CAP Atlantique en Conseil Communautaire et réalisée en coopération avec la CCI.

**De fait, en distinguant des vocations selon les parcs, la stratégie permet justement un phasage au regard des besoins.**

- Ainsi, le Parc 5.0 sur le secteur de Brais (commune de La Baule) est conditionné à des objectifs qualitatifs ET à un phasage (après l'opération Pôle Gare de la Baule)
- De même, le parc des Forgettes est conditionné à un besoin spécifique sur des macro-lots et ne sera aménagé que sur la base de ce besoin.
- Pour les autres parcs, leur vocation spécifique et/ou leur localisation ne concernent pas les mêmes besoins pour les différents secteurs de CAP Atlantique et ne peuvent donc pas constituer une offre mutualisée. Là encore le dimensionnement s'est fait au plus près des besoins.

**C'est pourquoi, le phasage induit, exprimé dans le Rapport de Présentation du projet de révision du SCOT correspond effectivement à des prescriptions du DOO renforcées par le fait que CAP Atlantique étant compétent sur les parcs d'activités et l'économie, cette stratégie est ainsi maîtrisée sur le plan opérationnel.**

Enfin, lorsqu'il s'agit d'évoquer la tertiarisation de parcs d'activités, cet aspect n'est pas antinomique, bien au contraire, avec le fait de développer du tertiaire dans l'urbain : c'est l'objectif 3-1-1 du DOO page 71 et plus particulièrement de la prescription pour l'irrigation tertiaire...

La tertiarisation des parcs d'activités vise ici les modifications structurelles des modes de productions industrielles dans lesquelles les services associés prennent une place de plus en plus importante.

**Concernant Guérande dont la localisation centrale en fait un espace stratégique majeur, et en accord avec la demande convergente de la dite commune et de la CCI, il est essentiel de prendre en compte le volant supplémentaire de 10 ha dûment sollicité et inscrit au PLU venant d'être approuvé. D'autant plus que les disponibilités foncières se sont réduites depuis l'arrêt du projet de révision du SCOT et que dans les faits la consommation ne serait pas augmentée si on prenait en compte cette commercialisation en cours.**

### **Proposition de modification page 74 du DOO :**

**Pour répondre aux besoins du secteur sud que la nouvelle offre vitrine ne peut satisfaire notamment à court terme :**

- **Extensions de Villejames et Bréhadour 2 :** L'objectif est de répondre à la saturation des parcs d'activités à vocation artisanal industriel et de services (hors commerce) pour la partie sud du territoire. Les extensions envisagées sont de l'ordre de ~~25 ha.~~ **25 à 35**

La CCI fait valoir que la préoccupation du projet de révision du SCOT de préserver l'évolution d'activités économiques isolées **sous réserve des restrictions liées à l'application de la loi littoral** est un bon objectif. Mais la mise en œuvre de la carte des Espaces Agricoles Pérennes (EAP) dans une logique de quasi conformité peut poser des problèmes. La CCI demande que les extensions ponctuelles de ces activités isolées soient prises en compte dans la prescription concernant les EAP.

En principe, ces ajustements dans le cadre d'une application en compatibilité d'un PLU avec le SCOT et de la carte des EAP ne devraient



pas poser de difficultés, car le SCOT ne protège pas ces EAP à un niveau parcellaire. Il n'est donc pas normal que ce type de blocage prospère. Pour éviter leur éventuelle reproduction à l'avenir ce point sera rappelé dans le DOO.

**Proposition de modification page 31 du DOO :**  
**Ajout à la fin du paragraphe repris en noir :**

Les EAP ne sont pas incompatibles avec les ouvrages et réseaux pour la gestion de l'eau, de l'assainissement et autres équipements d'intérêt général liés à tous les réseaux. Les PLU détermineront à cet effet le dispositif réglementaire approprié en prenant en compte les éventuels besoins d'extension ou de renforcement de ces ouvrages (*ainsi que ceux d'autres activités économiques isolées qui seraient incluses dans ces EAP dans le rapport de compatibilité inhérent à l'articulation SCOT/PLU.*)

Enfin, le **PNRB** fait également valoir la nécessité d'encadrement des sites de valorisation et de stockage des déchets inertes pour limiter les impacts paysagers et les nuisances. Pour mémoire, la question d'identification d'un site pour la gestion des déchets inertes a également été soulevée lors de l'enquête publique relative au projet de révision du SCOT, par la commune de Guérande.

Sur cette problématique, il convient de rappeler qu'il a été impossible d'identifier un site notamment en raison en particulier des contraintes liées à la loi littoral, que ce type de site soit privé ou public.

De plus sur le plan de l'urbanisme et de la capacité à intervenir dans les documents dédiés, ce sont les PLU à leur échelle, qui peuvent définir des occupations du sol, affouillements ou exhaussements autorisés dans les limites de compétences imposées par la loi.

A son échelle, le SCOT qui n'est pas un document de droit des sols définit un parti d'aménagement dans le cadre duquel la Trame Verte et Bleu qu'il promeut et protège ainsi que les Espaces Agricoles dont il organise la préservation dans le temps (EAP) sont les mesures appropriées pour gérer indirectement ces enjeux, enjeux dont les PLU se saisiront pour aller plus loin dans le cadre de leur propre compétence.

## COMMERCE ET ECONOMIE

La **CCI** marque son accord sur la stratégie commerciale mais souhaite qu'un phasage et des précisions soient encore apportées pour la Turballe sur l'articulation du transfert et du développement commercial entre la Marjolaine et le Clos Mora.

Ainsi, même si le commerce n'est pas la vocation exclusive du projet du Clos Mora, la **CCI** souhaite que l'implantation d'autres commerces y soit phasée et encadrée et que l'implantation de commerces sur la Marjolaine soit supprimée.

De plus les possibilités d'implantation d'activités non nuisantes est une bonne initiative, mais doit s'entendre « petit artisanat ou industrie » inclus.

Cette remarque rejoint celle de la **commune de la Turballe** qui souhaite que soit intégré comme objectif pour la Marjolaine, l'accueil d'activités orientées principalement vers les secteurs portuaires, maritimes et nautiques ou l'éolien off-shore.

**Ces demandes convergent avec les objectifs du projet de révision du SCOT. La maîtrise des activités sera d'autant plus forte que les parcs d'activités sont de compétence communautaire. La commune garde en corollaire sa capacité de programmation au travers de son PLU et sa capacité opérationnelle dans les secteurs résidentiels mixtes. C'est dans cette perspective qu'il convient de préciser le DOO.**

**Proposition de modification page 73 du DOO :**

Plus particulièrement, les objectifs renforcés suivants, ciblés par site seront mis en œuvre :

- **La Marjolaine à La Turballe :** Optimiser le cœur d'îlot au sein de l'enveloppe urbaine par un projet mixte prévoyant l'accueil d'activités ~~non nuisantes de commerces~~ orientées principalement vers les secteurs portuaires, maritimes et nautiques ou l'éolien off-shore et de services résidentiels ~~non nuisantes~~, **l'ensemble de ces activités pouvant inclure de l'artisanat et de la petite industrie. Comme service résidentiel, le commerce de proximité à l'échelle du quartier y est admis.**



- **Le Clos Mora à La Turballe :** Développer un espace mixte recomposant une nouvelle lisière urbaine cohérente autour de l'axe lié à la nouvelle liaison La Turballe-Guérande et en articulation avec le centre-ville. **En entrée de Ville, le projet s'organisera dans une logique urbaine le long de la pénétrante avec un accès en modes doux sécurisés.**
- Au sein de cet espace, la programmation en commerces (voir également l'objectif 2-2-3 du DOO), équipements et services (environ 12 ha) s'articulera avec l'accueil résidentiel. **En entrée de Ville, le projet s'organisera dans une logique urbaine le long de la pénétrante avec un accès en modes doux sécurisé :** le commerce n'a pas vocation à constituer plus de **30 %** de la programmation en surface de plancher de l'espace ou opération dit du « Clos Mora » et devra être phasé au minimum en deux fois.

## HABITAT

La DDTM 44 souhaiterait voir davantage affirmées les prescriptions sur l'habitat social sur la période du PLH actuel (outils) et celles postérieures au PLH (programmation).

Le projet de révision du SCOT s'est appuyé sur le résultat des concertations entre l'Etat et la Collectivité retranscrit dans le PLH (2016 / 2021), pour déterminer les objectifs de logement social de la première phase, la loi encadrant par ailleurs les objectifs de la deuxième phase (jusqu'à 2035).

Au-delà de cette première phase, le projet de révision du SCOT ne programme pas de manière précise le nombre de logement social par commune, car cette programmation précise dépendra notamment du bilan du PLH en vigueur, du niveau de rattrapage et le cas échéant de l'évolution législative. La compétence du SCOT est d'encadrer le PLH pas de s'y substituer.

Or la stratégie du SCOT vise à poursuivre de manière offensive la politique de logement social avec des prescriptions fortes concernant la mixité des nouvelles opérations (d'aménagement) notamment. De plus,

la législation a été modifiée et le PLH futur ou modifié devra en tenir compte.

Ainsi :

- Le projet de révision du SCOT en fixant une programmation sur l'échéance du PLH actuel prend acte et soutient la stratégie en matière de mixité sociale du territoire.
- Il en assure la mise en œuvre sur le long terme par des prescriptions d'aménagement qui indépendamment des obligations légales et de leur évolution ont vocation à perdurer quand bien même la loi évoluerait en amenuisant les obligations (30% et 20% dans les opérations d'aménagement cf. page 61 du DOO).
- **Le projet de révision du SCOT rappelle** qu'en fonction de la loi les PLU sont tenus d'enrichir leur dispositif notamment avec des outils opérationnels pour répondre aux exigences législatives actuelles et à venir. **Le SCOT mentionne d'ores et déjà** et très clairement qu'au-delà des outils prescriptifs qu'il met en œuvre pour les opérations d'aménagement et de constructions, des programmes supplémentaires à vocation locative sociale **devront être mis en œuvre : page 61 du DOO, 6° alinéa.**
- **Ainsi le projet de révision du SCOT répond, en droit, totalement aux objectifs légaux actuels et à venir en soutenant sa propre politique de logement social.**





## Activités primaires

**La Chambre d'Agriculture 44** demande de rajouter aux prescriptions concernant la gestion des lisières urbaines, que le traitement paysager soit réalisé à l'intérieur de l'espace affecté à l'urbanisation et ne vienne pas grever l'espace agricole.

L'objectif maximal de consommation d'espace prend bien en compte le fait que l'espace agricole ne soit pas impacté par le traitement des lisières.

### Proposition de modification page 25 du DOO :

*Ajout à la fin du paragraphe « poursuivre la qualification des franges urbaines » :*

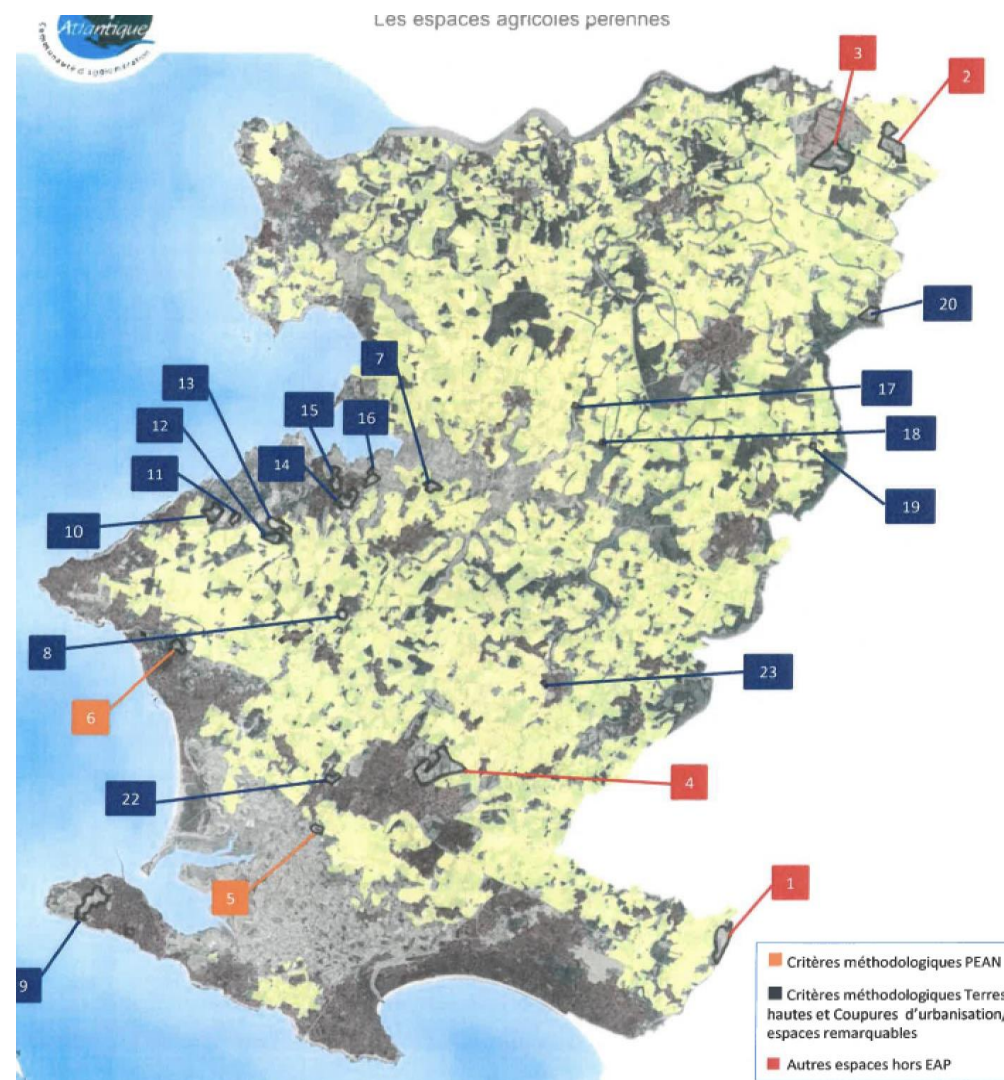
Les dispositions paysagères prises par les PLU pour mettre en œuvre ces objectifs ne doivent pas conduire à une utilisation supplémentaire d'espace agricole et être intégrées aux OAP notamment des PLU.

**La Chambre d'Agriculture 44** demande de basculer en espaces agricoles pérennes (EAP) des secteurs qui n'ont pas vocations à recevoir de projet dans l'échéance du SCOT.

Il y a là une incompréhension de l'objectif. En effet, le SCOT n'est pas un document de droit des sols et ne cherche pas à se substituer aux PLU dans le zonage.

Il définit en revanche un parti d'aménagement sur le long terme et met en œuvre des protections fortes sur des espaces stratégiques, qu'il s'agisse d'espaces environnementaux ou d'espaces agricoles.

Le but n'est pas de « retranscrire » une carte d'occupation des sols par défaut à chaque révision du SCOT mais bien de s'engager sur un régime de protection durable au-delà de l'échéance du SCOT à l'appui d'une stratégie (authenticité notamment...).



Carte : source CA 44 s'agissant des n° d'EAP



Critères méthodologiques « terres hautes » et « coupure d'urbanisation et espaces remarquables »		
St Molf	Secteur du Bois de la Cour, parcelle de culture exploitée, située au sud et classée en Nd au PLU	8
	Secteur Quifistre, parcellaire hors marais classé en Nd au PLU	7
Le Croisic	Secteur de Pélamer exploité par le centre équestre et élevage de chevaux, en zone N du PLU	9
Mesquer	Secteur de l'Île Mabo constituant un potentiel de reconquête foncière, partiellement exploité et en continuité des EAP de Piriac/mer	10
	Secteur le Lanic Trévigat, parcelles de culture exploitées, en zone Ne du PLU	13
	Secteur la Ville au Chat et Tréhouan, parcellaire de culture exploité, zones A et Ne du PLU	11
		12
	Secteur de Bréhérin, parcellaire de culture exploité, en zone Ne du PLU	15
	Secteur de Rostu, parcellaire exploité, en zone Ne du PLU	16
Secteur de la Fontaine Bras, parcellaire exploité, en zone Nd du PLU	14	
Assérac	Secteur de la Tenue, parcelle de culture exploitée, en zone A et N du PLU	17
Herbignac	secteur grand Armes, parcelle exploitée de la Grée de Kerbouriau	18
	Secteur du Haut-Langâtre, parcellaire exploité	20
	Hoscas, bâtiments agricoles	19
Guérande	Secteur de l'ancien moulin de Drezeux, parcelle cultivée et drainée, en zone A du PLU	22
St Lyphard	Secteur de la Madeleine, bâtiments du siège d'exploitation maraîcher	23

Il convient donc d'analyser les demandes selon 3 cas de figure :

- Réintégration des secteurs bleus (chiffres mentionnés en bleu dans le tableau à gauche) en EAP si et seulement si :
  - il s'agit effectivement d'enclaves ou d'incohérences (bâti agricole détourné) par rapport à un ensemble agricole pérenne ou de la reconnaissance d'espaces exploités bien qu'interagissant avec un espace environnemental comme un cours d'eau : secteurs 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,22,23,
- Réintégration du secteur 5 (coopérative Guérande en PEAN) dans les EAP. En revanche le secteur 6 de la Motte à la Turballe ne sera pas (pour l'heure) intégré en EAP, des élus souhaitant « débattre » d'une révision du périmètre avec le Conseil Départemental. Il convient de noter que l'absence d'intégration en EAP de ce secteur n'est pas préjudiciable à un maintien du périmètre de PEAN.
- Pour les autres secteurs, ils relèvent de l'appréciation des parties prenantes (SCOT et CAP Atlantique) dans cette logique d'engagement durable et de long terme et non pas dans une logique de carte de destination des sols.
- **Le secteur 1** concerne le projet de parc d'activités Parc 5.0 (secteur de Brais) d'environ 30 hectares à La Baule-Escoublac, qui constitue le dernier espace stratégique permettant de développer une offre économique innovante et de qualité en cohérence avec la stratégie d'aménagement de la CARENE qui soutient explicitement ce projet à l'instar de la Chambre de Commerce et d'Industrie. En revanche le SCOT définit des conditions précises pour protéger l'agriculture :
  - **En conditionnant la réalisation du projet de parc d'activités à une programmation qualitative à la hauteur des enjeux : « ne pas gaspiller cet espace ».**
  - **En conditionnant la réalisation du projet de la zone d'activités à des mesures compensatoires (en mettant ainsi en œuvre les objectifs législatifs).****Ce secteur n'a donc pas lieu d'être intégré en EAP.**
- **Le secteur 3** de Coipras à Herbignac pourrait être sur le long terme un enjeu de ressources du sol même si cela n'est pas à l'échéance du SCOT 2. Dans le cadre d'une approche des EAP comme un





engagement de long terme, il est inopportun de classer cet espace en EAP alors même que les ressources du sous-sol constituent un enjeu économique direct et indirect à part entière pour le territoire et ses entrepreneurs de même qu'un enjeu de limitation de l'émission des GES. Economie et « adaptation au changement climatique » constituent de fait d'autres intérêts généraux au même titre que celui de la protection de l'espace agricole et le SCOT apporte une réponse équilibrée à la prise en compte de ces différents intérêts pour son développement durable.

- **Le secteur 2** Pigeon Blanc /Champs du houx à Herbignac semble être plutôt une erreur factuelle. **Il sera donc intégré aux EAP.**
- **Le secteur 4** constitue en revanche un espace stratégique sur le long terme pour définir en lien avec le rôle de centralité structurante de Guérande le mode d'organisation spatial de son développement futur y compris sur le plan agricole. A ce stade les incertitudes sont grandes quant aux futurs mode d'organisation des espaces urbains, agricoles, de loisirs, de gestion environnementale etc... Dans le cadre d'une approche des EAP comme un engagement long terme, il est inopportun de classer cet espace en EAP alors même que le projet de SCOT atteint largement les objectifs chiffrés (19 000 ha) de protection de l'espace agricole sollicités par la Chambre d'Agriculture 44.

**Modification de la carte des EAP page du 31 du DOO et atlas cartographique par Intégration en EAP des secteurs :**

- 10,11,12,13,14,15 et 16 (ABCD) sur Mesquer ; du secteur 9 sur Le Croisic à l'exception du manoir,
- 7 et 8 sur Saint Molf, 17 sur Assérac, 18, 20,19 sur Herbignac ; 22 sur Guérande et 23 sur St Lyphard,
- 5 (coopérative) sur Guérande,
- 2 sur Herbignac.

**L'Autorité Environnementale** recommande d'explicitier les objectifs du SCOT au regard de la filière-bois-énergie et ses impacts potentiels sur le réseau bocager et les massifs boisés locaux.

**Le Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Loire (CRPF)** demande qu'un objectif et un indicateur soient ajoutés à l'évaluation environnementale concernant la gestion durable des espaces boisés et l'existence des documents de gestion.

Le SCOT n'est pas compétent pour régir l'exploitation « pratique » de la forêt ni du bocage.

En revanche, le SCOT organise l'aménagement de l'espace et assure à ce titre la protection des milieux environnementaux, c'est à dire qu'il assure le maintien de la vocation des espaces naturels.

Comme le SCOT protège le bocage et les boisements et que l'exploitation forestière / bocagère obéit également à des normes, la filière-bois-énergie n'aura pas d'impact et pourra concourir à une bonne gestion.

**Proposition d'ajout des indicateurs suivant dans l'EE :**

- Evolution du nombre de « plans simples de gestion » (source CRPF),
- Mise en œuvre d'un code des bonnes pratiques sylvicoles par le CRPF.

Le CRPF, qui se félicite du DOO, regrette cependant l'insuffisance du Diagnostic du projet de révision du SCOT et demande les compléments suivants qui seront pris en compte.

**Proposition d'ajout dans le Diagnostic transversal : page 27**

Les forêts privées représentent 2600 hectares soit 6,56% du territoire dont 44% sont gérées durablement.

**Proposition de modification dans les fiches du Diagnostic ; page 239**

Entité paysagère 1 .../. acidité du sol ~~due~~ propice à la présence de résineux.

**Proposition d'ajout dans les fiches du Diagnostic page 327**

44% de la surface forestière du territoire fait l'objet d'une gestion durable avec 833 hectares dotés de « plans simples de gestion » ou « codes des bonnes pratiques sylvicoles ».

**Proposition de modification dans les fiches du Diagnostic : page 330**

Les espaces forestiers sont gérés ~~de façon autonome~~ en cohérence avec la réglementation par leurs propriétaires publics ou privés avec parfois l'appui du syndicat.../...



Le **Comité Régional Conchylicole Bretagne SUD (CRC)** se félicite des objectifs du DOO mais souhaite qu'une cohérence de forme soit trouvée pour les cartes (enveloppes urbaines, EAP).

Le SCOT protège strictement les zones aquacoles (et sans qu'il y ait besoin d'une cartographie car les PLU sont chargés de les identifier et de les protéger).

Sur le plan des enveloppes urbaines, tous les espaces construits en continuité, indépendamment de leur usage s'intègrent à l'enveloppe urbaine constatée (à la date d'approbation du projet de révision du SCOT) sans qu'il y ait la moindre conséquence sur les activités. Cette notion « d'enveloppe urbaine » constitue en premier lieu un indicateur pour la consommation des espaces et en rien un projet d'urbanisation.

Pour des espaces aquacoles situés en EAP, cette situation est sans incidence sur leur protection et leur réservation à l'usage aquacole.

Ceci étant, la cohérence de forme sera recherchée.

## GESTION ENVIRONNEMENTALE

Le **PNRB** rappelle la prescription concernant la protection d'une zone de sensibilité autour des marais que les PLU devront traduire réglementairement et qui permet de nouveaux aménagements et infrastructures sous réserves de ne pas engendrer d'obstacles disproportionnés et dégradant les vues sur les paysages. Il souhaite que soit également rappelé les enjeux sur l'eau et la biodiversité de cette zone de sensibilité.

Les prescriptions du DOO sont cumulatives et ces objectifs relatifs à la gestion de l'eau et de la biodiversité ont ainsi vocation à s'appliquer sur cette zone de sensibilité. Cette zone est de ce fait intégrée aux prescriptions précédentes.

Dans la partie visée, le DOO traite de prescriptions paysagères spécifiques. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur cet aspect traité amplement dans les prescriptions précédentes du document.

**L'Autorité Environnementale** recommande de mettre le projet de SCOT en compatibilité avec la charte du PNRB en retirant les possibilités d'extension de l'urbanisation sur le secteur de Pont Mahé.

Il s'agit ici d'une erreur de fait car le PNR identifie Pont Mahé comme une centralité pouvant être développée de manière limitée, **ce qui est très exactement prescrit par le SCOT.**

**L'Autorité Environnementale** recommande que soit affinée la territorialisation de l'évaluation environnementale et la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle recommande que soit complétée l'évaluation des incidences Natura 2000 en intégrant le site « chiroptères du Morbihan ».

L'Évaluation Environnementale du projet de révision SCOT est adaptée à l'échelle et à la compétence d'un SCOT qui ne sont pas celles d'un PLU. En effet, le SCOT ne statue pas sur la localisation précise des projets, ni ne donne des droits particuliers (cela relève des PLU). Dans le cadre de cette échelle et de cette compétence, le SCOT de CAP Atlantique





territorialise son évaluation en fonction de ce que la « précision » de son projet lui permet de traiter. Il ne saurait aller au-delà.

En outre, la territorialisation des enjeux, conflits et mesures pour la TVB a effectivement été mise en œuvre dans le projet de révision du SCOT ; en témoignent :

- La Trame Verte et Bleue du DOO qui est précisée (et qui est issue de travaux d'expertises fins menés par CAP Atlantique) et qui a fait l'objet d'une préfiguration dès l'initialisation du processus de révision du SCOT afin très précisément que le projet n'engendre pas de « conflit » avec la Trame. Au contraire, l'objectif est d'aller au-delà, afin d'éviter les interférences avec la Trame puisqu'il vise à détendre les pressions en amont, comme l'illustre le corpus d'objectifs du DOO qui :
  - Détermine chaque composante de la Trame Verte et Bleue en lui attribuant des objectifs de protection adaptés à leur nature et leur niveau de sensibilité ;
  - Encadre fortement l'évolution des villages ;
  - Détermine des espaces agricoles pérennes qui représentent une part très importante de la superficie de CAP Atlantique.
- La cohérence assurée entre Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), préfiguration de la TVB au stade du Diagnostic et TVB du projet (cf. EIE et Articulation du SCOT avec les autres documents dans le Rapport de Présentation). Ainsi, le projet de révision du SCOT qui fait une déclinaison territorialisée de la TVB du SRCE, intègre également les enjeux et objectifs du SRCE.
- Les sites Natura 2000 localisés sur le territoire du SCOT ont été pris en compte et sont intégrés à part entière dans la TVB du DOO avec des objectifs forts de protection et de prévention d'impacts indirects. Ils font partis des réservoirs majeurs d'échelle régionale de la TVB du DOO.

Concernant les sites Natura 2000 à chiroptères du Morbihan, il s'agit de 12 sites très ponctuels (clocher d'église...), éclatés sur une grande partie du département mais qui ne concerne aucune commune de CAP Atlantique. En outre, la fiche « nature » associée à ces espaces indique que faute de connaissance, le territoire de chasse des chiroptères ne fait pas partie des sites Natura 2000. Pour autant, côté morbihannais, le SCOT de CAP Atlantique

protège les abords de la Vilaine, boisements et le bocage ; ce dernier constituant potentiellement un secteur de chasse pour les chiroptères. Ainsi, bien que ne comportant pas de sites à chiroptères morbihannais, le projet de révision du SCOT traite néanmoins la question de l'écosystème autour de la Vilaine et favorise ainsi la préservation de zone de chasse pour les chauves-souris.

**Toutefois, pour améliorer encore la qualité du dossier de révision du SCOT, l'Evaluation Environnementale sera complétée par une page qui montre les 3 cartes reconfirmant la mise en œuvre de la territorialisation des enjeux, conflits et mesures pour la TVB :**

**Proposition d'ajout d'une synthèse graphique à la fin de l'Evaluation Environnementale :**

Synthèse de la territorialisation des enjeux, conflits et mesures pour la TVB

- Carte de la préfiguration de la TVB au stade diagnostic ;
- Carte des zones Natura 2000 ;
- Carte de la TVB du DOO.

**L'Autorité Environnementale** recommande de justifier de manière stricte le besoin et le cas échéant l'identification des quelques secteurs susceptibles d'accueillir des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » (au sens art. L 121-8 Code de l'urbanisme) et de présenter une évaluation de leurs impacts potentiels, entre autres paysagers.

La création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ne peut être qu'**exceptionnelle** et le projet de révision du SCOT utilise cette mesure environnementale dans les termes et modalités prévus par la loi littoral. A part le hameau agricole déjà abouti dans le cadre d'une implication des différents partenaires (notamment CAP Atlantique, DDTM, Chambre d'Agriculture...) et qui a fait l'objet d'une évaluation, le SCOT n'est pas en mesure de déterminer sur quels secteurs du territoire où d'éventuels hameaux nouveaux intégrés à l'environnement se feront et il ne lui appartient pas d'en décider (cette faculté relève du PLU). Rappelons que le SCOT n'est pas un document de droit des sols qui a vocation à identifier tous les projets et qu'il ne donne pas de droit particulier mais prescrit des objectifs et des conditions.



Ces objectifs et conditions sont suffisants à son échelle pour que d'éventuels nouveaux hameaux intégrés à l'environnement exceptionnels ne puissent engendrer des impacts significatifs qui ne seraient pas gérés par les autres prescriptions et objectifs du projet de révision du SCOT.

**L'Autorité Environnementale** recommande de clarifier la situation de l'ensemble du territoire intercommunal en matière d'assainissement des eaux usées et de démontrer l'adéquation des installations actuelles ou programmées au développement projeté, en intégrant la population touristique.

Rappelons que la capacité d'assainissement est évolutive dans le temps (tendance à la stagnation des volumes d'eaux usées collectées liée aux économies d'eau, renforcement de la capacité d'une station...) et qu'une évaluation précise sur le long terme des volumes d'eaux usées collectés n'est pas possible. Il s'agit donc de veiller à ce qu'en grande masse, les besoins futurs soient compatibles avec les capacités ; ces capacités étant évolutives. C'est une évaluation en tendance.

L'assainissement des eaux usées est de très bonne qualité sur le territoire de CAP Atlantique, lequel dispose de capacités suffisantes pour le futur.

En témoignent les investissements réalisés et la stratégie menée de manière efficace et que le Diagnostic du projet de révision du SCOT identifie clairement. A juste titre, le processus du SCOT a intégré cet élément de diagnostic dès l'initialisation de la révision du SCOT pour construire un projet adapté.

Il est rappelé que les stations d'épuration du territoire affichent une capacité totale de 253 000 équivalents-habitants (Eq-hab) et que cette capacité est aujourd'hui sollicitée à 55 % (soit environ 113 000 Eq-hab de capacité de traitement encore disponibles).

Le projet impliquant un besoin d'environ 13 000 Eq-hab à horizon 2035, est donc compatible avec la capacité du parc de stations d'épuration du territoire.

L'ensemble de ces éléments figurant dans le Rapport de Présentation (EIE/EVALUATION), il n'y a pas lieu d'apporter de compléments.

**L'Autorité Environnementale** recommande de compléter la partie indicateurs avec les bases T0 (cf. Notice 1.6 du RP).

Certaines valeurs sont celles du Diagnostic et de l'EIE tandis que d'autres sont de nouveaux éléments à constituer.

### Proposition d'ajout d'un tableau intégrant la référence état 0 des indicateurs

Indicateurs de suivi du Scot	Etat 0 / Référence de départ des indicateurs à la date d'approbation du Scot	N° de document de référence auquel se reporter (cf. ci-après)
Indicateur 1 : surface (en hectares) et localisation des espaces agricoles pérennes du SCOT (EAP) identifiés et protégés en tant que tels par les PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Carte des Espaces Agricoles Pérennes du SCOT (Etat en 2014 : 14 500 ha)</li> </ul>	1 Cf. aussi Carte de l'atlas cartographique du DOO
Indicateur 2 : surface (en hectares) des nouvelles urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine de référence	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Carte de l'enveloppe urbaine de référence (Carte de l'atlas Cartographique du DOO, rappelée au présent chapitre du rapport de présentation)</li> <li>Référence : Tableau des objectifs de limitation de la consommation d'espace du DOO</li> <li>Etat 0 : 0 ha</li> </ul>	2 Cf. aussi Carte de l'atlas cartographique du DOO 3
Indicateur 3 : nombre de logements créés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Tableau des objectifs de logements du DOO</li> <li>Etat 0 : 0 logement</li> </ul>	3
Indicateur 4 : nombre de logements créés dans l'enveloppe urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Tableau des objectifs de logements du DOO</li> <li>Etat 0 : 0 logement</li> </ul>	3
Indicateur 5 : nombre de LLS nouveaux à compter de l'approbation du Scot, à l'échelle du SCOT et des communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Tableau des objectifs de logements du DOO                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Phase 1 (2016-2021) : suivi du PLH</li> <li>Phase 2 (2022-2035) : état 0 déterminé par le bilan du PLH de la phase 1</li> </ul> </li> <li>Etat 0 : 0 logement</li> </ul>	4
Indicateur 6 : densité moyenne des urbanisations résidentielles en extension de l'enveloppe urbaine de référence, à l'échelle de Cap Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Tableau des objectifs de limitation de la consommation d'espace du DOO</li> </ul>	3
Indicateur 7 : Nombre et localisation de zones de sources du DOO identifiées dans les PLU.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Carte de pré-localisation des zones de sources du DOO</li> </ul>	5 Cf. aussi Carte de l'atlas cartographique du DOO
Indicateur 8 : Connaissance et actions pour la réduction des obstacles aux corridors écologiques identifiés dans le DOO du SCOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Carte de la trame verte et bleue du DOO</li> <li>Etat 0 : 17 obstacles potentiels identifiés à la carte de la TVB du DOO</li> </ul>	6 Cf. aussi Carte de l'atlas cartographique du DOO
Indicateur 9 : Suivi de la mise en œuvre de la trame verte et bleue du SCOT dans les PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>Référence : Carte de la trame verte et bleue du DOO</li> </ul>	6 Cf. aussi Carte de l'atlas cartographique du DOO
Indicateur 10 : suivi des projets de restauration des cours d'eau, mares et zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etat 0 : 0 projet réalisé à la date d'approbation</li> </ul>	Sans objet

Extrait non exhaustif



## MOBILITES

L'Autorité Environnementale (MRAe) recommande de compléter l'Evaluation Environnementale par les éléments sur la desserte par les transports collectifs des zones commerciales et de renforcer la densité de l'habitat, le long des axes de transports collectifs.

Les zones commerciales structurantes sont desservies par les transports collectifs (cf. nœud de mobilité Villejames...).

Si la remarque de la MRAe vise à décréter que tout espace commercial, y compris de petite taille, doit être desservi par du transport collectif : cette demande ne peut être traitée et n'apporterait aucun gain environnemental car l'aire de chalandise en espace rural est trop diffuse pour être irriguée par des lignes de bus viables et performantes pour les usagers.

C'est d'ailleurs à ce titre que le DOO du projet de révision du SCOT dispose d'un projet très fin de développement des nœuds de mobilités (grâce notamment au travail pertinent réalisé par concertation avec le Syndicat Mixte des Transports collectifs Routiers de la Presqu'île Guérandaise) facilitant le changement de modes de déplacements vers des mobilités durables (covoiturage / vélo / électromobilité / piéton), lequel est adapté au territoire de CAP Atlantique.

Le maillage de nœuds de mobilités organisé par le DOO du SCOT s'appuie en la circonstance sur les lignes fortes de bus afin de favoriser le rabattement.

Ainsi le projet de révision du SCOT répond effectivement à l'objectif qu'il se fixe d'une mobilité performante, mais différente car adaptée au territoire, ce qui est explicité dans l'Evaluation Environnementale.

Concernant le lien entre densité urbaine et lignes de transports collectifs, c'est un principe générique qu'il convient de mettre en contexte avec le territoire et son projet (le contexte n'est pas celui d'une grande ville).

Le projet de révision du SCOT assure à ce titre ce lien, car le DOO du SCOT :

- Fixe le maillage de nœuds de mobilités en relation avec les centralités de vie et d'emplois ;
- Organise une urbanisation compacte qui dans le contexte de CAP Atlantique consistera, lorsque les conditions seront réunies, à une évolution modérée des lisières urbaines devant être bien reliées au centre-ville / quartiers voisins. Ainsi, cette évolution contribuera à accroître la densité globale des bourgs, lesquels disposent tous au moins d'un nœud de mobilité. Il y a donc convergence entre densité / mobilité.
- Fixe des objectifs de logements dans les espaces urbains existants, c'est à dire sans extension de l'enveloppe urbaine ; ce qui renforcera aussi la densité globale des bourgs. Il y a donc ici également convergence entre densité / mobilité. Il convient en outre de bien mettre en évidence que l'extension urbaine des communes littorales est très encadrées et certaines d'entre-elles auront peu de capacité pour l'extension de l'urbanisation.
- Vise enfin à une concentration des équipements/commerces pour développer/renforcer des centralités de vie au sein des espaces urbains. Cette concentration amène donc à améliorer l'accessibilité des services et leur desserte pour des moyens de mobilités, et notamment de mobilités alternatives, qui bénéficieront aussi aux espaces d'habitat voisins et centre-ville. Cet objectif, conjugué à celui de densifier les espaces urbains existants, amènera donc en corollaire à augmenter la population desservie par des moyens de mobilités autres que l'autosolisme (une personne par voiture). Il y a donc également ici convergence entre densité / mobilité.

**Le Syndicat Mixte des Transports collectifs Routiers de la Presqu'île Guérandaise** qui se félicite de la stratégie, souhaite quelques ajouts et corrections mineures dans le Diagnostic du SCOT.

### Propositions de modification :

- **Le paragraphe suivant : page 46 du Diagnostic Transversal (pièce 1.1.1 du Rapport de Présentation) est complété ainsi :**
  - Dans ce cadre, l'accroissement de la fréquentation du TER, l'augmentation **importante\* du réseau de transports**



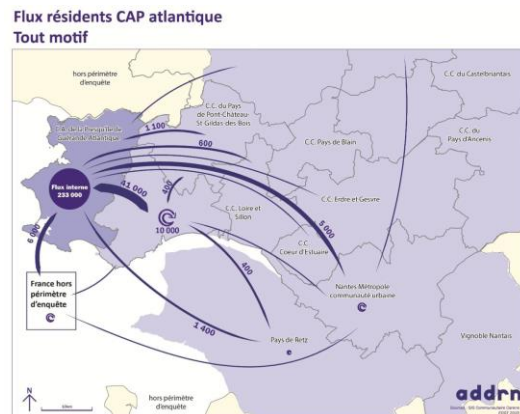


**collectifs routiers sur la Presqu'île depuis septembre 2015**, les perspectives ouvertes par le pôle d'échanges multimodal de La Baule sont encourageantes, tout comme les efforts de CAP Atlantique pour améliorer les conditions d'intermodalité sur le territoire. **(\*augmentation avec un passage de 260 000 déplacements à 420 000 déplacements annuels).**

Suggestion de décomposer la carte « des enjeux de la mobilité » du DOO page 48 en 2 cartes (une représentant l'état 0, l'autre le projet à 2035), afin d'améliorer la compréhension et de faciliter les enjeux sur lesquels se mobiliser pour atteindre les objectifs.

Il s'agit d'une carte d'objectif global à atteindre et pas des seules actions futures, l'état 0 étant explicité au Diagnostic du projet de révision du SCOT.

- A la suite de la page 9 du Diagnostic Transversal (pièce 1.1.1 du Rapport de Présentation) ajout **de la carte sur les flux des résidents de CAP Atlantique (tout motif de déplacement) issue de l'enquête Déplacements Grand territoire de 2014 élaborée à l'échelle de la Loire Atlantique.**



- Le paragraphe suivant : page 203 des fiches thématiques du Diagnostic (pièce 1.1.2 du Rapport de Présentation) est supprimé :
  - **—Schéma d'accessibilité du réseau de transport départemental LILA**
  - **—Ce schéma vise à assurer le respect de l'obligation d'accessibilité des services et réseaux de transports par une mise en œuvre progressive de mesures appropriées.**





## LOI LITTORAL

La **DDTM 44** fait tout d'abord valoir une prise en compte incomplète de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

La mention « présumée » pour la définition à l'échelle SCOT des « espaces remarquables » n'a pas à être modifiée. Elle est utilisée par la plupart des SCOT littoraux sur la base d'une analyse juridique portée par des professionnels du droit et était d'ailleurs utilisée dans le précédent SCOT. En effet, le SCOT s'applique aux PLU en « compatibilité » comme il respecte en « compatibilité » la DTA. Cette « présomption » appelle donc, en cas d'ajustement par le PLU en compatibilité, une « justification de terrain ». Ce débat a déjà eu lieu dans le précédent SCOT, lequel a maintenu sa position. L'expérience de nombreux autres territoires incite à nouveau à la maintenir d'autant plus que la jurisprudence va dans ce sens en reconsidérant les périmètres exacts des espaces remarquables à l'échelle du PLU et l'intégration ou non dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) notamment à l'échelle du permis de construire ou d'aménager.

### Concernant les espaces remarquables de la DTA

L'Etat décrète que doivent être clairement identifiés les espaces remarquables de la DTA :

- N°32 la Grand côte Le Pouliguen, Batz sur Mer et le Croisic.
- N°24 littoral de Piriac sur Mer
- N°23 Porh er Ster
- N°21 Quimiac
- N°20 Ile Dumet
- N°19 Marais du Mès
- N°18 Baie et dunes de Pont-Mahé
- N°17 Landes de Pen-Bé

Les espaces remarquables de la DTA n°32, 24, 23, 21, 19 sont identifiés dans le projet de révision du SCOT en parfaite concordance avec la DTA.

Les espaces remarquables maritimes sont ainsi identifiés par le projet de révision du SCOT (cf. page 65 du DOO), en revanche ils n'apparaissent pas dans l'Atlas cartographique du DOO.

**Proposition de modification : faire apparaître les espaces remarquables maritimes à la carte « le mode de développement littoral » de l'Atlas cartographique tels qu'ils sont identifiés à la carte p 65 du DOO.**

**Proposition de modification : Ajouter à la carte page 35 du DOO un encart comprenant l'île Dumet et ses espaces remarquables.**



L'Etat demande que les espaces remarquables du Porter à la Connaissance (PAC) du projet de révision du SCOT sur la commune de Pénestin soient reportés dans le dit projet de révision du SCOT. Les espaces remarquables du PAC se retrouvent dans ceux du projet de révision du SCOT, à l'exception du secteur de zones humides en baie du Bile. Ce secteur est identifié à la TVB en réservoirs de biodiversité d'échelle CAP Atlantique comprenant des zones humides. Il est d'emblée protégé.





**Proposition de modification : Ajouter les dits espaces remarquables à la carte page 35 du DOO et celle figurant dans l'Atlas cartographique relative aux espaces remarquables en reprenant le contour des réservoirs de biodiversité (cf. ci-après en orange).**

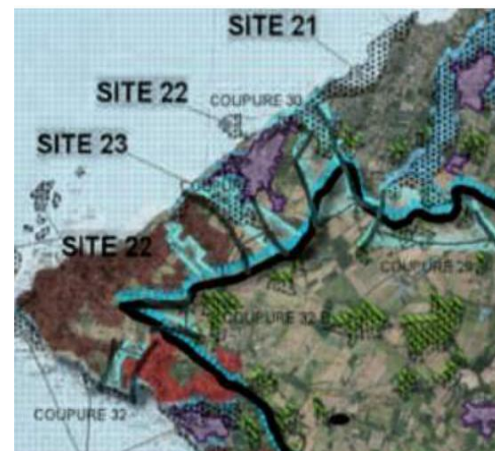


### Concernant les coupures d'urbanisation de la DTA

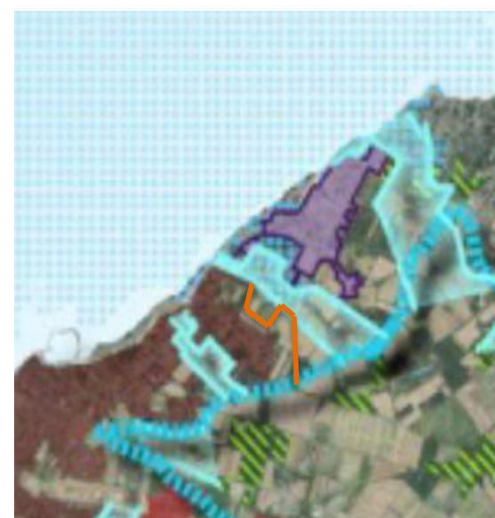
L'Etat indique que les coupures d'urbanisations N°36 (Le Croisic) N°32 (Piriac sur Mer), N°31 (Piriac sur Mer) de la DTA sont particulièrement minces dans le projet de révision du SCOT par rapport à la DTA.

Il convient de rappeler que les coupures d'urbanisations ne peuvent au sens de la loi littoral comprendre des urbanisations. La cartographie a donc été réalisée sur la base d'une photographie aérienne récente qui exclut les urbanisations des coupures d'urbanisation, à charge aux PLU de les définir encore plus précisément à l'échelle parcellaire.

En outre, à Piriac sur Mer, l'Etat demande d'étendre la coupure d'urbanisation du SCOT, vers l'Ouest, en englobant les champs de Kerfale, mais en évitant le siège d'exploitation.



**Proposition de modification : A Piriac, élargir vers l'Ouest la coupure d'urbanisation (coupure N°31 de la DTA), selon le tracé proposé en orange, ci-après.**



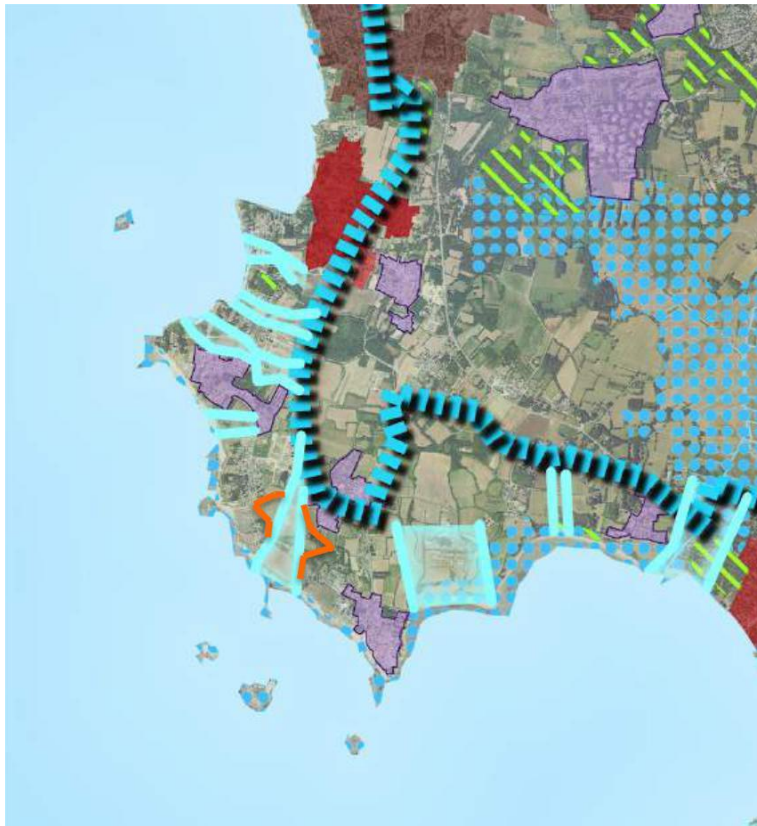




L'Etat demande qu'à Pénestin la coupure d'urbanisation entre la pointe de Goulumer et la pointe du Bile soit revue dans sa largeur pour l'adapter au terrain.

La présence d'espaces urbanisés existants à cet endroit laisse peu de marge pour élargir cette coupure.

**Proposition de modification : Etendre la coupure d'urbanisation entre la pointe de Goulumer et la pointe du Bile, tel que proposé par le tracé en orange ci-après.**



### Concernant les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement

La DDTM demande de restreindre la possibilité de réaliser **des nouveaux hameaux intégrés à l'environnement** au-delà du seul projet identifié à ce jour.

La position de la DDTM apparaît comme une position en opportunité dépourvue de base légale. Les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement demeurent une faculté offerte par la loi littoral que le SCOT n'entend pas restreindre mais conditionner au regard de son projet. Il n'apparaît pas possible de limiter cette faculté uniquement à des projets connus. En effet, le SCOT n'est pas un document de droit des sols et doit réfléchir en prospective et sur le long terme. Il ne saurait constituer un recueil de projets tous définis et opérationnels. De plus, le cadre qualitatif du SCOT entend éviter les impacts négatifs que pourrait générer un nouveau hameau intégré à l'environnement. En effet, toutes les règles du SCOT s'appliquent à un éventuel projet de nouveau hameau intégré à l'environnement, qu'il s'agisse des règles du DOO concernant les espaces agricoles, la consommation d'espace, la protection des espaces environnementaux, des continuités écologiques, la gestion des risques etc...

La DDTM ne justifie pas qu'il y ait une erreur manifeste d'appréciation. Cette demande semble donc manquée en fait et en droit.

### Concernant la sécurité juridique de la mise en œuvre du principe de l'urbanisation en continuité, et de l'encadrement du bâti hors agglomérations et villages (...) de la loi littoral.

La DDTM s'interroge sur la mise en œuvre du principe d'urbanisation en continuité de la loi littoral et sur l'encadrement du bâti hors agglomérations et villages en rappelant que les nouvelles constructions hors de ces ensembles ne sont plus admissibles en application de la jurisprudence Porto Vecchio.

**En l'espèce, il semble que soit confondu le parti d'aménagement du SCOT et la transposition de la loi littoral.**

Le SCOT, lorsqu'il détermine des types d'espaces agglomérés qu'il souhaite voir « étendus » ou « contenus », définit un parti **d'aménagement choisi** en conformité avec les principes de la loi littoral.



**1. Le SCOT ne définit pas la constructibilité « en continuité » à l'échelle du permis de construire (PC) en spatialisant dans ses cartes les enveloppes des agglomérations et villages.**

En effet, le SCOT, à son échelle (A0), ne saurait méconnaître le principe de la loi littoral lié à la prise en compte de la continuité de l'enveloppe bâtie.

Concernant l'échelle de l'autorisation d'aménager ou de construire, la haute juridiction (Conseil d'Etat) a bien rappelé (et non « précisé ») dans son Arrêt du 31 mars 2017, qu'une autorisation d'urbanisme respectant PLU et SCOT n'est pas forcément légale au regard de la loi littoral.

Ainsi si le PLU définit une zone AU (en extension de l'urbanisation suivant le principe de continuité) qui respecte la loi littoral, il n'en reste pas moins qu'un PC pour un projet en limite éloignée de cette zone AU ne pourra être accordé si des constructions en continuité avec l'espace urbanisé et ce projet n'ont pas encore été édifiées.

Le principe de continuité s'applique aussi au moment du PC alors même que le PLU respecte le SCOT, lequel respecte la loi littoral. Cet aspect témoigne et confirme, qu'il s'agit de raisonner à la bonne échelle et selon la compétence du document de référence.

**Le SCOT s'applique en compatibilité**, c'est pourquoi les PLU prendront appui sur le parti d'aménagement du SCOT et définiront à leur échelle (droit du sol) et plus finement ce qui relève de l'espace urbanisé en s'appuyant sur le parti d'aménagement du SCOT. Ils identifieront, le cas échéant, à leur échelle, les ruptures de continuité nécessitant de densifier préalablement pour renforcer le continuum bâti avant la réalisation d'extensions en bordure ou stricte continuité etc....

**2. Le SCOT ne définit pas la liste exhaustive des espaces de taille et de densité significatives du territoire mais définit un parti d'aménagement à son échelle conforme à la loi littoral.**

Concernant la cohérence entre le parti d'aménagement du SCOT et la loi littoral, le SCOT justifie et base son argumentation sur la loi littoral et sa jurisprudence.

En effet tous les espaces que le projet de révision du SCOT choisi d'étendre ou de conforter sont des agglomérations et des villages (page 36 du DOO).

Il convient de rappeler en la circonstance que le Conseil d'ETAT a caractérisé les agglomérations et villages comme des secteurs de taille et de densité significatives sans que le critère « équipement ou commerce » n'ait besoin de rentrer en ligne de compte (rappelé par la jurisprudence).

C'est donc à bon droit que le **SCOT fonde la conformité (à la loi littoral) des espaces retenus dans son parti d'aménagement sur la taille et la densité significatives. Il caractérise également plus finement ces morphologies notamment au regard de leur structuration et organisation, dans le Rapport de Présentation du projet de révision du SCOT (voir Notice 1.3 Explication des choix issue du Rapport de Présentation ».**

**Il ne faut donc pas confondre le parti d'aménagement du SCOT qui identifie les agglomérations et villages qu'il accepte d'étendre ou souhaite conforter à l'intérieur d'une enveloppe maximale, avec une définition précise à la parcelle du périmètre de l'agglomération ou du village ou une liste exhaustive de ceux-ci.**

**Ainsi, il est important de souligner à ce stade que le SCOT va plus loin que la loi littoral dans son parti d'aménagement. Car il définit parmi ces agglomérations, villages (et espaces urbanisés) des secteurs qu'il n'entend pas développer** (en « violet », cf. page 36 du DOO, les secteurs de taille et de densité n'ayant pas vocation à s'étendre et pour lesquels n'est autorisé que leur confortement dans une enveloppe maximale définie par un contour) alors même que la loi littoral en autorise l'extension (voir Notice 1.3 du Rapport de Présentation page 40).





Le projet de révision du SCOT est conforme à la position du Conseil d'Etat (CE) pour Porto Vecchio qui interdit toute nouvelle construction **hors secteurs de taille et de densité significatives**.

En revanche en communes non littorales, les STECAL sont possibles.

En communes littorales, et si les secteurs urbanisés ne sont pas des agglomérations et villages (= secteurs de taille et de densité significatives) le PLU pourra définir le zonage approprié (A, N ou U) dès lors que le dispositif réglementaire n'autorisera pas de nouvelles constructions.

**Il apparaît donc utile de rappeler que pour des agglomérations et villages (= secteurs de taille et de densité significatives) que le projet de révision du SCOT n'aurait pas intégré dans son parti d'aménagement, leur densification ponctuelle restera possible dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.**

### Analyse contradictoire des secteurs de taille et de densité significatives (agglomération et villages) « remis en cause » dans l'avis de l'Etat

Concernant les points et arguments soulevés relatifs aux secteurs de taille et de densité significatives n'ayant pas vocation à s'étendre mais à être conforter (secteurs violets) identifiés par le SCOT :

- Comme il est indiqué dans le Rapport de Présentation du projet de révision du SCOT, les constructions ayant servi de base pour l'analyse de la taille et de la densité significatives ne sont pas des « logements » (approche subjective et non morphologique) mais des constructions cadastrées dont le calcul automatique est réalisé sous SIG.

Le seul critère de la densité ne saurait suffire mais doit être combiné à la surface **et au mode d'implantation (structuration, organisation du bâti)** ce qui a été indiqué en observation du tableau de justification (Cf. Notice 1.3 Explication du choix issue du Rapport de Présentation).

Enfin, il convient de rappeler les enjeux : il s'agit dans les secteurs violets d'en autoriser que le « confortement » pas de les développer de manière significative ni en extension ni en densification.

Le fait qu'ils soient en Espaces Proches du Rivage (EPR) et soumis à un principe d'extension limitée, ou qu'ils subissent d'autres contraintes s'applique de manière cumulative mais sur un parti d'aménagement déjà restrictif.

La question est ensuite de savoir si l'on « conteste » ou non le fait que chacun de ces espaces soient bien des agglomérations ou villages, c'est à dire des « secteurs de taille et de densité significatives ».

- Certaines remarques font une erreur de droit en voulant utiliser des critères non validés par la jurisprudence du Conseil d'Etat et non définis par la loi pour qualifier les « agglomérations et villages ».

En revanche, il convient de vérifier effectivement si le projet de révision du SCOT n'a pas commis d'erreur d'analyse sur certains secteurs à l'aune des remarques produites tant par le public que par l'Etat sur le caractère **significatif** de la taille et de la densité.

D'ores et déjà, **une erreur matérielle soulevée par la DDTM doit être corrigée (cf. chapitre II Les corrections d'erreurs matérielles) : l'agglomération de Quimiac (commune de Mesquer) dont l'enveloppe urbaine de centralité principale a été « effacée » par erreur sur toutes les cartes du projet de révision du SCOT.**

### Généralités sur le principe d'extension(..)

**L'Etat** à l'instar de la commune de Férel, demande la suppression de la recommandation page 37 du DOO concernant la taille des annexes.

Cette recommandation semblant générer certaine confusion, il est opportun de la supprimer.

### **Proposition de modification page 37 du DOO**

**La recommandation sur la taille des annexes est supprimée.**

**L'Etat** demande la suppression de secteurs à conforter indépendamment de leur qualité de secteur de taille et de densité significatives en s'appuyant sur d'autres contraintes (eau, paysage, bande des 100 m, Espaces Proches du Rivage...).



Le fait que le SCOT identifie un espace urbanisé en secteur à conforter n'empêche pas la mise en œuvre des autres dispositions du projet de révision du SCOT ou de la loi littoral. Ainsi en Espaces Proches du Rivage, ce confortement devra se réaliser de manière limitée : C'est d'ailleurs ce que mentionne le DOO page 44. De la même manière, les dispositifs de protection des espaces environnementaux s'appliqueront, etc...

Il faut souligner que les objectifs et orientations du projet de révision du SCOT sont cumulatives et interdépendantes et que l'on ne peut le rappeler à chaque objectif (cf. remarque ci-avant).

Dès lors que les objectifs ne sont pas contradictoires, ce type de remarque apparaît sans objet.

**Proposition de modification : page 36 du DOO insérer à ce titre un Rappel : pour la mise en œuvre du parti d'aménagement et les objectifs d'extension ou de confortement, les documents d'urbanisme et d'aménagement devront adapter la capacité d'accueil de ces espaces aux autres objectifs du DOO : qu'il s'agisse de la gestion des risques, de la gestion environnementale et notamment de l'eau et de la TVB, de la préservation de la qualité des paysages, mais aussi les autres objectifs liés à la mise en œuvre de la loi littoral (espaces, remarquables, espaces proches du rivage, bande des 100 m...).**

La question des enveloppes urbaines dans la bande des 100 m a été reprise dans l'enquête publique et l'Etat pointe également la lisibilité des espaces remarquables en bordure littorale (point du Bile, la Turballe sur Belmont, Batz sur Mer/le Pouliguen etc...)

Cette remarque démontre que le mode de présentation peut conduire à une ambiguïté. C'est pourquoi, à l'échelle de tout le projet de révision du SCOT, les espaces agglomérés seront redéfinis en tangente au droit du bâti sur la façade littorale pour éviter toute ambiguïté et bien que cette représentation ne fasse pas obstacle aux autres dispositions du projet de révision du SCOT et à la loi littoral qui, il faut le rappeler, ne permet les constructions dans la bande des 100m qu'au sein de l'espace urbanisé et en dehors des espaces remarquables.

**Les enveloppes urbaines de tous les secteurs situés dans la bande des 100 m sont ajustées en tangente au droit du bâti sur la façade littorale.**

De plus, certains secteurs « réinterrogés » ou contestés par l'Etat sont effectivement retirés du parti d'aménagement du SCOT lorsqu'ils ne

correspondent pas à cette échelle alors que la qualification en village ou agglomération demeure discutable. Il apparaît donc opportun de rappeler que le projet de révision du SCOT définit un parti d'aménagement mais n'entend pas être exhaustif sur la qualification à apporter à chacun des espaces urbanisés du territoire de SCOT. Le projet de révision du SCOT mentionne ainsi que son parti d'aménagement ne prévoit pas de confortement d'autres secteurs que ceux identifiés. Pour autant il est possible de rappeler qu'en **agglomération** ou **village, c'est à dire en secteur de taille et de densité significatives, il n'empêche pas des constructions ponctuelles.**

**Proposition de modification page 37 du DOO : ajout de l'objectif suivant.**

**Les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs non prévus dans le parti d'aménagement du SCOT, dès lors qu'ils constituent des secteurs de taille et de densité significatives.**

Assérac :

L'Etat estime qu'il n'y a pas d'extension possible sur Pont Mahé et qu'il ne devrait pas être intégré aux centralités secondaires.

Pour des raisons de cohérence avec le PNRB, il est proposé de maintenir cet espace en centralité secondaire d'autant plus qu'il joue un rôle touristique majeur et que les espaces environnementaux proches sont protégés. De plus en concordance avec le PNRB et la loi littoral, son extension doit être limitée. Il n'y a donc aucun enjeu qui ne soit pas géré par le SCOT par ailleurs malgré cette qualification.

Le secteur de Pen Bé, entièrement contraint est trop petit pour constituer un secteur de taille et de densité significatives.

Bien que Pen Bé présente effectivement la configuration et la densité d'un village et comporte un nombre significatif de constructions, sa capacité n'en fait pas un secteur à conforter d'échelle SCOT (parti d'aménagement). La question se pose en termes identique pour d'autres espaces comme par exemple Kerseguin à Pénestin, mais là encore il convient de rappeler qu'il s'agit de définir le parti d'aménagement d'échelle SCOT.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur de Pen Bé est supprimé en tant que secteur d'urbanisation à conforter.**



Le secteur de Pont d'Armes, est trop linéaire pour constituer un secteur de taille et de densité significatives.

La linéarité ne saurait à elle seule constituer un facteur d'exclusion dès lors que l'organisation urbaine se structure suffisamment dans un espace de densité et de taille significatives. C'est justement le cas pour le secteur de Pont d'Armes et l'analyse du SCOT est confirmée par la jurisprudence récente. Au demeurant à l'échelle SCOT et pour la structuration du nord du territoire ce secteur joue un rôle dans le parti d'aménagement du SCOT.

#### La Baule :

L'Etat estime que la Croix Breny ne peut constituer un secteur de taille et de densité significatives car trop diffus.

Effectivement ce secteur est insuffisamment structuré et organisé.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur de Croix Breny est supprimé en tant que secteur d'urbanisation à conforter.**

#### Batz sur Mer - Le Croisic :

L'Etat estime qu'une rupture de continuité doit être formalisée entre Batz sur Mer et Le Croisic car les résidences de vacances qui font le lien présentent une configuration discontinue où la présence végétale est très importante.

La rupture de continuité demandée par l'Etat ne concerne un « très petit » secteur qu'il convient effectivement de prendre en compte, compte tenu de la faible épaisseur de la bande urbanisée.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur situé entre Batz sur Mer et le Croisic est sorti de l'enveloppe des agglomérations principales.**

#### Le Croisic :

L'Etat estime que la ligne de maisons sur la baie de Goustan en continuité du Pré Brulé doit être sortie du secteur à conforter.

Effectivement cette ligne de maisons n'a pas vocation à être confortée.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur d'urbanisation à conforter est modifié en retirant la ligne de maisons le long de la baie de Goustan du secteur d'urbanisation à conforter du Pré Brulé.**

#### Camoël :

L'Etat estime que l'ensemble Kerarno/la Grée est discontinu et ne constitue pas un secteur de taille et de densité significatives.

La photo aérienne qui étayait la position de l'Etat ne prend pas en compte des constructions réalisées récemment, qui infirment le caractère discontinu de cet espace et justifient son maintien au niveau du parti d'aménagement du SCOT. En effet ce secteur joue un rôle au nord du territoire dans sa capacité de développement et mérite d'être conforté d'autant plus qu'il s'agit de préserver la structure agro-environnementale par densification prioritaire dans l'enveloppe bâtie. De plus, Camoël vient de réviser son PLU. Ce secteur a été reconnu par la DDTM 56 dans son parti d'aménagement en confirmant sa caractéristique de secteur de taille et de densité significatives. Certes son organisation est linéaire mais s'est structurée dans le temps (cf. Pont d'Armes).

L'Etat estime que l'ensemble Vieille Roche/Maraisin est discontinu et ne constitue pas un secteur de taille et de densité significatives.

En cohérence avec Pont d'Armes, ce secteur est certes linéaire mais ne présente pas de discontinuité. Il est suffisamment structuré et de taille et de densité significatives pour justifier le parti d'aménagement du SCOT et concourir à son échelle au projet global de structuration du territoire.

L'Etat rappelle qu'il a été jugé en 2015 que Pontrel/Kerlouise ne constituait pas une « agglomération ou un village », la taille et la densité n'étant pas significatives.

Cette jurisprudence ne semble pas prendre en compte celle du Conseil d'Etat. Toutefois, et bien qu'il s'agisse d'un secteur de taille et de densité significatives reconnu dans le cadre du PLU récemment approuvé en concertation avec l'Etat, ce secteur n'a pas vocation à jouer un rôle dans le parti d'aménagement d'échelle SCOT.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur Pontrel/Kerlouise est supprimé en tant que « secteur d'urbanisation à conforter » du projet de révision du SCOT.**

#### Guérande :





L'Etat conteste que Mouzac puisse être un secteur à conforter car il est en Espace Proche du Rivage et présente trop de capacité de densification.

Le fait que le projet de révision du SCOT l'identifie en secteur à conforter n'empêche pas que sa densification soit organisée par un règlement approprié pour lui conférer un caractère limité : c'est d'ailleurs ce que mentionne le DOO page 44.

Il convient à nouveau de souligner que les objectifs et orientations du SCOT sont cumulatives et interdépendantes (et que l'on ne peut le rappeler systématiquement).

Dès lors que les objectifs ne sont pas contradictoires, ce type de remarque est sans objet. Or ici, le confortement n'est pas contradictoire avec une densification limitée. De plus le SCOT considère à son échelle que Mouzac présente un intérêt urbain indéniable.

L'Etat conteste que Kercandon (Tromartin-La Nantaise) et Bissin puissent être des secteurs de taille et de densité significatives compte tenu de leur faible densité.

La densité en nombre de constructions peut être faible nominalement mais il s'agit de grandes demeures (214 et 211 constructions) organisées dans un parti d'aménagement très structuré et sur un espace plus que significatif (64 et 58 hectares). Comment de tels espaces urbanisés très structurés pourraient être assimilables à du diffus ? Concernant le parti d'aménagement du SCOT, Kercandon plutôt dénommé « Tromartin », n'a néanmoins pas vocation à jouer un rôle dans l'armature du SCOT.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur de Kercandon-Tromartin-La Nantaise est retiré des secteurs d'urbanisation à conforter du projet de révision du SCOT.**

L'Etat conteste que les secteurs Folhaie-Kerbironé / Trépied-Kercassier/Kergaigne, Kerhuet, constituent des secteurs d'urbanisation à conforter, car ils sont proches de Sandun avec des enjeux d'eau et/ou sont trop linéaires ou trop diffus.

Sur Folhaie-Kerbironné, il s'agit clairement d'une agglomération et les orientations et objectifs du SCOT concernant la gestion de l'eau sont de toute manière applicables.

Concernant les autres secteurs, et au regard du parti d'aménagement du SCOT, il apparaît opportun de ne plus les considérer comme secteurs d'urbanisation à conforter. De plus, la commune de Guérande pourra sur

certaines secteurs redéfinir (confirmer) ce qui pourrait entrer dans la définition de secteur de taille et de densité significatives et, prévoir des constructions nouvelles.

**Proposition de modification page 36 du DOO : les secteurs de Trépied, Kercassier/Kergaigne, Kerhuet sont retirés des secteurs d'urbanisation à conforter du projet de révision du SCOT.**

L'Etat conteste que Bouzeray/Kerhas rattachés induisent et trop linéaires puissent être des secteurs de taille et de densité significatives compte tenu de leur faible densité.

Effectivement ce secteur est discontinu et chacun des deux ensembles ne peut être considéré comme de taille et de densité significatives.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur du Bouzeray/Kerhas est retiré des secteurs d'urbanisation à conforter(..).**

**La ville de Guérande** demande l'intégration du hameau de Kervin/Kermarais en secteur d'urbanisation à conforter.

Ce secteur ne constitue pas un enjeu d'échelle SCOT. De plus, il a été prévu ci-avant d'intégrer un nouvel objectif pour répondre à des secteurs en débat qui pourraient s'avérer comme entrant dans la définition d'agglomération ou de village.

L'Etat conteste que Le Requer trop linéaire et rattaché induit à Kersalio puisse être un secteur de taille et de densité significatives.

A proximité de Clis, le Requer n'a pas vocation à jouer un rôle dans le parti d'aménagement du SCOT.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur du Requer est retiré des secteurs d'urbanisation à conforter (..).**

Mesquer :

L'Etat conteste que Le Lannic puisse être un secteur de taille et de densité significatives.

L'Etat confirme que Rezac est bien un village avec 98 constructions cadastrées. Hors Le Lannic présente 92 constructions cadastrées sur une espace plus petit. Ainsi, si sa taille est moins importante, sa densité est plus importante et sa structuration aussi forte ; pas de modification en conséquence.



L'Etat estime que le secteur dit du « Rostu » est en discontinuité du bourg et devrait compte tenu de sa configuration être identifié en secteur d'urbanisation à conforter.

On constate effectivement une rupture dans un contexte géographique qui justifie que le Rostu soit simplement conforté. Cela seul justifie la modification car le bourg pourra s'étendre dans sa direction au regard de la loi littoral.

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur du Rostu est dissocié du bourg et identifié en secteur d'urbanisation à conforter (...).**

#### Pénestin :

L'Etat estime que le secteur du Poudrantaïs/Kerfahler n'est pas un village constituant une centralité secondaire et doit être identifiée en secteur d'urbanisation à conforter (en discontinuité du bourg).

Outre qu'il s'agit ici d'une erreur de droit puisque les secteurs à conforter doivent être conformes à la loi littoral et donc constituer des secteurs de taille et de densité significatives (agglomération ou villages), cette appréciation constitue également une erreur de fait. A la fois la taille, la densité, l'organisation, les services et le rôle joué par ce secteur dans l'armature urbaine d'échelle SCOT justifient que le dit secteur d'urbanisation soit une centralité secondaire.

Des remarques issues du Rapport du commissaire enquêteur concernent le développement de l'urbanisation sur Pénestin, considéré comme non maîtrisé, et la gestion de la bande des 100m. Elles rejoignent celles de l'Etat sur les coupures d'urbanisation et la bande des 100m sur la pointe du Bile.

Afin d'éviter toute ambiguïté et donner de la lisibilité au projet d'aménagement du SCOT en accord avec la commune de Pénestin, il est proposé le rajout d'une coupure d'urbanisation entre le Poudrantaïs et l'agglomération principale.

**Proposition de modification page 36 du DOO :**

**Une coupure d'urbanisation est ajoutée entre le Poudrantaïs et l'agglomération principale.**

L'Etat estime que les secteurs de Kersegin et Kerlay ne devraient pas être intégrés en secteur d'urbanisation à conforter du fait de leur taille et du caractère ponctuellement diffus de leur tissu.

Si cette dernière analyse n'est pas forcément pertinente particulièrement sur Kersegin, la taille de ces espaces mais aussi celui du Toquen pose effectivement la question de leur rôle dans l'armature SCOT dans un contexte où sur Pénestin d'autres espaces sont à privilégier.

**Proposition de modification page 36 du DOO : les secteurs « d'urbanisation à conforter » du Toquen, Kersegin et Kerlay sont supprimés.**

#### Piriac sur Mer :

L'Etat estime que la ligne de maison de Riamor doit être sortie du contour violet (secteur de taille et de densité significatives à conforter) car elle n'est pas en continuité de Villeneuve.

Effectivement, de même qu'une petite excroissance qui s'incrémente dans l'espace remarquable :

**Proposition de modification page 36 du DOO : le secteur d'urbanisation à conforter est modifié en retirant la ligne de maisons « Riamor » et la petite excroissance sud s'incrémentant dans l'espace remarquable.**

L'Etat estime que l'espace constitué des lieux dits Toullan, Kerfalle, Penhouet est indument rattachés à l'agglomération par une ligne ténue et discontinue de maisons le long de la route littorale et qu'ils devraient être identifiés, indépendamment, en secteur d'urbanisation à conforter.

Effectivement, un secteur d'urbanisation à conforter cohérent avec la taille et la densité du site, serait d'autant plus approprié que le SCOT protège l'espace agricole proche en EAP et encadre ce secteur de coupures d'urbanisation.

**Proposition de modification page 36 du DOO : l'espace constitué des lieux dits Toullan, Kerfalle, Penhouet est dissocié de l'agglomération et reclassé en secteur d'urbanisation à conforter(..).**

#### Le Pouliguen :



L'Etat estime qu'il faut sortir la pointe de Pen-Château de l'enveloppe urbaine car elle n'est pas constructible.

Cette remarque est sans objet car les autres dispositions du SCOT s'appliquent et surtout à l'échelle PLU, la commune identifiera le cas échéant d'autres espaces remarquables à protéger. Pour rappel, le SCOT n'a pas vocation à gérer tous les éléments de discontinuité qui peuvent être agencés à l'échelle d'un PLU par une densification en continuité. Même si la remarque peut s'entendre, sa prise en compte aboutirait à faire prendre en charge au SCOT une échelle PLU de droit des sols.

#### Batz sur Mer / Le Pouliguen :

L'Etat estime que le lieu-dit « Hameau des Genêts » ne peut être considéré en continuité de l'agglomération du Pouliguen par le Pré-Jacquot et La Gouvelle et qu'il devrait être dissocié et identifié comme secteur d'urbanisation à conforter.

Après vérification, il n'y a pas de rupture de continuité, donc le secteur dit « Hameau des Genêts » reste associé au Pouliguen dans l'ensemble aggloméré.

#### La Turballe :

L'Etat estime que « Coispéan » n'est pas assez dense et présente une trop grande qualité architecturale pour être conforté.

Cette analyse est incohérente avec l'analyse faite par l'Etat sur d'autres secteurs car « Coispéan » présente les caractéristiques d'une agglomération/village, à savoir d'un secteur de taille et de densité significatives similaires à d'autres secteurs non contestés. L'argument de la qualité architecturale ne peut prospérer car le SCOT (partie d'aménagement) ne saurait induire une détérioration de cette qualité et le PLU à son échelle définira un dispositif règlementaire approprié. De plus, on ne protège pas la qualité architecturale en figeant le bâti car le risque est alors la perte d'usage. « Coispéan » a toute sa place dans l'armature SCOT compte tenu des aménités patrimoniales qu'il procure.

L'Etat estime que Belmont pourrait être rattaché à l'agglomération.

Après analyse, il s'avère que la rupture de continuité est nette et que le SCOT souhaite maintenir Belmont en tant que secteur d'urbanisation à conforter dans le cadre de son parti d'aménagement.

#### **Conclusion :**

**Ainsi, les modifications s'inscrivent dans le choix de parti d'aménagement du SCOT par ailleurs en conformité avec la loi littoral. Pour mémoire, le projet de révision du SCOT a souhaité organiser son aménagement global selon les principes suivants :**

- **Il autorise l'extension (en densification et en continuité) prioritairement dans ses agglomérations autour de centralités principales d'échelle SCOT, le PLU devant bien évidemment prendre en compte l'ensemble des autres objectifs du SCOT et notamment ceux relatifs à la gestion des risques, la protection des espaces, et le caractère limité en Espaces Proches du Rivage : Espaces en BRUN sur la carte (p 36 du DOO) ;**
- **Ce principe s'applique pareillement pour les centralités secondaires d'échelle SCOT : Espaces en ROUGE sur la carte (p 36 du DOO) ;**
- **Il prévoit que d'autres secteurs qui évidemment sont des secteurs de taille et de densité significatives (villages et agglomérations) puissent également se développer mais dans une enveloppe limitée par un contour : Espaces en VIOLET sur la carte (p 36 du DOO) ;**
- **Les autres espaces urbanisés du territoire ne participent pas du parti d'aménagement d'échelle SCOT ; ils ne peuvent recevoir que des densifications ponctuelles et limitées à la condition :**
  - **pour les communes littorales d'être des secteurs de taille et de densité significatives,**
  - **ou dans les communes non littorales de répondre aux conditions des STECAL.**

**Proposition de modification de la justification des choix dans le rapport de présentation DOO : le tableau récapitulatif des espaces de centralités secondaires et espaces d'urbanisation à conforter retenus (à l'appui des analyses et justifications précitées) sera modifié en conséquence ainsi que l'erreur de toponyme associé à La Grée à Férel.**





## AUTRES DEMANDES PONCTUELLES DES COMMUNES

**La ville de Guérande** rappelle que la vocation de Bréhany Villeneuve est commerciale et qu'il n'est pas prévu de la transformer en secteur tertiaire comme il serait dit page 73 du DOO.

L'objectif poursuivi par la prescription de la page 73 n'est pas de changer la vocation du parc mais d'en assurer la redynamisation et l'optimisation dans le temps tant du point de vue des circulations que de l'accueil d'activités tertiaires au sens large (services et commerces aux personnes) pour lesquelles il est aussi possible de densifier et d'optimiser les surfaces.

**La ville du Pouliguen demande :**

- Que le petit secteur de projet de Porte Joie soit pris en compte, dans le tableau page 30 et 32 du DOO.

Porte Joie est en fait une « grosse » dent creuse dans l'enveloppe urbaine sur trois côtés et il n'y a pas lieu de modifier le tableau mais de corriger la carte pour erreur matérielle.

**Proposition de modification de l'erreur matérielle figurant sur l'enveloppe urbaine en intégrant ce petit secteur de Porte Joie.**

- Préciser l'indépendance de la préconisation de densification sur la Minoterie par rapport aux autres contraintes règlementaires.  
Les prescriptions du SCOT doivent être appliquées de manière cumulative. Cette demande est inutile.
- Que les espaces majeurs et annexes de biodiversité en centre-ville ne sont pas lisibles.  
Pour rappel, l'échelle SCOT ne suppose pas une délimitation exhaustive de ces espaces mais ceux stratégiques à l'échelle du SCOT, Il appartient aux PLU de les délimiter et de les compléter à leur échelle.
- Que la « place » devant la salle des fêtes soit intégrée à l'enveloppe urbaine.  
**Proposition de modification de l'enveloppe urbaine.**
- Que les mesures de protection des cours d'eau ne soient pas applicables aux cours d'eau busés.  
Les prescriptions sont clairement édictées pour des cours d'eau non busés.

Toutefois pour éviter toute ambiguïté un paragraphe italique est ajouté en fin de prescription.

**Proposition de modification page 18 du DOO.**

*Les mesures de protection des cours d'eau ne peuvent effectivement pas s'appliquer aux tronçons busés des cours d'eau. En revanche le SCOT encourage lorsque cela est possible la suppression des busages.*

- Que les PLU devront intégrer le PPRL comme tel.  
Le PPRL est une servitude qui s'applique obligatoirement. Cette disposition est rappelée page 41 du DOO.
- Que la gare du Pouliguen soit qualifiée comme Pôle d'échanges multimodal(PEM).  
C'est dans une certaine mesure le cas, car elle est reconnue comme un nœud de mobilité comme toutes les gares du Territoire ; le PEM de La Baule est le seul pôle gare à être qualifié en la circonstance de « structurant » (cf. page 51 du DOO).

**La ville de Férel demande :**

- Que le projet d'hébergement de plein air soit possible au Guerny  
Ce secteur n'est pas en espaces agricoles pérennes et Férel n'est pas une commune littorale. Les surfaces urbanisées seront à décompter de l'espace maximal affecté au développement résidentiel ou développement économique, avec le cas échéant des possibilités de mutualisation dans le cadre du SCOT 2 dans un rapport de compatibilité (sans qu'il soit besoin de préciser ces éléments dans le projet de révision du SCOT et ce afin de mieux garantir sa mise en œuvre en compatibilité).
- La suppression de la recommandation page 37 du DOO concernant la taille des annexes.  
**Proposition de modification page 37 du DOO** (cf. avis Etat).
- De définir accessibilité 2.0  
L'objectif du SCOT est de favoriser la multi-modalité et les mobilités nouvelles et alternatives grâce à des services numériques.
- De modifier la carte espaces stratégiques paysagers : route bleue mal calée. Il s'agit ici d'un schéma qui n'a pas vocation à une géolocalisation précise.



## II. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Figurent ci-après les erreurs matérielles relatées dans les Avis et/ou au stade de l'Enquête Publique.

1. Erreur matérielle Quimiac à Mesquer : l'enveloppe urbaine de centralité principale a été « effacée » par erreur sur toutes les cartes du projet de révision du SCOT.
2. Erreur matérielle à la Turballe : page 70 du DOO : rajout du sigle pôle artisanal nautique sur la Turballe ainsi que mention dans la légende.
3. Erreur matérielle à la Turballe : carte page 12 : tracé de déviation à prolonger jusqu'à la RD 333.
4. Erreurs matérielles : éléments de Diagnostic sur Piriac sur Mer.
5. Erreurs matérielles sur les enveloppes urbaines TO pour le calcul de la consommation de l'espace, déjà mentionnées à l'Enquête Publique :
  - Pénestin : suppression des secteurs cartographiés par la ville n° 4, 8 et 11 de l'enveloppe urbaine et suppression de l'ensemble de l'excroissance adossée au secteur 13 ;
  - Pénestin : ajout des secteurs bâtis et en cours de construction cartographiés par la ville 7, 9, 12, 13, 15, 17 ;
  - Herbignac : rajout des secteurs bâtis et en cours d'urbanisation sur Sapillon et Ville Renaud.
6. Autres ajustements au réel des enveloppes urbaines conformément à ce qui est indiqué page 29 du DOO (état de l'urbanisation à la date d'approbation du projet de révision du SCOT incluant les autorisations d'urbanisme produisant des effets de droits). Modification conséquente de la carte littorale faisant apparaître les espaces urbanisés.
7. Corrections sur les contours maximaux de secteurs à conforter (violet) pour prise en compte de droits (PC, DP et CU ou contentieux en cours s'appuyant sur le principe de continuité sur la loi littoral).
8. Remarque matérielle Férel : alignement légende ligne de bus sur la carte des mobilités.
9. Erreurs matérielles : CAP Atlantique.
10. Erreur matérielle : PAEN au lieu de PEAN.
11. Rappel erreur /Le Pouliguen relative à l'enveloppe urbaine au droit du secteur Porte Joie (voir ci-avant p 27).
12. Enlever les densités en extension dans le tableau page 32 pour les communes qui font 100% dans l'enveloppe urbaine (concerne : Le Pouliguen et Batz sur Mer).
13. Placer Mesquery en violet (espace d'urbanisation à conforter) car c'est par erreur qu'il avait été représenté en centralité secondaire.
14. Erreurs matérielles : des espaces apparaissent, par erreur, en zones humides aux cartographies des pages 14, 16, 17, 20 et 21 du DOO, et aux annexes cartographiques intitulées : « conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages » et « Pour gagner la bataille de l'eau, pré-localisation des zones de sources ». Il s'agit :
  - des dispositifs techniques et aménagements hydrauliques qui ne sont pas des zones humides (tels que bassins de rétentions et d'eau pluviales,...),
  - ainsi qu'une mare qui n'existe plus à Guérande,
  - Cette erreur matérielle est corrigée en ne faisant plus figurer aux cartes précitées ces dispositifs et aménagements, ni cette mare disparue.



## III. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

« Au terme de cette enquête, après étude approfondie des différents documents composant le dossier de projet de SCOT, après avoir remis au porteur de projet un procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête et celles formulées par les personnes publiques associées et consultées, j'estime que :

- l'information du public a été réalisée de manière optimale ;
- les formalités de publicité préalable ont été respectées et la procédure d'enquête publique a été conforme aux dispositions réglementaires ;
- le dossier mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de Cap Atlantique avec possibilité de le télécharger, au siège de Cap Atlantique, à la Direction Mutualisée de l'Aménagement Communautaire et dans les quinze mairies membres, a permis à toute personne qui le souhaitait, de prendre connaissance du projet ;
- le public a eu la possibilité de me rencontrer lors des sept permanences assurées en des lieux différents, recevoir les explications nécessaires et exprimer librement son opinion ;
- des réponses satisfaisantes ont été apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse, valant parfois d'engagement ;
- le projet de révision de SCOT est plus vertueux que l'actuel, notamment en matière d'environnement en ce qui concerne :
  - la consommation foncière nettement ralentie pour l'habitat,
  - la volonté de protection des espaces naturels de valeur écologique et patrimoniale,
  - les questions énergétiques : Cap atlantique est lauréat de l'appel à projet « territoire à énergie positive pour la trame verte et bleue,
  - l'intégration dans les EAP de 1000 ha supplémentaires par rapport au SCOT 1.

En conclusion, j'estime qu'aucun avis fondamental ne s'oppose à l'approbation de ce projet de SCOT et que dans ces conditions, il y a lieu d'émettre UN AVIS FAVORABLE sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique assorti des deux réserves suivantes :

- 1- Porter une attention particulière aux demandes de l'État sur la question des logements locatifs sociaux,

- 2- Intégrer dans l'Espace Agricole Pérenne (EAP), les espaces agricoles exploités en bordure des cours d'eau et classés en N au PLU, ainsi que les importantes surfaces agricoles classées en A dans les PLU et pour lesquelles le SCOT ne prévoit pas de projet, notamment : « Pigeon blanc » et « Champ de houx » à Herbignac »

Ces deux réserves ont fait l'objet d'une réponse dans le cadre des avis exprimés par leurs auteurs initiaux et repris par le commissaire enquêteur : l'Etat pour le logement social et la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique pour les EAP.

Ces deux réserves sont levées dans les conditions suivantes.

- **Le Logement Social :**
  - Une attention particulière aux demandes de l'État sur la question des **logements locatifs sociaux** : cette attention a effectivement été portée et il a été analysé que le projet de révision du SCOT répondait aux demandes de l'Etat.  
**Ainsi la réserve est levée.**
- **Les EAP :**
  - Les espaces agricoles exploités en bordure des cours d'eau et classés en N au PLU, ont été intégrés en EAP ;
  - Le secteur de « Pigeon Blanc / Champ de Houx » a effectivement été intégré en EAP. En revanche les autres secteurs mentionnés par la Chambre d'Agriculture pourraient faire l'objet de **projets** à moyen ou à long terme, qu'il s'agisse de l'exploitation des ressources du sous-sol ou des choix de développement futurs tant agricoles, urbains, de loisirs ou d'équipements, sur la Ville de Guérande qui constitue avec La Baule le bi-pôle structurant du SCOT ;
  - **En effet la notion de « projet » pour un SCOT ne saurait être similaire à la notion de projet opérationnel d'aménagement, et dans ce cadre, le projet de révision du SCOT intègre les possibilités de projets (et prospectives), même s'il ne les localise ou ne les spécifie pas à ce stade, étant rappelé que le SCOT n'est pas un document de droit des sols.**

Cette réserve, analysée au regard de la compétence du SCOT, se trouve de fait levée.