

1A 213 174 9232 6

MONSIEUR NORBERT SAMAMA
VICE-PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION CAP ATLANTIQUE
3 AVENUE DES NOËLLES
BP 64
44503 LA BAULE CEDEX

Lorient, le 21 juillet 2025

Objet : Procédure de révision du Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique La Baule-Guérande agglo
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / FC / ELP / AELP

Monsieur le Vice-Président,

Conformément à l'article L143-20 du code de l'urbanisme qui prévoit que le projet de Schéma de Cohérence Territoriale soit soumis à l'avis des personnes publiques associées pour avis, vous nous avez transmis l'ensemble des pièces constituant le dossier et nous vous en remercions.

Dans votre Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), vous avez retenu parmi les trois grands axes stratégiques ceux de se doter d'un « territoire authentique, porteur de bien-vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice » et d'un « territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser ». Ils se déclinent en différentes orientations visant à donner la priorité au dynamisme commercial des centralités et à accompagner durablement les dynamiques économiques. Nous souscrivons pleinement à ces orientations qui viennent soutenir le dynamisme économique sur votre territoire communautaire tout en veillant aux équilibres territoriaux.

Afin de mettre en œuvre ce Projet d'Aménagement Stratégique, vous avez défini un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et nous avons certaines remarques et suggestions à formuler sur certains points.

1. Remarques portant sur le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) – Partie 2**6. Un réseau de villes et bourgs dynamiques et solidaires s'organisant pour valoriser l'espace de proximité et un territoire ouvert, en adaptation au changement climatique » :**

Prescription (P) 32 : Afin de soutenir l'accueil des actifs et la diversification de l'offre en logements, les communes ont toutes vocation à diversifier l'offre de logements et à accueillir des actifs et des jeunes pour accompagner la dynamique économique et la création d'emplois.

Nous comprenons les enjeux d'équilibres territoriaux mais il convient, selon nous, de localiser prioritairement cette offre de logements pour les actifs à proximité des espaces économiques importants qui seront développés à l'avenir notamment sur l'axe économique « Herbignac-Guérande-La Baule ». Cela permettra de limiter les déplacements pendulaires et ainsi, réduire les émissions des gaz à effet de serre. Par ailleurs, la diversification du parc et l'offre de logements accessibles constituent des enjeux forts sur le territoire.

8. Une politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs et visant une offre de qualité et de diversité :

P52 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs place les centralités comme lieux privilégiés des commerces et prescrit la délimitation de périmètres de centralités dans les documents d'urbanisme locaux. Nous souscrivons pleinement au principe de conforter la vitalité commerciale des centralités de votre territoire.

P53 : Il est prévu de fixer des seuils pour certains équipements commerciaux selon l'armature commerciale définie. Ainsi, les équipements commerciaux dont la fréquence d'achat est occasionnelle est limitée à 300 m² de surface de vente dans les centralités locales. Nous préconisons de ne pas fixer de seuils en centralité, quelle qu'elle soit, et de permettre à tout type de commerce de tout format de s'y implanter et de s'y développer.

P54 : Vous avez défini des Sites d'Implantation Périphérique (SIP) dits « connectés » présentant des caractéristiques d'intégration et où la mixité fonctionnelle est à favoriser ainsi que des SIP dits « déconnectés » ayant un fort rayonnement supra-communal. Or, les effets de ce classement sont importants en termes de seuils de surface de vente autorisée (jusqu'à 10000 m² de surface de vente autorisée). Selon nous, il manque une classification pour les espaces commerciaux sans caractéristiques d'intégration et n'ayant pas de rayonnement supra-communal. A titre d'exemple, l'espace commercial du Clos à PENESTIN est défini en SIP déconnecté alors que son rayonnement reste très faible et le seuil autorisé semble excessif. La localisation de cette zone et son manque d'intégration au tissu urbain ne justifient pas un classement en SIP connecté pour autant. Nous suggérons alors de proposer une catégorie intermédiaire pour les espaces commerciaux n'ayant pas vocation à accueillir une mixité fonctionnelle et des équipements commerciaux trop importants.

P57 : Le DOO et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et de Logistique (DAACL) visent à éviter toute nouvelle implantation commerciale en dehors des localisations préférentielles que sont les centralités et les SIP. Néanmoins, il est tout de même prévu pour les commerces existants situés dans les zones urbaines de se développer dans la limite de 300 m² de surface de vente. Certains commerces implantés en dehors de ces localisations préférentielles ont déjà atteint cette surface de vente et il convient de leur accorder une possibilité de se développer. Ainsi, nous préconisons d'autoriser une extension de +10% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT pour les commerces dont la surface de vente est égale ou supérieure à 300 m² et ce, à l'instar des possibilités prévues pour les showrooms et espaces de vente directe en zones d'activités économiques (ZAE).

9. Une économie durablement dynamique et des fonctions productives tournées vers l'innovation : qualité, efficacité et résilience du mode d'aménagement :

P63 : Il est prévu par le DOO de favoriser la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain et ainsi, accueillir des activités économiques sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat notamment. Nous souscrivons au principe de mixité fonctionnelle dans l'enveloppe urbaine mais il est important de rester très vigilant à cette notion de compatibilité pour ne pas occasionner de conflits d'usage et de voisinage entre les résidents et les acteurs économiques.

P67 : Afin de sécuriser la vocation économique des parcs d'activités existants, les documents d'urbanisme locaux devront veiller à maintenir cette vocation dans les règlements. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, nous souhaitons effectivement qu'il soit affecté aux activités industrielles et artisanales dont les besoins fonciers sont conséquents et générant des nuisances incompatibles avec les autres fonctions urbaines. Ainsi, nous souscrivons à cette prescription et nous serons attentifs à sa bonne transcription dans les documents d'urbanisme locaux.

P68 : Pour répondre aux enjeux d'optimisation et densification des parcs d'activités, il s'agit de prévoir des règles d'implantation du bâti permettant une meilleure occupation de la parcelle. Il est aussi prévu « d'inciter et de maîtriser le développement du bâti d'activité verticalisé notamment en encadrant la hauteur des constructions [...] ». Selon nous, cette disposition visant à limiter les hauteurs est contradictoire avec les enjeux de densification. Pour encourager la construction de bâtiments d'activités moins consommateurs de foncier, il s'agit de leur permettre d'avoir des locaux productifs ou administratifs à l'étage des espaces de production qui peuvent avoir besoin d'une hauteur déjà importante. Nous suggérons de modifier cette disposition en faveur de l'incitation au développement de bâti verticalisé tout en visant des objectifs de qualité architecturale et d'insertion paysagère.

P69 : Afin de proposer une nouvelle offre foncière pour répondre aux besoins économiques et renforcer les activités industrielles et artisanales, des extensions sont prévues pour conforter essentiellement les zones d'activités économiques dites structurantes et ce, à hauteur de 40 hectares au total sur la période de 2025 à 2040. Cette armature organisée en 3 pôles principaux permettant d'irriguer les 3 pôles de vie (Nord, Centre et Sud) nous semble intéressante. En complément, une enveloppe de 9 hectares est prévue pour les autres besoins (économie maritime, besoins pour les autres parcs d'activités existants, repli stratégique) mais elle nous semble insuffisante au regard des potentiels projets d'envergure qu'elle comprend. Au-delà de la mobilisation des gisements fonciers au sein des parcs existants qui reste prioritaire, il convient de prévoir également des espaces suffisants pour conforter des activités économiques sur leurs sites actuels implantés hors des zones d'activités économiques identifiées dans le DOO ou permettre la relocalisation d'activités économiques dans des zones de repli au regard des enjeux littoraux (recul du trait de côte, submersion marine, etc.).

II. Remarques portant sur le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) – Partie 3

11. Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité du territoire :

P92 : Le DOO fixe pour objectif la mise en valeur des sites d'intérêt touristique et des éléments patrimoniaux à travers un traitement qualitatif et paysager des abords et une signalétique adaptée. Nous approuvons votre volonté de valoriser les éléments patrimoniaux notamment en améliorant leur accessibilité et leurs parcours de découverte car c'est un moyen de capter d'autres cibles de clientèles et de mieux diffuser les flux touristiques sur le territoire.

P94 : Nous souscrivons à votre volonté de maintenir et de conforter l'offre d'hébergement touristique marchand en facilitant leur adaptation, leur amélioration et mise aux normes et le développement de nouveaux hébergements touristiques durables. De la même manière, vous prenez en compte les besoins en matière d'implantation d'activités liées à l'événementiel et au tourisme d'affaires. Bien qu'il soit nécessaire de conforter les équipements touristiques existants, il paraît aussi important d'envisager la création de nouveaux équipements dans des secteurs adaptés afin de compléter l'offre touristique existante, de développer le tourisme des quatre saisons et de diversifier les cibles de clientèle. Au regard du poids économique du tourisme, des emplois permanents et saisonniers que ce secteur d'activité génère, il semble aussi nécessaire de prendre en considération les besoins en logements qui sont liés.

III. Remarques portant sur le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et de Logistique (DACCL) – Partie 4

Nous avons formulé des remarques sur la politique commerciale présentée dans la partie 2 du DOO. Le DAACL étant plus détaillé, cela nous amène à formuler des remarques complémentaires.

P117 : En lien avec le DOO et les annexes cartographiques, il aurait été intéressant pour faciliter la lecture du DAACL de présenter l'armature commerciale avec la classification des centralités, SIP connectés et déconnectés et les localisations correspondantes. Comme évoqué précédemment, le classement de la zone du Clos de PENESTIN en SIP déconnecté ne nous paraît pas adaptée au regard des seuils de surface de vente autorisée et du réel rayonnement de cet espace commercial. Il n'est pas non plus souhaitable de le classer en SIP connecté pour y développer une mixité fonctionnelle au regard de son implantation à l'écart de la centralité et de la cohabitation avec les activités productives existantes. Concernant la délimitation du périmètre, elle nous semble en revanche cohérente avec l'implantation réelle de commerce et raisonnable vis-à-vis de la zone artisanale qui la jouxte.

P122 : Au sein des SIP connectés, les nouvelles implantations commerciales de fréquence d'achat quotidienne sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente maximum. Nous nous interrogeons sur le fait d'autoriser ce type de commerce en zone commerciale et ce, malgré les conditions prévues de complémentarité et de mixité résidentielle. Il nous semblerait plus cohérent pour certains secteurs présentant un fort enjeu de mixité fonctionnelle de les définir en centralité locale (et non en SIP connecté) pour permettre l'implantation de cette typologie de commerces et de ne pas généraliser cette possibilité d'installation de nouveaux commerces de proximité à l'ensemble des SIP connectés.

P125 : Afin d'améliorer l'intégration environnementale, écologique et énergétique, le DAACL prévoit que « les projets d'équipements commerciaux n'aggravent pas l'artificialisation des sols ». Nous suggérons d'employer le terme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, moins restrictive que la notion d'artificialisation et permettant notamment l'évolution d'équipements commerciaux existants au sein de leur unité foncière et ce, dans le respect des seuils prévus par le DAACL.

P127 : Le DAACL vise à maîtriser le développement de la logistique commerciale en définissant des localisations préférentielles selon les activités logistiques. Nous souhaitons attirer votre attention sur les besoins de logistique commerciale liés à la livraison du dernier kilomètre. Il s'agit de proposer des sites de stockage mutualisés permettant de pacifier les modes de livraison dans les centralités. Ainsi, il est important d'intégrer cette activité logistique à cette prescription et nous suggérons de l'autoriser en centralité et en SIP connecté.

Conclusion

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur les différents documents constitutifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale soient prises en compte avant l'approbation de votre document de planification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée.


Philippe ROUAULT