

CAP ATLANTIQUE LA BAULE-GUERANDE AGGLO
3 avenue des Noëllés
BP 64
44503 LA BAULE CEDEX

**Dossier suivi par
Justine CHOLET**

Chargée de mission Aménagement
& Urbanisme
02 53 46 61 87
justine.cholet@pl.chambagri.fr

Nantes, le 4 août 2025

Objet : SCOT Cap Atlantique
Réf. PC/JC/SJ/410M25003
Affaire suivie par Mme Anne-Marie MENAGE
Directrice de l'Aménagement Communautaire

Monsieur le Vice-Président,

Le 6 mai, vous nous avez transmis, pour notification, le projet du SCOT de CAP ATLANTIQUE.

Après examen des documents transmis, nos observations portent particulièrement sur le DOO.

1- Prévision démographique et densité

Le SCOT de Cap Atlantique prévoit, à l'horizon 2044, un accueil démographique compris entre 7 856 et 11 964 nouveaux habitants sur son territoire. Pour répondre à cet objectif, la production de logements est estimée à 8 801 logements. Ce scénario implique un ratio moyen d'environ 1,98 habitants par logement.

Ce chiffre est cohérent avec l'évolution démographique et les caractéristiques des ménages sur le territoire. En effet, la taille moyenne des ménages observée sur les intercommunalités composant le SCOT, tout comme les données récentes de l'Insee à l'échelle départementale, confirment une tendance à la diminution du nombre de personnes par ménage, qui se situe aujourd'hui autour de 2 personnes par ménage en moyenne.

Concernant la densité, le seuil minimal fixé à 17 logements par hectare nous paraît pertinent au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles. **À ce titre, nous y sommes favorables.**

Le DOO permet d'avoir une bonne vision sur la consommation d'espaces pour le logement et l'économie à l'échelle des communes.

.../...

Enjeux agricoles

Il nous apparaît nécessaire de rappeler ici que les paysages sont, avant tout, le fait de l'activité agricole et du travail des agriculteurs du territoire. L'agriculture dans toutes ses diversités, activité économique génératrice de valeur ajoutée, de signes officiels de qualité, de productions inscrites dans les filières alimentaires courtes ou longues, doit conserver des capacités d'évolution, d'adaptation, et surtout conserver de bonnes conditions de pratiques agricoles au quotidien.

Trame écologique (page 17)

Le SCOT prévoit « l'adaptation, la reconfiguration ou la restauration de sites naturels et/ou agricoles dans le cadre de la politique d'adaptation au changement climatique des espaces et de leurs usages (notamment recomposition spatiale et adaptation à l'évolution du trait de côte) ». **Nous souhaiterions comprendre concrètement quelles seraient les conséquences de ces mesures sur les sites à vocation agricole.**

Par ailleurs, nous tenons à souligner l'importance d'une mise en œuvre concertée avec les exploitations concernées. Il nous paraît essentiel que ces actions ne viennent pas imposer de nouvelles contraintes à l'activité agricole, notamment en ce qui concerne les pratiques culturales. D'ailleurs, ce n'est pas le rôle des documents d'urbanisme de régir ces aspects.

Réservoirs de biodiversités (page 18-19)

Concernant les réservoirs de biodiversité où le SCOT demande aux documents d'urbanisme locaux de les délimiter, nous souhaitons que cela soit **sous forme de trame et non de zonage**. De plus, au deuxième point à la page 19 « attribuer à ces réservoirs une protection forte », **nous souhaitons que le mot « agricole » soit ajouté à la suite de la « saliculture » entre parenthèses.**

Nous demandons que soit clairement précisé que, pour les espaces agricoles fonctionnels (présence de sièges d'exploitation et d'équipements liés à la production) situés à l'intérieur des secteurs identifiés au sein de la trame verte et bleue, un zonage en secteur Agricole soit retenu dans les règlements graphiques des PLU.

Les remarques et demandes formulées ci-dessus s'appliquent également aux réservoirs et continuités écologiques, aux lisières urbaines (cf. page 75) ainsi qu'aux affleurements rocheux (cf. page 22), qui doivent être représentés sous forme de trame, et non par un zonage. Lorsqu'ils sont en bordure de secteurs destinés à une future OAP, ces éléments doivent être intégrés à l'OAP et non aux espaces agricoles. Il en va de même pour les espaces tampons et corridors écologiques (cf. page 24).

.../...

Enfin, **nous souhaitons rappeler** que la prise en compte des enjeux paysagers dans les PLU ne doit pas conduire à une sanctuarisation généralisée du territoire. L'agriculture ne saurait être considérée comme un espace résiduel ou neutre : les règlements graphiques doivent refléter sa réalité spatiale par un zonage agricole explicite.

Le recours à une trame, plutôt qu'un zonage, permet, par ailleurs, une représentation plus précise des éléments, englobant à la fois des zones Agricoles et Naturelles, en s'appuyant sur les limites naturelles et topographiques plutôt que cadastrales.

OAP et plantations (page 28)

La prévision de plantations dans les espaces libres des OAP (page 28) est acceptable, à condition qu'elle ne conduise ni à l'agrandissement des OAP, ni à une consommation supplémentaire de terres, en particulier au détriment des espaces agricoles.

Parcs solaires au sol (page 40)

Concernant les parcs solaires au sol, leur développement est désormais encadré par le décret du 8 avril 2024, et leur implantation devra se limiter aux espaces identifiés dans le document-cadre.

Vous indiquez qu'il convient d'éviter l'implantation de parcs solaires au sol et d'éoliennes dans les espaces naturels et agricoles à forts enjeux paysagers et, vous précisez qu'en secteur agricole, il conviendrait de privilégier les espaces à « pauvre intérêt pour l'agriculture ». Cette notion reste floue : qu'entendez-vous exactement par « pauvre intérêt » ? **Une clarification est demandée.**

De manière générale, la profession agricole ne souhaite pas voir de parcs solaires au sol sur les espaces agricoles. Ces installations doivent être interdites sur ces espaces, afin de préserver le potentiel de production et la vocation nourricière des terres.

Mobilités douces (page 45)

Les projets de mobilités douces doivent être conciliés avec les enjeux agricoles. Cela implique une concertation systématique avec les acteurs agricoles lors de l'élaboration des schémas et aménagements, afin d'éviter les conflits d'usage, et de préserver l'activité agricole.

Coupures d'urbanisation (page 112-113)

S'agissant des coupures d'urbanisation, nous demandons que l'affinage des tracés prévu pour les espaces urbanisés soit également appliqué aux sièges et sites d'exploitation agricoles. Il est essentiel de s'assurer qu'aucun siège, ni site d'exploitation, ne se retrouve inclus dans ces coupures, compte tenu des enjeux majeurs pour le développement et la pérennité de l'agriculture.

Application de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme (page 113)

Il est énoncé que « les documents d'urbanisme locaux pourront organiser la mise en œuvre de la dérogation au principe de continuité, en vertu de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. »

Nous demandons la suppression du conditionnel « pourront », car cette dérogation est déjà prévue par le Code de l'Urbanisme. Il ne s'agit pas d'une simple possibilité, mais d'un droit existant : nous demandons donc une application claire de la réglementation en vigueur, sans ajout de règles supplémentaires.

Compte tenu de ces remarques, **nous émettons un avis favorable sur le SCOT de Cap Atlantique arrêté, sous réserve de prise en compte de nos observations.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

