



Direction générale aménagement

Direction développement
territorial

Service aménagement du
territoire

Référence : S2025-06-0901

Affaire suivie par :
Ronan PAGEOT

Tél. 02 40 99 60 23

Courrier ARRIVÉ

16 JUL. 2025

CAP Atlantique

Monsieur Norbert SAMAMA

Vice-Président à la transition écologique chargé du
schéma de cohérence territoriale et des stratégies
foncières et littorales

CAP Atlantique la Baule-Guérande Agglo

3 avenue des Noëles BP 64

44503 LA BAULE Cedex

2C 075 110 4243 7

**Objet : Avis sur le projet de révision du schéma de cohérence territorial CAP
Atlantique La Baule - Guérande agglo**

PJ : Délibération du 2 juillet 2025

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 29 avril 2025, vous avez sollicité l'avis du Département sur le
projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) CAP Atlantique La Baule-Guérande
agglo, arrêté en comité syndical du 24 avril 2025.

La commission permanente du conseil départemental, réunie le 3 juillet 2025, a rendu son
avis sur ce projet de SCoT. Vous trouverez ci-joint, pour valoir notification, la délibération
correspondante.

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

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER

Date de signature : 15/07/2025

Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Dans le cas d'une signature électronique, ce document en format numérique est disponible sur demande auprès
des services du Département.

DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du 3 juillet 2025

Titre du dossier : Avis sur le projet de révision du Schéma de cohérence territorial CAP Atlantique La Baule-Guérande agglo

La commission permanente du conseil départemental

Le quorum étant constaté,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 3211-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 141-1 à L. 141-19, L. 142-1 à L. 142-5, L. 143-1 à L. 143-50 et R. 143-4,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU la délibération de l'assemblée départementale du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de pouvoirs à la commission permanente;

VU la délibération de l'assemblée départementale du 12 décembre 2022, portant sur le programme pluriannuel des investissements routiers et cyclables,

VU la délibération de l'assemblée départementale du 14 octobre 2024, portant sur le schéma directeur des mobilités, actualisation du règlement de la voirie départementale,

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération CAP Atlantique La Baule – Guérande Agglo du 15 décembre 2022 prescrivant la révision du schéma de cohérence territorial (SCoT),

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération CAP Atlantique La Baule – Guérande Agglo du 24 avril 2025 arrêtant le projet de SCoT de la communauté d'agglomération,

VU le rapport de monsieur le président du conseil départemental,

CONSIDÉRANT la notification, reçue le 2 mai 2025 par le conseil départemental, du projet arrêté du SCoT de CAP Atlantique La Baule – Guérande Agglo,

CONSIDÉRANT le délai de 3 mois imparti au Département pour notifier son avis,

Après en avoir délibéré, décide,

DE SOULIGNER la convergence entre des priorités exprimées dans le projet de document d'orientations et d'objectifs et celles du projet stratégique départemental, notamment en matière de structuration du territoire autour d'un maillage de polarités articulées autour de l'axe La Baule – Guérande – Herbignac, de protection de la biodiversité et de la ressource en eau, de développement de l'habitat, particulièrement social, de préservation des espaces naturels et agricoles, de préservation d'un territoire littoral et maritime exceptionnel ou encore de développement touristique. Le Département souligne aussi la volonté du territoire d'anticiper dès à présent les effets du changement climatique et d'engager les politiques du territoire face aux risques,

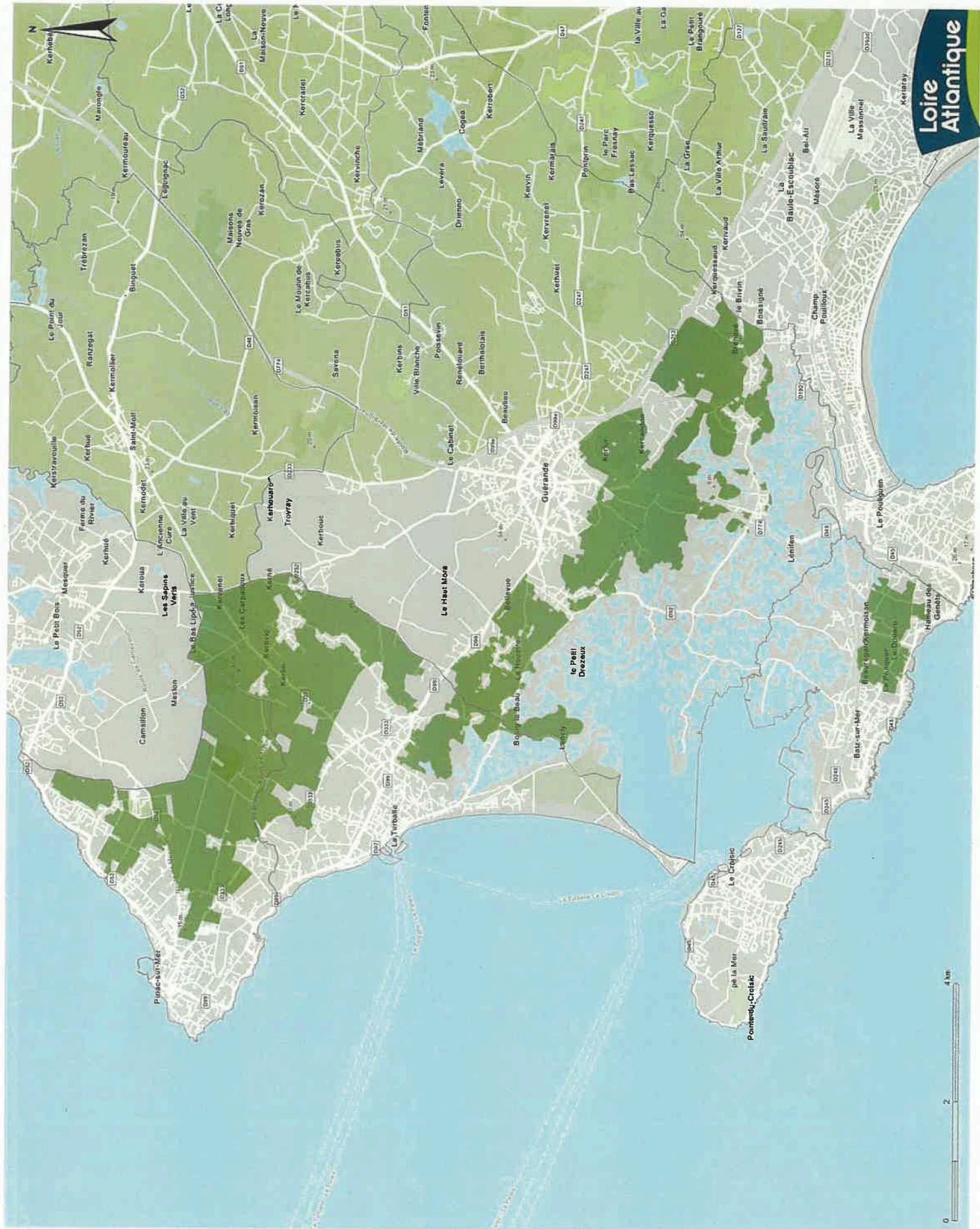
DE DONNER un avis favorable sur le projet arrêté de schéma de cohérence territorial Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo, assorti de quelques réserves :

DE DEMANDER EXPRESSÉMENT au SCoT Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo :

- de s'assurer que les 2,6 ha consommés par la réalisation des travaux routiers de la liaison Guérande – La Turballe soient intégrés, soit dans les 175,7 ha qui seront dédiés à l'habitat et aux équipements, soit dans les 25 ha prévus pour les projets d'équipements structurants du territoire,
- de s'assurer que les projets cyclables du Département puissent se réaliser et notamment dans les espaces agricoles pérennes définis par le territoire,
- de faire référence au schéma directeur des mobilités approuvé en octobre 2024 qui instaure des marges de recul le long des voies départementales en dehors des secteurs agglomérés ainsi que des restrictions d'accès,
- de préciser que les prescriptions réglementaires afférentes à ce schéma sont à reprendre au règlement des documents d'urbanisme locaux,
- de faire référence au tableau ci-dessous et à la carte « prescriptions d'urbanisme sur les routes départementales » jointe :

Hiérarchisation des routes départementales	Créations d'accès	Reculs
Réseau principal de Catégorie 1	Toute création d'accès est interdite	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : <ul style="list-style-type: none">- 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme).- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.
Réseau principal de catégorie 2 / Réseau de desserte locale 1	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

PEAN Littoral de la Presqu'île Guérandaise



■ Périmètre PEAN
 Limite communale

SCOT de Cap Atlantique



Catégorie	Marges de recul (en distance à l'axe de la voie)	Croation d'accès
RP1	Bâtiments sensibles au bruit- 100 m. Autres bâtiments 35 m	Interdite
RP2-RDL1	35 m	Interdite
RDL2	25 m	Autorisée sous réserve de sécurité

Réseau de desserte locale 2	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
-----------------------------	--	--

- de traduire réglementairement les dispositions suivantes :

- o Rappeler qu'hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation, et de 100 m pour les déviations et voies express, conformément aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme,
- o Toute demande de dérogation aux dispositions de la loi Barnier ne pourra être inférieure aux reculs préconisés par le Département en fonction de la catégorie de la voie, soit 35 m pour les routes identifiées au réseau principal de catégorie 2.

- de faire référence aux plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) élaboré par le Département et approuvé en octobre 2024, ainsi qu'à celui de La Baule, approuvé en mai 2024,

- d'indiquer que le territoire devra appliquer le « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 ».

D'INVITER le SCoT de Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo à :

- interdire l'urbanisation en extension urbaine de tous les villages identifiés,
- réinterroger la liste des villages où l'urbanisation est possible avec un objectif de la limiter. Une correction serait à apporter sur le village de Mesquery (Assérac) qui est classé dans les deux catégories,
- réaliser une carte par commune (et non à l'échelle de l'intercommunalité) des enveloppes urbaines,
- poser dès à présent les bases d'une future méthode d'évaluation,
- recenser et cartographier les différents types de sols du territoire afin d'identifier leur valeur agronomique et écologique,
- poursuivre les réflexions sur la désartificialisation d'espaces déjà artificialisés.
- fixer une trajectoire de densité ambitieuse et qui tendrait vers un taux de 40 logements par hectare, conformément au plan départemental de l'habitat,
- préciser que le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) est aussi un outil de protection des espaces naturels,
- indiquer que le PEAN bénéficie d'une protection stricte et que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne pourra pas être envisagée,
- intégrer dans le document final une cartographie du périmètre PEAN actuellement en vigueur,
- s'appuyer sur le nouveau schéma départemental d'aménagements cyclables pour la période 2022-2032 voté en décembre 2022 et ajouter les itinéraires cyclables portés par le Département afin de faciliter la réalisation des projets cyclables suivants :

- Les itinéraires de bourg à bourg :
 - o La-Chapelle-des-Marais – Herbignac
 - o Saint-André-des-Eaux - Saint-Lyphard
 - o Guérande - Saint-André-des-Eaux
 - o La-Chapelle-des-Marais - Saint-Lyphard

- Les itinéraires de la Vélocéan
 - o Le Pouliguen – Guérande
 - o La Turballe - Piriac-sur-Mer
 - o Piriac-sur-Mer – Mesquer
 - o Guérande - La Turballe
- étayer le diagnostic territorial et les justifications des choix en prenant appui sur le schéma départemental d'aménagements cyclables,
- faire référence à ces itinéraires pour faciliter leur réalisation et leur bonne déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux,
- faire référence au référentiel de déplacement des poids-lourds du Département et associer la collectivité à toutes réflexions et actions sur ce sujet pouvant avoir des incidences sur les infrastructures routières (cf. documents joints, référentiel et carte),
- s'assurer que les zones d'activités du territoire soient ouvertes aux entreprises garantes du maintien de l'attractivité des ports et de services publics adaptés aux évolutions des usagers,
- réaliser un diagnostic des besoins d'ancrage territorial des gens du voyage. Dans la mesure où ce travail confirmerait les besoins en habitat adapté ou terrains familiaux locatifs, le SCoT devra permettre aux PLU d'offrir la possibilité d'implantation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- décliner le nouveau « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 et, notamment, prendre en compte les éléments ci-après :
 - o Prescriptions d'accueil
 - Maintien des 29 emplacements sur 57 places d'aires permanentes d'accueil - La Baule 10 emplacements, Guérande 8 emplacements, Le Pouliguen 5 emplacements et Pénestin 6 emplacements,
 - Rénovation de l'aire permanente d'accueil de Guérande afin de se rapprocher des normes du décret de 2019.
 - Maintien de l'aire de grand passage d'Herbignac en améliorant l'accès au site et l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité,
 - o Recommandations
 - Maintien des trois aires de moyens passages estivales et aires de petits passages estivales : La Baule (pour les commerçants ambulants), Saint-Lyphard et la Turballe,
 - Création d'une aire supplémentaire de moyens passages pour l'accueil des groupes estivaux pour 50 à 80 résidences mobiles (ouverte pendant la période estivale),
 - o Introduire un volet habitat avec la réalisation d'une étude préalable pour affiner et calibrer les projets d'ancrage des ménages « gens du voyage » sur le territoire,
 - o Prescriptions d'habitat : création de six lots d'ancrage en terrains familiaux locatifs (ou logements sociaux adaptés),
 - o Prévoir un volet social
 - L'intercommunalité responsable des aires permanentes d'accueil doit élaborer et mettre en œuvre un projet social local. Ce projet a pour objectif de favoriser l'inclusion sociale et l'accès des populations accueillies aux droits fondamentaux, tels que l'éducation, la santé, et l'emploi,
 - Le projet social local peut être intégré dans les politiques sociales locales et territoriales et notamment dans le cadre des projets territoriaux de solidarité,
- préserver l'offre de tourisme social et solidaire très présente sur la partie littorale du territoire, à travers les campings, hôtels, résidences et villages-vacances engagés pour l'accueil de tous les publics et œuvrant pour l'accès aux vacances pour tous,
- anticiper les impacts du changement climatique sur les sites et activités touristiques. En lien avec le plan de prévention des risques littoraux, une réflexion doit être menée sur l'implantation future des activités touristiques sur la façade littorale compte tenu des risques auxquels est soumise cette zone.

Une relocalisation de certains équipements ou activités touristiques n'est pas à exclure afin d'assurer leur pérennité,

- veiller à ce que le développement de l'offre de loisirs nautiques sur le territoire soit cohérent avec les risques environnementaux auxquels est soumis le littoral du territoire,
- prendre toutes les mesures qui concourent à la protection, la valorisation et la plantation de haies,
- fixer des objectifs chiffrés de réduction d'émission de gaz à effet de serre en conformité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET),
- décliner des actions favorables à la diminution d'émissions non énergétiques notamment dans les domaines de l'agriculture, l'industrie et le bâtiment.

DE SUGGERER à la communauté d'agglomération Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo de :

- mentionner, à titre d'information et à l'échelle de la commune, son enveloppe foncière,
- rechercher une optimisation du foncier des aires urbanisées, et plus particulièrement des communes des pôles de vie centre et nord, en vue de produire des logements,
- rendre son DOO plus prescriptif sur la question de limitation de l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions en vue d'une intégration dans les documents d'urbanisme locaux
- développer une réflexion sur les notions d'éloignement des populations des sources de bruit, et en cas d'impossibilité, de protéger ou d'isoler les populations au regard des nuisances sonores présentes
- valoriser les points de prise en charge des passagers covoitureurs en sortie et en entrée d'agglomération,
- favoriser les mutualisations pendulaires inter-entreprises grâce à des parkings mutualisés dans les zones d'activités,
- prendre en compte l'enjeu de préservation de l'accessibilité des ports pour les différents usages (énergies marines renouvelables, pêche, plaisance, transport de passagers, sécurité en mer, etc.) face aux évolutions des dynamiques sédimentaires et de l'accentuation des phénomènes météorologiques notamment tempétueux,
- prendre en compte l'enjeu de développement des ports qui se pose dans une logique d'adaptation continue à l'évolution des usages et des activités,
- être plus ambitieux sur un objectif de diminution de la part des résidences secondaires et d'indiquer les actions concrètes à mettre en œuvre afin de contribuer à la limitation de la consommation foncière liée à des extensions urbaines,
- être vigilant pour conserver une polarisation du commerce propice à l'attractivité des cœurs de bourg qui ont bénéficié d'une stratégie de redynamisation,
- mieux affirmer la volonté du territoire de limiter la création ou l'extension de zones commerciales classées en SIP déconnectés, en s'interrogeant notamment sur la pertinence de fixer un plafond à 10 000 m² sur des zones commerciales déjà équipées,
- réétudier la pertinence de l'étendue du périmètre des SIP Guérande – Maison neuve et Herbignac – boulevard de Brière - Prés blancs,
- tenir compte du rôle des acteurs de l'économie sociale et solidaire dans la mise en œuvre des politiques publiques décrites dans ce SCoT,

- d'apporter les modifications suivantes :

- Dans le document d'orientation et d'objectifs :

- o Remplacer, page 17, « espaces naturels sensibles départementaux » par « propriétés départementales espaces naturels sensibles »,
- o Remplacer, page 22, « espaces naturels sensibles du Département » par « la politique espaces naturels sensibles du Département »,
- o Préciser, page 18, que les propriétés départementales acquises au titre de la politique espaces naturels sensibles contribuent fortement aux objectifs de préservation de la biodiversité et doivent ainsi être préservées du développement de l'urbanisation et de l'artificialisation,

- Dans l'état initial de l'environnement (EIE) de :

- o Préciser que l'étang du Pont de fer à Assérac (page 76) et la dune de Pen Bron à La Turballe (page 79) sont des propriétés du Conservatoire du littoral, gérées par le Département de Loire-Atlantique au titre de la politique espaces naturels sensibles,
- o Compléter dans la partie « espaces naturels remarquables et protégés », page 86, que le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels (article L. 113-8 du code de l'urbanisme). Sur le territoire de Cap Atlantique La Baule – Guérande aggro, le Département a mis en place des zones de préemption sur 9 communes du territoire, totalisant une surface de 4 926 ha. Par ailleurs, la collectivité gère concrètement 203 hectares d'espaces naturels du SCoT (79 ha en propriétés et 124 ha de terrains du Conservatoire du Littoral),

- poursuivre la valorisation de la filière bois énergie issue du bocage,

- encourager un approvisionnement local (des chaufferies publiques notamment) par du bois bocager issu d'une gestion durable,

- valoriser aussi le gaz renouvelable (bio-GNV),

- fixer des objectifs chiffrés de rénovation annuels pour les logements du territoire,

- fixer des orientations précises sur tous les réseaux d'énergie afin d'être déclinées dans les plans locaux d'urbanisme,

- recenser les différents sites potentiels d'implantation d'éoliennes,

- engager des réflexions pour les projets photovoltaïques et solaires dont le but serait d'édicter des recommandations un peu plus précises et favorables. Par exemple, indiquer que la règle par défaut est d'autoriser la pose de panneaux en toiture, y compris en surimposition, ou encore en différenciant le degré d'exigence esthétique selon le degré de visibilité de la toiture depuis le domaine public,

- revoir l'estimation de la ressource méthanisable sur la base d'une étude plus récente TEO-SOLAGRO de 2023 : <https://teo-paysdelaloire.fr/tableau-de-bord/ressources-methanisables/>

- engager le territoire dans le développement du biométhane et favoriser la déclinaison de cette orientation dans les documents d'urbanisme locaux,

- fixer, en lien avec une action du PEAN, des objectifs plus ambitieux dans les transmissions d'exploitations agricoles,

- engager un travail sur les bâtis agricoles avec pour orientations de préserver les bâtis existants, de favoriser la transmission pour éviter d'augmenter le mitage d'espaces ruraux,

- préciser, en cohérence avec la préservation de la trame verte et bleue, les usages agricoles en privilégiant notamment l'agriculture biologique.

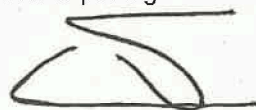
Envoyé en préfecture le 11 juillet 2025

Numéro AR : 044-224400028-20250703-72378-DE-1-1

Reçu en préfecture le 11 juillet 2025

Publié le 11 juillet 2025

Pour le Président du conseil départemental,
Le Directeur pilotage et assemblées

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final horizontal stroke.

Christophe RANCY

