



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par : A. Merrien-Maas / T. Gonnord
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Saint-Nazaire, le **28 JUIL. 2025**

14 15 8 38 353 68 3

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

**Monsieur le Président de Cap Atlantique
La Baule – Guérande Agglo**

**Objet : révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) CAP ATLANTIQUE
avis des services de l'État sur le projet de SCoT arrêté**

PJ : 1 annexe technique

Par délibération du 24 avril 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de SCoT révisé pour l'agglomération de Cap Atlantique La Baule – Guérande. Vous entendez, par ce document de planification territoriale stratégique et multi-thématique, vous doter d'un instrument porteur d'une vision commune à l'horizon 2044 permettant de soutenir une projection d'accueil de 8 248 à 12 121 habitants supplémentaires tout en préservant le capital environnemental et paysager d'une grande richesse de la Presqu'île et en pérennisant 20 300 ha d'espaces agricoles pérennes.

Cette ambition à 2044 vise en outre à renforcer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique en accélérant les transitions écologiques et énergétiques. Elle implique du SCoT, en tant que cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles et plans de rang inférieur (PLH, PCAET, PDU, PLU), de poser les conditions garantissant, durablement, l'atténuation des risques, la qualité du cadre de vie et la santé de ses habitants, la cohésion sociale, la prospérité économique, la préservation et la restauration des richesses environnementales, agricoles et paysagères.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt le 29 avril 2025, réceptionné par mes services le 5 mai 2025, aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 143-20 du code de l'urbanisme. Après examen, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable, ainsi qu'à la compatibilité du SCoT avec les

dispositions et documents de rang supérieur énoncés à l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme.

Maîtrise de l'urbanisation

À l'appui des données établies par ConsoZAN⁴¹ et le Mode d'occupation des sols (MOS) développé par les agences d'urbanisme de Bretagne faisant état de 406 ha d'espaces consommés sur la période 2011-2020, le SCoT affiche la volonté de maîtriser l'urbanisation dans la perspective d'une artificialisation nette nulle à l'horizon 2050 et retient un objectif intermédiaire de réduction de 53 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2030. Vous ambitionnez ainsi de ne pas urbaniser plus de 193 ha sur la décennie actuelle et 310 ha sur le pas de temps 2021-2044. Je note de surcroît que l'encadrement de ces limitations de consommation s'effectue sans report possible d'une décennie à l'autre et comprend un plafond de surface prévisionnelle de 240 ha pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine sur 2024-2044.

Cette trajectoire est ambitieuse et constitue un défi de taille dans sa concrétisation eu égard à la pression constante exercée par l'attractivité du territoire de la Presqu'île en termes de besoins en logements, notamment pour les ménages aux revenus intermédiaires et modestes (7 communes déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU). Elle prend globalement la mesure des dispositions de l'article 194-IV-5° alinéa 2 de la loi Climat & Résilience, après péréquation du forfait national dédié aux projets d'envergure nationale et européenne (PENE), en l'absence d'intégration des objectifs de sobriété foncière territorialisés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

En déclinaison de cette trajectoire, plusieurs dispositions sont retenues dans votre document, notamment des objectifs de logements en densification, à l'appui de la cartographie des enveloppes urbaines figurant dans l'évaluation environnementale, ainsi qu'une programmation économique de l'offre foncière en extension des parcs d'activités existants, planifiés dans le temps, ce qui constitue une évolution positive en comparaison du SCoT 2 approuvé en 2018. Dans cette perspective, certains objectifs mériteraient d'être précisés ou réajustés :

- les surfaces prévisionnelles déclinées dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO), avec 167,5 ha pour l'habitat sur la période 2025-2044, 25 ha à l'horizon 2044 pour les projets d'équipements structurants et 49 ha pour la période 2025-2040 pour la programmation économique, représentent un total de 241,5 ha alors que l'objectif 3.1.1 affiche 310 ha ; **une clarification est par conséquent attendue, en lien avec la consommation effective 2021-2024, non présentée au dossier ;**
- les densités moyennes établies par commune sont en très légère hausse (+ 1 à 2 points) en comparaison du SCoT 2, alors même que les exigences en matière de sobriété foncière se sont renforcées depuis 7 ans et que celles-ci revêtent une acuité particulière sur votre territoire pour conjuguer l'accueil de population, au regard des hypothèses de croissance que vous avez retenues, et la préservation des espaces naturels et agricoles, facteur d'aménités, d'attractivité, de ressources (eau, terre nourricière), de régulation (climat, qualité de l'air, risques) et de qualité du cadre de vie ; **aussi, il convient d'améliorer la justification des choix et de modifier le DOO de manière à relever les densités fixées pour chacune des communes, en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité et les formes urbaines traditionnelles observées dans**

⁴¹ Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités <https://www.auran.org/conso-zan-44/> ; <https://addrn.fr/conso-zan-44/>
Direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53606 – 44036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 28 20
Mél : thomas.gonnord@loire-atlantique.gouv.fr

les tissus anciens des bourgs (parcellaire en lanière, implantation en mitoyenneté...), notamment sur la commune d'Herbignac en sa qualité de centralité principale du pôle de vie Nord de la Presqu'île, qui fait l'objet d'un objectif de densité identique aux communes de Saint-Lyphard, La Turballe et du Croisic ;

- la reconduction du dispositif des espaces agricoles pérennes et l'augmentation d'un peu plus de 1 000 ha de surfaces préservées, en comparaison du SCoT 2, est à souligner. **Cette politique vertueuse pourrait toutefois être mieux valorisée dans votre document par la présentation du bilan de ce dispositif depuis 2018, des caractéristiques des nouveaux espaces préservés et des éléments de concertation issues du dialogue avec la profession agricole.**

Politiques de l'habitat

1) La trajectoire démographique et les besoins en logements

La trajectoire démographique retenue dans le DOO conduit à une estimation de la population entre 84 800 et 88 690 habitants en 2044. En matière de production de logements, la territorialisation des objectifs est présentée clairement. La distinction entre les périodes 2025-2030 et 2031-2044 révèle une concentration de l'augmentation projetée de la population sur la décennie actuelle suivie d'une inflexion marquée du rythme de production de logements, inférieur de plus de 40 %.

Cette inflexion pourra être interrogée à l'occasion de l'évaluation du SCoT au terme des 6 premières années de son application. La capacité du territoire à répondre de manière équilibrée à l'ensemble des besoins des habitants pour aujourd'hui et pour demain implique en effet de proposer, en continu, une offre de logement suffisante, diversifiée et abordable, notamment au bénéfice des actifs, familles et jeunes, dans un contexte de vieillissement de la population, de desserrement des ménages et de la pression constante exercée en termes de besoin en logements face à la poussée constatée des résidences secondaires et des logements locatifs meublés de tourisme.

2) Les logements sociaux et abordables

Le projet de SCoT arrêté oriente l'effort constructif vers le logement principal, en favorisant le logement social. Les objectifs chiffrés de production visent à créer 387 de logements sociaux pour 616 logements entre 2025-2030, soit un taux de 63 % de leur part dans la production neuve. Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, ce volume de logement social est fléché à 70 % en faveur des logements locatifs sociaux (LLS) et 30 % pour l'accession sociale.

La prescription (n°36) relative aux objectifs de mise en œuvre de l'offre sociale précise que « *les documents d'urbanisme locaux devront mettre en place les outils réglementaires appropriés pour développer la production de logements sociaux et encadrer la faisabilité des opérations en neuf* ». Au regard des exigences renforcées de sobriété foncière, il conviendrait de l'élargir aux opérations de réhabilitation. **La servitude de résidences principales, issue de l'article 5 de loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 édicté à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, pourrait utilement figurer dans les outils à mobiliser dans le cadre des plans locaux d'urbanisme (PLU), au même titre que les emplacements réservés à des programmes de logements sociaux et les servitudes de mixité sociale citées dans votre document (articles L. 151-41, L. 151-15 et R. 151-38 dudit code).**

Par ailleurs, il est indiqué que « *le développement de l'offre sociale devra favoriser sa diffusion dans le tissu urbain des centralités et éviter la concentration du logement social sur des secteurs ne permettant pas de mixité* ». **Cette prescription ne comportant pas de critères définissant « les secteurs ne permettant pas de mixité sociale », je vous recommande de la reformuler pour lui donner une portée effective lors de l'élaboration ou de la mise en compatibilité des documents de rang inférieur.**

3) Publics spécifiques et parcours résidentiel

La prise en compte des besoins spécifiques (personnes en perte d'autonomie, jeunes, saisonniers et

étudiants, gens du voyage) est renvoyée au programme local de l'habitat (PLH). **Des orientations gagneraient cependant à être précisées assorties le cas échéant de recommandations en lien avec les prescriptions 37 et 38 du DOO.**

Par ailleurs, la diversification de l'offre de logements constitue un axe important des politiques de l'habitat. Le SCoT ne porte pas de prescription sur ce point, alors que l'inadéquation entre un parc majoritairement de grand taille et des ménages de plus en plus petits est prégnant. **Je vous encourage ainsi à décliner dans le DOO des prescriptions visant à introduire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU des objectifs par typologie et taille de logements. Ce faisant, les communes pourront davantage encadrer les projets de manière à veiller à une programmation en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population, combler ainsi les déficits les plus importants (petits logements) et favoriser *in fine* la réalisation des parcours résidentiels.**

Aménagement commercial

Depuis la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) doivent démontrer leur contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg. Le SCoT constitue le document de référence, car destiné à orienter l'aménagement du territoire en ce sens, notamment dans le rapport de compatibilité que chaque projet assujetti à l'obtention d'une AEC entretient avec lui.

Le volet commercial du DOO, précisé par le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), apporte globalement les réponses attendues pour conforter la présence de villes, quartiers et bourgs dynamiques et animés. Il renforce le commerce de proximité par un encadrement strict des secteurs d'implantation périphérique (SIP) et met l'accent sur la requalification de l'existant, notamment en termes de prise en compte des transitions énergétiques et écologiques et plus globalement d'objectif de qualité. **La limitation à 300 m² de la surface de vente des commerces occasionnels dans les centralités définies comme localisations préférentielles apparaît toutefois trop restreinte ; une limitation à 500 m² semble plus adaptée.**

Pour la justification des SIP retenus, en termes de localisation et de dimensionnement, et l'évaluation de leur impact sur l'animation commerciale des centralités, **je vous demande de les compléter avec les diagnostics, enjeux et actions issus des démarches engagées sur les territoires lauréats des programmes « petites villes de demain » et « cœur de bourg ».**

Par ailleurs, la production d'une carte générale présentant l'ensemble des localisations préférentielles, en rapport avec l'armature urbaine, permettrait de mieux comprendre le fonctionnement des flux qui ont sous-tendu les choix portés par le futur SCoT.

Risques naturels

En réponse à l'enjeu d'intégration de la vulnérabilité et de la résilience face au changement climatique et aux risques, la révision du SCoT doit restituer une conception de la gestion du risque dans un esprit d'anticipation, rompant avec les logiques antérieures de réaction aux événements. Dans ce cadre, Cap Atlantique a mené des études de qualité, fournissant des cartes précieuses notamment via l'étude hydrogéomorphologique de définition des espaces de fonctionnement des cours d'eaux.

Outre les deux plans de prévention des risques littoraux (PPRi), le SCoT doit décliner le plan de gestion du

risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 dans un rapport de compatibilité et assurer son rôle intégrateur de ce document de rang supérieur vis-à-vis des PLU communaux.

Le projet de SCoT arrêté prône la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques liés à l'eau dans un souci d'adaptation au changement climatique. En ce sens, le document restitue une intention sans définir toutefois de démarche, de méthodologie, de critères et d'outils à mobiliser par les PLU afin de mettre en œuvre le PGRI. **Pour parfaire la déclinaison du PGRI, vous pourriez introduire plus précisément ses trois premiers objectifs et les dispositions 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.15, 3.7 et 3.8 qui viennent les préciser dans l'état initial de l'environnement et les décliner de manière plus explicite dans le DOO.**

Pour rappel, le DOO doit en particulier, au travers de ses orientations et objectifs :

- préserver les zones inondables non urbanisées de toute nouvelle construction ;
- préserver les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement, notamment en interdisant les remblais ou la réalisation de nouvelles digues qui auraient un impact négatif ;
- cadrer les principes de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses et à l'arrière des digues.

Concernant la prévention des inondations par remontée de nappe, les prescriptions du DOO recommandent de ne pas implanter de constructions dans les zones fortement imperméabilisées et sensibles, afin de protéger les espaces humides et les zones de recharge naturelle. **Il conviendrait d'intégrer une mesure d'évitement supplémentaire consistant à ne pas réaliser de caves ou sous-sols dans les secteurs concernés par cet aléa.**

Milieux naturels et biodiversité / eau et milieux aquatiques

L'armature environnementale du SCoT a été travaillée dans un double objectif de préservation et de restauration des espaces à forts enjeux environnementaux et d'amélioration de la qualité de vie des habitants. Elle s'appuie sur la trame verte et bleue (TVB) définie à l'échelle du territoire dans la continuité du SCoT 2.

Comme pour les risques naturels, la qualité du diagnostic permet de fournir des cartes précises et innovantes, dont l'identification, dans les corridors, des obstacles ou secteurs fragmentant et la préservation des affleurements rocheux. En outre, les indicateurs précisés à l'état 0 permettent un véritable suivi des orientations, objectifs et actions retenus sur les zones de source, la réduction des obstacles aux corridors écologiques, la mise en œuvre de la TVB et de la nature en ville, ou encore la restauration des cours d'eau, mares et zones humides.

Néanmoins, l'identification des réservoirs de biodiversité majeurs, présentée comme la déclinaison des réservoirs d'échelle régionale, ne correspond pas aux secteurs et enjeux déterminés dans les SRADDET Bretagne et Pays de la Loire. Vous avez semble-t-il écarté les réservoirs constitués par des espaces agricoles bocagers. **S'il est pertinent de vouloir consacrer leur vocation agricole, le SCoT se doit de consacrer leur importance majeure en termes de biodiversité pour être compatible avec les documents de rang supérieur. Les espaces de perméabilité bocagère de la TVB peuvent être élargis et ajustés en ce sens.**

La TVB intègre bien les notions de continuités écologiques. La prescription P2 porte l'application de la

séquence « éviter – réduire – compenser » avec une priorité donnée à l'évitement. Il est attendu sur ce sujet un cadrage méthodologique au bénéfice des PLU communaux, en particulier sur les espaces à éviter strictement, les critères de priorisation des secteurs de projet, la définition de la nécessité et la détermination de la réalité des possibilités de compensation.

En outre, certaines dispositions du SAGE Estuaire de la Loire ont vocation à être précisées en prise avec la TVB et le cycle de l'eau pour améliorer la compatibilité du SCoT :

- pour les cours d'eau, corridors riverains et zones humides, inscrire un objectif de préservation des fonctionnalités de ces éléments au sein des têtes de bassin versant, comme pour les éléments structurants du paysage ;
- pour l'eau potable, sur la capacité d'accueil en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau, s'assurer de l'acceptabilité des prélèvements pour le milieu ;
- préciser les objectifs, prescriptions et recommandations en matière d'assainissement non collectif ;
- pour les eaux pluviales, rappeler à l'attention des PLU l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).

La compatibilité du SCoT avec le SAGE Vilaine semble devoir également être clarifiée sur l'inscription d'un principe d'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la capacité des systèmes d'assainissement à absorber les effluents actuels et projetés, ou à la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus dans les PLU.

Mobilités

Ce SCoT de 3^e génération n'engage pas d'évolution majeure dans l'organisation des mobilités sur le territoire. Les objectifs et orientations retenus s'appuient sur le développement des mobilités actives et la diminution des besoins de mobilité au quotidien : intensification urbaine et centralité ; proximité de l'économie et des emplois ; développement et sécurisation du maillage des liaisons cyclables et plus généralement des nœuds de mobilité.

Les objectifs et orientations du DOO auraient toutefois pu comporter la reprise des cartographies des SCoT précédents permettant d'identifier et de localiser les pôles et secteurs concernés. **Des éléments plus concrets et territorialisés gagneraient également à être intégrés en proposant par exemple une hiérarchie d'axes plus structurants, et pour mettre en œuvre « l'irrigation » des transports sur la Presqu'île, par l'intermodalité notamment, laquelle est peu abordée dans votre document.**

En outre, des propositions de traduction dans les PLU plus précises, visant à favoriser le stationnement mutualisé dans les nouveaux projets et les opérations de renouvellement urbain, pourraient être complétées par la promotion d'outils mobilisables dans les PLU :

- intégrer dans les OAP (articles L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme) des orientations tenant compte des besoins de stationnement ;
- recourir aux possibilités offertes par les articles L. 151-30 à 33 et L. 151-38 du code de l'urbanisme pour optimiser les espaces affectées au stationnement et à la voirie.

Air – énergie – climat

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) affiche comme premier axe de faire de Cap Atlantique « *un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique* ». **Pourtant, le projet de SCoT arrêté ne fait que peu référence à son plan climat-air-énergie territorial (PCAET).**

Par ailleurs, les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) ne sont pas évoquées ; le SCoT doit pouvoir en prendre la mesure et s'assurer de la cohérence de ces zones avec les orientations visées à l'article L. 141-10 2° du code de l'urbanisme en matière de préservation des paysages, des espaces naturels, agricoles forestiers ou urbains à protéger.

Bien être des populations

Les problématiques de santé constituent des enjeux contemporains de santé publique étroitement conditionnés par des facteurs environnementaux liés à l'état des milieux dans lesquels évoluent les populations et à la qualité du cadre de vie.

D'une manière générale, le projet de SCoT arrêté met en avant les sujets de qualité et de cadre de vie. Il propose des orientations qui vont dans ce sens (accès aux services, aux logements, mobilités douces et actives, adaptation au changement climatique.) sans toutefois décliner les enjeux de santé de manière totalement transversale et approfondie.

Sur la qualité des eaux de loisirs, une orientation ou un objectif complémentaire pourrait être d'anticiper la demande accrue en lien avec le changement climatique des zones de baignades (de bonne qualité sanitaire) avec un accès pour tous et de rechercher une articulation de l'aménagement avec les plans d'action portés par les profils baignade (réglementaires), les démarches de diagnostic, d'amélioration des réseaux d'assainissement, de mise aux normes des postes de refoulement, des mesures de gestion préventive (travail sur les alertes pluviométriques notamment) mis en œuvre pour améliorer la qualité des eaux.

S'agissant de la nature en ville et la promotion des comportements favorables à la santé, en complément des orientations sur la définition des espaces de renaturation et la végétalisation, une orientation visant à « *promouvoir des espaces publics de qualité (offre en espaces verts, ombrage, mobilier adapté aux plus vulnérables...)* permettant l'incitation aux activités sportives, de détente et aux rencontres » permettrait une approche globale santé et environnement.

L'objectif de limiter l'exposition aux nuisances et aux pollutions pourrait être renforcé dans le SCoT, en préconisant qu'au niveau de chaque PLU soient systématiquement réalisées des cartes stratégiques permettant une bonne prise en compte des personnes vulnérables dans les choix d'aménagement, en croisant les sources de pollution potentielle et de dégradation de l'environnement (air, sol, bruit, champs magnétiques, îlots de chaleur...) avec les sites existants et projetés accueillant des personnes vulnérables (établissements recevant du public tels que les lieux d'accueil des personnes âgées, crèches, écoles, espaces de jeux et d'activités physiques de plein air).

Patrimoine architectural, urbain et paysager

Le projet de SCoT arrêté témoigne d'une forte reconnaissance de l'identité de la Presqu'île marquée notamment par les marais salants, la Brière et l'architecture traditionnelle locale. Je note cette volonté de préserver les formes urbaines traditionnelles liées à l'architecture balnéaire, les bourgs anciens, et de promouvoir des formes urbaines et architecturales adaptées au territoire, moyennant la prise en compte

des risques d'érosion et de submersion par des stratégies de repli, de défense, ou de recomposition spatiale.

Si la densification dans les tissus existants est encouragée, il n'en demeure pas moins que les modalités de préservation restent globalement générales. **Une vigilance est donc requise quant à l'intégration paysagère et à la gestion des hauteurs pour assurer un paysage urbain ou rural cohérent avec l'environnement.** Auquel cas, le recours à la mise en œuvre dans les OAP sectorielles et thématiques (articles R. 151-6 et 7 du code de l'urbanisme) pour définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité des entrées de ville est à privilégier.

En lien avec ce qui précède, le DOO fixe des objectifs de densité, valorise un urbanisme compact, résilient, qualitatif moyennant des prescriptions sur les formes urbaines, et intègre les enjeux de mobilité douce, de désimperméabilisation et de nature en ville. **Le traitement des friches et dents creuses gagneraient toutefois à être renforcé.** Une attention particulière est à porter sur la pression foncière à l'œuvre au sein du territoire de la Presqu'île qui pourrait conduire à une homogénéisation des formes urbaines si celles-ci ne sont pas rigoureusement encadrées et/ou appliquées, avec un risque de rupture et de banalisation de l'identité locale.

Par ailleurs, **la protection du patrimoine bâti emblématique ou vernaculaire** fait l'objet de recommandations pour assurer une intégration architecturale du bâti dans le cadre de réhabilitation et/ou d'intégration d'architecture plus contemporaine à son environnement. Néanmoins, une attention doit être spécifiquement portée à l'égard des sites patrimoniaux remarquables (SPR) en vigueur sur les communes de la Baule-Escaublac, Guérande, le Croisic, le Pouliguen, Batz-sur-Mer et Piriac-sur-Mer. À cet effet, l'articulation avec les servitudes patrimoniales doit être mieux explicitée.

Enfin, le DOO met en avant des prescriptions précises pour la mise en valeur du patrimoine architectural, des paysages emblématiques, des entrées de ville et des lisières urbaines pour garantir une transition douce entre espaces urbanisés et naturels avec une exigence forte pour des projets d'énergie renouvelables, d'aménagement urbain ou d'équipements tenant compte des covisibilités, des cônes de vue et des spécificités locales. Sur ce point, **je vous recommande de mieux hiérarchiser les paysages à enjeux (emblématiques, ordinaires, sensibles) pour guider les arbitrages. De la même manière, si la gestion des vues (cône, percées visuelles...) est bien évoquée, elle doit trouver une nécessaire traduction dans les PLU par les OAP notamment.**

Loi Littoral

Il convient de préciser en premier lieu que la grande majorité des dispositions de la loi Littoral sont directement applicables aux autorisations d'urbanisme. Avec la loi ÉLAN et le renforcement du rôle du SCoT par l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, ce principe n'a pas été remis en cause, mais désormais, la légalité d'une autorisation d'occupation et d'utilisation du sol s'apprécie au regard des modalités d'application définies dans le SCoT, sous réserve que celles-ci soient à la fois précises et compatibles avec la loi.

Cette évolution du cadre normatif vous engage ainsi à retenir des rédactions dans le DOO qui reprennent clairement les dispositions de la loi Littoral et en définissent les modalités d'application, en tenant compte des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, laquelle implique « d'analyser le niveau maximum de pression exercée par les activités et les populations permanentes ou saison-

nières que peut supporter le territoire des communes littorales² ».

Aussi, les demandes d'ajustement qui suivent visent à consolider la portée juridique du SCoT dans la mise en œuvre de la loi Littoral et, en corollaire, à faciliter sa déclinaison dans les PLU :

- les quelques ajustements effectués concernant les **espaces remarquables** sont à présenter de manière exhaustive, précise et argumentée ; le portage cartographique est à améliorer pour assurer une déclinaison pertinente de ces espaces dans les PLU, notamment sur le littoral de Piriac-sur-Mer ;
- le régime applicable aux **coupures d'urbanisation** requiert quelques précisions dans votre document puisque dans ces espaces, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée d'occupation à trois mois (coupures récréatives) et l'extension limitée des constructions existantes (coupures agricoles) ; il y a lieu par ailleurs de préciser dans le DOO que les PLU doivent classer les coupures d'urbanisation en zone naturelle ou agricole, avec une préférence pour un sous-secteur ad-hoc (Ncu ou Acu) et que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) y sont interdits ; ;
- le cadrage général appliqué aux PLU pour définir l'extension limitée dans les **espaces proches du rivage (EPR)** a vocation à être complété pour tenir compte des critères retenus par la jurisprudence, à savoir : l'importance des constructions projetées (au regard notamment des surfaces de plancher et gabarits envisagés), la densité de l'urbanisation existante ; la destination (idée de permettre une même destination) et la configuration du secteur d'implantation (urbanisé, naturel, boisé, cultivé...) ;
- la définition de la **bande littorale des cent mètres** est à préciser en indiquant que celle-ci s'étend à partir de la limite haute du rivage (limite des plus hautes eaux connues en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles) sur une distance de cent mètres vers l'intérieur des terres et sans tenir compte des obstacles ou des accidents de relief ; si la loi Littoral n'impose pas de représentation graphique *ad-hoc* à portée réglementaire dans les documents d'urbanisme, l'inconstructibilité qui prévaut dans ses espaces (incluant l'interdiction de l'extension des bâtiments existants et le changement de destination) peut prendre différentes formes dans les PLU via un tracé limité aux espaces non urbanisés, une zone non *aedificandi* ou un classement en zone A ou N inconstructible hors exceptions prévues aux articles L. 121-17 et L. 111-15 du code de l'urbanisme.
- la détermination des **secteurs déjà urbanisés (SDU) écarte, à juste titre dans sa définition méthodologique, l'urbanisation linéaire**, mais vous entendez pourtant rendre constructible certains secteurs (*Le Mené, Kercando, La Duine*) qui présentent un caractère relativement diffus générant un ruban étendu de constructions, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence afférente ; je vous remercie de procéder au retrait des secteurs pré-cités ;
- le site de *Pen Bron* a vocation à figurer dans la carte du parti d'aménagement du littoral intégrée, en cohérence avec sa qualification d'espace urbanisé, étayée dans la partie du DOO consacrée à la valorisation des sites patrimoniaux emblématiques de la Presqu'île.

* * * * *

En conclusion, le projet de SCoT arrêté identifie bien les dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la

Presqu'île, les défis à relever pour accroître la résilience du territoire en lien avec le changement climatique ainsi que les politiques publiques portées par l'État.

Les réponses apportées à ces défis en objectifs, orientations et outils à mobiliser dans les PLU gagneraient, sur certaines politiques sectorielles de l'aménagement, à être complétées. La justification des choix mériterait également d'être consolidée par la présentation des arbitrages et des démarches ayant mené à certaines prescriptions/recommandations, plutôt que d'en exposer seulement les résultats.

Les remarques et demandes ci-dessus visent ainsi à améliorer la traduction réglementaire du projet d'aménagement stratégique du SCoT, pour que celui-ci soit pleinement transformateur, intégrateur, prescriptif et pragmatique.

Aussi, sous réserve de la prise en compte de ces remarques et demandes, j'émetts un avis favorable sur le projet de SCoT arrêté le 24 avril 2025 par le conseil communautaire. Le contenu de l'annexe technique jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique du document.

Enfin, le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Saint-Nazaire



ERIC de WISPELAERE