

Département de la Loire-Atlantique

**CAP Atlantique
La Baule Guérande agglomération**

**Révision du
Schéma de cohérence territoriale - SCoT**

**Enquête publique
du 25 août au 23 septembre 2025**

**Rapport, conclusions motivées et avis
du commissaire enquêteur**

**Décision E25000103 / 44 du président du Tribunal Administratif de Nantes,
du 6 mai 2025**

Arrêté n° 25/012 du président de Cap Atlantique, du 8 juillet 2025

22 octobre 2025

SOMMAIRE

Première partie : Rapport d'enquête.....	5
1 - Généralités concernant l'enquête publique.....	6
1.1 - Objet de l'enquête.....	6
1.2 - Contexte intercommunal.....	6
1.3 - Cadre réglementaire et décisions communautaires.....	9
1.4 - Projet stratégique et orientations d'aménagement et d'urbanisme.....	11
2 - Composition du dossier d'enquête publique.....	17
3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	20
3.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	20
3.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice.....	20
3.2.1 - Rencontre préparatoire du 13 juin 2025.....	20
3.2.2 - Rencontres post-enquête.....	20
3.3 - Visite des lieux.....	20
3.4 - Permanences.....	21
3.5 - Information du public.....	21
3.5.1 - Publication dans la presse.....	21
3.5.2 - Affichages.....	21
3.5.3 - Information sur le site internet de Cap Atlantique.....	21
4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées – PPA et des personnes publiques consultées – PPC.....	21
4.1 - Communes de l'agglomération CAP Atlantique : par ordre alphabétique.....	22
4.1.1 - Assérac : courriel du 6 juin 2025.....	22
4.1.2 - Batz-sur-Mer : délibération du 7 juillet 2025.....	22
4.1.3 - Camoël : délibération du 17 juin 2025.....	22
4.1.4 - Férel : délibération du 10 juin 2025.....	23
4.1.5 - Guérande : délibération du 11 juin 2025.....	23
4.1.6 - Herbignac : délibération du 3 juillet 2025.....	24
4.1.7 - La Baule – Escoublac : délibération du 25 juillet 2025.....	24
4.1.8 - La Turballe : délibération du 24 juin 2025.....	24
4.1.9 - Le Croisic : délibération du 8 juillet 2025.....	24
4.1.10 - Le Pouliguen : délibération du 30 juin 2025.....	24
4.1.11 - Mesquer : délibération du 10 juin 2025.....	25

4.1.12 - Pénestin : délibération du 30 juin 2025.....	25
4.1.13 - Piriac-sur-Mer : délibération du 1 juillet 2025.....	25
4.1.14 - Saint-Lyphard : délibération du 24 juin 2025.....	26
4.1.15 - Saint-Molf : délibération du 17 juin 2025.....	26
4.2 - Personnes publiques associées, hors communes de l'agglomération :.....	26
4.2.1 - Préfet de la Loire-Atlantique / Direction départementale des territoires et de la mer – DDTM de la Loire-Atlantique et DDTM du Morbihan : courrier du 28 juillet 2025.....	26
4.2.2 - Région Bretagne :	29
4.2.3 - Région des Pays de la Loire : courrier du 18 juillet 2025.....	29
4.2.4 - Conseil départemental de la Loire-Atlantique : courrier du 16 juillet 2025..	30
4.2.5 - Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan : 28 juillet 2025.....	31
4.2.6 - Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire : courrier du 15 juillet 2025.....	32
4.2.7 - Chambre des métiers et de l'artisanat de Bretagne / Morbihan : courrier du 1 juillet 2025.....	33
4.2.8 - Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire : courrier du 17 juillet 2025.....	33
4.2.9 - Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique : courrier du 4 août 2025.....	34
4.2.10 - Centre national de la propriété forestière – CNPF : courrier du 30 juillet 2025.....	34
4.2.11 - Comité régional de la conchyliculture – CRC de Bretagne-sud : courrier du 6 août 2025.....	34
4.2.12 - Parc naturel régional de Brière – PNRB : courrier du 25 juillet 2025.....	35
4.2.13 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Vilaine : courrier du 7 juillet 2025.....	36
4.2.14 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire : courrier du 7 juillet 2025.....	36
4.3 - Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	37
4.3.1 - CDPENAF de la Loire-Atlantique : courrier de la DDTM du 11 juillet 2025	37
4.3.2 - CDPENAF du Morbihan : courrier de la DDTM du 22 juillet 2025.....	37
4.4 - Personnes publiques consultées :.....	37
4.4.1 - Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire : courrier du 22 juillet 2025.....	37
4.4.2 - Communauté de communes Arc Sud Bretagne : avis du 15 juillet 2025.....	37
4.4.3 - Communauté de communes Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois : courrier du 21 juillet 2025.....	37

5 - Avis de l'autorité environnementale : avis du 24 juillet 2025.....	38
6 - Observations formulées sur le registre, par courrier, par courriel ou sur le registre numérique ou orale.....	40
6.1 - Observations faites par écrit sur les registres d'enquête.....	41
6.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur.....	42
6.3 - Observations faites par mail / courriel adressé au commissaire enquêteur.....	47
6.4 - Observations faites sur le registre numérique.....	57
6.5 - Observations orales lors des permanences.....	60
7 - Synthèse des observations de pétitionnaires et réponses de CAP Atlantique.....	60
Seconde partie :	87
Conclusions motivées et avis.....	87
1 - Objet de l'enquête publique.....	88
2 - Conclusions motivées.....	92
2.1 - Conclusions sur la concertation préalable, le déroulement de l'enquête publique et l'information du public.....	92
2.2 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique, les observations recueillies lors de l'enquête, les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par la commune.....	94
2.2.1 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique.....	94
2.2.2 - Conclusions sur la prise en compte des avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, et des observations recueillies, dans les réponses de CAP Atlantique au procès-verbal de synthèse.....	98
2.3 - Conclusion générale.....	106
3 - Avis du commissaire enquêteur.....	108

Première partie : Rapport d'enquête

1 - Généralités concernant l'enquête publique

1.1 - Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la révision du schéma de cohérence territoriale - SCoT de CAP Atlantique La Baule – Guérande Agglo.

L'objectif de l'enquête publique est de soumettre ce projet de révision du schéma de cohérence territoriale à l'avis du public, et notamment de la population de la communauté d'agglomération La Baule – Guérande.

1.2 - Contexte intercommunal

Le projet de schéma de cohérence territoriale – SCoT concerne les 15 communes de la Communauté d'agglomération de Cap Atlantique :

- Assérac, Batz-sur-Mer, Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Mesquer, Piriac-sur-Mer, Saint-Lyphard et Saint-Molf, dans le département de Loire-Atlantique, en région des Pays de la Loire ;
- Camoël, Férel et Pénestin, dans le département du Morbihan, en région Bretagne.



Données socio-économiques :

Le territoire de CAP Atlantique :

- Se développe sur une surface de 395 km² ;
- A une population de 77 000 habitants, soit une densité de 195 habitants / km² ; 360 000 personnes accueillies en saison estivale ; 41 % de plus de 60 ans et 25 % de moins de 30 ans.

Le parc immobilier est de 75 391 logements, dont 47,5 % de résidences principales.

L'économie primaire locale comporte :

- Agriculture : 16 300 hectares agricoles exploités ;
- Pêche : deux premiers ports de pêche de Loire-Atlantique, Le Croisic et La Turballe ;
- Saliculture : environ 300 producteurs de sel sur une surface de 2 500 hectares (marais de Guérande et du Mès) ;
- Conchyliculture : 74 entreprises, 236 emplois, environ 500 hectares de concessions.

L'économie artisanale, industrielle et commerciale porte sur :

- 16 parcs d'activités, dont 14 gérés par CAP Atlantique ;
- 6 402 entreprises ;
- 23 692 emplois ;
- 29 904 actifs, soit 40,4 % de la population ;

Les équipements touristiques portent sur :

- 50 hôtels, 56 campings, 16 autres hébergements collectifs ;
- Une capacité d'accueil de 73 442 lits ;
- Sept ports de plaisance.

Données physiques et naturelles :

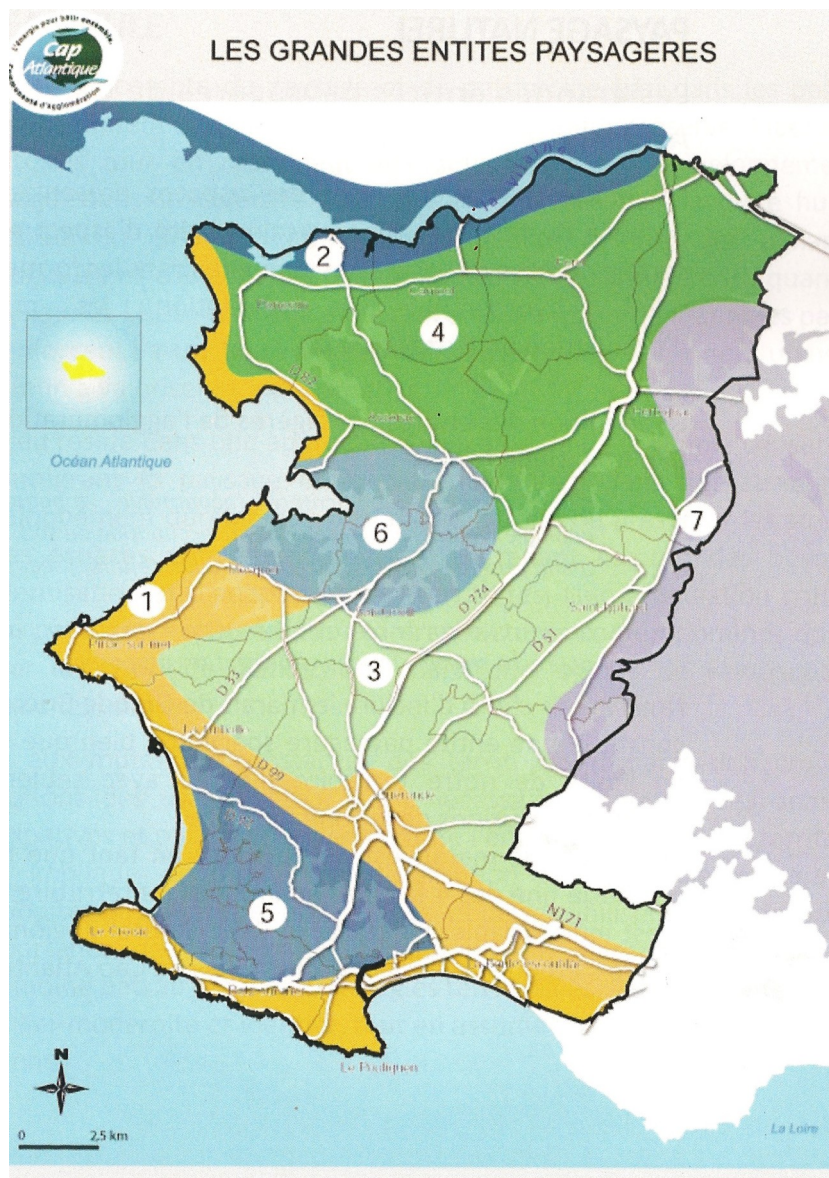
Le territoire de CAP Atlantique se développe entre l'estuaire de la Vilaine au nord, la Grande Brière à l'est, la côte Atlantique à l'ouest et au sud.

Comme proposé dans le volet paysage du dossier (confer la carte ci-après), il est possible de différencier sept entités :

- 1 : Le littoral et la zone rétro-littorale, qui se décompose en plusieurs séquences :
 - La côte sud balnéaire de la Baule au Croisic (baie du Pouliguen et côte sauvage) ;
 - La presqu'île de Pen Bron et son massif dunaire ;
 - La côte nord-ouest, de La Turballe à Poudrantaïs, ponctuée par la baie de Pont-Mahé ;
 - Les falaises de Pénestin ;
- 2 : La Vilaine et son estuaire, ponctuée par le barrage d'Arzal ;
- 3 : Le bocage sous influence résidentielle, entre les marais de Grande Brière, les marais salants de Guérande et la vallée du Mès ;
- 4 : Le bocage à dominante rurale, situé dans la moitié nord du territoire entre le bassin de

Mès et la Vilaine ; il comprend l'étang du Pont de Fer ;

- 5 : Les marais salants de Guérande, couvrant une superficie de 2 278 hectares, délimités au sud par la côte rocheuse, à l'ouest par la pointe de Pen Bron, au nord par le coteau de Guérande et à l'est par la plaine de Guérande ; ils sont alimentés en eau salée depuis le Traict du Croisic ;
- 6 : Le bassin du Mès, troisième zone humide du territoire, comprenant des marais salants, alimentés en eau par le Traict de Mesquer, et les marais saumâtres et doux de Pompas situés à l'amont, entouré par un bocage assez dense ;
- 7 : Le marais de Grande Brière, second plus grand marais français après la Camargue, dont la formation résulte du comblement de cuvettes par des argiles d'origine marine.



Il n'y a aucune ressource en eau potable, hormis la retenue de Sandun à Guérande, qui n'est plus exploitée ; l'eau potable provient de l'usine des eaux de Férel en amont du barrage d'Arzal, depuis la CARENE (nappe souterraine de Campbon) et depuis l'interconnexion avec Nantes Métropole (eau de la Loire).

Le territoire est concerné par de nombreux espaces naturels remarquables et/ou protégés :

- Deux sites avec arrêté de protection du biotope ;
- Une réserve naturelle régionale ;
- Cinq sites Natura 2000 selon la directive Oiseaux, zones de protection spéciale – ZPS ;
- Quatre sites Natura 2000 selon la directive Habitats, zones spéciales de conservation - ZSC ;
- le Parc Naturel Régional - PNR de Brière ;
- Dix sites du Conservatoire du Littoral ;
- Quatre sites du Conservatoire des espaces naturels ;
- Deux zones humides selon le classement international RAMSAR : marais de Guérande et du Mès (et limite de la Grande Brière) ;
- Trois zones d'intérêt communautaire pour les oiseaux – ZICO ;
- Dix-neuf zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique - ZNIEFF type 1 ;
- Neuf ZNIEFF de type 2 ;
- Des espaces naturels sensibles – ENS gérés par le Département de la Loire-Atlantique ou le Département du Morbihan ;

1.3 - Cadre réglementaire et décisions communautaires

Depuis vingt ans, sur le périmètre inchangé des 15 communes, Cap Atlantique a élaboré et mis en œuvre les documents suivants :

- Élaboration du premier SCoT depuis 2008 et délibération du conseil communautaire du 21 juillet 2011 approuvant le SCoT de la Communauté d'agglomération de la Presqu'île guérandaise (SCoT solidarité et renouvellement urbain - SRU) ;
- Élaboration de la première révision du SCoT, puis délibération du Conseil communautaire du 29 mars 2018 approuvant sa révision (SCoT grenellisé) ;
- Élaboration de la modification simplifiée n° 1, relative à la mise en œuvre de la loi ELAN (article 42), puis délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2022 approuvant cette modification ;
- Bilan du SCoT réalisé en 2022.

Les décisions communautaires prises lors de cette seconde révision du SCoT, en cours, sont les suivantes :

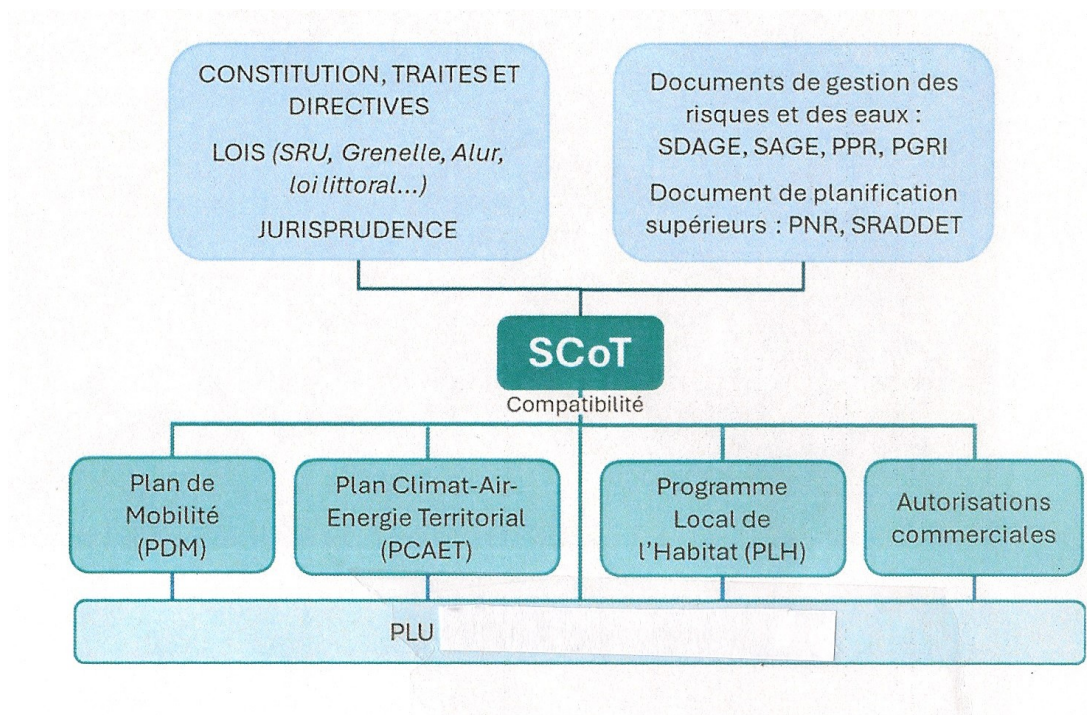
- Délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2022 prescrivant la seconde révision du SCoT et définissant les objectifs et les modalités de la concertation ;
- Délibération du Conseil communautaire du 13 avril 2024 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement stratégique – PAS ;
- Délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2024 prenant acte de l'orientation sobriété foncière du projet d'aménagement stratégique – PAS ;
- Délibération du Conseil communautaire du 24 avril 2025, arrêtant et approuvant le bilan de la concertation, et arrêtant le projet de révision du schéma de cohérence territoriale – SCoT.

Cette révision se place dans le cadre de :

- L'ordonnance 2020-744 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;
- L'ordonnance 2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme ;
- La loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique - ELAN du 23 novembre 2018 ;
- La loi climat et résilience du 22 août 2021;
- La loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification - 3DS du 21 février 2022 ;
- La loi 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.

Le projet de révision du SCoT doit être compatible avec les directives européennes, les documents de gestion des risques et des eaux et les documents de planification supérieurs.

Après sa publication, les plans locaux d'urbanisme – PLU des quinze communes devront être mis en compatibilité (*confer schéma ci-après*).



1.4 - Projet stratégique et orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le projet d'aménagement stratégique – PAS exprime les volontés et orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire avec une vision d'avenir à l'horizon 20 ans ; il est construit dans le prolongement du « projet de territoire 2030 » de Cap Atlantique, déjà réalisé, autour de trois grands axes :

- **Axe 1 – Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique :**
 - Un territoire en adaptation du changement climatique et actif face au défi énergétique et de lutte contre les gaz à effet de serre ;
 - S'engager dans une trajectoire décarbonée, préserver et valoriser un environnement exceptionnel pour le bien-être des populations et le dynamisme des activités ;
- **Axe 2 – Un territoire authentique, porteur du bien vivre pour tous et d'une économie durable et nourricière :**
 - Un territoire équilibré et structuré par la colonne vertébrale La Baule – Guérande – Herbignac répondant aux attentes de ses habitants en articulant la logique du triptyque logement – emploi – mobilité ;
- **Axe 3 – Un territoire d'eau, littoral et maritime, exceptionnel à préserver et à valoriser :**
 - Un territoire exceptionnel à l'identité et au rythme de vie façonnés par l'eau : des marais de Brière aux marais salants, des cours d'eau à la mer.

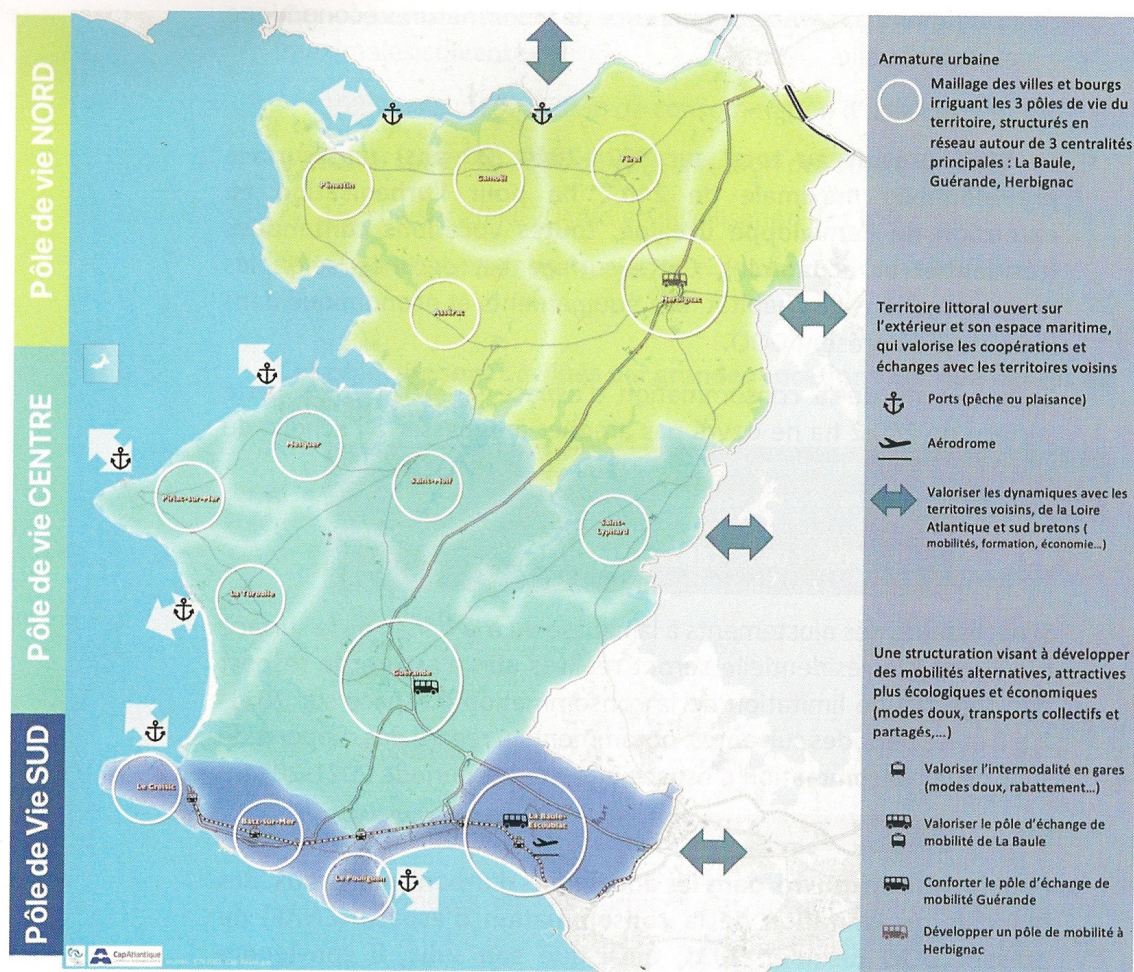
L'estimation de la population à 20 ans va de 83 570 habitants selon une hypothèse basse à 87 680 habitants selon une hypothèse haute, soit une croissance allant de 6 570 à 10 680 habitants, par rapport à maintenant. L'organisation en réseau des villes et bourgs est structurée autour de la colonne vertébrale La Baule – Guérande – Herbignac et répartit les communes en trois pôles de vie (*confer carte page suivante*) :

- Pôle de vie nord : Pénestin, Camoël, Férel, Assérac et Herbignac ;
- Pôle de vie central : Piriac-sur-Mer, La Turballe, Mesquer, Saint-Molf, Guérande et Saint-Lyphard ;
- Pôle de vie sud : Le Croisic, Batz-sur-Mer, Le Pouliguen et La Baule – Escoublac.

Le document d'orientation et d'objectifs - DOO constitue le guide stratégique, en posant les bases d'une gestion durable et intégrée du territoire ; il présente :

- Les orientations générales à mettre en œuvre par les documents de niveau inférieur, notamment par les plans locaux d'urbanisme – PLU ;
- Les objectifs et sous-objectifs à mettre en œuvre dans ces documents ;
- Les prescriptions détaillées liées à ces objectifs ;
- Les recommandations ou exemples liés à l'objectif ou la prescription détaillée.

Armature urbaine et territoriale



Ces orientations et objectifs sont les suivants pour chacun des trois axes du projet d'aménagement stratégique (avec les prescriptions chiffrées ici mentionnées, en italique) :

Axe 1 Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique :

- 1. Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser ses multiples services :
 - 1.1 Gestion environnementale et durable de la trame écologique : faciliter sa gestion ; mettre en œuvre la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » ;
 - 1.2 Préserver la trame verte et bleue : protéger les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire ; assurer une gestion qualitative des abords des réservoirs de biodiversité ; protéger les réservoirs de biodiversité annexes du territoire ; préserver les affleurements rocheux d'intérêt écologique ; assurer une protection adaptée aux enjeux et aux fonctions différenciés des milieux forestiers, ouverts/ou semi-ouverts ; maintenir des continuités écologiques fortes et paysagères de qualité ; favoriser le développement de trames noires ; poursuivre la restauration de milieux écologiques ;

Prescription n° 3 : sites Natura 2000 (documents d'objectifs) ;

- 1.3 La nature dans le milieu urbain : développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation ; promouvoir un urbanisme plus compact, propice à la santé et aux modes de vie ;
- 2. Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers :
 - 2.1 Créer les conditions de préservation de l'espace agricole productif : protéger sur le long terme les espaces agricoles pérennes - EAP (et conchylicoles) ; faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles ; favoriser l'accès des populations à une alimentation saine, locale et durable ;

Prescription n° 15 : 20 300 hectares protégés à 20 ans (19 000 ha dans le SCoT 2018).

Prescription n° 16 : poursuivre la mise en œuvre du PEAN ou favoriser une politique comparable sur les autres secteurs.

- 3. Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le zéro artificialisation nette - ZAN : mettre en œuvre les objectifs de limitation de la consommation d'espace :

Prescription n° 20 de ne pas dépasser la consommation de surfaces maximales suivantes, par rapport à la décennie précédente :

Surfaces en hectares	2011 - 2021	2021 - 2030	2031 - 2040	2041 - 2044	total
		Conso. espace	Artificialisation des sols		
Résidentiel		175,7	67	18,5	261
Économie		17	32		49
total	406	192,7	99	18,5	310

- 4. Développer la performance énergétique du territoire : réduire la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre ; développer le mix énergétique vers les énergies renouvelables ; développer les énergies renouvelables (solaire, réseaux locaux de chaleur ...) ; réduire l'empreinte environnementale (économie circulaire) ;
- 5. Développer une offre de mobilité alternative, plus écologique et économique : continuer d'optimiser la structuration de l'offre de mobilité dans une logique de maillage territorial ; développer l'intermodalité et le maillage du territoire par des nœuds de mobilité ; compléter et adapter le réseau cyclable ; rendre plus fluides et accessibles les pratiques de mobilités collectives ;

Axe 2 Un territoire authentique, porteur de bien vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice :

- 6. Un réseau de villes et bourgs dynamiques et solidaires :
 - 6.1 Trois pôles de vie nord, centre et sud : valoriser le dynamisme et les spécificités des communes des trois pôles de vie ; prendre en compte les perspectives démographiques et les objectifs de logements ; organiser et optimiser le développement de l'offre en équipement ;

Prescription n° 34 sur les surfaces d'équipements structurants : 25 hectares soit 8 ha pôle de vie nord, 7,2 ha centre, 8,8 sud et 1 ha à l'échelle du SCoT.

- 6.2 Optimiser l'usage du parc de logements existants et diversifier l'offre multigénérationnelle : optimiser l'usage du parc existant et continuer de diversifier l'offre de logement ; faire du logement social un appui pour l'accueil d'actifs et de jeunes ; prendre en compte les besoins spécifiques ; favoriser l'innovation dans la manière de concevoir et d'utiliser le logement ;

Prescription n° 36 sur les objectifs de production de logements sociaux sur 2025 – 2030 suivant le programme local de l'habitat – PLH en vigueur:

	Création de logements / an	Logements sociaux / an
Secteur nord	118	59
Secteur centre	304	149
Secteur sud	195	179
total	616	387

et au moins 30 % de logements sociaux dans les projets d'aménagement résidentiel

- 7. Promouvoir un urbanisme et un aménagement paysager sobre :
 - 7.1 Optimiser l'usage du foncier disponible : limiter la consommation d'espace et privilégier l'enveloppe urbaine ; limiter la consommation d'espace en extension des urbanisations résidentielles ; organiser une densification adaptée à l'identité de la presqu'île :

Prescriptions n° 39 et 40 de création de logements a minima et de consommation d'espaces maximale sur 2025 – 2044 :

	Logements en 2021	Création de logements 2025 - 2044			consommation maxi en extension ha 2025 - 44
		Total	Dans l'enveloppe urbaine	Logements en extension	
Secteur nord	11 643	1 928	911	1 017	53
Pénestin	3 893	318	165	153	8
Camoël	884	223	122	101	6
Herbignac	3 396	871	370	501	23
Férel	1 850	316	135	181	11
Assérac	1 620	200	119	81	5
Secteur centre	26 359	4 258	2 076	2 182	92
Mesquer	3 057	219	118	101	6
Guérande	9 711	2 211	995	1 216	45
Saint-Lyphard	2 256	512	248	264	12
Saint-Molf	1 554	263	164	99	5
Piriac-sur-mer	4 089	246	135	111	6
La Turballe	5 689	808	416	392	18
Secteur sud	39 807	2 615	2 059	556	22,5
Le Croisic	5 404	435	313	122	5,5
La Baule – Es.	23 628	1 497	1 150	347	13
Batz-sur-mer	4 189	204	182	22	1
Le Pouliguen	6 586	480	414	66	3
Total	77 809	8 801	5 046	3 755	167,5

Prescription n° 41 : densité moyenne de 22 tendant vers 23 logements / ha ;

- 7.2 Valoriser des patrimoines et des paysages vivants : mettre en valeur le patrimoine bâti et les usages conservateurs ; continuer de mettre en valeur les paysages emblématiques ; qualifier les entrées de ville ; qualifier les lisières urbaines ;
- 8. Politique commerciale dans le dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs :
 - 8.1 Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg : localisations préférentielles privilégiées en centralités ; renforcer l'armature commerciale des centralités territoriales ;
 - 8.2 Maîtriser et rationaliser le développement en dehors des centralités : secteurs d'implantation périphérique - SIP soit connectés avec les centralités, soit déconnectés (offre territoriale) ; distinguer l'armature des SIP et anticiper leurs évolutions urbaines et commerciales ; règles applicables en dehors des localisations préférentielles ;
 - 8.3 Localisations préférentielles de la logistique commerciale ;
 - 8.4 Optimiser les polarités commerciales et renforcer leur qualité : optimiser les espaces commerciaux et favoriser leur intégration urbaine ; assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère ; améliorer l'intégration environnementale, écologique et énergétique ; renforcer l'accessibilité multimodale ;
- 9. Économie durablement dynamique et fonctions productives tournées vers l'innovation :
 - 9.1 Favoriser l'activité dans le tissu urbain existant ;
 - 9.2 Développer l'offre tertiaire et de services aux entreprises au bénéfice de l'innovation, de la formation et du parcours de vie des entreprises ;
 - 9.3 Fonder la programmation économique sur la valorisation des parcs d'activités existants et le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants : sécuriser leur vocation économique, assurer leur qualité sur le long terme et veiller au maillage économique de proximité ; organiser le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants et stratégiques ;

Prescription n° 69, programmation économique 2025 – 2040 de 49 hectares : Guérande : 11,5 ha Villejames nord, 5 ha Bréhadour ; Herbignac : 6,5 ha Prégovelin ; Férel : 4 ha Poteau ; La Baule : 13 ha Côtres ; + maillage économique à l'échelle du territoire : 9 ha.

Axe 3 Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel a préserver et a valoriser :

- 10. Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation :
 - 10.1 Reconnaître et préserver le réseau hydrographique et ses espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer : préserver les cours d'eau, les zones de sources et les zones humides ; prendre en compte les espaces de fonctionnement des cours d'eau ;
 - 10.2 Poursuivre la préservation de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles : économiser l'eau potable et favoriser le développement de ressources alternatives ; mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales ; poursuivre la lutte contre les pollutions et les actions pour la qualité des eaux ;
- 11. Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable :

- 11.1 Organiser l’accessibilité et la découverte des sites d’intérêt ;
- 11.2 Mettre en valeur les sites patrimoniaux ;
- 11.3 Valoriser les équipements et événements participant à une culture territoriale partagée ;
- 11.4 Soutenir et permettre les adaptations d’une offre d’hébergement touristique diversifiée ;
- 12. Aménagement du littoral pour la préservation de l’authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique :
 - 12.1 Préserver le littoral et sa capacité d’accueil dans une perspective durable à travers la protection et la gestion des espaces remarquables, des boisements significatifs, des coupures d’urbanisation, des espaces proches du rivage et de la bande des 100 m. ;
 - 12.2 Reconnaître et attribuer des objectifs différenciés aux espaces urbanisés pour organiser la maîtrise de la capacité d’accueil en cohérence avec les choix d’aménagement et environnementaux du SCoT :

La prescription n° 100 différencie :

- *Les agglomérations constituant les centralités principales de chacune des communes : Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe, Le Pouliguen, Camoël, La Baule-Escoublac, Piriac-sur-Mer, Pénestin, Mesquer, Assérac, Saint-Lyphard, Férel, Guérande, Saint-Molf, Herbignac. Elles constituent les principaux secteurs de développement des communes (et du SCoT en général), et de pôles économiques. **Il y a lieu de rajouter la Madeleine à Guérande et Quimiac à Mesquer, cartographiés mais absents dans le DOO ;***

- *Les agglomérations et villages constituant des centralités secondaires : LERAT (Piriac-sur-Mer), SAILLÉ (Guérande), LA CHAPELLE/MARLAIS (Saint-Lyphard/Herbignac), CLIS (Guérande), POUDRANTAIS (Pénestin), PONT MAHÉ (Assérac), TRÉHIGUIER (Pénestin), CAREIL (Guérande), POMPAS (Herbignac). Elles peuvent être développées de manière mesurée, et de manière limitée pour les centralités de Pompas, Pont Mahé et Marlais (en cohérence avec le PNR de Brière).*

- *Les agglomérations et villages Ne constituant PAS des centralités principales ou secondaires : MESQUERY, KERMORET, PONT D'ARM (Assérac) ; KERMOISAN, ROFFIAT, KERVALET, TRÉGATÉ (Batz-sur-Mer) ; VIEILLE-ROCHE, KERARNO (Camoël) ; LA GRÉE - VILLE RENAUD – LA VOUTE, LES PARGO (Férel) ; BISSIN, BRÉZÉAN, MIROUX, BOUZAIRE, FOLHAY, POISSEVIN, SANDUN, MOUZAC, TRÉPIED (Guérande) ; KERGONAN/LE CRUTIER (Guérande/Saint-Lyphard) ; SAPILON, ARBOURG, LA VILLE PEROTIN, KERLIBERIN (Herbignac) ; LA VILLE POUPARD, LA VILLE MOUÉE/LES OLIVAUD, LA VILLE JOIE, RÉZAC (La Baule-Escoublac) ; BELMONT, COISPÉAN (La Turballe) ; LE PRÉ BRÛLÉ (Le Croisic) ; GOUSTAN (Le Pouliguen) ; BEL-AIR – KERCABELLEC, ROUTE DU ROSTU, LE LANIC, MOULIN A EAU (Mesquer) ; COUARNE, LA GRANDE ÎLE, HAUT PÉNESTIN, LE BILLE, LOSCOLO, KERLIEU, KERSEGUIN (Pénestin) ; KERDRIER, TOULAN KERFALLE PENHOUE (Piriac-sur-Mer) ; LE BRUNET PENNELO, KERBOURG (Saint-Lyphard) ; BOULAY (Saint-Molf). Ces agglomérations et villages n’ont pas vocation à s’étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au DOO.*

- *Les villages économiques « atypiques » : KERGOULINET (Mesquer). Ce village n’a pas vocation à s’étendre mais à être conforté dans une enveloppe maximale selon contour au DOO.*

Prescription n° 101 : pour les communes non littorales, les documents d’urbanisme locaux

définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL à caractère exceptionnel en cohérence avec les enjeux agricoles.

Prescription n° 102 : pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs déjà urbanisés - SDU, identifiés conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage, et à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ; les 8 SDU sont KERHUET, LES FRAICHES NORD, KERGAIGNE, LES FRAICHES SUD, LE MENÉ, KERCANDO, LA DUINE (Guérande), KERLAY (Pénestin).

- 13. Permettre et mettre en valeur les activités liées à la mer et au littoral : soutenir les spécificités locales liées aux activités marines ; soutenir les conditions de valorisation pour l'aquaculture et la pêche ;
- 14. Prévenir, protéger et réduire les vulnérabilités face aux risques et à leurs évolutions : assurer la protection des personnes et des biens et réduire leurs vulnérabilités ; établir des prescriptions plus spécifiques à l'inondation et au ruissellement ; établir des prescriptions plus spécifiques à la submersion marine ; établir des prescriptions plus spécifiques au mouvement de terrain ; établir des prescriptions plus spécifiques aux feux de forêt ; établir des prescriptions plus spécifiques aux risques technologiques et aux nuisances.

Le DOO précise la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte -SLGITC en cours d'élaboration avec Saint-Nazaire Agglo :

- La SLGITC définira des éléments prospectifs d'évolution du trait de côte à horizons 2050 et 2120 permettant une démarche de prévention et des actions adaptatives progressives ;
- Les plan de prévention des risques littoraux - PPRL en vigueur, établis par l'État, sont des documents opposables avec des mesures de prévention et d'adaptation à horizon 2120 : submersion marine et érosion littorale.

En complément de l'objectif 8 « politique commerciale dans le dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs », **le DOO présente la stratégie portant sur le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique – DAACL :**

- Conditions générales d'implantations pour les équipements commerciaux d'importance dans les centralités, pour les équipements commerciaux d'importance dans les secteurs d'implantations périphériques - SIP, pour la logistique commerciale ;
- Cartographies des localisations préférentielles dans les centralités, dans les SIP connectés et dans les SIP déconnectés.

2 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de révision du schéma de cohérence territoriale est constitué des pièces suivantes :

- **0 - Résumé non technique** : 17 pages ;
- **1 - Recueil des actes administratifs** :
 - 1-1 - Arrêté d'ouverture d'enquête du 8 juillet 2025 : 8 pages ;

- 1-2 - Publicités (insertions journaux) ;
- Délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2022 : 12 pages ;
- Délibérations du Conseil communautaire des 11 avril 2024 et 26 septembre 2024 : 11 pages ;
- Délibération du Conseil communautaire du 11 avril 2025 arrêtant le projet de révision du SCoT : 16 pages ;
- **2 - Dossier de révision du SCoT :**
 - 2-1 – Bilan de la concertation : 15 pages ;
 - 2-2 – Projet de révision du SCoT arrêté :
 - Pièce 1 – Projet d’aménagement stratégique : 40 pages ;
 - Pièce 2 – Document d’orientation et d’objectifs : 169 pages ;
 - Annexes cartographiques de la pièce 2 :
 - La trame écologique ;
 - La trame bleue (et turquoise) et les espaces de fonctionnement des cours d’eau (étude HDM) ;
 - Les espaces paysagers stratégiques du SCoT ;
 - Les espaces agricoles pérennes du SCoT ;
 - L’aménagement du littoral pour la préservation de l’authenticité et des ressources du territoire, en adaptation du changement climatique ;
 - Pièce 3 – Annexes :
 - 3.1 – Diagnostic territorial et état initial de l’environnement : 169 pages ;
 - État initial de l’environnement : 219 pages ;
 - Le paysage : 56 pages ;
 - 3.2 – Justification des choix retenus : 119 pages ;
 - 3.3 – Analyse et justification de la consommation d’espace : 37 pages ;
 - 3.4 – Évaluation environnementale : 163 pages ;
 - 3.4.1 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du SCoT : 34 pages (document ajouté au dossier arrêté) ;
- **3 - Recueil des avis :**
 - 3-1 - Avis des personnes publiques associées – PPA :
 - Communes de CAP Atlantique :
 - Batz-sur-Mer : 7 juillet 2025, 9 pages ;
 - Camoël : 17 juin 2025, 6 pages ;
 - Férel : 10 juin 2025, 12 pages ;
 - Guérande : 11 juin 2025, 8 pages ;
 - Herbignac : 3 juillet 2025, 6 pages ;
 - La Baule – Escoublac : 25 juillet 2025, 6 pages ;
 - La Turballe : délibération du 24 juin 2025, 4 pages ; courrier du 26 juillet 2025, 2 pages ;
 - Le Croisic : 8 juillet 2025, 5 pages ;
 - Le Pouliguen : 30 juin 2025, 40 pages ;
 - Mesquer : 10 juin 2025, 6 pages ;

- Pénestin : 30 juin 2025, 8 pages ;
- Piriac-sur-Mer : 1 juillet 2025, 5 pages ;
- Saint-Lyphard : 24 juin 2025, 8 pages ;
- Saint-Molf : 17 juin 2025, 10 pages ;
- Personnes publiques associées, hors communes de l'agglo :
 - Préfet de la Loire-Atlantique / Direction départementale des territoires et de la mer – DDTM de la Loire-Atlantique et DDTM du Morbihan : 28 juillet 2025, 10 pages ; annexe technique, 5 pages ; RTE : 12 juin 2025, 3 pages ; SFDM : 23 juin 2025, 5 pages ;
 - Région Bretagne : 6 pages ;
 - Région des Pays de la Loire : 18 juillet 2025, 5 pages ;
 - Conseil départemental de la Loire-atlantique : 16 juillet 2025, 14 pages ;
 - Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan : 28 juillet 2025, 4 pages ;
 - Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire : 15 juillet 2025, 6 pages ;
 - Chambre des métiers et de l'artisanat de Bretagne / Morbihan : 1 juillet 2025, 3 pages ;
 - Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire : 17 juillet 2025, 4 pages ;
 - Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique : 4 août 2025, 4 pages ;
 - Centre national de la propriété forestière – CNPF : 30 juillet 2025, 2 pages ;
 - Comité régional de la conchyliculture – CRC de Bretagne-sud : 6 août 2025, 6 pages ;
 - Parc naturel régional de Brière – PNRB : 25 juillet 2025, 3 pages ;
 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Vilaine : 7 juillet 2025, 2 pages ;
 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire : 7 juillet 2025, 4 pages ;
- 3-2 - Avis des personnes publiques consultées :
 - Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire : 22 juillet 2025, 2 pages ;
 - Communauté de communes Arc Sud Bretagne : 15 juillet 2025, 2 pages ;
 - Communauté de communes Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois : 21 juillet 2025, 2 pages ;
- 3-3 - Avis des Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :
 - CDPENAF de la Loire-Atlantique : 11 juillet 2025, 2 pages ;
 - CDPENAF du Morbihan : 22 juillet 2025, 1 page ;

- 3-4 - Avis de l'Autorité environnementale nationale : 24 juillet 2025, 37 pages.

Sauf indications contraires, ce dossier a été réalisé par le bureau d'études E.A.U., centre Space2be, 73 rue Desnouettes 75015 – Paris, sous la directive de CAP Atlantique.

3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la lettre du 29 avril 2025, signé du vice-président de CAP Atlantique en charge du schéma de cohérence territoriale et des stratégies foncières et littorales, demandant la désignation d'un commissaire enquêteur, le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Gérard LAFAGE en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et René PRAT en qualité de commissaire enquêteur suppléant, afin de mener la présente enquête publique, par décision E25000103 / 44 du 6 mai 2025.

3.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice

3.2.1 - Rencontre préparatoire du 13 juin 2025

M. Norbert SAMAMA vice-président de CAP Atlantique, Mmes Claire VENOT directrice générale adjointe de l'aménagement et du développement, Anne-Marie MÉNAGÉ directrice de l'aménagement et Ilona DABIN chargé de mission révision du SCoT ont présenté au commissaire enquêteur le projet de révision du SCoT et son contexte, sur la base du diaporama présenté aux mairies. Un dossier papier de la révision a été remis au commissaire enquêteur.

L'organisation de l'enquête a été définie : nombre et lieux de permanences, site dématérialisé ... Les dates de permanences ont été précisées lors de la visioconférence du 20 juin 2025.

Les modalités de l'enquête publique sont précisées dans l'arrêté n° 25/012 du 8 juillet 2025.

3.2.2 - Rencontres post-enquête

Le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête le 30 septembre 2025 à M. Norbert SAMAMA, Mmes Anne-Marie MÉNAGÉ et Ilona DABIN et M. Didier DELZOR (bureau d'études EAU).

Les réponses de CAP Atlantique au procès-verbal de synthèse ont été présentées au commissaire-enquêteur le 13 octobre 2025 par M. Norbert SAMAMA, Mmes Claire VENOT, Anne-Marie MÉNAGÉ et Ilona DABIN et M. Didier DELZOR. Le procès-verbal de synthèse et les réponses de CAP Atlantique sont intégrés dans le présent rapport au chapitre 7 ci-après.

3.3 - Visite des lieux

Une visite de la presqu'île a été faite les 29 et 30 juillet 2025, présentée par Mmes Anne-Marie MÉNAGÉ et Ilona DABIN, avec passage dans les bourgs, les principaux villages et les zones économiques, au centre, à l'est et au nord le premier jour, à l'ouest et au sud le second jour.

Les lieux des permanences ont été visités, avec rencontres des personnes en charge de la prise en compte du dossier et de l'accueil.

3.4 - Permanences

En accord avec le commissaire enquêteur, un calendrier de huit permanences a été fixé par l'arrêté du 8 juillet 2025 :

- Lundi 25 août 2025, 8 h 30 à 12 h 30, au siège de Cap Atlantique à La Baule ;
- Vendredi 29 août 2025, 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de Camoël (bassin de vie nord) ;
- Mardi 2 septembre 2025, 9 h 00 à 12 h 30, en mairie de Piriac-sur-Mer (bassin de vie centre) ;
- Jeudi 4 septembre 2025, 13 h 30 à 17 h 00, en mairie du Pouliguen (bassin de vie sud) ;
- Mardi 9 septembre 2025, 13 h 30 à 17 h 30, en mairie d'Herbignac (bassin de vie nord) ;
- Samedi 13 septembre 2025, 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de Guérande (bassin de vie centre) ;
- Mercredi 17 septembre 2025, 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de Saint-Lyphard (bassin de vie centre) ;
- Mardi 23 septembre 2025, 13 h 30 à 17 h 30, à la direction de l'aménagement de Cap Atlantique à Guérande.

3.5 - Information du public

3.5.1 - Publication dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié dans les quotidiens régionaux dans la rubrique des actes administratifs le vendredi 1 août 2025 et le 27 août 2025 :

- Ouest-France éditions 44 et 56 ;
- Presse-Océan, édition 44 ;
- Le Télégramme, édition 56.

3.5.2 - Affichages

L'affichage a été fait au format A4 sur les panneaux des actes administratifs de CAP atlantique et des quinze communes de l'agglomération.

L'affichage in situ a été fait, au format A2 sur fond jaune en 89 emplacements répartis sur les communes.

3.5.3 - Information sur le site internet de Cap Atlantique

- Le dossier d'enquête était accessible (pièces téléchargeables) et les dates de permanence du commissaire enquêteur mentionnées : <https://www.cap-atlantique.fr/enquete-publique-scot>
- Il était possible de déposer une observation :
 - avec le lien : [je contribue à l'enquête publique du scot](#)
 - à l'adresse courriel : commissaire_enqueteur_scot@cap-atlantique.fr
- L'ensemble des observations était tenu à disposition du public : <https://www.cap-atlantique.fr/enquete-publique-scot>

4 - Synthèse des avis des personnes publiques associées – PPA et des personnes publiques consultées – PPC

Cap Atlantique a notifié le dossier d'arrêt de l'élaboration du PLU aux personnes publiques associées (communes de l'agglomération, administrations et chambres consulaires) et aux personnes publiques consultées (communauté de communes voisines). La synthèse des avis reçus

est donnée ci-après :

4.1 - Communes de l'agglomération CAP Atlantique : par ordre alphabétique

4.1.1 - Assérac : courriel du 6 juin 2025

Le directeur général des services confirme que la commune n'émettra pas d'avis sur le projet de révision du SCoT.

4.1.2 - Batz-sur-Mer : délibération du 7 juillet 2025

Après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable avec réserves** au projet de révision du SCoT arrêté, à la majorité (19 voix pour, 1 voix contre, 1 abstention), concernant l'axe 2 / un territoire authentique porteur de bien être pour tous ... :

- Réserves :
 - sur l'objectif 7.1.2 / limiter la consommation d'espace en extension ... : la commune demande de :
 - Modifier la ventilation des **objectifs de logements**, en faisant glisser 10 logements fléchés dans l'enveloppe urbaine vers les logements dits en extension, soit pour la période 2025 - 2044 : 172 logements dans l'enveloppe urbaine, 32 logements en extension ;
 - Augmenter la surface en extension de 1 hectare pour passer à **2 hectares en extension** ;
 - Sur l'objectif 7.1.3 / organiser une densification adaptée : souhait de supprimer l'annotation de bas de page la concernant «*Note : il n'est pas envisagé d'urbanisation en extension à Batz-sur-Mer sur 2025 - 2030. En outre, les densités exprimées pour cette commune ...*» ;
 - Sur la carte des espaces agricoles pérennes / annexes cartographiques : la commune confirme sa demande concernant la **correction de l'enveloppe urbaine** dans les villages lorsqu'elle ne coïncide pas avec le zonage du PLU ;
- Recommandation sur l'objectif 7.1.3 / organiser une densification adaptée : le grand nombre de protections en matière environnementales (littoral, site classé ...) et patrimoniales, constitue une contrainte importante pour le développement des **énergies renouvelables** et notamment des énergies solaires. Cet enjeu d'allier patrimoine et énergie devrait être mentionné de manière plus affirmée.

4.1.3 - Camoël : délibération du 17 juin 2025

Considérant l'avis de la commission urbanisme du 12 mai 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable, avec réserve**, au projet de révision du SCoT arrêté, à la majorité (11 voix pour, 2 voix contre, 2 abstentions) ; la commune :

- Réitère sa demande de classement du zonage de **Pontrel en secteur SDU**, observant que le projet de révision n'a pas tenu compte de la délibération n° 2021/22 du 2021 du CM demandant cette identification lors de la modification simplifiée n°1 du SCoT ;
- Demande que l'extension du **camping des Embruns** soit possible à l'intérieur du périmètre constructible de **la Grée / Kerarno**, dans la mesure où son développement est compatible

avec les objectifs du DOO sur le volet tourisme et nature.

4.1.4 - **Férel** : délibération du 10 juin 2025

Considérant l'avis du bureau municipal du 4 juin 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à l'unanimité, et formule les recommandations et observations suivantes :

- Recommandations : reprendre les **limites des secteurs agglomérés actuels** afin de faciliter la mise en compatibilité du PLU (la Voute, la Chataignière, les Pargo, la Grée) ; corriger le périmètre de l'agglomération centre-ville ;
- Observations
 - Sur l'axe 1 / un territoire accélérateur ... :
 - Priorité 3 - espaces agricoles pérennes : certains secteurs de la commune ne correspondent pas avec les espaces urbanisés ;
 - Priorité 28 et 29 - offre de mobilité : au regard de la situation des communes du nord de l'agglomération, la commune souligne les connexions nécessaires avec les communautés de communes voisines des trois départements et sa desserte est un enjeu à souligner ; le lien en transports en commun vers le futur pôle multimodal d'Herbignac est un préalable ;
 - Sur l'axe 2 / un territoire authentique ... :
 - Priorité 33 / objectifs de logements : la commune souhaite maintenir une politique soutenue en terme d'offres de logements résidentiels ; cette ambition doit pouvoir s'accompagner des moyens nécessaires, en prenant en compte la nécessaire maturation des projets ;
 - Priorité 34 / équipements structurants : la commune rappelle les deux projets la concernant, l'extension du cimetière et la construction d'un accueil périscolaire ;
 - Priorité 69 / parcs structurants et stratégiques : la commune souhaiterait être associée à la dynamique « petites villes de demain » et aux actions sur l'ensemble des communes du pôle nord ;
 - Sur l'axe 3 / un territoire d'eau :
 - Priorité 100 / agglomérations et villages : elle interroge sur la présence d'une coupure d'urbanisation au nord-ouest de la commune.

4.1.5 - **Guérande** : délibération du 11 juin 2025

Vu les observations de la commission aménagement du territoire et urbanisme du 27 mai 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à la majorité (4 voix contre, 1 abstention), assorti des prescriptions suivantes :

- Corrections des erreurs matérielles : Careil bien en centralité secondaire ; remplacer Kercando par **Kerdando** dans la liste des SDU ; remplacer Les Fraiches Nord par **Les Fraiches** et Les Fraiches Sud par **Beaulieu** ;
- Ajout du hameau de **Kermarais** dans la liste des secteurs déjà urbanisés identifiés au SCoT, car il répond aux critères retenus pour une telle identification ;

- Prendre en compte les spécificités de l'**activité salicole** dans les actions de soutien et de mise en valeur des activités liées à la mer et au littoral ;
- Mentionner la **retenue d'eau de Sandun** comme ressource d'eau potable pour le territoire.

4.1.6 - **Herbignac** : délibération du 3 juillet 2025

Considérant l'avis de la commission aménagement, urbanisme et logement du 10 juin 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à la majorité (26 voix pour, 6 abstentions), avec :

- Une recommandation : ne pas mentionner le village de **la Ville Renaud** dans les agglomérations et villages constituant des centralités principales et secondaires, car le secteur est représenté ainsi dans la cartographie des enveloppes urbaines ;
- Une observation : ... le SCoT 2025 – 2040 incarne un esprit fédérateur autour d'ambitions communes et partagées qui permettent d'atteindre les objectifs fixés par le PAS qui sera adopté par les 15 communes de l'agglo.

4.1.7 - **La Baule – Escoublac** : délibération du 25 juillet 2025

Considérant l'avis de la commission urbanisme, habitat, travaux du 24 juin 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté.

4.1.8 - **La Turballe** : délibération du 24 juin 2025

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme du 3 juin 2025, le Conseil municipal émet un **avis défavorable** au projet de révision du SCoT arrêté, après délibération (17 voix contre, 5 voix pour et 3 abstentions). Par courrier du 26 juin 2025, le Maire fait part de la position de son Conseil municipal : cette décision n'est pas le fruit d'un désaccord de principe, mais la conséquence d'un manque de prise en compte de besoins spécifiques sur la question de l'**accueil des artisans**. Au vu des projections démographiques et des besoins de logements, aucune solution concrète n'est apportée pour répondre aux besoins des artisans, qui peinent à trouver des locaux adaptés. La commune ne peut plus accueillir de nouveaux artisans. Ceux déjà installés ne peuvent pas se développer, et certains voient même leur activité menacée en raison de l'absence de locaux conformes aux normes (sanitaires, douches, locaux collectifs, etc.). Dans ce contexte, le Conseil municipal ne pourra soutenir le SCoT que si celui-ci prévoit, sur la commune, une *zone d'activité dédiée* non seulement aux activités portuaires, mais également aux artisans. Il est essentiel de libérer du foncier pour l'installation de 8 à 10 entreprises artisanales.

4.1.9 - **Le Croisic** : délibération du 8 juillet 2025

Après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à l'unanimité.

4.1.10 - **Le Pouliguen** : délibération du 30 juin 2025

Après avis favorable de la commission cadre de vie, environnement, urbanisme et travaux du 17 juin 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à la majorité (7 abstentions), avec une recommandation : augmenter la part d'**accession sociale à la propriété** sous la forme du bail réel solidaire.

4.1.11 - **Mesquer** : délibération du 10 juin 2025

Après délibération, le Conseil municipal donne un **avis favorable**, à l'unanimité, sur le projet de révision du SCoT arrêté, visant à accompagner le développement durable du territoire, par des réponses nouvelles aux attentes de cadre de vie de la population, mais aussi en étant pro-actif face aux défis actuels et futurs, notamment climatiques, énergétiques et économiques.

4.1.12 - **Pénestin** : délibération du 30 juin 2025

Après délibération, le Conseil municipal donne un **avis favorable** sur le projet de révision du SCoT arrêté. Il soumet les propositions d'ajustement suivantes avant son approbation :

- Volet logement : l'augmentation de la règle des 25 % de logements locatifs sociaux pourrait constituer un frein pour certains aménageurs qui peinent à équilibrer l'économie de leur projet ;
- Volet développement économique :
 - étonnement qu'aucune mention explicite du « **projet de repli des activités conchylicoles de Loscolo** », actuellement en contentieux et reconnu comme tel par la commune, alors qu'une superficie de 7 hectares est prévue dans l'enveloppe intercommunale ;
 - Regret de la suppression de l'extension de 1,5 ha de la zone d'activités du **Closo**, permettant de donner une cohérence à l'ensemble ;
- Volet commerce : il conviendrait de mieux prendre en compte les commerces dans les centralités secondaires, comme le port de pêche de **Tréhiguier** ;
- Volet gestion du trait de côte : contradiction entre identification d'alternatives de sites de repli stratégique et préservation des espaces agricoles ;
- Volet aménagement du littoral : Poudrantaïs et Tréhiguier sont bien des centralités secondaires ;
- Recommandations sur les prescriptions :
 - P 13 : citer les projets de désimperméabilisation de cours d'école et d'établissements publics ;
 - P 23 : supprimer « privilégier les espaces détenant un pauvre intérêt pour l'agriculture » ;
 - P 33 : compléter par l'activité nautique présente sur la commune ;
 - P 34 et P 105 : mentionner le projet de repli des activités conchylicoles de Loscolo ;
 - P 40 : préciser la règle de réaffectation de la surface de 2 ha vers une autre commune ;
 - P 104 : ajouter la conchyliculture et la saliculture à la liste des activités marines ;
 - P 23 et P 48 : ajouter un cône graphique près du port de Tréhiguier à la cartographie des espaces paysagers stratégiques.

4.1.13 - **Piriac-sur-Mer** : délibération du 1 juillet 2025

Après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à l'unanimité, avec :

- Une recommandation : reconnaissance des secteurs de **Ternevé et Méliniac** comme des secteurs déjà urbanisés au titre de la loi littoral et les ouvrant ainsi à l'urbanisation modérée et contenue dans de nouvelles enveloppes.

4.1.14 - **Saint-Lyphard** : délibération du 24 juin 2025

Considérant l'avis de la commission permis de construire en date du 16 juin 2025 et après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à l'unanimité.

4.1.15 - **Saint-Molf** : délibération du 17 juin 2025

Après délibération, le Conseil municipal émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, à la majorité (16 voix pour, 6 abstentions).

4.2 - *Personnes publiques associées, hors communes de l'agglo :*

4.2.1 - **Préfet de la Loire-Atlantique / Direction départementale des territoires et de la mer – DDTM de la Loire-Atlantique et DDTM du Morbihan :** courrier du 28 juillet 2025

Regroupant les avis des deux départements, le préfet émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT arrêté, sous **réserve de la prise en compte des remarques et demandes** formulées visant à améliorer la traduction réglementaire du projet d'aménagement stratégique :

- **Maîtrise de l'urbanisation** : une clarification est attendue sur l'**objectif 3.3.1 de 310 ha**, en lien avec la consommation effective 2021 – 2024 non présentée ; il convient d'améliorer la justifications des choix de manière à relever les **densités** fixées pour chaque commune, en lien avec une réflexion urbanistique prenant également en compte les formes urbaines traditionnelles ; la reconduction vertueuse des **espaces agricoles pérennes** pourrait être améliorée par la présentation du bilan de ce dispositif depuis 2018, des caractéristiques des nouveaux espaces préservés et des éléments de concertation ;
- **Politique de l'habitat** :
 - **Trajectoire démographique et besoins en logements** : l'inflexion prévue en 2030 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 ;
 - **Logements sociaux et abordables** : la servitude de résidences principales L.151-14-1 CU pourrait figurer dans les outils à mobiliser dans les PLU, au même titre que les servitudes de mixité sociale ;

Prescription P 36 : cette prescription ne comportant pas de critères définissant « *les secteurs ne permettant pas de mixité sociale* », il est recommandé de la reformuler pour lui donner une portée effective.
 - **Publics spécifiques et parcours résidentiel** : des orientations gagneraient cependant à être précisées sur les besoins spécifiques (personnes en perte d'autonomie, jeunes,

saisonniers et étudiants, gens du voyage), assorties le cas échéant de recommandations en lien avec les prescriptions 37 et 38 du DOO.

Il encourage à décliner dans le DOO des prescriptions visant à introduire dans les OAP des PLU des objectifs par typologie et taille de logements ; les communes pourront ainsi davantage encadrer les projets de manière à veiller à une programmation en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population

- **Aménagement commercial** : 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.

Il est demandé de compléter la justifications des SIP retenus avec les diagnostics, enjeux et actions issus des démarches engagées sur les territoires lauréats des programmes « petites villes de demain » et « cœur de bourg ».

- **Risques naturels** : pour parfaire la déclinaison du PGRI, il est possible d'introduire plus précisément ses trois premiers objectifs et ses dispositions 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.15, 3.7 et 3.8 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, et cadrer les principes de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable. Il conviendrait d'intégrer une mesure d'évitement supplémentaire consistant à ne pas réaliser de caves ou sous-sols dans les secteurs concernés par l'aléa « remontée de nappe ».
- **Milieux naturels et biodiversité / eau et milieux aquatiques** : le SCoT se doit de consacrer l'importance majeure des espaces agricoles bocagers en termes de biodiversité pour être compatible avec les deux SRADDET. Les espaces de perméabilité bocagère de la TVB peuvent être élargis et ajustés en ce sens.

Il est attendu sur la séquence « éviter – réduire – compenser » un cadrage méthodologique au bénéfice des PLU communaux, en particulier sur les espaces à éviter strictement, les critères de priorisation des secteurs de projet, les possibilités de compensation.

Des précisions sont demandées sur la compatibilité avec les deux SAGE (*voir l'avis de ces services*).

- **Mobilités** : des éléments concrets et territorialisés gagneraient 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, ici peu développée.
- **Air, climat, énergie** : le projet de SCoT ne fait que peu référence à son plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ; 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° CU ;
- **Bien-être des populations** : 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 baignade (de bonne qualité sanitaire) avec un accès pour tous. S'agissant de la nature en ville, une orientation visant à « *promouvoir* des espaces publics de qualité (offre en espaces verts, ombrage, mobilier adapté aux plus vulnérables...) » permettrait

une approche globale santé et environnement.

L'objectif de limiter l'exposition aux nuisances et aux pollutions pourrait être renforcé, en préconisant qu'au niveau de chaque PLU soient systématiquement réalisées des cartes stratégiques permettant une bonne prise en compte des personnes vulnérables.

- **Patrimoine architectural, urbain et paysager** : si la densification dans les tissus existants est encouragée, une vigilance est requise quant à l'intégration paysagère et à la gestion des hauteurs pour assurer un paysage urbain ou rural cohérent avec l'environnement ; le traitement des friches et dents creuses gagnerait à être renforcé.

Il est recommandé de mieux hiérarchiser les paysages à enjeux (emblématiques, ordinaires, sensibles) pour guider les arbitrages ; 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** :
 - Les quelques ajustements effectués concernant les **espaces remarquables** sont à présenter de manière exhaustive, précise et argumentée ; le portage cartographique est à améliorer ;
 - Le régime applicable aux **coupures d'urbanisation** requiert quelques précisions, puisque dans ces espaces, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères et démontables ; il y a lieu de préciser 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 : l'importance des constructions projetées, la destination et la configuration du secteur d'implantation (urbanisé, naturel, boisé, cultivé...) ;
 - La définition de la **bande littorale des 100 mètres** est à préciser, en indiquant qu'elle s'étend à partir de la limite haute du rivage - PHEC sans tenir compte des obstacles et accidents du relief ;
 - La détermination des secteurs déjà urbanisés (SDU) écarte, à juste titre dans sa définition méthodologique, l'urbanisation linéaire : il y a lieu de procéder au **retrait des secteurs (Le Mené, Kercando, La Duine)** qui présentent un caractère relativement diffus générant un ruban étendu de constructions, prévus d'être constructibles en méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 ;
 - Le site de **Pen Bron** a vocation à figurer sur la carte du parti d'aménagement du littoral.

L'annexe technique jointe est destinée à améliorer la qualité technique du document.

Autres avis communiqués par la DDTM :

- **Réseau de transport de l'électricité – RTE** (courrier du 12 juin 2025) :
 - Prescriptions du DOO : préconisation que figurent au sein de ses règles générales les

dispositions « les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ... contribuent à la solidarité des territoires ... Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilité d'évolution du réseau ... » ;

- **Ouvrages existants** : l'emplacement des ouvrages du réseau RTE est disponible sur le site internet indiqué.
- **Société française Donges Metz – SFDM** (courrier du 23 juin 2025) : confirmation que l'oléoduc Donges Melun Metz traverse les communes de Piriac, la Turballe, Guérande et la Baule, concernées par des servitudes d'utilité publique – SUP ; cette réglementation s'applique notamment aux constructions ou extensions des ERP (*établissements recevant du public*) de plus de 100 personnes ou des IGH (*immeubles de grande hauteur*).

4.2.2 - Région Bretagne :

La Région compare les propositions du SCoT avec les règles édictées par le SRADDET Bretagne (38 objectifs et 28 règles), en indiquant leur **concordance** ; elle souligne les points suivants :

- Elle invite le SCoT à présenter plus explicitement la **consommation foncière** maximale effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2031, période de référence pour la division par deux de la consommation foncière attendue par la loi Climat et Résilience, et dans la règle 1.9 du SRADDET ;
- Des objectifs chiffrés sur les **économies d'eau** pourraient être précisés ; il y a lieu de prendre en compte, dans le DOO, la faiblesse de la capacité globale de traitement de la station d'assainissement de Pénestin identifiée dans l'état initial de l'environnement ;
- En application de la règle 3.5 du SRADDET portant sur la **réhabilitation thermique**, le SCoT pourrait davantage développer cette thématique pour proposer des mesures potentiellement déclinées par secteurs et avec un niveau de performance énergétique à atteindre ;
- Bien que le déploiement d'**aires de covoiturage** et de **parking relais**, est compatible avec la règle 4.4 du SRADDET, la Région propose au SCoT d'approfondir les besoins d'implantation de ces aires.

4.2.3 - Région des Pays de la Loire : courrier du 18 juillet 2025

La présidente informe que le projet de SCoT s'inscrit pleinement dans les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires – SRADDET, et proposera aux élus régionaux d'émettre un **avis favorable** lors de la prochaine commission permanente en 2025.

La Région formule quelques remarques et observations sur les thématiques suivantes :

- Aménagement du territoire : le projet prend bien en compte l'objectif n°21 du SRADDET de tendre vers le zéro artificialisation nette à horizon 2050 ;
- Biodiversité : la réussite dépendra de la mise en œuvre concrète de la gouvernance territoriale et de la capacité à concilier développement et préservation. La gestion intégrée du littoral ainsi que la préservation et le confortement des continuités écologiques nécessiteront une coordination étroite entre les collectivités locales. La réussite de la

trajectoire ZAN dépendra enfin fortement de la capacité à mobiliser le foncier existant ;

- Climat, Air, Énergie :
 - Plan climat air énergie territorial – PCAET : il n'est pas fait mention de disposition visant le stockage du carbone, et sur la qualité de l'air. Plus globalement, il n'y a aucun objectif chiffré défini ; il serait important de rappeler ceux du PCAET pour plus de lisibilité ;
 - Cohérence avec les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments : le SCOT ne présente pas d'objectifs chiffrés ; cependant, les orientations sont bien en accord avec les objectifs du SRADDET concernant le patrimoine bâti. ;
- Mobilités : dans la partie « développer une offre de » mobilité alternative ... » et dans le diagnostic, il y a lieu de préciser que le réseau ferré est accessible avec un titre urbain, mais le réseau ferroviaire est bien valorisé.

4.2.4 - Conseil départemental de la Loire-Atlantique : courrier du 16 juillet 2025

Lors de sa séance du 3 juillet 2025, la commission permanente donne un **avis favorable** au projet de révision du SCoT, en demandant expressément 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 ;
- S'assurer que les **projets cyclables** du Département puissent se réaliser et notamment dans les espaces agricoles pérennes définis par le territoire ;
- Faire référence au **schéma directeur des mobilités** approuvé en octobre 2024 : préciser que les prescriptions réglementaires afférentes à ce schéma sont à reprendre au règlement des documents d'urbanisme locaux, faire référence au tableau et à la carte « prescriptions d'urbanisme sur les routes départementales » joints, fixant les créations d'accès et marges de recul par type de route ;
- Faire référence au **plan 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 ;
- Indiquer que le territoire devra appliquer le **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** de Loire-Atlantique 2025-2031.

Par ailleurs, le Département invite le SCoT à suivre un certain nombre de points et en suggère d'autres, listés dans le document, dont :

- Réaliser une carte par commune (et non à l'échelle de l'intercommunalité) des enveloppes urbaines ;
- Recenser et cartographier les différents types de sols du territoire afin d'identifier leur valeur agronomique et écologique ;
- Préciser que le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) bénéficie d'une protection stricte et que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne pourra pas être envisagée ; l'intégrer dans le document cartographique final.

4.2.5 - **Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan** : 28 juillet 2025

La CCI fait les remarques et propositions d'ajustement suivantes :

- Document d'orientations et d'objectifs :
 - Prescription P 32 : il convient de localiser prioritairement cette offre de logements pour les actifs à proximité des espaces économiques importants, afin de limiter les déplacements pendulaires ;
 - P 53 : elle préconise de ne pas fixer de seuils en centralité et de permettre à tout type de commerce de tout format de s'y implanter et de s'y développer ;
 - P 54 : il manque une classification pour les espaces commerciaux sans caractéristique d'intégration et n'ayant pas de rayonnement supra-communal, et elle suggère de proposer une catégorie intermédiaire pour les espaces commerciaux n'ayant pas vocation à accueillir une mixité fonctionnelle et des équipements commerciaux trop importants (ex : espace commercial du Clos à Pénestin) ;
 - P 57 : elle préconise 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 ;
 - P 63 : il est important de rester très vigilant à la notion de compatibilité pour ne pas occasionner de conflits d'usage et de voisinage entre les résidents et les acteurs économiques ;
 - P 67 : 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 ;
 - P 68 : la disposition visant à limiter les hauteurs est contradictoire avec les enjeux de densification ; elle suggère 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 ;
 - P 69 : l'enveloppe de 9 hectares, pour les autres besoins (économie maritime, besoins pour les autres parcs d'activités existants, repli stratégique), semble insuffisante au regard des potentiels projets d'envergure ;
 - P 94 : il est 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, et de prendre en considération les besoins en logements liés ;
 - P 117 : pour faciliter la lecture du DAACL, il faudrait présenter l'armature commerciale avec la classification des centralités, SIP connectés et déconnectés et les localisations correspondantes ;
 - P122 : il serait 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 nouvelles implantations commerciales de fréquence d'achat quotidienne ;
 - P125 : elle suggère d'employer le terme de consommation d'espaces agricoles, naturels et

forestiers, moins restrictive que la notion d'artificialisation ;

- P127 : elle attire l'attention sur les besoins de logistique commerciale liés à la livraison du dernier kilomètre, afin de proposer des sites de stockage mutualisés permettant de pacifier les modes de livraison dans les centralités.

4.2.6 - **Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire** : courrier du 15 juillet 2025

La CCI émet un **avis favorable** au projet de SCoT, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- 1. **Logement** : soutien de l'ambition de rattrapage en matière de production de logements sociaux afin de diversifier le parc de logements et répondre au besoin d'accueil des actifs ;
- 2. **Commerce** :
 - **Centralités** : interrogation sur l'identification d'une centralité commerciale à Herbignac Pompas dépourvu de commerces ; préconisation d'un classement en centralité intermédiaire, structurante pour La Baule – avenue Lajarrige et Atlantia et non en centralité locale ; préconisation d'un classement en centralité intermédiaire, structurante pour Herbignac – centre-ville et non en centralité majeure ; préconisation de ne pas fixer, dans un document d'urbanisme, un limite réglementaire de surface au sein des centralités, comme 300 m² de surface en centralités locales ;
 - **Sites d'implantation périphériques** – SIP : le classement en sites connectés ou déconnectés mériterait d'être complété et précisé car le rayonnement n'est pas forcément corrélé avec l'intégration urbaine ;

la CCI formule des remarques sur la délimitations des SIP suivants dans le DAACL : route de la Baule à Guérande, le Poull-Co au Pouliguen / Batz, Le Clos du Poivre à Herbignac, Villejames Maison Neuve à Guérande ; préconisation de ne pas fixer de plafonds de surfaces de vente ; au regard que les commerces de fréquence d'achat exceptionnelle ne sont pas souhaités en SIP connectés, revoir le classement des SIP Prés Blancs à Herbignac et Villejames ouest à Guérande ;

Il y a lieu de ne pas systématiser la règle visant à préserver les équilibres et la complémentarité d'offre entre les centralités et les SIP, et laisser la traduction aux PLU ;

- **Diffus** : préconisation d'autoriser une extension de + 10 % de surface de vente pour les commerces de plus de 300 m² à la date d'approbation du SCoT ;
- 3. **Foncier et activités économiques** : la CCI estime que l'**enveloppe de 9 hectares est insuffisante** pour répondre aux besoins de développement potentiel, pour l'extension de certaines zones d'activités, pour le confortement d'entreprises hors parc, pour valoriser l'économie maritime et en cas de repli stratégique. L'orientation « inciter et maîtriser le développement du bâti d'activité verticalisé » mériterait d'être plus affirmée ;
- 4. **Économie maritime et filière nautique** : soutien de l'orientation de confortement d'espaces artisanaux pour les activités liées au nautisme (P104) notamment à proximité des ports de plaisance de la Turballe, le Croisic et Piriac.

4.2.7 - **Chambre des métiers et de l'artisanat de Bretagne / Morbihan** : courrier du 1 juillet 2025

Le président de la CMA émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques et réserves ci-dessous :

- Sur le projet d'aménagement stratégique : il serait utile de préciser que la **compatibilité des activités artisanales en tissu urbain** vis à vis de l'habitat ne concerne pas seulement celles recevant du public mais aussi des artisans sans vitrine, comme les plombiers ou les petites unités de production lorsqu'ils sont bien intégrés ;
- Sur le document d'orientations et d'objectifs :
 - Centralités : même observation que précédemment ;
 - Classification des commerces par fréquence d'achat : il serait intéressant de réinterroger la grille d'analyse entre **commerces dits quotidiens et hebdomadaires**, pour mieux refléter les usages contemporains ; ainsi les supermarchés peuvent être fréquentés quotidiennement et les boulangeries, charcuteries, fleuristes plus occasionnellement, week-end ou sur des temps libres ;
 - Autorisations commerciales en **SIP connectés** : l'autorisation d'y implanter des commerces de fréquence quotidienne entre en contradiction avec l'objectif de renforcer l'armature commerciale des centralités, en créant de nouvelles polarités périphériques ;
Il convient d'être vigilant sur l'autorisation des supermarchés en **SIP déconnectés**, qui risque de renforcer l'étalement commercial et fragiliser le commerce de proximité ;
Concernant la vente des produits de l'**exploitation agricole** sur place, il sera préférable d'encourager ces ventes dans des **espaces mutualisés** en cœur de bourg ;
Encadrement des surfaces commerciales en SIP : il serait utile de prévoir un plafond de **surfaces de vente** pour les nouvelles implantations ou les extensions, en SIP connectés ou déconnectés.

4.2.8 - **Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire** : courrier du 17 juillet 2025

La Chambre de métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable** pour cette révision du SCoT, en signalant :

- La notion de **reconfiguration des parcs existants** visant à accompagner le développement de ces zones d'activités (400 artisans y sont actuellement localisés) est plébiscitée ;
- il faudra aborder les règles d'urbanisme et la **densification** (hauteur de construction, recul des distances par rapport à la voirie), eu égard aux surfaces souhaitées par les artisans mais également se pencher sur l'organisation parcellaire des zones d'activités extra ou infra urbaines et travailler à économiser les espaces privés de stationnement ou de stockage ;
- La question des **villages d'entreprises** pourra se poser pour le secteur artisanal dans le prolongement de recherches de solutions économes dans la consommation du foncier économique.

4.2.9 - **Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique** : courrier du 4 août 2025

La Chambre émet un **avis favorable** sur le projet de SCoT arrêté, **sous réserve** de prise en compte de ses observations sur le document d'orientations et d'objectifs :

Enjeux agricoles : Il apparaît nécessaire de rappeler ici que les paysages sont, avant tout, le fait de l'activité agricole et du travail des agriculteurs du territoire :

- **Trame écologique** (page 17) : quelles seraient les conséquences des mesures de restauration des sites naturels sur les sites à vocation agricole ? L'importance d'une mise en œuvre devraient être concertée avec les exploitations concernées, sans imposer de nouvelles contraintes à l'activité agricole ;
- **Réservoirs de biodiversité** (page 18-19) et continuités écologiques, lisières urbaines et affleurements rocheux : elle souhaite que leur délimitation dans les PLU se fasse sous forme de trame et non de zonage ; elle souhaite que le mot « agricole » soit ajouté à la suite de la « saliculture » ; elle demande que soit clairement précisé que, pour les espaces agricoles fonctionnels (présence de sièges d'exploitation) 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 ; elle rappelle que la prise en compte des enjeux paysagers dans les PLU ne doit pas conduire à une sanctuarisation généralisée du territoire ;
- **OAP et plantations** (page 28) : la prévision de plantations en OAP est acceptable, à condition qu'elle ne conduise pas à l'agrandissement des OAP sur les espaces agricoles ;
- **Parcs solaires au sol** (page 40) : la profession agricole ne souhaite pas voir de parcs solaires au sol qui doivent être interdites sur les espaces agricoles, afin de préserver leur potentiel ;
- **Coupures d'urbanisation** (page 112-113) elle demande que l'affinage des tracés prévus pour les espaces urbanisés soit également appliqué aux sièges et sites d'exploitation agricole afin qu'ils ne s'y trouvent pas ;
- **Application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme** (page 113) : elle demande la suppression du conditionnel « pourront » dans « 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. » ; une application claire de la réglementation en vigueur est nécessaire sans ajout de règles supplémentaires.

4.2.10 - **Centre national de la propriété forestière – CNPF** : courrier du 30 juillet 2025

Le CNPF émet un **avis favorable** au projet de SCoT, estimant néanmoins qu'il aurait été intéressant, et ce d'autant plus au regard des ambitions de la **charte forestière de territoire**, de faire figurer plus explicitement l'importance de la gestion durable des forêts, notamment pour la production de **bois d'œuvre** ; il aurait été souhaitable d'étoffer le diagnostic forestier présent dans l'EIE en détaillant l'intérêt des documents de gestion durable pour assurer la multifonctionnalité forestière ainsi que les surfaces concernées par ces documents.

4.2.11 - **Comité régional de la conchyliculture – CRC de Bretagne-sud** : courrier du 6 août 2025

Le CRC émet un **avis défavorable** au projet de révision du SCoT, au vu de la faible intégration de l'activité conchylicole dans les objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau du DOO. Les

remarques portent sur :

I – La **protection des espaces conchyliques** : il serait intéressant de bien intégrer les activités conchyliques dans le paragraphe introductif de l'orientation 13 du DOO ; le CRC demande a minima un accès plus précis à la cartographie des espaces agricoles pérennes - EAP, voire l'intégration de l'ensemble des espaces conchyliques existants (à terre et en mer) ; il souhaiterait que le futur parc d'activités conchyliques de Loscolo à Pénestin soit clairement cité dans le DOO comme solution de repli à long terme des activités conchyliques de la commune ;

II – La **qualité des eaux conchyliques** : les résultats issus du classement sanitaire (A- bonne qualité, commercialisation en sortie d'eau, B – phase de purification avant commercialisation, C – qualité médiocre quasi-interdiction de commercialisation) sur les zones côtières du territoire de Cap Atlantique font état aujourd'hui d'une situation sanitaire en voie de dégradation selon le tableau joint des tendances observées en 2024 et des propositions de classement faites par l'IFREMER pour l'année 2025 ;

Après explication, le CRC demande en termes d'assainissement et de préservation de la qualité de l'eau :

- La modification de l'indicateur 15 de suivi du SCoT (en lien avec les objectifs du SAGE Vilaine et du SRADDET Bretagne) en intégrant le classement sanitaire actuel des eaux conchyliques dans l'état 0, avec pour **objectif le classement en A** de la totalité des zones, s'accompagnant donc d'un suivi renforcé du paramètre E.coli dans les effluents de l'assainissement collectif ;

- L'ajout du paramètre « nombre de **TIAC à norovirus** annuel sur le territoire » dans les indicateurs de suivi de la qualité de l'eau ;

- Dans l'évaluation environnementale et dans les indicateurs de suivi du SCoT, l'ajout d'un **bilan annuel du SPANC** ;

- L'installation d'un équipement de **système d'alerte automatique** pour les postes de relèvement des communes en cas de débordement ;

- Être alerté systématiquement en cas de **débordement** du réseau d'assainissement.

Dans les prescriptions du DOO liées à la capacité d'accueil du territoire et/ou la ressource en eau, le CRC demande également :

- Une mention plus stricte de la nécessaire concordance entre programmation de l'urbanisation et capacité des réseaux et infrastructures d'assainissement ;

- A ce que mention soit faite dans le 10.2.3 du DOO, de l'impact admissible sur l'activité conchylique également, et pas seulement sur les milieux aquatiques et les eaux de baignade.

4.2.12 - **Parc naturel régional de Brière – PNRB** : courrier du 25 juillet 2025

Le syndicat mixte du Parc ambitionne de s'inscrire dans les actions de CAP Atlantique et propose plusieurs pistes de réflexion, dont :

- Lutter contre la **pollution lumineuse** et créer des **sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation** – SNCRR ;
- Préserver les **zones humides** avec l'identification de sites potentiels de restauration et la mise en œuvre de stratégies foncières ;
- Adapter les **activités agricoles** au changement climatique, notamment avec le projet LIFE

Biosphère Adapt et le projet national COP-TERR ;

- Développer des **filières locales** comme le réemploi des terres argileuses ou la filière bois énergie ;
- Mettre en œuvre des études et actions spécifiques comme la séquestration du **carbone** dans le marais ou la mise en place d'un label « bas carbone » pour les tourbières ;
- Accompagner les collectivités dans la gestion intégrée des **eaux pluviales** et le développement de la **nature en ville et en village**.

4.2.13 - **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Vilaine :** courrier du 7 juillet 2025

La Commission locale de l'eau – CLE indique que le projet de SCoT de Cap Atlantique est **compatible avec le SAGE Vilaine**, soulignant le travail important réalisé pour intégrer les enjeux environnementaux, et en particulier ceux de l'eau. Elle fait les observations suivantes :

- Sur le document d'orientations et d'objectifs : le projet de **futur SAGE validé par la CLE** le 21/03/2025, identifie les secteurs présentant des enjeux importants vis-à-vis du ruissellement, inondation et transfert de pollutions vers les milieux aquatiques ; Le SAGE Vilaine présente une règle interdisant la création de plans d'eau dès 1 000 m², et le projet de futur SAGE quel que soit leur superficie (hors exceptions dans les deux cas) ;
- Sur l'annexe / état initial de l'environnement : noter que l'EPTB Eaux & Vilaine a réalisé la carte de l'aléa érosion sur le bassin versant de la Vilaine, afin de bénéficier de données homogènes et qu'une partie du territoire de Cap Atlantique est en zone de **risque érosion des sols** ; ajouter la légende sur la carte des inondations page 118.

4.2.14 - **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire :** courrier du 7 juillet 2025

Lors de sa séance du 3 juillet 2025, le bureau de la Commission locale de l'eau - CLE émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT, à l'unanimité de ses membres.

Relevant un document complet avec une très bonne intégration des enjeux environnementaux notamment en matière de gestion de l'eau et des risques naturels (inondation, ruissellement, érosion du trait de côte), et des objectifs du SAGE approuvé par arrêté inter-préfectoral le 31 décembre 2024, elle formule les recommandations :

- Cours d'eau et zones humides / dispositions M1-2, M4-1 et M2-3 : inscrire un objectif de préservation des fonctionnalités au sein des **têtes de bassin versant** dans le projet d'aménagement stratégique, comme pour les éléments structurants du paysage ;
- Eau potable / disposition GQ2-3 : s'assurer auprès des structures compétentes de l'**acceptabilité des prélèvements pour le milieu**, concernant la capacité d'accueil attendue en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau ;
- Eaux pluviales / disposition I3-1 : rappeler l'élaboration du **Schéma directeur de gestion des eaux pluviales** - SDGEP aux PLU.

4.3 - Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

4.3.1 - CDPENAF de la Loire-Atlantique : courrier de la DDTM du 11 juillet 2025

Réunie le 8 juillet 2025, la CDPENAF émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT, à l'unanimité de ses membres.

Les orientations retenues au SCoT devraient ainsi permettre de répondre aux enjeux :

- D'adaptation au changement climatique de la Presqu'île, concernée par de nombreux risques (inondation, submersion marine, érosion du trait de côte...) ;
- D'intensification de l'usage du foncier en tenant compte de l'évolution des modes de vie, des tensions du marché de l'immobilier, du vieillissement de la population et des pressions exercées sur l'environnement et les activités agricoles ;
- D'équilibre entre besoins de développement et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4.3.2 - CDPENAF du Morbihan : courrier de la DDTM du 22 juillet 2025

Réunie le 8 juillet 2025, la commission a émis un **avis favorable** au projet de SCoT arrêté.

4.4 - Personnes publiques consultées :

4.4.1 - Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire : courrier du 22 juillet 2025

La Présidente du pôle salue la convergence du projet de SCoT avec leurs propres orientations, à travers trois volets du SCoT et appelle à la poursuite de la collaboration :

- L'élaboration de la **stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte** menée en commun entre Saint-Nazaire Agglomération et CAP Atlantique ;
- **Mobilité : Interconnexion** des deux territoires, notamment dans le cadre du projet de service express régional métropolitain ;
- **Projet alimentaire territorial presqu'île / Brière** de CAP Atlantique, en lien avec Saint-Nazaire Agglo et la CC Estuaire et Sillon.

4.4.2 - Communauté de communes Arc Sud Bretagne : avis du 15 juillet 2025

Le Conseil communautaire émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT, à l'unanimité.

4.4.3 - Communauté de communes Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois : courrier du 21 juillet 2025

Le président de la Communauté de communes émet un **avis favorable** au projet de révision du SCoT ; il signale la convergence des orientations stratégiques de mobilité dans les deux SCoT respectifs, ouvrant la voie à une gouvernance à l'échelle des deux bassins de vie.

5 - Avis de l'autorité environnementale : avis du 24 juillet 2025

CAP Atlantique s'étendant sur deux départements, l'avis est donné par la formation d'autorité environnementale - Ae de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable - IGEDD.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux de ce SCoT sont :

- L'artificialisation des sols ;
- Les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- Les risques naturels, en particulier de submersion marine, et la gestion du trait de côte ;
- L'habitat ;
- L'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations visent à compléter le dossier d'éléments de contexte relatifs à l'élaboration du SCoT et à sa mise en œuvre, qu'ils relèvent du diagnostic (bilan du SCoT en vigueur, synthèse du « projet de territoire 2030 »), de son articulation avec les autres documents de planification (plan climat-air-énergie territorial), ou encore des objectifs chiffrés (en matière de production d'énergie à partir de ressources renouvelables, de cibles et d'échéances pour les indicateurs...).

Analyse de l'évaluation environnementale :

Le rapport environnemental est dans l'ensemble de bonne qualité, avec un état initial complet et une analyse systématique des effets du SCoT sur les divers compartiments de l'environnement, prenant en compte les enjeux les plus importants et les spécificités des différents types de territoire.

L'Ae recommande de :

- Compléter le dossier par le bilan du SCoT en vigueur et par des éléments de synthèse sur le « **projet de territoire 2030** » ou par les éléments de référencement de ce document ;
- Compléter l'étude du **potentiel de production d'énergie** à partir de ressources renouvelables et de récupération avec une synthèse présentant le total de production maximale ;
- Compléter l'état initial de l'environnement par un état des lieux de l'ensemble des **types de déchets** (production, mode de traitement), y compris ceux de l'ensemble des activités économiques, dont le secteur des bâtiments et travaux publics (qui représente les volumes de déchets les plus importants) ;
- Compléter l'état initial et le diagnostic par une présentation et une analyse des **parts modales pour l'ensemble des déplacements** et pas seulement pour les déplacements domicile travail ;
- Compléter le dossier en identifiant des **solutions de substitution** raisonnables aux choix réalisés dans le cadre de l'élaboration du SCoT et d'en comparer les incidences notamment sur le plan environnemental ;
- Compléter le SCoT par le développement d'actions de **renaturation des espaces artificialisés** et de restauration des espaces naturels, qu'ils soient remarquables ou relevant plus de la biodiversité ordinaire ;

- Préciser l'articulation avec le **plan climat, air, énergie territorial existant** et si une révision est nécessaire, en cohérence avec les objectifs et les orientations du SCoT ;
- Préciser les cibles et les échéances des **indicateurs de suivi** ainsi que les fréquences de collecte et de compléter ainsi le dossier pour l'information du public, au plus tard en cours d'enquête publique ;
- Compléter le **résumé non technique** dans l'optique d'en faire un document autosuffisant de présentation du projet de SCoT et de son évaluation environnementale et de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

Prise en compte de l'environnement par le SCoT :

Dans l'ensemble le projet de SCoT traduit une approche cohérente et ambitieuse en matière de prise en compte de l'environnement et des risques dans l'aménagement et l'urbanisme, au travers des points forts suivants : objectifs ambitieux de limitation de la consommation d'espace ; volonté de cohérence des politiques publiques, en particulier autour d'un urbanisme compact, limitant la consommation d'espace, les déplacements, préservant les ENAF ; précision des dispositions, avec des prescriptions nombreuses et détaillées.

L'Ae recommande de :

- Décrire dans le dossier les dispositifs de **gouvernance et suivi** du SCoT, tant en interne qu'avec et à destination des parties prenantes et de la population, en assurant une publicité régulière du suivi de la mise en œuvre du SCoT et de ses résultats ;
- Entamer dès maintenant le processus de **révision des documents d'urbanisme** pour mise en compatibilité avec le SCoT en vue d'une adoption rapide et de réaliser un suivi régulier de la mise en œuvre des dispositions du SCoT, en particulier celles relatives à la réduction des consommations d'espace et des prescriptions relatives aux conditions d'urbanisation ;
- Mentionner pour la bonne information des acteurs et du public les programmes d'actions prévus en faveur de la **biodiversité et de la ressource en eau** et de veiller à ce que le SCoT puis les documents d'urbanisme révisés en facilitent le cas échéant la réalisation ;
- Mentionner pour la bonne information du public les actions en cours de programmation pour la prévention du **risque de submersion marine et la gestion du trait de côte**, leurs calendriers et principaux objectifs, les conduire dans les meilleurs délais possibles et en concertation en particulier avec les communes, préciser progressivement les actions de prévention et atténuation des risques identifiées au SCoT comme la réalisation d'espaces naturels tampons au regard du risque de submersion marine, veiller à ce que le SCoT puis les documents d'urbanisme révisés en facilitent la réalisation ;
- Fixer des objectifs chiffrés en matière d'installation de **production d'énergie issue de ressources renouvelables** et de mettre en œuvre des actions permettant de soutenir l'émergence des projets ;
- Évaluer les incidences du projet de SCoT en matière d'émissions de **gaz à effet de serre** et d'engager la démarche « éviter, réduire, compenser » en la matière dans l'ensemble des objectifs et des orientations.

6 - Observations formulées sur le registre, par courrier, par courriel ou sur le registre numérique ou orale

Ce chapitre présente les observations respectivement formulées par écrit sur les registres d'enquête, par courrier, par courriel et sur le registre numérique, ainsi que par oral au commissaire enquêteur :

OR 1 ... n : observation écrite sur les registres : ORca à Camoël, ORhe à Herbignac, ORgu à Guérande, ORpo au Pouliguen, ORpi à Piriac, ORly à Saint-Lyphard, ORcapa au siège de CAP, ORcapb à la direction de l'aménagement à Guérande ;

OC 1 ... n : observation faite par courrier envoyé au commissaire enquêteur ;

OM 1 ... n : observation faite par voie électronique à l'adresse mail / courriel dédiée ;

ON 1 ... n : observations faites sur le registre numérique ;

OO 1 ... n : observation orale formulée lors des permanences ;

Soixante-dix-huit observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Huit observations ont été portées sur les huit registres d'enquête ;
- Dix-huit observations ont été communiquées par courrier ;
- Trente-deux observations ont été communiquées par courriel : il est à noter que les quatre observations OM 29 à 32 n'ont pas été intégrées dans le procès-verbal de synthèse des observations car elles ont été reçues le 23 septembre après 17 h 30 (OM 29 à 31 : envoyées juste avant et bloquées par le système de contrôle) ou reçue plus tard (OM 32 : adresse courriel erronée mais reçue au service urbanisme de Guérande ; personne s'étant exprimée lors de la permanence au siège de CAP Atlantique) ; en accord avec CAP Atlantique, il a cependant été décidé de les noter ici, car elles ne remettent pas en cause le PV de synthèse (elles ne sont donc pas dans le chapitre 7 ci-après) ; en effet, d'autres observations indiquent des sujets similaires ou elles concernent les PLU de Guérande et Saint-Lyphard.
- Dix-neuf observations sur le registre numérique ;
- Une observation orale a été enregistrée lors des permanences.

Durant les permanences, il y a eu des visites plus ou moins nombreuses soit environ une cinquantaine de personnes reçues ; il y a eu beaucoup de monde lors des permanences de Piriac-sur-Mer et de Guérande, nécessitant de les prolonger. Les personnes sont restées patientes et les relations ont été courtoises. Après demande d'explications, les personnes soit écrivaient sur le registre, soit décidaient le plus souvent d'écrire par la suite après réflexion :

- 25 août 2025, au siège de Cap Atlantique à La Baule : 4 personnes dont un couple ; rencontre de M. DEL-SOCORRO, directeur général des services ;
- 29 août 2025, en mairie de Camoël : 4 personnes, dont un couple avec un jeune ; M. LE GUEN maire et M. LEVESQUE adjoint à l'urbanisme sont venus présenter l'avis de la commune, qu'ils préciseront sous forme d'observations écrites ;
- 2 septembre 2025, en mairie de Piriac-sur-Mer : 16 personnes, dont deux représentant d'associations, deux couples et deux fratries ; Mme DACHEUX maire et M. BERON adjoint à l'urbanisme se sont présentés, indiquant que la révision du PLU est en cours, avec actuellement la finalisation du PADD ; à l'issue de la permanence, rencontre avec M. BERON et Mme RAYMOND responsable urbanisme pour signaler les nombreuses

- observations relevant du PLU ;
- 4 septembre 2025, en mairie du Pouliguen : deux personnes, une ayant faite une observation écrite précédemment et une seconde s'exprimant oralement ; à l'issue de la permanence, rencontre avec M. SAMAMA, maire, sur la tenue des permanences et les observations recueillies ;
- 9 septembre 2025, en mairie de Herbignac : deux personnes, une représentante d'associations pour présenter leurs observations avant envoi, et une personne se renseignant sur l'assainissement à Pénestin après passage à une permanence du PLU ;
- 13 septembre 2025, en mairie de Guérande : 16 personnes pour 9 groupes d'observations présentés avant envoi ; je remercie le service pour l'affichage des plans du dossier dans le hall de la mairie et leur déplacement dans la salle de permanence ;
- 17 septembre 2025, en mairie de Saint-Lyphard : 6 personnes, dont le DGS de La Turballe et deux élus de Batz-sur-mer (présentation des observations avant envoi) ;
- 23 septembre 2025, à la direction de l'aménagement de CAP Atlantique à Guérande : 1 personne venue consulter les plans sur Assérac.

6.1 - Observations faites par écrit sur les registres d'enquête

Huit observations ont été écrites sur les registres d'enquête :

- **OR capa 1 : M. et Mme François LARDEAU**, 9 route de Bugale Rézac La Baule – Escoublac, souhaiteraient pouvoir bénéficier du tout-à-l'égout, comme envisagé il y a une dizaine d'années et abandonné depuis, pour une meilleure qualité de vie.
- **OR pi 1 : Mme Christelle MERCIER**, 200 route de Ternevé Piriac-sur-mer, fait remarquer qu'ils ont construit une maison en 2023 sur leur terrain cadastré ZH 7 dont une partie est en zone agricole ; elle souhaite que la partie où se situe la maison reste en zone constructible, car le déclassement pourrait avoir un impact sur une possibilité d'agrandissement.
- **OR pi 2 : Mme Catherine BLAIZOT-HAZARD**, 140 rue René Quilgais Piriac-sur-mer, indique qu'une rumeur court sur le report du trafic routier depuis la route côtière départementale vers la rue Quilgais et le chemin de Tissac appartenant à la commune, à la demande d'associations de riverains de la route côtière ; or, la voie communale n'est pas adaptée : absence de trottoir, voitures garées empêchant la visibilité, proximité d'un VVF, inondation du carrefour ; la modification d'une route départementale doit l'être par une autre de même statut.
- **OR pi 3 : M. Philippe MALBRANCHE**, impasse Port Kenneth Piriac-sur-mer, indique être devant des recueils de bonnes intentions plus que devant des objectifs quantifiables, notamment en termes de :
 - Mobilité : pas de quantification de véhicules / habitant, places de parking / hab., places d'autopartage par commune, bornes de recharge ... seul le vélo bénéficie d'une attention, quoique peu chiffrée ;
 - Énergie : le préfet et l'AE ont rappelé la nécessité du solaire et de l'éolien ; l'approche est timide, sans démarche de suivi et d'obligations progressives pour les constructions ou réhabilitations résidentielles, commerciales ou industrielles, alors que l'agglomération est en dessous de la moyenne nationale.
- **OR pi 4 : M. Max NOURRY**, référent urbanisme de l'union des propriétaires de Mesquer – Quimiac (22 septembre 2025), indique qu'il serait primordial que les éventuelles possibilités

très limitées d'urbanisation, attenantes aux centralités principales et secondaires apparaissent sur une carte spécifique ou la cartographie n°5 ; l'association constate, comme elle l'avait suggéré, la réintégration de la rue du Moulin à eau (Quimiac) et la ZAC de Kergilounet en zone urbaine ; elle estime que les secteurs de Fontaine Bras – Kerroué et de Trésin -Penloc, comportant aussi une soixantaine de logements et les réseaux, auraient pu être classifiés en village, afin de combler les quelques dents creuses restantes.

- **OR po 1 : M. et Mme Georges LEBEL**, Le Pouliguen (membres de l'ASPEN) (29 août 2025) notent que la « côte sauvage » entre la pointe de Penchateau et Le Croisic est qualifiée d'espace remarquable du littoral dans le dossier ; entre Penchateau et la baie du Scall, sur 3 km, la côte a été l'objet d'un magnifique travail suite au naufrage de l'Erika, avec restauration écologique innovante ; la mise en sens unique avec création d'une piste cyclable bidirectionnelle et un chemin côtier a permis la fréquentation harmonieuse depuis 20 ans. Depuis, aucun travail de pérennisation n'est entrepris et le chemin est dangereux et parfois interdit comme les accès à la baie du Pavillon et à celle de Tahiti. Agir régulièrement permet d'éviter de reconstruire la digue quand elle cédera (principe d'économie absent du SCoT). Ils estiment qu'il y a une contradiction dans le document de synthèse (page 8) entre « adapter l'aménagement du territoire aux changements climatiques repoussé à demain » et l'importance de l'anticipation sur la stratégie locale de gestion du trait de côte. *Lors de la permanence du 3 septembre au Pouliguen, M. Lebel a bien noté que cette contradiction existe entre le projet de territoire 2030 (contexte « politique ») et le DOO du projet de SCoT (contexte réglementaire).*
- **OR po 2 : M. Antoine LUSSIGNOL**, ASPEN, 14 parc de K.. Le Pouliguen (5 septembre 2025) estime que, pour l'axe 2, l'axe La Baule – Guérande - Herbignac ne fait pas l'unanimité et que ce serait plus La Baule – Guérande - axe littoral qui s'étire sur 20 km ; concernant l'axe 3, la notion de territoire d'eau n'est pas assez prise en compte par rapport aux risques : la SLGITC n'est toujours pas en place et la CRC vient de lancer une alerte ; les remarques faites lors des réunions ne sont pas prises en compte dans le DOO : plus de communication, faire des points d'étape, pas de financement de travaux et de relogements de résidences principales ; enfin, mille fois oui à la mise en place d'un PLUi, permettant mutualisation et économies.
- **OR po 3 : M. Pierre André QUEMARD**, 3 impasse des Garennes Le Pouliguen, insiste sur la nécessité de protection du coteau de Guérande, afin d'éviter la pollution du bassin des marais salants par les eaux usées et de ruissellement ; il est dommage que la SLGITC n'est pas été intégrée ; il manque des cartes lisibles et l'indication des zones de repli face à l'érosion de la côte sauvage ; pas de plantation de résineux et de coupes rases.

6.2 - Observations faites par courrier adressé au commissaire enquêteur

Dix-huit observations ont été adressées au commissaire enquêteur par courrier :

- **OC 1 : Mme Ingrid JOUVE** représentant sa mère **Mme Catherine JOUVE**, 182 quai de Stalingrad 92130 Issy les Moulineaux (28 août 2025), propriétaire de la parcelle AE 439, le Maraizin à Camoël, constituée de deux zones (733 m² en Azh zone humide et 1 455 m² en zone agricole Ab en limite de zone urbanisée), sollicite le reclassement de la partie agricole en zone urbaine U ou AU, pour l'installation d'une construction légère démontable, sans emprise au sol, de type tiny house, bungalow ou chalet bois ; motivations : terrain entretenu régulièrement depuis 30 ans, non enclavé et jouxtant des zones urbanisées, remblais de 1990 en accord avec la mairie issus des tennis municipaux, usage occasionnel sans vocation de résidence principale ; transition écologique : panneaux solaires, traitement des eaux ; projet

présenté à la mairie en 2024. PJ : plan cadastral, zonage du PLU, vue aérienne et photos.

- **OC 2 : M. Bernard LE GUEN, maire de Camoël** (4 septembre 2025) indique que la commune souhaite émettre deux avis plus détaillés sur les réserves exprimées par le Conseil municipal le 17 juin 2025 :
 - Réserve n°1 sur la demande d'identification du zonage de Pontrel en secteur SDU : le Conseil municipal a estimé que les critères affichés dans le document 3-2 « justification des choix retenus » page 86, correspondent totalement au secteur de Pontrel : 71 logements actuellement, voirie existante avec réseaux eau, assainissement et téléphone, éléments de reconnaissance sociale et vitalité du lieu (ferme de la Houlette avec 2 marchés bio par semaine) ; copie de la délibération du CM du 2 août 2021 demandant l'identification en SDU lors de la modification simplifiée du SCoT ; plan de zonage ;
 - Réserve n° 2 sur le périmètre de la zone de la Grée – Kerarno : la commune souhaite que le camping des Embruns composé des parcelles AB 157, 158 et 118 puisse y être intégré ; il est classé en ALA au PLU et seule la parcelle AB 157 comporte l'ensemble des bâtis, dont des mobiles homes et une piscine ; ce camping rural est d'intérêt local pour l'accueil touristique sur la commune mais participe également à l'accueil rétro-littoral sur CAPA (randonneurs et cyclotouristes) ; cette demande est cohérente avec le DOO, notamment l'objectif 11 de promouvoir un tourisme orienté développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité (article 11-4) ; la situation de ce camping 3 étoiles (34 emplacements dont 28 mobiles homes et locatifs insolites, capacité 104 personnes) n'est pas vivable économiquement à court terme et demande un volume d'accueil supplémentaire sur les parcelles AB 118 et 158 pour 34 autres emplacements, tel que présenté au service ADS de intercommunalité le 16 juin 2025 et au SG de la préfecture en juillet 2024. PJ : lettre du camping au maire du 12 août 2025 présentant les raisons de l'extension demandée.
- **OC 3 : M. Jean-Pierre GENET**, 2621 avenue Louis Clément impasse Chalet rouge Piriac-sur-mer (5 septembre 2025), considère que le PLU en vigueur laisse qu'une faible partie constructible à sa parcelle n° 100 de 4 000 m² sur laquelle se situe une maison construite en 1973 et où la famille avait fait don à la commune de l'impasse du Chalet rouge donnant accès à trois demeures ; il demande l'accroissement des parties constructibles ; PJ : plan cadastral et photo aérienne.
- **OC 4 : M. Georges PAUMARD**, 11 impasse des Salines La Baule-Escoublac (29 août 2025) fait des propositions détaillées au directeur des services de CAP Atlantique, dont en synthèse :
 - pour l'ensemble de l'agglomération : réchauffement climatique (conseils sur résistance à la chaleur, emplacements pour dessalement de l'eau de mer), submersion marine (prévoir le déplacement de la population), intelligence artificielle (risque de perte d'emplois, centres de formation à l'IA), baisse de la natalité et vieillissement (aides à la natalité, services adaptés aux personnes âgées) ;
 - pour l'aménagement de la zone Prémare à La Baule : proposition de pistes de valorisation portant sur la végétation (plantations économes en eau ...), les transports (place centrale de covoiturage, location de vélos et bornes électriques ...), la prévention des risques littoraux ; propositions d'aménagements immobiliers : espace multigénérationnel, logements sociaux, logements partagés, qualité architecturale. PJ : plan communale et zonage.

- **OC 5 : M. D. BAZIRE**, 3 rue de la Sureté Missillac (8 septembre 2025), attire l'attention sur le terrain familial AZ 58 de 11 560 m² dans la zone de Rio More classé NAB3 et déclassé par la commune en NDL, faisant fi de 3 jugements du Tribunal administratif en leur faveur ; cette zone est entourée de constructions à l'est, à l'ouest et au nord et à proximité des réseaux eau et électricité. L'ensemble des terrains de Rio More, n'étant pas classés remarquables, seraient susceptibles d'être regroupés (AZ 43, 44 49, 58 59 et 60) afin de faire un ensemble à bâtir de 5 hectares.
- **OC 6 : Artisans de la commune de La Turballe** (15 septembre 2025) expriment leur soutien à la proposition d'amendement (*du Conseil municipal*) visant à élargir les possibilités d'accueil dans les zones d'activités communales : limiter l'implantation aux seules activités portuaires, excluant les artisans du bâtiment, freine le développement économique et local et compromet la cohérence territoriale et la sobriété carbone ; ils proposent d'introduire dans les documents DOO et DAACL la possibilité d'accueillir dans les zones d'activités de La Turballe des entreprises liées à l'activité portuaire et des entreprises artisanales (notamment du secteur du bâtiment), répondant ainsi à une demande locale forte et garantissant les conditions opérationnelles pour atteindre les objectifs du SCoT en matière de logements.
- **OC 7 : CAP Atlantique, M. Norbert SAMAMA vice-président** (15 septembre 2025), en réponse à l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud, expose les éléments factuels relatifs à la qualité des eaux, y compris les investissements conséquents et le système de veille et d'alertes permanentes, à l'appui du mémoire technique synthétisé ci-après :
 - 1- qualité des eaux littorales : les données publiques de l'Ifremer ne traduisent pas une dégradation générale de la situation. TIAC à norovirus : les épisodes cités ne sont pas toujours liés à la consommation de coquillages locaux ; des suspicions ont pu conduire les services de l'État à fermer des zones conchylicoles ; Cap Atlantique a demandé, avec les professionnels, que les enquêtes examinent tous les indices avant de conclure à un lien direct avec les huîtres ;
 - 2- Assainissement et gestion des alertes : depuis sa création, l'Agglomération a fait de l'assainissement un axe majeur de sa politique publique et a des investissements continus pour renforcer la performance et la résilience de ses réseaux, postes de relèvement et stations d'épuration. Malgré ces efforts constants, certaines conditions météorologiques extrêmes peuvent conduire ponctuellement à la saturation des systèmes et à des débordements (par exemple lors d'épisodes de fortes pluies entraînant des inondations localisées à l'origine d'intrusions d'eaux parasites dans les réseaux). Depuis 2006, un protocole d'alerte opérationnel prévoit qu'en cas de déversement, les professionnels de la mer, dont le CRC, soient immédiatement informés afin de prendre les dispositions nécessaires pour préserver la qualité des coquillages et protéger le consommateur. Le SCoT prévoit que la programmation de l'urbanisation soit conditionnée à la capacité des systèmes d'assainissement, et cela pourra être également précisé dans la prescription 90 du DOO.
 - 3- Évaluation environnementale et indicateurs : elle a reçu un avis favorable des autorités compétentes. Le projet de révision du SCoT porte la prescription que les nouvelles urbanisations ne le soient que dans les zones d'assainissement collectif ; il s'appuie sur les SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire, dont les avis favorables confirment leur bonne intégration.

Le projet de révision du SCoT intègre ainsi pleinement la protection des milieux aquatiques et des activités conchylicoles. Les affirmations de dégradation généralisée ne s'avèrent en l'espèce aucunement corroborées par les données publiques. Cap Atlantique entend poursuivre le dialogue avec les acteurs de la conchyliculture, dans un esprit de transparence et de coopération, tout en garantissant un développement urbain maîtrisé et compatible avec les infrastructures d'assainissement et la gestion de la capacité d'accueil du territoire.

- **OC 8 : M. et Mme Claude FARCY**, 3 impasse de Kerbignon Guérande (15 septembre 2025) font la demande de modification de la zone Ah du PLU concernant leur parcelle cadastrée ZT 121 (propriété depuis 1982) de 2 320 m² située au lit-dit Kerbignon ; ils souhaitent diviser ce terrain dans un projet de vente pour une éventuelle construction ; la viabilité est à proximité et aucune activité agricole n'est pratiquée sur les parcelles concernées.
- **OC 9 : M. et Mme Louis SALLAUD**, 4 impasse Marguerite Duras La Turballe (15 septembre 2025), réitèrent la demande de voir passer la Route du Fan en secteur déjà urbanisé tel que défini dans le document du gouvernement intitulé « littoral et urbanisme instruction du gouvernement – fiches techniques, page 6/10 paragraphe 2.2 intitulé critères d'identification des secteurs déjà urbanisés » ; celle-ci correspond bien à un SDU défini à l'article 121-8 du code de l'urbanisme, alors que les arguments du SCoT ne sont pas recevables ; la Route du Fan comprend plus de 90 maisons et est desservie par les réseaux ; à titre d'exemple, la cour administrative d'appel de Nantes a regardé comme constituant un secteur déjà urbanisé et non pas une zone d'urbanisation diffuse, un ensemble de constructions implanté le long d'une voie dès qu'il forme un noyau bâti d'une densité marquée ; des constructions nouvelles (au maximum 10) n'auraient aucunement porté atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCoT ; la Route du Fan aurait dû rester en zone UC telle que défini dans le PLU précédent puisqu'il n'y a pas de rupture d'urbanisation.
- **OC 10 : Mme Roberte DEUX**, 16 impasse de Kerbignon Guérande, (15 septembre 2025), demande une révision du PLU concernant son terrain ZT 125, situé en dent creuse entre deux maisons, afin d'envisager de séparer d'une partie de celui-ci (*objectif de le rendre constructible*).
- **OC 11 : M. et Mme Ralph et Claudine SCHULTZE**, 153 boulevard de l'Océan Pénestin, (15 septembre 2025), en tant que propriétaires de la parcelle YH 536 située en zone Uba du PLU projetée, s'opposent au chemin de pluie projeté sur leur propriété dans le nouveau PLU ; le chemin de pluie s'étend du passage du Grand Clos, passe par l'allée du Grand Pré, traverse le boulevard de l'Océan (D 201) et s'arrête dans le chemin du lavoir de façon presque linéaire ; le chemin de pluie semble ne pas tenir compte de toutes les données topographiques (pentes, talweg, zones basses), des études hydrauliques (écoulement des eaux et ruissellement pluvial) ... et surtout de l'observation de terrain : coulées boueuses, zones régulièrement inondées, ... Il serait plus judicieux de revoir le revêtement de la chaussée du boulevard, ... de créer de nouvelles bouches d'égout ou de prévoir des trottoirs perméables. PJ : plan 6 du projet de PLU.
- **OC 12 : Association « Saint-Sébastien n'en peut PLU »**, Piriac-sur-mer (19 septembre 2025), considère que Saint-Sébastien n'est pas désigné dans le DOO alors que Lérat l'est dans la liste des « villages et agglomérations constituant des centralités secondaires » mais la définition de la carte ne permet pas de définir son contour (comprend-elle Saint-Sébastien et Kervin ?) ; elle souhaite que Saint-Sébastien soit caractérisé et protégé comme indiqué dans

le document d'évaluation environnementale (page 123) : 14.2 Prise en compte de la stratégie relative aux paysages, à l'architecture et au patrimoine dans le PAS ; il favorise la préservation des paysages et du bâti traditionnel en s'inspirant des marqueurs architecturaux locaux ; il préserve les espaces naturels et conserve la continuité du paysage.

L'association souhaite que soient appliquées précisément les justifications décrites dans le document Arrêt justifications (page 97) ; règle I-4 Identité paysagère du territoire : le DOO porte une attention forte à la qualité paysagère et à l'insertion des projets dans leur environnement.

- **OC 13 : CAP Atlantique, M. Norbert SAMAMA vice-président** (22 septembre 2025) propose de :
 - Compléter le résumé non-technique par une synthèse de la justification de la consommation d'espace, de l'évaluation environnementale, de l'articulation avec les plans et programmes, de l'incidence Natura 2000 et des indicateurs, dans l'optique d'en faire un document autosuffisant, comme demandé par l'AE.
 - Faire les corrections orthographiques et de forme dans les pièces du dossier.
- **OC 14 : CAP Atlantique, M. Norbert SAMAMA vice-président** (22 septembre 2025), suite à de récents jugements concernant l'application de la loi Littoral ou l'urbanisme commercial, produit le mémoire juridique synthétisé ici :
 - Volet littoral : pour les agglomérations et villages Ne constituant pas des centralités secondaires, il est précisé que « le SCoT choisit de ne pas étendre mais de permettre leur confortement dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve). Ce choix contribue à l'encadrement de la capacité d'accueil dans une logique de limitation des pressions ». Ainsi qu'en a jugé la Cour administrative d'appel de Nantes dans un Arrêt (n° 22 NT 01050) du 23 février 2024, les dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme « ne peuvent être regardées comme imposant aux autorités administratives locales l'urbanisation des parcelles situées à proximité immédiate de parcelles déjà construites ». Le parti d'aménagement arrêté est donc parfaitement légal.
 - Volet commerce : il se structure et répartit des orientations et objectifs entre le DOO qui fixe les orientations et localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et le DAAC-L qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire ... il est proposé des ajustements de répartition entre les contenus respectifs de ces deux parties, en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme régissant le mandat des SCoT en matière commerciale.
- **OC 15 : M. Marc EVIN**, 7 rue de Praillane Piriac-sur-mer (23 septembre 2025), indique un déséquilibre notoire sur les communes côtières, en particulier, qui n'ont pas une irrigation de leur développement avec la présence de la mer par rapport à la colonne vertébrale La Baule, Guérande, Herbignac. et fait des commentaires sur :
 - Pen Bron : ne sont pas énoncés ni les moyens, ni les outils d'évaluation qui peuvent être mis en place pour respecter l'environnement et gérer les fréquentations excessives (prescription 91) ; la recommandation énoncée pour Pen Bron émet abusivement : « en considérant la nature atypique et patrimoniale de Pen Bron, ce site répond aux caractéristiques d'un secteur de taille et de densité significative des espaces urbanisés de la

loi littoral ». Pen Bron est déclaré abusivement espace urbanisé alors qu'il est un espace patrimonial, dévolu historiquement non à l'habitat, mais à une espace de soins. Le projet actuel de la mairie de La Turballe est de dénoncer l' OAP secteur 11 pour satisfaire les exigences de l'investisseur VINCI ...

- Mobilité : aucune donnée chiffrée, aucun kilométrage ou maillage sur le renforcement du réseau cyclable communautaire.

- **OC 16 : M. Daniel FENICE**, 8 bis impasse du Rocher La Turballe (23 septembre 2025), considère que, pour la zone de La Turballe, le projet de développement, quasi exclusivement touristique et résidentiel comme envisagé, aura des conséquences sur le logement social, sur l'accession à la propriété des Turballais et des salariés travaillant dans la commune, sur la capacité pour des artisans et commerçants à trouver de la main d'œuvre à l'année et en saisonnier faute de logements disponibles et de loyers raisonnables, sur les mobilités déjà saturées, sur les pollutions, les ressources (eau, alimentation), sur l'urbanisation, sur le cadre de vie et la qualité des sites.
- **OC 17 : M. et Mme GIANONCELLI**, 1 impasse de Kerbignon Guérande (23 septembre 2025), attire l'attention du maire sur une modification de la parcelle ZT 120, de 2 294 m², classée AH pour la diviser en vue d'une construction après vente, ceci dans le cadre de la modification du PLU. PJ : plan cadastral.
- **OC 18 : M. Jean-François TEXIER**, 41 Bd de la Tour Maubourg Paris (23 septembre 2025), sollicite auprès du maire de Guérande la possibilité de rendre constructible la parcelle YX 262 située à Bezans, entre deux parcelles bâties, dans le cadre de la révision du PLU : permis de construire obtenu en 2019 non renouvelé et parcelle transformée en AH depuis.

6.3 - Observations faites par mail / courriel adressé au commissaire enquêteur

Trente-deux observations ont été adressées au commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse dédiée :

- **OM 1 : M. Guillaume LEGUAY**, 5 rue de l'étang de la Prée Piriac-sur-mer (25 août 2025), sollicite une adaptation du tracé du contour violet sur le secteur de Kerdrien en Piriac-sur-mer, afin que sa parcelle cadastrée AZ 28 soit intégrée dans ce périmètre ; pour ce faire, il propose que la limite soit reportée sur la route de Rio More avec plusieurs avantages :
 - La route de Rio More constitue une référence physique stable et clairement identifiable, plus pertinente que le tracé actuel proposé, basé sur un simple point de repère ;
 - Un périmètre naturellement contenu, encadré au nord-ouest par la bande des 100 m. de la loi littoral, à l'est par la zone boisée protégée, au sud par la coupure d'urbanisation ; PJ : carte du PLU actuel et proposition de nouvelle limite (parcelle AZ 28 repérée).
- **OM 2**, double de la demande formulée lors de l'enquête sur la révision du PLU de Pénestin en cours : **Mme Véronique PHILIPPE**, 3 rue des loges 35580 Saint-Senoux (2 septembre 2025), copropriétaire des parcelles YC 14 de 5 183 m² et YC 160 de 1 504 m², actuellement classées en zone agricole, demande une dérogation pour que ses parcelles soient classées soit en zone STECAL soit en extension de la zone urbaine, afin d'y aménager un hameau léger, concept proposé à la mairie de Pénestin. La loi ALUR de 2014 précise qu'un habitat léger doit répondre aux critères suivants : occupé au moins 8 mois par an, sans fondations,

facilement démontable.

Il s'agirait, via un organisme foncier solidaire, de créer un hameau participatif d'une dizaine d'habitats, avec un bâtiment commun central qui abriterait une pièce de vie commune, une chambre d'ami, une cuisine et buanderie communes, des outils d'entretien, un atelier. Chaque habitant serait propriétaire de sa maison et louerait son terrain via un bail solidaire à l'organisme foncier pour une longue période peut-être de 99 ans, avec un cahier des charges strict où chaque citoyen serait porteur des décisions communes (schéma de projet joint avec chemin circulaire d'accès). PJ : schéma du projet.

- **OM 3 : M. et Mme Daniel PATOUX**, 4 impasse du Gond Piriac-sur-mer, (2 septembre 2025), considèrent que leur parcelle cadastré AZ 304 non bâtie se trouve au sein d'une dent creuse entourée sur 3 côtés par des zones d'urbanisation dense (habitations) ; il apparaît que sont entachés d'une erreur d'appréciation les classements suivants dans le projet de SCoT :
 - classement au sein d'une coupure d'urbanisation : cette coupure était justifiée dans le SCoT actuel par existence d'une véritable séparation naturelle ; la configuration des lieux a évolué suite à la délivrance d'un permis d'aménager et il existe désormais une urbanisation continue ; le SCoT en projet tient compte de cette évolution en supprimant la coupure d'urbanisationqui est néanmoins maintenue sur la dent creuse constituée des parcelles AV 304, 305 et 306, les deux espaces urbanisés étant maintenant joints par la création du lotissement ; après présentation de deux jugements extérieurs, ils sollicitent la suppression de l'identification des parcelles AZ 304 à 306 en tant que coupure d'urbanisation dans le futur SCoT ;
 - classement de la parcelle AZ 304 au sein d'un espace paysager stratégique du SCoT : les quelques boisements présents sont insuffisants pour constituer une forêt et sont vieillissants et dans un état ne justifiant pas leur conservation ou leur protection ... ils sollicitent la suppression de l'identification de forêt à protéger, ou a minima qu'elle s'applique aux zones boisées. PJ : cartes et photos, courrier de CAP Atlantique du 5 mars 2025, courrier de la société Vert d'Horizon, arrêté de non-opposition à déclaration préalable
- **OM 4 : Mme Sylvie BOURRIER**, 2 rue de la Planche 75007 Paris, pour **indivision TEXIER**, (7 septembre 2025), attire l'attention sur la parcelle YC 265, située dans le hameau de Bezans (20 maisons) en Guérande, enclavée entre des parcelles construites et demande d'examiner une modification du PLU afin d'autoriser un projet de construction : certificat d'urbanisme d'information reçu en 2017, difficulté d'exploitation agricole de cette dent creuse (risques d'incendie).
- **OM 5 : M. Philippe SEGRETAIN**, 14 rue du Rocher Queniquen Guérande, (7 septembre 2025), s'exprime sur le PCAET et la mobilité et indique qu'il manque une problématique majeure, le lien entre l'urbanisme et la mobilité (dont émission de GES) : il s'agit de recréer la ville autour de pôles denses dont la voiture ne serait pas le mode d'accès obligatoire ; le transport public doit jouer son rôle ; le vélo peut être un accès à tous les centres urbains, et il s'agit moins d'infrastructures spécialisées que de réglementation (30Km/h par exemple) qui permettent la cohabitation du vélo et de la voiture sur les axes existants ; les outils de dynamisation du covoiturage auront leur place, modeste, par une gestion publique de l'outil.

- **OM 6 : Mme Dominique GUY**, 125 route du Fan La Turballe, (11 septembre 2025), réitère la demande de voir passer la Route du Fan en secteur déjà urbanisé tel que défini dans le document du gouvernement intitulé « littoral et urbanisme instruction du gouvernement – fiches techniques, page 6/10 paragraphe 2.2 intitulé critères d'identification des secteurs déjà urbanisés » ; celle-ci correspond bien à un SDU défini à l'article 121-8 du code de l'urbanisme, alors que les arguments du SCoT ne sont pas recevables ; la Route du Fan comprend plus de 90 maisons et est desservie par les réseaux ; à titre d'exemple, la cour administrative d'appel de Nantes a regardé comme constituant un secteur déjà urbanisé et non pas une zone d'urbanisation diffuse, un ensemble de constructions implanté le long d'une voie dès qu'il forme un noyau bâti d'une densité marquée ; des constructions nouvelles (au maximum 10) n'auraient aucunement porté atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCoT ; la Route du Fan aurait dû rester en zone UC telle que défini dans le PLU précédent puisqu'il n'y a pas de rupture d'urbanisation.
- **OM 7 : M. et Mme Carl et Anne-Sylvie MAURO**, 16 bis rue du Clos du Bourg Piriac-sur-Mer (11 septembre 2025), réitèrent la demande de voir passer la Route du Fan en secteur déjà urbanisé tel que défini dans le document du gouvernement intitulé « littoral et urbanisme instruction du gouvernement – fiches techniques, page 6/10 paragraphe 2.2 intitulé critères d'identification des secteurs déjà urbanisés » ; l'argumentaire est le même que OM 6.
- **OM 8 : Mme Danièle SEBILO** (12 septembre 2025), souhaite que ses parcelles ZO 332 et ZO 559 situées à Kervaret soient rattachées à la zone à urbaniser de Miroux, en perspective d'une construction individuelle. PJ : fond de plan cadastré du secteur.
- **OM 9 : Élus de la minorité turballaise**, représentés par **M. Michel THYBOYEAU**, font des observations sur le DOO - partie 3 pages 118-120 :
 1- Revoir le classement de la Route du Fan à La Turballe en Secteur Déjà Urbanisé SDU tel que défini dans le document du Gouvernement intitulé LITTORAL ET URBANISME instruction du gouvernement – Fiches techniques. Page 6/10 paragraphe 2.2 intitulé : Critères d'identification des secteurs déjà urbanisés ; celle-ci correspond bien à un SDU défini à l'article 121-8 du code de l'urbanisme, alors que les arguments du SCoT ne sont pas recevables ; la Route du Fan comprend plus de 90 maisons et est desservie par les réseaux ; à titre d'exemple, la cour administrative d'appel de Nantes a regardé comme constituant un secteur déjà urbanisé et non pas une zone d'urbanisation diffuse, un ensemble de constructions implanté le long d'une voie dès qu'il forme un noyau bâti d'une densité marquée ; des constructions nouvelles (au maximum 10) n'auraient aucunement porté atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCoT ;
 2. Notion de continuité : Il est rappelé dans ce même document à la page 3/10 paragraphe 1.4 : ainsi il n'y a pas de continuité lorsqu'une construction se situe à 200 mètres du lieu-dit le plus proche et en est séparée par une voie communale (CE, 15 octobre 1999, commune de Logonna Daoulas, n°198578). La Route du Fan aurait du rester en zone UC telle que défini dans le plu précédent puisqu'il n'y a pas de rupture d'urbanisation. PJ: périmètre du PEAN, règles d'urbanisation du gouvernement juin 2021.
- **OM 10 : M. Jean-Marie CAMMAS**, 129 route de Lerbeno Piriac-sur-mer, souhaite construire une maison dans la deuxième partie de son terrain AN 337 ; il demande donc la

levée officielle de l'OAP la concernant et le reclassement de la parcelle en zone constructible. PJ : plan du PLU, courrier à la mairie du 15 juillet 2020.

- **OM 11: M. et Mme Christian MONNET**, 5 boulevard Alexandre Goupil Saint-Etienne de Montluc, souhaitent toujours construire une maison sur leur terrain AN 336, situé route de Lerbeno à Piriac-sur-mer ; leur requête porte donc sur la levée officielle de l'OAP la concernant et le reclassement de la parcelle en zone constructible. PJ : plan du PLU, lettre de la mairie du 25 janvier 2021.
- **OM 12 : Mme Christelle GIRARD**, DGS mairie de **Batz-sur-mer**, en complément de la présentation faite par **Ms Bruno SCHMIT** adjoint à l'urbanisme et **Jean-Luc MOREAU** adjoint aux finances lors de la permanence à Saint-Lyphard (17 septembre 2025), communique les observations suivantes confirmant les réserves émises par le Conseil municipal :
 - sur les annexes cartographiques / carte des espaces agricoles pérennes : les plans joints comportent des erreurs, issus des erreurs du SCoT actuellement applicable, auxquelles la révision actuelle devait apporter des correctifs (connus du service instructeur mutualisé) ; cela concerne les quatre villages paludiers : Kervalet, Trégat, Kermoisan et Roffiat ; la commune confirme sa demande concernant la correction de l'enveloppe urbaine dans ces villages lorsqu'elle ne coïncide pas avec le zonage du PLU, défini depuis de nombreuses années ; ceci rend des parcelles inconstructibles au titre du SCoT alors qu'elles sont constructibles au titre du PLU ; PJ : superposition des limites urbaines du SCoT et du PLU des 4 villages ;
 - sur l'objectif 7.1.2 limiter la consommation d'espace en extension urbaine : la perspective d'évolution de la commune est très restrictive jusqu'en 2044 ; elle demande de :
 - modifier la ventilation des objectifs de logements en faisant glisser 10 logements de densification vers l'extension, soit 172 logements dans l'enveloppe urbaine et 32 en extension ; ceci compte tenu de la densité actuelle et de la rareté de l'offre foncière en zone urbaine ;
 - augmenter la surface en extension de 1 à 2 hectares ; ceci en s'appuyant sur la contribution initiale de la commune à alimenter le « pot commun » de l'espace consommable de l'agglo à hauteur de 4,5 ha, les obligations environnementales de densification acceptable, une infrastructure ferroviaire permettant des migrations pendulaires entre logement et travail ;
 - sur l'objectif 7.1.3 : supprimer la note de bas de page limitant l'extension sur la commune pour 2025 – 2030, car le SCoT n'a pas vocation à imposer la temporalité de développement urbain de la commune.
- **OM 11 : Mme Ariane BARGUIL**, 1601 route du Fan La Turballe, propriétaire des parcelles cadastrées 2625 et 2626, constate que le quartier a été déclassé de UC en Ah suite à l'application de la loi littorale, sous prétexte qu'il y aurait rupture d'urbanisation avec la zone urbaine communale ; elle estime que la Route du Fan aurait du restée en zone UC telle que défini dans le plu précédent puisque la rupture considérée est à moins de 100 mètres ou aurait dû pour le moins être classée en SDU ; référence au document du Gouvernement intitulé « LITTORAL ET URBANISME instruction du gouvernement – Fiches techniques » à la page 3/10 paragraphe 1.4 : ainsi il n'y a pas de continuité lorsqu'une construction se situe à 200 mètres ...

- **OM 14 : M. Patrick DELANOUE, fils de M. Guy DELANOUE**, propriétaire de la parcelle AL 80, de 3 665 m², fait une demande d'intégration dans l'enveloppe urbaine du SCoT de cette parcelle, se situant dans le centre bourg de la Madeleine commune de Guérande ; la parcelle est desservie par tous les réseaux (électricité, eau potable et assainissement collectif). PJ : lettre de demande à la mairie du 17 mai 2025 (non exploitée par l'agriculture depuis 30 ans, situé à 250 m. du centre bourg, besoins croissants de logements ...)
- **OM 15 : M. Jacques EON**, Pénestin, constate avec ressentiment que le projet de révision du SCoT envisage le déclassement de sa parcelle ZB 22 aujourd'hui encore constructible, classée en zone urbaine Uba ; il joint le courrier de son avocat Pierre BARBOTEAU à Cap Atlantique du 19 janvier 2024 indiquant : à la lecture du SCoT actuel, cette parcelle apparaît dans une sorte de coupure entre le village de Kerlieu ne pouvant pas s'étendre et celui de Kerfalher pouvant être étendu de manière limitée ; or, il est manifeste qu'il n'existe aucune coupure d'urbanisation entre ces deux villages, et la parcelle ZB 22 constitue une dent creuse au sein d'un espace urbanisé ; il y a lieu d'inclure les parcelles ZB 22, 23 et 24 dans l'un des deux villages. PJ complémentaires : photos d'une construction en cours à côté, observation du registre du PLU de Pénestin, photos aériennes.
- **OM 16 : M. Bruno LALANDE**, 225 Kerozan Guérande (19 septembre 2025), constatant en mairie que sa parcelle ZX 126 n'est désormais plus classée constructible, demande d'étudier la possibilité de la reclasser en zone constructible lors de la prochaine révision du PLU ; elle se situe au cœur d'un secteur urbanisé, parcelles voisines construites ; sa fille souhaite y construire sa résidence principale, dans une logique d'urbanisation cohérente et maîtrisée et dans un contexte où le foncier disponible est rare. PJ : plan cadastral.
- **OM 17 : consorts LEHUEDE, Marie-Annick NICOL**, 30 rue des Marais Kervalet Batz-sur-mer (17 septembre 2025), estiment que la parcelle AI 19, village de Trégaté, constructible dans le PLU de Batz, doit rester constructible dans le SCoT pour la partie située en façade le long du chemin de la Fontaine de l'Auge ; cela permettrait l'installation de jeunes actifs ainsi que l'élargissement du chemin prévu par la municipalité. PJ : situation du terrain sur plan de CAP.
- **OM 18 : Ms Gérard et Gaëtan BERTHAULD**, Guérande (16 septembre 2025), font les remarques suivantes :
 - n° 1 : ils réitèrent leur demande de classer leur terrain AY 147 à Piriac-sur-mer en zone UL comme le terrain de camping des amis de la nature situé en face. Ce terrain possède 2 entrées, route de la Noé Malade et impasse du Cohio et est une dent creuse. Ils ont proposé d'installer sur ce terrain des bungalows ou des tiny houses pour y loger des saisonniers.
 - n° 2 : ils ont refusé que leur terrain AZ 152, compris entre la route de Rio More et le ruisseau Rio More qui se jette sur la plage de Port Ester à Piriac-sur-Mer, soit intégré dans le PEAN ; si ce terrain est cultivé, l'utilisation d'engrais et de pesticides aura un impact fort sur la qualité de l'eau du ruisseau.
 - n°3 relative aux opérations d'aménagement et de programmation – OAP, défigurant notamment l'entrée de Piriac, à l'inverse de la ZAE bien intégrée ; il serait dommage qu'une autre OAP dénature aussi la commune sur Saint Sébastien située près du port de Lérat.
 - n°4 relative à la révision du SCoT : il est étonnant de trouver des projections en matière de

constructions de nouveaux logements par chaque commune pour l'année 2025-2035 et plus ; n'est ce pas le rôle de chaque commune de gérer et de maîtriser sa croissance ?

- **OM 19 : Mme Edwige FADEIEFF, présidente de l'association des Amis de la Côte sauvage du Croisic**, émet les observations suivantes :
 - non prise en compte du changement climatique : il faudrait revoir l'échéancier de tous les documents de planification ; absence de prise en compte de la stratégie de gestion locale intégrée du trait de côte qui devrait être validée pour des projections à 2050 ; une actualisation des plan de prévention des risques littoraux n'est pas envisagée, malgré les remarques de la Chambre régionale des comptes ;
 - non respect de la loi ZAN : le DOO autorise l'ajustement des surfaces par vocation, ce qui signifie que les surfaces non consommées par une commune pourraient être réaffectées vers un usage économique ou résidentiel ; aucune mesure sur la limitation du résidentiel touristique et secondaire, pas de précisions sur la loi littorale pour la densification des espaces proches du rivage, absence de réflexions sur les capacités d'accueil des zones littorales ;
 - renforcement des déséquilibres géographiques ;
 - mobilité : pas d'incitation à des alternatives à la voiture ; maillage nécessaire en transports en commun ;
 - agriculture : souveraineté alimentaire non développée ;
 - déchets : intégrer le développement des recycleries.
- **OM 20 : Mme Diana CHAMASOVA et M. Yves-Loïc BOUGRO**, 4 chemin de Kersalio Guérande, attendent une réponse favorable sur leur projet d'accueil à la ferme en lieu insolite sur la parcelle XN 281, située à Clis (commune de Guérande), afin de conforter économiquement et de diversifier leur activité agricole ; ce terrain, situé en zone AN1 permet, selon le PLU, de réaliser 5 structures d'hébergement touristique. La zone attribuée pour cette activité est bien définie mais ils ne peuvent faire ces gîtes dans la partie haute du jardin, attribuée au maraîchage de plein champ, et proposent de les décaler à côté. Les cinq structures comprendraient une d'accueil, type salorge avec petite cuisine et sanitaires, et quatre de type cabane sur pilotis ; raccordements eau, EU et électricité sur leur maison ; intérêt de l'ABF et du service urbanisme de Guérande. PJ : répartition et des zones, photo aérienne, plan cadastral, photos d'exemple de gîte.
- **OM 21 : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire** (19 septembre 2025), en complément de son avis PPA du 4 août 2025, fait les demandes suivantes sur la thématique des Espaces Agricoles Pérennes :
 - Reconsidérer la carte des EAP pour 5 secteurs identifiés à enjeux pour l'agriculture en classant en EAP les parcelles agricoles détournées en rouge sur les cartes jointes :
 - . secteur agricole de Beaulieu-Brantonnet à Guérande : 26,6 ha ;
 - . secteur agricole de Côtres à la Baule-Escoublac ;
 - . secteur agricole de Bissin – Kerfas ;
 - . secteur agricole de Mesmely à la Turballe ;

- . secteur agricole La Prévenerie/ Beslon à la Baule-Escoublac ;
- Ajuster la carte pour classer dans les EAP les 4 secteurs suivants détournés en rouge :
 - . Piriac-sur-mer – Kervin/ Vieux Lerat ;
 - . Le Croisic – le Pré gras et saint-Goustan ;
 - . Saint-Molf – Brignon ;
 - . sur la commune d’Herbignac.
- **OM 22 : Conseil de développement de CAP Atlantique** (22 septembre 2025) présente en 56 pages son travail avec expressions de préoccupations recueillies auprès de la population du territoire, sur les thématiques suivantes :
 - Équilibre résidentiel : une expérience de « pas de côté » ;
 - Agriculture : une réflexion sur des outils qui pourraient aider au maintien de modes d’exploitation répondant aux enjeux climatiques et environnementaux, de résilience économique territoriale, de la qualité et de la quantité de l’eau, du maintien et de la restauration du patrimoine paysager et naturel ;
 - Économie : à l’image de ce qui est mis en place actuellement en matière de production d’énergie, permettre l’ émergence d’une économie plus cyclique, locale et convergente avec les enjeux climatiques ;
 - Attractivité du territoire : quel équilibre démographique ? quel tourisme ?
 - Urbanisme : une proposition d’orientation vers la création d’une véritable filière dédiée comme vecteur d’animation de la qualité urbanistique et de la fluidification du parcours résidentiel.
- **OM 23 : Association DECOS, développement de l’environnement de la côte sauvage Batz-sur-mer, le Pouliguen, Le Croisic** (16 septembre 2025), développe sa contribution sur le PAS, le DOO et l’évaluation environnementale dont en synthèse :
 - PAS : mieux loger les jeunes actifs mais également s’adapter aux besoins de personnes âgées sans oublier de limiter les résidences secondaires ; le développement des pistes et interconnexions cyclables devra être privilégié entre les communes littorales et l’arrière-pays ;
 - DOO :
 - 1.2.3 : la protection des réservoirs de biodiversité nécessite à la fois de mieux prendre en compte les habitats naturels, les espèces animales et végétales remarquables, mais de lutter durablement et efficacement contre les espèces invasives et envahissantes ;
 - 1.2.8 : mieux intégrer les populations et les associations dans la restauration des milieux écologiques ;
 - 3.1.1 : suivre le niveau de la nappe phréatique et la qualité des eaux souterraines ; suivi des pollutions possibles en Loire et Vilaine
 - 5.1.1 : interrogation sur le développement de l’intermodalité et le maillage du territoire avec les nœuds de mobilité associés ;
 - 5.1.3 : accroître la réalisation de sens uniques, sur la côte au Croisic, comme au Pouliguen. Cet exemple de sens unique pourrait être poursuivi rues de l’Océan et de Kerdun au Pouliguen.

- 15. la stratégie littorale au regard de l'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer : l'évolution du trait de côte est présentée en soulignant son évolution différenciée de recul avec « des secteurs en érosion plus ou moins prononcées/rapides » ; une connaissance fine du terrain est nécessaire en liaison avec des géologues, géographes pour développer une « stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte (SLGITC) conjointement élaborée par CapAtlantique et Saint-Nazaire Agglo. » Cette étude est une bonne chose (voir le CEREMA). Le tombolo de Pen Bron (plage de la Grande Falaise) peut-il être menacé par le recul rapide et accéléré, observable par exemple dans le prolongement des enrochements ? Cette érosion a-elle été prise en compte dans l'aménagement de l'ancien centre des « œuvres de Pen Bron » par un promoteur ?

- **OM 24 : M. Didier CADRO, maire de La Turballe** (18 septembre 2025), fait une proposition d'amendement visant à enrichir :

- l'orientation du DOO en partie 13.1.1 : « les documents d'urbanisme pourront également prévoir l'accueil d'activités artisanales ou de production en lien avec les filières du bâtiment et de la construction, dès lors qu'elles contribuent à la mise en œuvre des objectifs de production de logements fixés par le SCoT. Ces activités devront être compatibles avec les exigences de sobriété foncière, d'insertion paysagère et de mixité fonctionnelle. »

- le DAACL - partie SIP déconnectés : « en complément des activités commerciales autorisées, les SIP déconnectés peuvent accueillir des entreprises artisanales ou de services contribuant directement à la réalisation des objectifs de production de logements (ex. : entreprises du bâtiment, second œuvre, ingénierie de chantier), sous réserve de compatibilité avec les objectifs de mixité fonctionnelle et de limitation de la consommation d'espace. »

Cette proposition vise à répondre à une demande locale forte d'implantation d'artisans, notamment dans le secteur du bâtiment, et à garantir les conditions opérationnelles de mise en œuvre des objectifs du SCoT en matière de logement, car actuellement les documents prévoient principalement l'accueil d'activités liées à l'économie maritime et portuaire.

- **OM 25 : Association Terre et Mer, Piriac-sur-mer, La Turballe, Mesquer** (22 septembre 2025) émet ses observations sur les points suivants :

- Planification générale

Problème de chiffrage : différence de valeurs concernant la surface maximale de consommation d'espace entre celles inscrites au résumé non technique : 261,2 ha entre 2021 et 2030 et celles du dossier "justification des choix retenus", à savoir 156 ha. Le choix de la période de référence minimise l'effort de réduction de la surface artificialisée.

Non respect de la réglementation ZAN et de la sobriété de consommation des espaces agricoles et naturels une loi ZAN compensée en favorisant l'urbanisation hors ENAF : densification et optimisation facilitées par la loi ELAN.

Absence de réflexion sur les capacités d'accueil des zones littorales.

Déséquilibre Est / Ouest accentué en particulier pour la zone centre avec un projet de développement quasi exclusivement touristique et résidentiel.

SCoT très incomplet en l'absence de la SLGITC.

- Autres sujets d'interrogation

Les déchets : installation de recycleries , anticipation de la collecte des déchets dans le cadre

du projet « Ecopole » de la métropole nantaise.

L'agriculture, ce secteur primaire, essentiel à la souveraineté alimentaire des populations méritait mieux que l'affirmation répétée de la nécessaire «pérennisation des espaces agricoles à long terme», sans liaison avec l'objectif ZAN et la préservation de l'eau.

Pen Bron :la recommandation du DOO (pages 70 et 71) ne semble pas compatible avec la préservation de ses abords inscrits ou classés au titre des espaces naturels remarquables.

Mobilité : aucune incitation directe n'est mise en œuvre auprès des collectivités locales pour créer sur le territoire des alternatives réelles au déplacement individuel en voiture.

En conclusion, le projet répond que très imparfaitement aux enjeux environnementaux de la prochaine décennie (changement climatique, effondrement de la biodiversité, érosion du trait de côte, montée des eaux, etc.). La perspective d'une mise en œuvre d'une sobriété énergétique et foncière ainsi qu'immobilière aurait pu être le départ vers un développement du territoire plus durable et respectueux de l'environnement.

- **OM 26 : Mme BAILHACHE** pour les **associations Patrimoine en Presqu'île à Guérande, 1759 ABC (autour de la bataille des cardinaux) à Piriac, ASPEN au Pouliguen, (validation par le syndicat des paludiers)** (23 septembre 2025) fait principalement des remarques sur la qualité des eaux douces et salées, les eaux pluviales, la protection des marais et l'anticipation de la montée des eaux marines :

Diagnostic territorial : réaliser un état de l'artisanat et spécifier davantage le métier de paludier ;

État initial de l'environnement : réaliser les bassins de rétention prévus sur le coteau de Guérande au dessus des Maisons Brûlées, mentionner l'étang de Sandun, engager le PAPI 2 ;

Justification des choix : se munir d'un projet agricole agroécologique ;

Indicateurs : introduction d'indicateurs nouveaux sur la mesure de la montée des eaux au Croisic ou au marémètre de St Nazaire, la qualité des eaux recueillies pour l'eau potable, eau de Vilaine et eau de Loire, la qualité chimique et bactériologique des eaux de mer dans les endroits de récolte du sel, de conchyliculture, la qualité des eaux de baignade.

Évaluation environnementale : aucun épandage de boue de Livery sur les bassins versants des marais de Guérande et du Mès ...

En conclusion, les associations demandent que soit inscrit dans le SCoT une obligation des mairies et de Cap Atlantique de prévoir des informations régulières et liées aux indicateurs de montée des eaux et de qualité des eaux ; les scénarios demandés permettront des points d'étape ainsi que les avancées de la stratégie locale du trait de côte.

- **OM 27 : Mme Catherine FRIARD**, 1 rue Coetbout Herbignac (22 septembre 2025), souhaite que la parcelle N° XI 315, située à Kerguisnet en Herbignac et classée en 2AU au précédent PLU fasse l'objet d'une nouvelle classification en zone urbanisable ; cette parcelle est à proximité d'autres habitations, situées sur 3 de ses côtés ; une voie existe pour y accéder et les réseaux sont en limite de propriété. Une partie n'est pas impactée par la marge de recul de 100 m. de la RD 774. PJ : plan de situation.
- **OM 28 : M. Thibaut LAMARQUE** (22 septembre 2025), donne, en 14 pages, son avis sur l'enquête préalable à la modification du PLU de La Turballe, en interrogeant sur une légitimité privée insuffisante pour définir un projet d'aménagement sur le site (pour le

vendeur, de hautes exigences pour la cession d'un patrimoine reçu à titre gracieux ; l'acheteur au cœur d'un montage juridique surprenant), la légitimité de la collectivité dévoyée de ses obligations environnementale par une communication trompeuse (des obligations environnementales strictes rappelées par la cour des comptes, une communication procédurale minimisant les enjeux relatifs au PLU et au SCoT, le recours à la modification simplifiée et l'effet utile de la consultation publique), et l'existence de solutions alternatives et pertinentes (la reprise de contrôle par la collectivité sur l'aménagement de la zone, la priorisation de projets d'intérêt général au service de la préservation de la Nature).

- **OM 29 : Mme Amandine LOTI**, Pénestin (23 septembre 2025 à 17:30), indique que le SCoT renforce le sentiment d'un territoire à deux vitesses où le Nord est perdant : aucune politique volontariste ne semble vouloir rendre plus dynamique le nord du territoire, car il est accepté qu'en 2044, on est toujours 70 % de résidences secondaires (page 56 du DOO) ; il n'est actuellement pas possible de relier facilement les communes littorales ou rurales du nord à la gare de La Baule et aucun bus direct n'est proposé pour les 4/5ème du territoire ; il n'est pas possible d'aller de Pénestin à Herbignac en transport en commun ou d'aller de Camoël à Guérande. Le photovoltaïsme au sol et notamment l'agrivoltaïsme en zone agricole ou naturelle nécessite un cadre clair de développement dans le SCoT. Le classement en SDU des lieux-dits de Kerlay et Kervraud à Pénestin ne se justifie pas, car en zone d'urbanisation diffuse.
- **OM 30 : Mme BAILHACHE**, Guérande (23 septembre 2025 à 18:30), demande que le tracé du Vélocéan nord soit entièrement inscrit comme liaison directe Guérande – Piriac sur la carte page 48 du DOO, car il y a une rupture inexplicable ; elle demande pourquoi un écart sur les logements neufs entre Guérande et La Baule avec moins d'espaces d'équipements ; elle souhaite une explication sur les taux de logements sociaux en page 61 du DOO.
- **OM 31 : Mme France RASTEL**, 123 la Cochette Saint-Lyphard (courrier du 21 septembre envoyé par courriel le 26 septembre 2025 à 21:18), souhaite que sa parcelle ZX 176 soit classée en zone constructible dans le cadre du SCoT ; elle considère qu'elle se situe dans le bourg de la Madeleine, son entrée se situant face au rond-point du terrain de football ; le bourg de la Madeleine est très dynamique avec ses commerces, ses associations ses 450 enfants scolarisés et son nouveau péricolaire ; il y a une incohérence pour la gestion de ce bourg / paroisse au niveau de Guérande et Saint-Lyphard . PJ : photos, carte de situation, courrier du 16 novembre 1999.
- **OM 32 : M. Eric LEBRETON**, golf de Guérande (courriel du 26 septembre 2025, transmis par la mairie de Guérande le 9 octobre 2025) s'exprime sur deux éléments à travailler :
 - Golf de Guérande : le club house et son annexe font 680 m² et l'atelier 300 m² ; il estime qu'il manque au moins 30% de surface pour chacun, ceci pour un golf de 27 trous ; il nécessaire d'avoir un hébergement pour la surveillance, suite à des dégradations ; une vieille grange de 300 m² sur la parcelle ZP 150 pourrait être démontée pour venir en compensation de surface constructible supplémentaire. De plus en plus d'évènements sont organisés au sein du golf de Guérande, équipement structurant pour le territoire.

La partie historique est en zone NG ; d'autres parcelles sont en zone NA et les dernières en zone NL. Il serait important de passer toutes ces parcelles sous le même zonage soit en zone NL soit en zone NG. PJ : cartographie des parcelles.

- Practise de Guérande : créé en 1998, chemin de la Nantaise, il est situé en zone verte ; dans une logique de pérennisation, il serait important de modifier ce classement pour une zone naturelle spécifiant l'activité golf.

6.4 - Observations faites sur le registre numérique

Dix-neuf observations ont été faites sur le registre numérique :

- **ON 1 : Mme Marie LE GALL**, 22 rue de l'Île de la Gratteseille Saint-Lyphard (25 août 2025), indique qu'il serait judicieux d'arrêter les constructions neuves, notamment les maisons construites dans des jardins pour des raisons écologiques, de sécurité et de tranquillité des riverains.
- **ON 2 : Mme Martine LE ROY**, 28 rue du Grand Chemin Batz-sur-mer (26 août 2025), indique qu'il faudrait créer une piste cyclable entre la côte et Guérande sur la RD 774, actuellement très dangereuse.
- **ON 3 : M. Cédric BOSSARD**, 19 rue du Retz Herbignac (26 août 2025) : rien à signaler.
- **ON 4 : M. Laurent LE GALLO**, 7 la Cour aux Loups Herbignac (27 août 2025) : rien à signaler.
- **ON 5 : M. et Mme BRETECHE**, 10 la Pivolaïs Fay-de-Bretagne, et **M. Fabrice LECLERC-BRETECHE**, 5 rue des écoles Haute-Goulaine (31 août 2025), sont dans l'incompréhension de la non-constructibilité de leur terrain cadastré AZ 29 et 30, situé 2058 avenue du Général de Gaulle Piriac-sur-mer, de 410 m², viabilisé (eau, électricité assainissement depuis 1981) ; des constructions ont été réalisées autour en 1968 – 70 et les années suivantes ; ils demandent que la zone soit reconsidérée. PJ : plan cadastral du terrain.
- **ON 6 : Mme Susan DEVEY**, 15 rue de Praillane Piriac-sur-mer (31 août 2025), indique que de récents projets (2023), lors de la révision du PLU de la précédente mairie, auraient mis son jardin potager et son verger (lot AH 49) dans une zone d'OAP (construction de petites maisons et d'un ensemble de logements sociaux indiqué OAP 6) ; consciente que cela ne veut pas dire que son fond de jardin aurait été pris contre son gré ni dans un proche avenir, elle considère néanmoins qu'il y a lieu d'éviter d'abattre des arbres et protéger la biodiversité, ceci à l'échelle de CAP Atlantique. PJ : plan cadastral de l'OAP.
- **ON 7 : M. Olivier FROSSARD**, Strasbourg (5 septembre 2025), attend depuis 2013, qu'on revienne à ses parcelles constructibles, dans le cadre de la refonte du SCoT et du PLU de Piriac, afin de pouvoir profiter pleinement des avantages induits, notamment le tout à l'égout et la possibilité d'extensions futures ; il va bientôt y habiter à l'année et espère que ses doléances seront prises en compte, sinon, à son grand regret, la vente des biens au plus offrant s'imposera ; en 2013, aucune enquête n'a été faite avant de rendre les terrains inconstructibles (et de diviser leurs valeurs par 10). (*parcelles non repérées*).
- **ON 8 : M. Gille JAHAN**, 1 ter le port des Charrettes Nantes (11 septembre 2025), demande le retour en zone constructible de leur parcelle AZ 26, située rue de la Garenne à Mesquer, classée Nrb non constructible, précédemment classée UB constructible. PJ : lettre du 25 Juillet 2017, lettre du 25 Mai 2021, réponse du Maire de Mesquer juin 2021, ancien POS du terrain AZ 26, parcelle AZ26 hachurée en bleu PLU 2013, Plan PLU Mesquer 2013, Plan cadastral mai 2021.

- **ON 9 : M. Christophe SEBILO**, 16 Avenue Gustave Flaubert Guérande (14 septembre 2025), demande l'agrandissement de la zone urbanisée sur le village de Miroux en y intégrant son terrain cadastré ZO 334 dans le schéma de cohérence territoriale, sachant que celui-ci se retrouve encerclé par des constructions neuves depuis la mise en place du PLU et qu'il sera à terme une friche : il est accolé à la zone cadastrée ZO 335 qui fait partie de la zone urbanisée du village de Miroux. PJ : photo aérienne cadastrée.
- **ON 10 : Mme Lucienne SEBILO**, 9 rue de Kervaret Guérande (18 septembre 2025), propriétaire d'une maison sur un terrain cadastré ZO 333, d'environ 1 800 m², souhaite le rattachement de ce lot à la zone urbanisée du village de Miroux afin de rendre cette parcelle constructible ; cela permettrait de créer de nouveaux logements au sein d'un territoire fortement densifiée depuis 2018 avec la construction d'un lotissement. PJ : photo satellite communiquée par courriel.
- **ON 11 : Mme Anne MENAGER**, 5 rue de Cocherio Piriac-sur-mer (20 septembre 2025), estime que cette révision n'intègre pas l'évolution du trait de côte qui impacte pourtant fortement le territoire de l'agglomération, sachant que toute nouvelle construction, toute nouvelle artificialisation du terrain à de fortes incidences sur l'érosion et les zones de possible densification urbaine ne sont pas indiquées ; elle paraît très inéquitable sur le développement économique et les mobilités. La définition du secteur de Pen Bron en tant que "zone urbanisée" semble inappropriée, car il s'agissait d'un centre médical d'une centaine de lits. La vocation touristique du territoire en augmentant fortement la population prend-elle en compte les ressources en eau (protection des usines de potabilisation de Férel et de Campbon) et le traitement des eaux usées ?
- **ON 12 : Mme Sylvie BOUFFLET**, 154 impasse des demoiselles Pénestin (21 septembre 2025), fait une remarque sur les mobilités : si les fréquences des cars Lila Presqu'île sont très bonnes pour les communes de Loire-Atlantique toute l'année scolaire, un peu moins l'été (dommage pour les touristes arrivant en train), les communes du Morbihan ont été largement oubliées (Pénestin-Guérande, 6 passages de septembre à juin et 5 passages en juillet et août) ; on pourrait proposer une ligne, partant d'Assérac ou Saint Molf (pas bien desservies non plus) vers Vannes, via Pénestin, Camoël, Férel et La Roche Bernard ; on peut cependant se féliciter de la ligne Redon / Pénestin, ouverte à l'année en test à partir de septembre 2025.
- **ON 13 : M. Jean-Philippe BERNARD**, 94 Allée de la Chapelle Quimiac Mesquer, (21 septembre 2025), ne voit pas en quoi le plan stratégique s'oriente vers une trajectoire ZAN, sachant que la population est prévue en augmentation de 10 % et les surfaces occupées, hors entreprises, de 50 %.
- **ON 14 : M. Philippe PINAULT**, 6 impasse de la Falaise Batz-sur-mer, (21 septembre 2025) attirer l'attention sur la problématique des nuisances sonores générées par les équipements touristiques dans le périmètre du SCoT ; en tant que résident principal d'une propriété adjacente au camping Flower « Les Paludiers » à Batz-sur-Mer, il constate directement les nuisances engendrées par l'implantation d'aménagements et d'équipements bruyants (piscines, aires d'animations, etc.) le long des zones urbaines résidentielles, ayant conduit à

une pétition de 15 signatures ; il propose une orientation dans le DOO sur la prévention des nuisances liées aux équipements touristiques : afin de garantir un développement touristique compatible avec la qualité de vie résidentielle, notamment dans les tissus urbains, les documents d'urbanisme locaux veilleront à encadrer l'implantation et l'évolution des équipements touristiques de loisirs.

- **ON 15 : Mme Lucie LE TOUMELIN**, Guérande (22 septembre 2025), pense que le site de Pen-Bron (44420) devrait garder une vocation à caractère médical (établissement de santé type maison de retraite par exemple), dont la sauvegarde de ce lieu particulièrement fragile doit rester une priorité. Les projets de Vinci semblent incompatibles avec la préservation de la faune et de la flore car ils entraîneraient obligatoirement une surfréquentation du site et une destruction de l'environnement. Il faudrait au moins un site consacré à la préservation de l'environnement (musée, observatoire...); donc pas de modification du PLU en faveur des projets de Vinci et maintien du classement en zone N.
- **ON 16 : M. Jérémy MIOT**, Saint-Nazaire (22 septembre 2025), estime que le site exceptionnel de Pen Bron ne devrait pas être transformé en site urbanisé entraînant une augmentation majeure de la fréquentation dans une zone déjà saturée en été ; il est l'objet de nombreux actes de vandalisme et les nouvelles réglementations mises en place pour la réserve environnementale ne sont toujours pas respectées pas les usagers.
- **ON 17 : M. Alain LE GENTIL** élu VGES au conseil municipal de Guérande (23 septembre 2025) indique que le concept de « capacité d'accueil » et la méthode mise au point par des géographes de l'université de Nantes pour les territoires littoraux aurait sans doute permis de mieux mettre en évidence les déséquilibres sur les ressources. La volonté de réguler les locations de tourisme n'est pas très appuyée et la loi Le Meur de novembre 2024 non citée renforce pourtant les outils de régulation des meublés de tourisme pour favoriser le logement permanent. La rénovation énergétique des logements (et des bâtiments publics) devrait être plus clairement une priorité, avec des objectifs chiffrés et des indicateurs de suivi précis. Le SCOT devrait afficher plus clairement une volonté de favoriser les entreprises engagées dans la transition écologique, d'appuyer une agriculture biologique, une volonté de protection des marais salants. Pour le site de Pen Bron il ne serait pas cohérent de vouloir en même temps préserver la qualité environnementale exceptionnelle de ce site (bien mise en évidence dans les documents du SCoT) et autoriser la création d'un projet touristique d'ampleur.
- **ON 18 : M. Gérard CORNU**, Pénestin (23 septembre 2025), indique qu'il tient un blog d'informations locales penestin-infos et qu'il a publié deux articles sur le SCoT durant l'enquête, joints ; il donne la position de la commune de Pénestin qui regrette l'absence de mention du parc conchylicole de Loscolo et l'abandon de l'extension de la zone du Closo.

- **ON 19 : M. Jérôme SELO**, SAS GUERANDIS - E.Leclerc Guérande (23 septembre 2025), prend note de la recommandation figurant dans le DOO page 84, qui prévoit l'implantation des stations de distribution de carburant et de lavage automobile au sein du périmètre des SIP déconnectés, afin d'assurer la cohérence fonctionnelle des zones commerciales ; toutefois, afin de ne pas bloquer certains projets pertinents, il propose d'introduire une souplesse d'implantation pour les stations-service situées à proximité immédiate d'un SIP, dès lors qu'elles s'inscrivent dans la même polarité commerciale, participent à la cohérence fonctionnelle de la zone et n'engendrent pas d'impact négatif sur les espaces attenants. PJ : projet hors SIP Villejames-est.

6.5 - Observations orales lors des permanences

Indépendamment des nombreuses personnes venues s'exprimer en permanences et ayant ensuite écrit, une seule observation orale a été enregistrée lors des permanences :

- **Permanence du 4 septembre au Pouliguen :**
 - **OO 1: M. CALLOC'H**, Le Pouliguen, indique qu'il ne faut pas oublier le patrimoine archéologique enfoui et les potentialités historiques associées, dans le projet ; il cite notamment le riche patrimoine ancien de la pointe de Penchateau à la crique de Cramphore, ainsi que celui d'Escoublac.

7 - Synthèse des observations de pétitionnaires et réponses de CAP Atlantique

Ce chapitre synthétise les observations des pétitionnaires établies dans le procès-verbal de synthèse, présenté par le commissaire enquêteur (*questionnements personnels en italique noire*) le 30 septembre 2025 aux porteurs de projet et **les réponses de CAP Atlantique formulées lors de la réunion de réponse le 13 octobre 2025 (en vert)** .

A - Avis des personnes publiques associées et consultées et de la Mission nationale d'autorité environnementale :

Les réponses de CAP Atlantique aux avis des personnes publiques associées et consultées et de la Mission nationale d'autorité environnementale font l'objet d'un document séparé et seront analysées dans les conclusions.

B – Avis et observations du public durant l'enquête publique :

Ils se répartissent comme suit dans le tableau des pages suivantes :

numéros	noms	communes	lieux-dits, parcelles	observations
OR capa 1	Lardeau	La Baule	Rezac	Raccordement aux EU
OR pi 1	Mercier	Piriac-sur-mer	Ternevé ZH 7	non déclassement de parcelle construite
OR pi 2	Blaizot-Hazard	Piriac-sur-mer	rue René Quilgais	non déviation route côtière par là
OR pi 3	Malbranche	CAP		quantifier les mobilités et incitations

OR pi 4	Nourry	Mesquer	Fontaine Bras – Kerroué –Penloc	Trévin	pour le solaire classifier en village
OR po 1	Lebel	Le Pouliguen	grande côte		assurer des travaux réguliers de protection
OR po 2	Lussignol	CAP	littoral		axe littoral, SLGITC financement, PLUi
OR po 3	Quémard	Le Pouliguen	Littoral, marais salants		Protection coteau de Guérande (pollutions), SLGITC, repli
OC 1	Jouve	Camoël	Mazairin AE 439		reclassement zone agri pour habitat léger
OC 2	maire Camoël	Camoël	Pontrel et Kerarno		Pontrel en SDU, extension Kerarno pour camping des Embruns
OC 3	Genet	Piriac-sur-mer	Chapeau rouge, n°100		accroissement constructibilité
OC 4	Paumard	La Baule	Prémare		propositions sur l'aménagement
OC 5	Bazire	Piriac-sur-mer	Rio More, AZ 58		constructibilité
OC 6	Artisans de La Turballe	La Turballe	zone d'activités		installation des entreprises artisanales (bâtiment) avec le nautisme
OC 7	CAP Atlantique	CAP	réponse à CRC		qualité des eaux littorales conformes sauf conditions météo extrêmes, intégration de la conchyliculture (dont prescription 90)
OC 8	Farcy	Guérande	Kerbignon, ZT 121		constructibilité après division
OC 9	Sallaud	La Turballe	Route du Fan		demande de classé en SDU
OC 10	Deux	Guérande	Kerbignon, ZT 125		constructibilité
OC 11	Schultze	Pénestin	bd de l'Océan, YH 536		opposés au projet de chemin d'eau
OC 12	Asso «Saint-Sébastien n'en peut PLU	Piriac-sur-mer	Saint-Sébastien		caractériser (nommer) et protéger le village (paysage, architecture, patrimoine)
OC 13	CAP Atlantique	CAP			compléter le résumé non technique, corrections des erreurs
OC 14	CAP Atlantique	CAP			corrections du volet littoral et du volet commerce
OC 15	Evin	Piriac-sur-mer			commentaires sur Pen Bron et sur la mobilité
OC 16	Fenice	La Turballe			impact du développement touristique et résidentiel
OC 17	Gianoncelli	Guérande	Kerbignon, ZT 120		diviser et rendre constructible
OC 18	Texier	Guérande	Bezans, YX 262		rendre constructible
OM 1	Leguay	Piriac	Kerdrien AZ 28		extension zonage Kerdrien, constructibilité
OM 2	Philippe	Pénestin	YC 14 et 160		extension zone urbaine pour 10 habitats légers
OM 3	Patoux	Piriac-sur-mer	impasse du Gond AZ 304		suppression coupure d'urbanisation, constructibilité

OM 4	Bourrier	Guérande	Bezans YC 265	constructibilité
OM 5	Segrétaïn	CAP		lien entre urbanisme et mobilité PCAET
OM 6	Guy	La Turballe	Route du Fan	demande de classé en SDU
OM 7	Mauro	La Turballe	Route du Fan	demande de classé en SDU
OM 8	Sébilo Danièle	Guérande	Miroux ZO 332 et 559	intégrer parcelles à urbanisation de Miroux
OM 9	élus minorité turballaise	La Turballe	Route du Fan	demande de classé en SDU
OM 10	Cammas	Piriac-sur-mer	route de Lerbeno, AN 337	suppression de l'OAP pour constructibilité en second rideau
OM 11	Monnet	Piriac-sur-mer	route de Lerbeno, AN 336	suppression de l'OAP pour constructibilité
OM 12	Mairie de Batz-sur- mer	Batz	villages paludiers ; extension urbaine	correspondre zonage urbain SCoT au PLU ; + 10 logements, + 1 ha en extension
OM 13	Barguil	La Turballe	Route du Fan, parcelles 2625 et 2629	demande de classé en SDU
OM 14	Delanoue	Guérande	La Madeleine, AL 80	intégration dans l'enveloppe urbaine du village
OM 15	Eon	Pénestin	Kerfalher et Kerieu, ZB 22	insérer la parcelle dans un des deux villages
OM 16	Lalande	Guérande	Kerozan, ZX 126	reclasser en zone constructible
OM 17	Lehuédé	Batz-sur-mer	Trégaté	rester constructible pour partie dans SCoT
OM 18	Berthaud	Piriac-sur-mer	Noë malade/Cohio AY 147	classer en UL (camping)
OM 19	Fedeieff, amis côte sauvage	Le Croisic		changement climatique, ZAN, mobilité, agriculture, déchets
OM 20	Chamosova / Bougro	Guérande	Clis, XN 281	créer 5 structures accueil touristique en AN 1
OM 21	Chambre d'agriculture	CAP		classer en EAP 5 secteurs, ajster la cartes pour 4 secteurs en EAP
OM 22	Conseil de déve- loppement de CAP	CAP		équilibre résidentiel, agriculture, économie, attractivité, urbanisme
OM 23	Association DECOS	Le pouliguen, Batz- sur-mer, Le Croisic		intermodalité, pistes cyclables, littoral, eau souterraine, pollutions
OM 24	maire La Turballe	La Turballe		amendement DOO et DAACL : accueil artisans tous corps d'état
OM 25	Association Terre et Mer	Piriac-sur-mer, La Turballe, Mesquer		Changement climatique, biodiversité, érosion du trait de côte, montée des eaux, sobriété
OM 26	Bailhache	Guérande, Piriac-sur- mer, Le Pouliguen, paludiers		qualité des eaux douces et salées, eaux pluviales, protection des marais, anticipation de la montée des eaux marines
OM 27	Friard	Herbignac	Kerguisnet, XI 315	classer en zone constructible
OM 28	Lamarque	La Turballe	Pen Bron	avis sur l'enquête préalable à la

ON 1	Le Gall	CAP		arrêter les constructions neuves dans les jardins
ON 2	Le Roy	Guérande		piste cyclable entre la côte et Guérande (RD 774)
ON 3	Bossard	Herbignac		OK
ON 4	Le Gallo	Herbignac		OK
ON 5	Brétéché	Piriac-sur-mer	Kerdrien AZ 29 et 30	extension zonage Kerdrien, constructibilité
ON 6	Devey	Piriac-sur-mer	rue de Praillane AH 49	ne pas intégrer à OAP
ON 7	Frossard	Piriac-sur-mer		constructibilité de parcelles
ON 8	Jahan	Mesquer	rue de la Garenne AZ 26	classée en UB et non en Nrb
ON 9	Sébilo Christophe	Guérande	Miroux, ZO 334	intégrer dans agrandissement zone urbaine
ON 10	Sébilo Lucienne	Guérande	Miroux, ZO 333	intégrer dans agrandissement zone urbaine
ON 11	Ménager	Piriac-sur-mer		évolution du trait de côte non prise, impact de Pen Bron
ON 12	Boufflet	Pénestin		améliorer la desserte en car des communes morbihannaises
ON 13	Bernard	CAP		trajectoire non ZAN
ON 14	Pinault	CAP		orientation pour prévention du bruit en été
ON 15	Le Toumelin	La Turballe	Pen Bron	garder la vocation médical et maintenir PLU en N
ON 16	Miot	La Turballe	Pen Bron	site à préserver
ON 17	Le Gentil	Guérande		capacité d'accueil, loi Le Meur, transition écologique, rénovation énergie, Pen Bron
ON 18	Cornu	Pénestin		blog penestin-infos
ON 19	Selo / Guerandis	Guérande	Villejames-est	souplesse station-service en SIP déconnectés
OO 1	Calloc'h	Le Pouliguen		intégrer l'archéologie

Les observations se détaillent comme suit par thème :

Mes questionnements sont en italique ; les réponses de CAP Atlantique sont en vert ;

1- Amendements du SCoT :

- **La Turballe / artisanat** : le maire de La Turballe (**OM 24**) fait une proposition d'amendement visant à enrichir l'orientation du DOO en partie 13.1.1 « les documents d'urbanisme pourront également prévoir l'accueil d'activités artisanales ou de production en lien avec les filières du bâtiment et de la construction ... » et le DAACL - partie SIP déconnectés « en complément des activités commerciales autorisées, les SIP déconnectés peuvent accueillir des entreprises artisanales ou de services contribuant directement à la

réalisation des objectifs de production de logements ... » ; les artisans de la commune de La Turballe (**OC 6**) expriment leur soutien à la proposition d'amendement du maire.

Réponse de CAP Atlantique :

Les amendements proposés par la commune de La Turballe visent le développement d'activités portuaires et artisanales (entreprises artisanales ou de services contribuant directement à la production de logements telles qu'entreprises du bâtiment, du second œuvre ou d'ingénierie de chantier).

1 - Techniquement, les dispositions du DOO du SCoT ne font pas barrière à la consolidation du tissu artisanal et d'activités portuaires.

Ces activités ne relèvent pas du régime d'autorisation d'exploitation commerciale. Elles ne sont donc pas concernées par les prescriptions du SCoT en matière de commerce exprimées dans son DOO et DAACL.

- En effet ces prescriptions portent exclusivement sur les commerces de détail et d'artisans-commerçants soumis à autorisation d'exploitation commerciale ; ce qui est différents des activités portuaires et artisanales évoquées dans l'observation de La Turballe.
- De même, l'identification de Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) dans le DAACL ne constitue pas une limitation à l'implantation de ce type d'activités artisanales. Ces secteurs (SIP) ne sont pas un zonage réglementaire d'affectation des usages du sol. Ils servent uniquement à encadrer l'implantation des équipements commerciaux, lorsque leur importance est susceptible d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire.

De manière générale, le SCoT n'est pas un document d'affectation du droit du sol à la parcelle à la différence des PLU. Il oriente l'aménagement du territoire et n'attribue pas des vocations exclusives aux espaces urbains, cette compétence appartenant aux PLU.

2 – Bien au contraire, le SCoT a pour objectif d'accompagner cette consolidation mais dans le respect des équilibres du territoire et des exigences imposées au SCoT par la trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN (Loi Climat et Résilience, SRADDET...).

Le « ZAN » contraint le SCoT à limiter la consommation foncière et donc à prévoir plusieurs orientations, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de Cap Atlantique, pour valoriser en priorité les espaces économiques existants et optimiser l'utilisation de nouveaux espaces pour des extensions urbaines dans une logique d'efficacité foncière et économique :

- Le développement des capacités d'accueil d'entreprises, dont l'activité artisanale, sur l'ensemble des parcs d'activités du territoire. Cette orientation se traduit notamment par la recherche d'une meilleure optimisation des parcs existants, incluant des formes de densification et de développement vertical adapté au territoire, mais aussi par la promotion d'une mixité d'usages dans le tissu urbain, lorsque certaines activités sont compatibles avec l'habitat.
- La concentration des extensions de parc d'activité sur les secteurs les plus accessibles (accès routier et potentiel de logement à proximité).
- La possibilité de créer des extensions de PA (ou nouveaux parcs) sur les besoins en lien avec la proximité de la mer (nautisme, pêche, maintenance, conchyliculture...).

Le DOO prévoit enfin une enveloppe de 9 hectares réservée à des besoins de confortement de l'économie maritime ou à des améliorations qualitatives des parcs d'activités existants (p. 94 du

DOO), renforcée par la prescription de mutualisation inscrite en page 12. Cette prescription sera mise en œuvre pour répondre à des besoins locaux dans le cadre de la politique économique de Cap Atlantique.

Ainsi, les orientations du SCoT, prennent en compte l'activité artisanale et en organisent les conditions d'accueil et de développement dans une perspective équilibrée entre dynamisme économique, limitation de la consommation foncière imposée par la Loi et valorisation des spécificités territoriales.

3 - Enfin, les orientations du SCoT sont relayées au niveau opérationnel par une politique économique pragmatique et agile de Cap Atlantique afin de proposer des solutions cohérentes au besoin du tissu d'entreprises.

- Le territoire compte 18 parcs d'activités, dont 14 sous gestion communautaire, représentant environ 234 hectares. L'estimation de la capacité résiduelle de densification sur ces parcs est de l'ordre de 250 000 m² à long terme. Chaque transaction permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités d'accueil.
- Plusieurs solutions immédiates existent déjà, notamment des lots disponibles sur le parc du Closo à Pénestin, sur le parc du Prégovelin à Herbignac ou encore sur le parc du Mès à Saint-Molf. Ces localisations, proches de La Turballe, permettent de répondre aux besoins exprimés tout en maintenant la cohérence de l'offre à l'échelle intercommunale.
- Dans la commune même de La Turballe, des perspectives d'accueil existent. Pour certaines activités artisanales compatibles avec l'habitat, une implantation dans le tissu diffus reste possible et même souhaitable afin de préserver le potentiel des parcs d'activités. Par ailleurs, le parc de la Marjolaine fait l'objet d'un projet de village d'artisans porté par un propriétaire privé, susceptible d'apporter des solutions d'accueil supplémentaires, y compris à court terme dans des locaux récemment acquis.

Au regard de ces éléments, il n'apparaît pas nécessaire de faire évoluer le dossier de révision du SCoT.

- **Batz-sur-mer :** la commune (**OM 12**) confirme les réserves émises par le Conseil municipal sur l'objectif 7.1.2 - limiter la consommation d'espace en extension urbaine :
 - modifier la ventilation des objectifs de logements en faisant glisser 10 logements de densification vers l'extension, soit 172 logements dans l'enveloppe urbaine et 32 en extension ;
 - augmenter la surface en extension de 1 à 2 hectares ;Sur l'objectif 7.1.3, elle demande de supprimer la note de bas de page limitant l'extension sur la commune pour 2025 – 2030, car le SCoT n'a pas vocation à imposer la temporalité de développement urbain de la commune.

Réponse de CAP Atlantique:

Le projet de SCoT arrêté est le résultat d'un processus de concertation accrue avec toutes les communes de Cap Atlantique autour d'un projet commun et équilibré répondant au cadre contraint par les Lois Climat et Résilience et Littoral notamment en matière de limitation de la consommation d'espace et de préservation des secteurs côtiers.

Dans le cadre de ce processus, la ventilation des logements pour Batz-sur-mer était à l'origine portée à 192 sans consommer d'ENAF et à une consommation d'espace de 0,5 ha (cf. présentation de la réunion des Personnes Publiques Associée du 13/01/2025). Ces chiffres ont ensuite été ajustés pour répondre à la demande de Batz-sur-mer en passant de 192 à 182 le nombre de logements sans

consommer d'ENAF et une consommation d'espace de 0,5ha à 1 ha.

Le SCoT a ainsi déjà été ajusté dans le sens des attentes de la commune avant l'arrêt du SCoT, et il est nécessaire de pouvoir maintenir cet équilibre.

Pour mémoire : Dans le cadre de la territorialisation du ZAN à l'échelle SCoT puis de la répartition des enveloppes de consommation d'espaces par domaine (résidentiels-équipements-économiques), la ventilation des enveloppes pour le résidentiel, par commune, n'est pas proportionnelle aux espaces consommés pendant la période 2011-2020 par chacune des communes (- 50 %), mais bien en fonction des besoins du territoire et des communes en lien avec leur stratégie de développement local (études foncières et PLU) et de leur capacité d'accueil (article L 141-8 du CU).

Le DOO institue par ailleurs -prescription 40- un dispositif de suivi de chacune des enveloppes, pouvant conduire à la réaffectation de surface non consommée par une commune pour un usage résidentiel au bénéfice d'autres communes du même pôle de vie.

- **Résumé non technique :** par **OC 13**, vous proposez de compléter le résumé non-technique par une synthèse de la justification de la consommation d'espace, de l'évaluation environnementale, de l'articulation avec les plans et programmes, de l'incidence Natura 2000 et des indicateurs, dans l'optique d'en faire un document autosuffisant, comme demandé par l'AE.

Réponse de CAP Atlantique : en effet, par ce complément l'objectif est d'améliorer encore la pédagogie et l'accessibilité du projet au plus grand nombre.

- **Aspects juridiques :** par **OC 14**, vous avez souhaité renforcer juridiquement les :
 - Volet littoral : pour les agglomérations et villages Ne constituant pas des centralités secondaires, il est précisé que « le SCoT choisit de ne pas étendre mais de permettre leur confortement dans une enveloppe maximale définie par un contour. *Je vous remercie de préciser ce point, notamment face aux demandes des communes d'adapter le SCoT aux zonages définis dans les PLU en vigueur (confer la demande OM 12 ci-après).*
 - Volet commerce : il est proposé des ajustements de répartition entre les contenus respectifs entre le DOO et le DAAC-L, en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme régissant le mandat des SCoT en matière commerciale.

Réponse de CAP Atlantique :

Volet littoral : les agglomérations et villages Ne constituant pas des centralités secondaires.

L'une des particularités de la Loi littoral est sa mise en œuvre à toutes les échelles de l'aménagement, en fonction des niveaux de compétences et de précision spatiale des différents documents d'urbanisme et projets : SCoT ->échelle territoire, PLU ->échelle de la parcelle, autorisations d'urbanisme et d'aménagement -> échelle de la parcelle et organisation interne de l'opération projetée.

- Au sein de ce dispositif, le SCoT est un document cadre qui doit être compatible avec la Loi littoral et il procède notamment pour cela à des localisations spatiales d'espaces visés par la Loi littoral sans les délimiter à la parcelle, comme les espaces remarquables ou encore les agglomérations et villages au sens de la Loi littoral. Il appartient aux PLU d'affiner et préciser à leur niveau la délimitation à la parcelle de ces espaces en compatibilité avec le SCoT et la mise en œuvre de la Loi littoral.

Le SCoT de Cap Atlantique identifie notamment des Villages au sens de la Loi littoral que le territoire choisit d'en encadrer l'extension urbaine, en cohérence avec son choix d'aménagement territorial et de maîtrise de sa capacité d'accueil (en lien avec les attentes de la Loi littoral).

- Cet encadrement du développement se traduit par des localisations cartographiques d'une enveloppe maximale que les PLU doivent respecter dans un rapport de compatibilité en ne prévoyant pas de développement en extension à l'extérieur de cette enveloppe.
- Ceci ne signifie pas que tous les espaces au sein de ces enveloppes sont amenés à être urbanisés. Mais cela signifie qu'en cas d'urbanisations nouvelles en extension du tissu urbain existant, ces urbanisations doivent s'inscrire (en compatibilité) au sein des enveloppes identifiées au SCoT. Ce dispositif a d'ailleurs été initié lors du SCoT de 2018 et l'État a souligné positivement cette initiative.

Volet commerce.

Sur ce point, il s'agit d'ajustements uniquement de formes (et non de fond) entre le volet commercial du DOO et le chapitre DAACL du DOO, afin d'améliorer encore la sécurité juridique et la qualité du document.

- **Bruit : ON 14** propose une orientation dans le DOO sur la prévention des nuisances, notamment sonores, liées aux équipements touristiques « afin de garantir un développement touristique compatible avec la qualité de vie résidentielle, notamment dans les tissus urbains, les documents d'urbanisme locaux veilleront à encadrer l'implantation et l'évolution des équipements touristiques de loisirs ».

Réponse de CAP Atlantique :

Cap Atlantique et le projet de SCoT arrêté insistent sur un tourisme orienté vers le tourisme durable et préservant la qualité du cadre de vie des habitants, dans un territoire où le niveau d'équipements (loisirs, culture, sport...) contribue aussi aux services proposés aux habitants permanents (Cf. notamment le Projet d'Aménagement Stratégique et l'orientation 11 du DOO du SCoT).

Notamment, la prescription 93 du DOO intègre déjà le fait que les collectivités et leur PLU doivent veiller à une insertion adaptée de ces équipements dans leur environnement, en fonction du site, du contexte urbain ou paysager, et des usages locaux. Toutefois, dans le cadre de cette prescription, il pourrait notamment être indiqué en supplément la limitation des conflits d'usages en milieu urbain : circulation, nuisances sonores, ...

Le SCoT est un document cadre d'aménagement à l'échelle supra-communale. La gestion du bruit et des nuisances à un niveau plus précis relève du travail des PLU ainsi que des projets opérationnels d'équipements touristiques et de loisirs car les types d'équipements, les usages concrets des espaces par les populations et les contextes locaux d'implantation sont très divers.

- **Archéologie : OO 1** indique qu'il ne faut pas oublier le patrimoine archéologique enfoui et les potentialités historiques associées, dans le projet.

Réponse de CAP Atlantique : les lois et règlements nationaux (notamment Codes de l'urbanisme et du patrimoine) prévoient déjà les obligations des porteurs de projets en matière d'archéologie préventive et de protection du patrimoine archéologique. Elles doivent donc être appliquées et les PLU ont une obligation de traduire les différentes servitudes qui s'appliquent sur leur territoire.

- **Stations-service : ON 19** propose d'introduire une souplesse d'implantation pour les stations-service situées à proximité immédiate d'un SIP déconnecté, dès lors qu'elles s'inscrivent dans la même polarité commerciale ...

Réponse de CAP Atlantique : il apparaît nécessaire de supprimer cette recommandation*. En effet, même si elle n'a qu'une valeur de recommandation illustrative et non de prescription au regard du DOO, sa lecture est susceptible de prêter à confusion et de générer des effets contre-productifs dans la mise en cohérence de projets selon les contextes locaux. Par ailleurs, le SCoT, compte tenu de ses

compétences, n'a ni la vocation ni l'objectif de réglementer l'implantation précise des stations-service.

* L'observation ne concerne pas une prescription du DOO du SCoT mais simplement une recommandation à la page 84 du DOO pour l'installation de stations-service au sein du périmètre des SIP déconnectés.

- **Enseignement et santé :** si le SCoT n'exerce pas les compétences opérationnelles ni de l'Éducation nationale ni du système hospitalier, j'estime qu'il devrait cadrer leur inscription territoriale : organiser l'armature et cibler les lieux où se concentrent et se développent les établissements scolaires et les services de santé, ce qui relève du développement du territoire ; protéger les publics vulnérables (dont écoles et EHPAD) ; coordonner les mobilités, y compris l'articulation entre transport public et scolaire autour des pôles d'échanges, afin d'assurer l'accès aux équipements ; enfin, traiter un volet "santé" à part entière (diagnostic, accessibilité aux soins, urgences, inégalités d'accès) avec des recommandations de gouvernance et de mutualisation à articuler avec les PLU.

Réponse de CAP Atlantique:

Les services d'enseignement, de formation et de santé constituent des sujets auxquels Cap Atlantique est attentif.

La présente observation relève à la fois de différentes compétences et à la fois de choix de politique publique qui vont au-delà du SCoT. Différentes politiques publiques sont mises en place à l'échelle de l'Agglo, dont le CLS (Contrat Local de Santé ratifié le 26 septembre 2025) dont l'objet par les partenaires signataires au contrat est d'anticiper, d'améliorer et de fluidifier tant l'accès aux soins qu'aux équipements. En matière de santé, cette évolution sera susceptible à terme de mieux définir l'intégration de tous les lieux de santé majeurs et, si nécessaire, d'une approche plus intégrée « santé » dans une révision du SCoT ultérieure.

Dans le cadre de ses compétences, le projet de SCoT joue déjà pleinement son rôle de document d'orientation et de prospective à long terme sur l'aménagement du territoire. Il favorise le développement et l'accessibilité de ces services à l'appui de son armature urbaine tout en prenant soin de faciliter les mutualisations d'équipements entre communes et de conforter le rôle structurant des pôles principaux, afin de mieux gérer l'échelle de proximité et les besoins des bassins de population. Le développement de ces services dans le futur devra donc poursuivre cette logique collective et solidaire territoriale, laquelle sera affinée plus précisément en fonction des besoins et projets opérationnels, dans la cadre d'une gestion normale et habituelle de l'évolution du territoire.

La programmation précise de services d'enseignements, de formation ou liés à la santé ne se prête pas à une temporalité de réflexion sur 20 ans car les besoins vont évoluer dans le temps en fonction des dynamiques de population, de sa sociologie et du contexte économique.

Les solutions peuvent d'ailleurs revêtir des formes diverses : formations portées par les entreprises, établissements publics ou privés pour les personnes âgées avec des types et niveaux différents de services de santé, mutualisation d'équipements scolaires, contrats locaux de santé... Autant de modalités opérationnelles qui sortent du champ de la planification stratégique du SCoT et relèvent, au niveau des collectivités, d'un travail partenarial et concerté avec des acteurs directement compétents : ARS, rectorat, monde économique, ...

2 – Demande de classement en SDU :

- **La Turballe / Route du Fan :** cinq observations (OC 9, OM 6, OM 7, OM 9, OM 13) réitérent leur demande de voir passer le quartier la Route du Fan en secteur déjà urbanisé – SDU ; ils s'appuient sur le document du gouvernement intitulé « littoral et urbanisme

instruction du gouvernement – fiches techniques, page 6/10 paragraphe 2.2 intitulé critères d'identification des secteurs déjà urbanisés » et sur un jugement de la cour administrative d'appel de Nantes ; la Route du Fan comprend plus de 90 maisons et est desservie par les réseaux ; ils estiment que le quartier aurait dû rester en zone UC.

- **Camoël / Pontrel :** le maire (**OC 2**) confirme la demande d'identification du zonage de Pontrel en secteur SDU ; le Conseil municipal a estimé que les critères affichés dans le document 3-2 « justification des choix retenus » page 86, correspondent totalement au secteur de Pontrel : 71 logements actuellement, voirie existante avec réseaux eau, assainissement et téléphone, éléments de reconnaissance sociale et vitalité du lieu.
- **Mesquer / Fontaine Bras – Kerroué, Trevin – Penloc :** le représentant de l'association des propriétaires (**Orpi 4**) estime que ces secteurs, comportant une soixantaine de logements et les réseaux, auraient pu être classifiés en village, afin de combler les quelques dents creuses restantes.

Réponse de CAP Atlantique :

Le SCoT a l'obligation d'être compatible avec la Loi littoral. La construction du projet de SCoT arrêté a mis en œuvre la méthodologie d'identification (critères) des Secteur Déjà Urbanisés (SDU) et villages au sens de la Loi littoral de manière à s'inscrire dans le cadre légal qui lui est imposé et en tenant compte des enseignements de la jurisprudence.

De manière synthétique, pour pouvoir être identifié en SDU au sens de la Loi littoral un secteur déjà urbanisé doit être caractérisé par une urbanisation suffisamment consistante (densité et nombre de constructions...) et structurée (voies de circulation, réseaux...) qui le distingue d'une urbanisation diffuse.

- L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme dispose notamment que ces Secteurs Déjà Urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse « par, en autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».
- En outre, les espaces proches du rivage au sens de la Loi littoral ne peuvent recevoir de SDU pouvant se densifier (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Cette méthodologie et les critères d'identification des SDU sont déjà explicités de manière détaillée au chapitre « 7.3. Focus sur la mise en œuvre de la Loi littoral... » à l'annexe 3.2 (justification des choix) du dossier de SCoT arrêté.

Ainsi, les réponses qui suivent découlent d'une analyse factuelle de la consistance de l'urbanisation et juridique, en cohérence avec les attentes de la Loi littoral à l'égard d'un SCoT.

Le secteur « Route du Fan » à La Turballe :

- L'examen des éléments cartographiques et photographiques tels, que résultant notamment de la consultation du site Géoportail - sur lesquels il convient de rappeler que le juge administratif peut légalement s'appuyer dans le cadre de son contrôle (CE, 30 avril 2024, n° 465.124) -, permet de constater que le secteur « Route du Fan » à La Turballe se caractérise par une urbanisation linéaire de part de chaque côté de la route du Fan.
- Si ce secteur comporte plus d'une quarantaine de constructions, leur implantation en retrait de la voie publique ne répond à aucune organisation particulière qui caractériserait une certaine compacité ou épaisseur de la trame bâtie.
- En outre, il ne peut se prévaloir d'éléments de reconnaissance sociale tels que visés par le DOO.

- En conclusion, l'identification de ce secteur en tant que SDU non seulement ne serait pas cohérent avec les critères d'identification déterminés par le DOO, mais, en outre, ne serait pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme (Cf. CAA Nantes, 18 mars 2025, n° 22NT04125).

Le secteur de « Pontrel » à Camoël :

- L'examen des éléments cartographiques et photographiques tels, que résultant notamment de la consultation du site Géoportail - sur lesquels il convient de rappeler que le juge administratif peut légalement s'appuyer dans le cadre de son contrôle (CE, 30 avril 2024, n° 465.124) -, permet de constater que le secteur de « Pontrel » se caractérise par des constructions édifiées sur de vastes parcelles, le plus souvent en retrait de la voie publique, dans un tissu très aéré, au sein d'un vaste secteur naturel constitué en partie de parcelles boisées.
- Au regard notamment des critères d'identification retenus par le DOO, le secteur «Pontrel » ne répond pas à ceux tirés de la compacité et/ou d'épaisseur de la trame bâtie.
- En outre, l'appréciation déjà portée par le juge administratif sur ce secteur dans le jugement du Tribunal administratif de Rennes du 6 février 2015 le qualifiait d'« habitat diffus situé le long des voies publiques sans organisation particulière»
- En conclusion, la reconnaissance de ce secteur en tant que de SDU présenterait une fragilité juridique certaine. Eu égard à la faible densité des constructions et à l'absence d'épaisseur du tissu urbanisé, l'identification de ce lieu-dit en tant que SDU non seulement ne serait pas cohérent avec les critères d'identification déterminés par le DOO, mais, en outre, ne serait pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme (Cf. CAA Nantes, 18 mars 2025, n° 22NT04125). Dans ces conditions, l'identification du secteur « Le Pontrel » en tant que de SDU par le SCoT n'apporterait aucune sécurité juridique aux demandeurs d'autorisations d'urbanisme.

Le secteur de « Fontaine Bras – Kerroué » à Mesquer.

Pour être identifié en SDU et a fortiori en Village, les urbanisations doivent être structurées par des voiries, et présenter une continuité et une densité qui les dotent d'une consistance urbaine suffisante les distinguant de l'urbanisation diffuse.

- L'analyse du tissu déjà urbanisé (éléments cartographiques) permet de constater une partie Nord du secteur structuré par un front bâti dense (en front de rue) mais composé de quelques constructions (autour d'une dizaine). Puis en direction le Sud, le tissu bâti présente une structure globale linéaire caractérisée par des constructions édifiées le plus souvent en retrait de la voie publique. Il est constaté des variations de densités de niveau moindre, des espaces naturels face à des constructions linéaires d'un seul côté et des espaces végétalisés sans construction intercalés dans l'armature qui altèrent la continuité et le rythme des implantations des constructions, et donc la compacité de l'ensemble de l'espace urbanisé.
- Les urbanisations linéaires sont couramment considérées par la jurisprudence comme de l'urbanisation diffuse d'autant plus qu'elles recèlent par exemple ce que l'on appelle des « ruptures de continuité » caractérisées par des densités moindres et faibles s'intercalant dans la continuité, des espaces naturels face à des constructions linéaires d'un seul côté.

- Le secteur est intégralement localisé au sein d'espaces proches du rivage au sens de la Loi littoral.
- En conclusion, l'identification de ce secteur en tant que SDU (et Village a fortiori) non seulement ne serait pas cohérent avec les critères d'identification déterminés par le DOO, mais, en outre, ne serait pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Le secteur de « Trévin – Penloc » à Mesquer.

- Le secteur de « Trévin – Penloc » n'est pas retenu comme SDU compte tenu de sa localisation partielle au sein des espaces proches du rivage. Y permettre la densification serait incompatible avec l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

3 - Demande de constructibilité par extension de la zone urbaine des centralités principales et secondaires et des villages ne pouvant pas s'étendre :

- **Batz-sur-mer :**
 - **4 villages paludiers :** sur les annexes cartographiques / carte des espaces agricoles pérennes, la commune (**OM 12**) demande la correction de l'enveloppe urbaine dans les quatre villages paludiers (Kervalet, Trégat, Kermoisan et Roffiat) lorsqu'elle ne coïncide pas avec le zonage du PLU, défini depuis de nombreuses années ; **OM 17** estime que la parcelle AI 19, village de Trégat, constructible dans le PLU de Batz, doit rester constructible dans le SCoT pour la partie située en façade le long du chemin de la Fontaine de l'Auge.

Réponse de CAP Atlantique :

Le SCoT respecte les principes et la hiérarchie des normes liant les SCoT et les PLU découlant du Code de l'urbanisme :

- Principe de subsidiarité. Le SCoT a été établi dans le respect des compétences qui lui sont attribuées. Il ne remplace pas le rôle des PLU et respecte leurs compétences propres d'affectation des usages et de destination des sols. Le SCoT oriente et fixe des objectifs en matière d'aménagement à son échelle intercommunale. Il n'a pas vocation à définir un zonage réglementaire fixant les droits à construire à l'échelle précise de la parcelle. Cette vocation est de la compétence spécifique du PLU et le SCoT a l'obligation et s'attache à la respecter.
- Compatibilité et hiérarchie des normes. Les PLU doivent être compatibles avec le SCoT et non l'inverse. Les PLU appliquent le SCoT dans un régime de compatibilité et non dans un régime de conformité (compatibilité, c'est-à-dire en allant dans le sens du SCoT et sans lui être contradictoire).
- Ces deux éléments ci-avant sont importants pour respecter le cadre des normes nationales. Plus concrètement, ils permettent un aménagement cohérent dans le respect des compétences de chacun entre le document « cadre » qu'est le SCoT et le PLU, qui décline le SCoT en prenant en compte, à son niveau, le contexte local précis (configuration des lieux, enjeux locaux des usages, foncier, etc.) et en utilisant les outils réglementaires de son choix et les plus appropriés pour mettre en œuvre le SCoT (zonage, règles graphiques, règlement, orientation dans une OAP, etc.).

Les cartographies du DOO identifient les enveloppes maximales définie par un contour violet pour

les agglomérations et villages (au sens de la Loi littoral) NE constituant pas des centralités principales ou secondaire.

Compte tenu du rôle du SCoT (cf. ci-avant), ces enveloppes sont identifiées à l'échelle du SCoT, qui n'est pas celle de la parcelle. Elles ne sont pas conçues et ne doivent pas être transposées directement comme plan de zonage de PLU. Elles doivent donc être analysées à partir de l'échelle cartographique du SCoT et déclinées au niveau de la commune dans un rapport de compatibilité.

La lecture au format 1/25 000^e de cette cartographie jointe en annexe du DOO correspond, pour le secteur des villages paludiers de Batz-sur-Mer (enveloppe en mauve), à la vue cartographique ci-après. Comme on peut le constater, les enveloppes définies à cette échelle sont cohérentes avec le tissu urbain et les différences identifiées dans la remarque relèvent de l'épaisseur du trait.



En outre, la prescription 100 du DOO édicte plusieurs dispositions importantes pour la mise en œuvre au niveau des PLU :

- Les documents d'urbanisme locaux préciseront la délimitation des agglomérations et villages identifiés par le SCoT et localisés sur la cartographie du DOO. C'est donc bien une localisation qu'il appartient au PLU de préciser à son niveau en prenant en compte les contextes locaux (configuration des lieux, présence de risques, nature en ville, etc.) et en ne perdant pas de vue les différents principes de la Loi Littoral qui s'appliquent à son niveau et qu'il doit aussi préciser : espaces remarquables, respect du principe de continuité de l'urbanisation, etc.
- En outre, et plus spécifiquement pour les agglomérations et villages qui n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve), la prescription édicte que l'objectif est d'optimiser et valoriser les espaces urbanisés existants, mais aussi de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, ainsi que d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.

En prenant en compte l'ensemble des éléments d'analyse ci-avant, le SCoT n'empêche pas un PLU de prévoir une zone U qui ajuste à son niveau l'enveloppe définie au SCoT, dans une logique de confortement du village et de finalisation des lisières urbaines (en compatibilité avec le SCoT).

Le PLU se doit même de procéder à cette analyse d'ajustement afin de bien prendre en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement et réalités du terrain au niveau local, mais aussi l'ensemble des autres prescriptions du SCoT : qualité des lisières urbaines, préservation des espaces remarquables, de la trame verte et bleue, des espaces agricoles pérennes, etc.

En conclusion, il n'y a pas lieu d'apporter de modification au DOO du SCoT sur cette prescription cadre, et la nature et la précision élevée des remarques relèvent de celles gérées au niveau d'un PLU (zonage, droit à construire) plutôt que d'un SCoT, compte tenu des

compétences et de l'échelle de gestion de l'espace du SCoT.

S'agissant des 4 villages des paludiers à Batz-sur Mer, au regard de leur positionnement en limite de site classé, de coupure d'urbanisation, de zone humide d'intérêt international, de site Natura 2000, et compte tenu de leur qualité architecturale (site patrimonial remarquable) ainsi que l'identification d'un risque d'inondation, un ajustement ponctuel des limites sera étudié pour mieux encadrer l'urbanisation de ces villages.

Enfin, ne perdons pas de vue que les enveloppes maximales des agglomérations et villages qui n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés (agglomérations et villages qui ne sont pas des centralités principales ou secondaires) font partie du dispositif mis en place par le SCoT pour maîtriser la capacité d'accueil demandée par la Loi Littoral.

- **Camoël :**

- **Kerarno :** la commune (**OC 2**) souhaite que le camping des Embruns composé des parcelles AB 157, 158 et 118 puisse être intégré dans le périmètre de la zone de la Grée – Kerarno ; cette demande est cohérente avec le DOO, notamment l'objectif 11 de promouvoir un tourisme orienté développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité (article 11-4) ; la situation de ce camping 3 étoiles d'intérêt local (34 emplacements dont 28 mobiles homes et locatifs insolites, capacité 104 personnes) n'est pas vivable économiquement à court terme et demande un volume d'accueil supplémentaire ; *le maire m'a précisé que le souhait n'est pas de rendre constructible l'extension demandée.*

Réponse de CAP Atlantique :

Il convient de rappeler qu'un camping n'est jamais regardé en tant que tel comme une agglomération ou un village au sens de la loi Littoral (Cf, par exemple CAA Nantes, 12 décembre 2023, n° 21NT02593 et CAA Bordeaux, 13 février 2025, n° 23BX01519).

Par ailleurs, il ressort des éléments cartographiques que ce camping est entouré de parcelles non bâties et est situé à proximité du lieu-dit « La Grée Kerarno », qui ne peut être regardé comme un village existant.

Ce camping doit donc être regardé comme faisant partie d'une zone d'urbanisation diffuse, au sein de laquelle aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres (CAA Bordeaux, 19 mars 2024, n° 22BX00714).

- **Guérande :**

- **Miroux : OM 8** souhaite que ses parcelles ZO 332 et ZO 559 situées à Kervaret soient rattachées à la zone à urbaniser de Miroux ; **ON 9** demande l'agrandissement de la zone urbanisée du village de Miroux en y intégrant son terrain cadastré ZO 334 ; **ON 10** souhaite le rattachement de son lot ZO 333 à la zone urbanisée du village de Miroux.
- **La Madeleine : OM 14** fait une demande d'intégration dans l'enveloppe urbaine de la Madeleine au SCoT de sa parcelle AL 80, se situant dans le centre-bourg.

- **Mesquer :**

- **Bel Air : ON 8** demande le retour en zone constructible de sa parcelle AZ 26, située rue de la Garenne, classée Nrb non constructible, précédemment classée UB constructible.

Réponse de Cap Atlantique pour Guérande et Mesquer :

La gestion des demandes de constructibilité de parcelles précises et/ou de leurs reclassements dans le zonage, le règlement ou d'une OAP de PLU ne relève des rôles et compétences du SCoT, mais de ceux du PLU (cf. réponse ci-avant relative aux villages paludiers à Batz-sur-mer).

- **Pénestin :**

- **Kerfalher Kerlieu : OM 15** demande d'inclure les parcelles ZB 22, 23 et 24 dans l'un des deux villages, car elles se situent pas dans une coupure d'urbanisation.

Réponse de CAP Atlantique:

Dans le secteur visé par la remarque, les 2 agglomérations et villages (identifiés au DOO du SCoT au titre de la Loi littoral) de Poudrantaïs et de Kerlieu se côtoient.

Le DOO du SCoT, à son échelle, n'identifie pas de coupure d'urbanisation littorale dans ce secteur. Il ne délimite pas à la parcelle les agglomération et villages (au sens de la Loi littoral) mais les localise à son échelle, conformément aux attentes de cette Loi. Il appartient au PLU de délimiter précisément ces 2 agglomérations et villages et à déterminer un zonage constructible ou non en veillant, à son niveau, au respect de la continuité de l'urbanisation demandée par la Loi littoral.

La gestion des demandes de constructibilité de parcelles précises et/ou de leurs reclassements dans le zonage, le règlement ou d'une OAP de PLU ne relève des rôles et compétences du SCoT, mais de ceux du PLU (cf. réponse ci-avant relative aux villages paludiers à Batz-sur-mer).

Rappel :

- Les cartographies du DOO localisent les agglomérations et villages (au sens de la Loi littoral) parmi lesquelles ils identifient les enveloppes maximales définie par un contour violet pour les agglomérations et villages NE constituant pas des centralités principales ou secondaire.
- Compte tenu du rôle du SCoT (cf. ci-avant), ces enveloppes sont identifiées à l'échelle du SCoT, qui n'est pas celle de la parcelle. Elles ne sont pas conçues et ne doivent pas être transposées directement comme plan de zonage de PLU. Elles doivent donc être analysées à partir de l'échelle cartographique du SCoT et déclinées au niveau de la commune dans un rapport de compatibilité.

- **Piriac-sur-mer :**

- **Kerdrien, Rio More : OM 1** propose que la limite du secteur de Kerdrien soit reportée sur la route de Rio More, plus fonctionnelle, afin que sa parcelle cadastrée AZ 28 soit intégrée dans ce périmètre ; **OC 5** attire l'attention sur le terrain familial AZ 58 de 11 560 m² dans la zone de Rio More, classé NAB3 et déclassé par la commune en NDL, faisant fi de 3 jugements du Tribunal administratif en sa faveur ; **ON 5** est dans l'incompréhension de la non-constructibilité de son terrain AZ 29 et 30, situé 2058 avenue du Général de Gaulle, de 410 m² et viabilisé.
- **Chapeau rouge : OC 3** demande l'accroissement des parties constructibles de sa parcelle n° 100 de 4 000 m² sur laquelle se situe une maison construite en 1973 et où la famille avait fait don à la commune de l'impasse du Chalet rouge.
- **Port au Loup : OM 3** considère que sa parcelle AZ 304 non bâtie se trouve au sein d'une dent creuse entourée sur 3 côtés par des zones d'urbanisation dense (habitations) et conteste son classement au sein d'une coupure d'urbanisation et d'un espace paysager stratégique du SCoT.
- **Route de Lerbeno : OM 10** demande la levée officielle de l'OAP concernant sa parcelle AN 337 et son reclassement en zone constructible, afin de construire une maison dans la deuxième partie de son terrain ; **OM 11** fait la requête sur la levée officielle de l'OAP concernant sa parcelle AN 336 et sur son reclassement en zone constructible.
- **Lérat : ON 6** ne souhaite pas que son jardin potager et son verger (lot AH 49), rue de Praillane, soit intégré dans l'OAP 6 ; par **OC 12**, l'association locale considère que Saint-

Sébastien n'est pas désigné dans le DOO alors que Lérat l'est dans la liste des « villages et agglomérations constituant des centralités secondaires » mais la définition de la carte ne permet pas de définir son contour (comprend-elle Saint-Sébastien et Kervin ?) ; *je considère qu'il y a lieu d'associer Saint-Sébastien à Lérat, le vrai centre de l'agglomération étant la place devant sa chapelle.*

- **indéfini : ON 7** attend depuis 2013 qu'on revienne à ses parcelles constructibles dans le cadre de la refonte du SCoT et du PLU de Piriac-sur-mer.

Réponse de CAP Atlantique :

Concernant Kerdrien, Rio More: il appartient au PLU de déterminer la constructibilité ou non de ces parcelles en prenant en compte l'ensemble des normes et contraintes qui s'imposent à lui.

°Pour mémoire, s'agissant des 3 jugements du TA cités, si le juge a bien confirmé qu'il ne s'agissait pas d'un espace remarquable, le juge n'a pas statué pour autant que ce secteur devait être constructible..

Nous attirons l'attention sur les obligations imposée aux communes par la Loi littoral de continuité de l'urbanisation (dans les communes soumises à cette Loi) et de maîtrise de la capacité d'accueil. Cette continuité découle de la proximité des constructions entre-elles, sans rupture significative, et son analyse permet de repérer des ensembles bâtis cohérents. Si des variations de morphologies urbaines peuvent ne pas remettre en cause la continuité urbaine dès lors de la structuration de l'ensemble est confirmée, en revanche, un rythme irrégulier d'implantation des constructions ou des distances trop importantes entre elles peuvent indiquer, une insuffisance pour permettre de justifier une continuité, ou alors, une urbanisation trop lâche et diffuse : cf. méthodologie explicitée de manière détaillée au chapitre « 7.3. Focus sur la mise en œuvre de la Loi littoral... » à l'annexe 3.2 (justification des choix) du dossier de SCoT arrêté.

La gestion des demandes de constructibilité de parcelles précises et/ou de leurs reclassements dans le zonage, le règlement ou d'une OAP de PLU ne relève des rôles et compétences du SCoT, mais de ceux du PLU (cf. réponse ci-avant relative aux villages paludiers à Batz-sur-mer).

Concernant Chapeau rouge : Le secteur visé par la demande est localisé au sein du tissu urbain existant d'une agglomération au sens de la Loi littoral et identifié comme tel dans le DOO du SCoT. Il nous semble que la demande concerne des détails de classement entre zone urbaine et à urbaniser au zonage PLU en vigueur. La gestion de cette demande ne relève du rôle et des compétences du SCoT, mais de ceux du PLU.

Concernant Port au Loup : La Loi littoral impose au SCoT d'identifier des coupures d'urbanisation (à son échelle). Elles ont deux finalités qui sont demandées par cette Loi afin de limiter les pressions sur l'environnement du littoral et des secteurs maritimes côtiers :

- Empêcher une urbanisation continue le long des espaces côtiers afin de maintenir des continuités naturelles et agricoles contribuant au bon rapport écologique entre le rivage et les espaces amont ;
- Contribuer à la maîtrise de la capacité d'accueil en limitant l'urbanisation.

Dans le secteur visé par la remarque, le DOO du SCoT localise, à son échelle, une coupure d'urbanisation qu'il appartient au PLU de préciser localement afin de la délimiter. Ce niveau de précision élevé, à l'échelle de la parcelle, relève d'une gestion du PLU.

Notons que cette coupure d'urbanisation, couvrant un ensemble significatif d'espaces végétalisés et arborés, était déjà identifiée au SCoT de 2018.

Concernant Route de Lerbeno : Le SCoT n'est pas compétent pour instaurer ou supprimer des secteurs d'OAP. C'est du ressort du PLU.

Concernant Indéfini ON7 : Cette demande ne mentionne pas les références des parcelles concernées ; ce qui ne permet pas de localiser. La gestion de cette demande relève des rôles et compétences du PLU local.

- **Urbanisme et constructions en général :**

ORpo2 estime que, pour l'axe 2, l'axe La Baule – Guérande - Herbignac ne fait pas l'unanimité et que ce serait plus La Baule – Guérande - axe littoral qui s'étire sur 20 km. **OC 15** indique un déséquilibre notoire sur les communes côtières, en particulier, qui n'ont pas une irrigation de leur développement avec la présence de la mer par rapport à la colonne vertébrale La Baule, Guérande, Herbignac.

Réponse de CAP Atlantique :

- La démarche du SCoT a été fortement concertée avec toutes les communes du territoire, autour d'un projet partagé et équilibré. L'action de chaque commune du SCoT est importante pour le projet global. Et la volonté est de veiller au dynamisme de l'ensemble des 3 bassins de vie de proximité.
- L'armature du SCoT est ainsi ramifiée à l'échelle des trois secteurs Nord, Central et Sud du territoire. Elle s'appuie sur une organisation équilibrée qui reconnaît la diversité des situations locales tout en les inscrivant dans une cohérence d'ensemble.
- Au sein de cette armature, l'axe La Baule – Guérande – Herbignac est structurant. Déjà identifié lors du SCoT de 2018, il correspond à une réalité concrète du fonctionnement des principaux flux du territoire, portés par la Route Bleue et par des polarités majeures en matière de population, de services, de nœuds de mobilités et d'emplois, en particulier à La Baule et Guérande.
- Cette armature organise donc l'intensification résidentielle et économique principale sur cet axe pour plusieurs raisons incontournables. Ces raisons sont à la fois confortées par les réalités territoriales et orientées par les attentes du Code de l'urbanisme, notamment :
 - Proximité habitat-emplois-mobilité ;
 - Maîtrise de la capacité d'accueil et des pressions sur l'environnement de l'espace littoral (qualité des eaux, trame écologique, réduction des pollutions, ...), en référence aux exigences de la Loi littoral et aux attentes de Loi Climat et Résilience notamment du point de vue des risques littoraux ;
 - Préservation de l'agriculture littorale et des activités primaires liées à la mer ;
 - Gestion des risques littoraux ;
 - Limitation de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, imposée par la Loi littoral ;
 - Structuration urbaine cohérente avec la densité de services aux populations, le développement de mobilités durables et la lutte contre les Gaz à Effet de Serre en organisant

l'intensification urbaine principale en lien avec les pôles principaux notamment les mieux dotés en capacité de mobilités ;

- Trajectoire de sobriété foncière liée au ZAN qui demande plus encore qu'avant aux territoires de valoriser les capacités d'accueil au sein du tissu urbain existant ainsi que de prioriser leurs projets pour optimiser l'usage du foncier et réduire la consommation d'espace.

Pour **OC 16**, le projet de développement sur La Turballe, quasi exclusivement touristique et résidentiel comme envisagé, aura des conséquences sur le logement social, sur l'accession à la propriété des Turballais et des salariés travaillant dans la commune.

Réponse de CAP Atlantique :

Le projet du SCoT s'appuie sur une stratégie équilibrée, au contraire d'une stratégie quasi exclusivement tournée vers le tourisme et le développement de résidences secondaires.

En effet, sans renier les atouts touristiques du territoire, il insiste sur plusieurs objectifs prioritaires de développement de l'économie productive, de l'emploi et de l'accès au logement pour tous, dont les travailleurs et les jeunes, notamment :

- **Accompagner durablement les dynamiques de l'économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment) et favoriser une économie productive tournée vers l'innovation**, dont l'économie liée à la mer (activités primaires, portuaires, nautiques, etc. - cf. E de l'Axe 2 du PAS du SCoT et parties 2 et 3 du DOO). Cet objectif se double d'une stratégie de l'emploi déjà engagée par Cap Atlantique. Cette stratégie vise à favoriser la création de postes plus diversifiés et donc de perspectives aux différentes catégories socio-professionnelles et générationnelles du territoire (emplois des jeunes, des seniors actifs, ...), en écho à un territoire du bien-vivre pour tous (cf. Notamment Axe 2 du PAS).
- **Politique ambitieuse de l'habitat orientée vers l'offre de résidences principales, y compris l'offre de logements sociaux**. A titre d'exemple, sur la première période du SCoT à horizon 2030, l'objectif à La Turballe est une création en moyenne de 34 logements sociaux par an (cf. notamment objectifs 6.2.2 du DOO : Faire du logement social un appui pour le maintien et l'accueil d'actifs et de jeunes, dans une stratégie de logement assurant à tous un parcours résidentiel de qualité).
- **Choix du territoire d'orienter le tourisme vers un tourisme durable préservant la qualité de vie et l'authenticité du territoire** (cf. B. de l'Axe 3 du PAS et partie 3 du DOO).

Se référer aussi à la réponse ci avant apportée à 1- Amendements du SCoT, La Turballe / artisanat.

ON 1 indique qu'il serait judicieux d'arrêter les constructions neuves dans les jardins pour des raisons écologiques, de sécurité et de tranquillité des riverains.

Réponse CAP Atlantique :

Le SCoT recherche l'équilibre adapté à Cap Atlantique entre « mieux valoriser les espaces sous-utilisés dans le tissu urbains existant » et « préservation de respiration dans le tissu pour la nature en ville et la préservation de la qualité paysagère, patrimoniale et du cadre de vie caractéristiques des villes et des bourgs du territoire ».

Ces 2 éléments visent tout à la fois à optimiser nos capacités pour proposer des logements aux différents publics, à préserver les espaces agricoles et naturels en limitant la consommation d'espace et à mieux s'adapter au changement climatique (nature en ville, désimperméabilisation du milieu urbain, îlots de fraîcheur).

Le SCoT arrêté contient tous ces éléments d'orientation et les PLU auront la charge de les analyser au regard du contexte local, afin de les décliner de la manière la mieux adaptée à ce contexte. Il s'agit notamment de travailler la morphologie urbaine pour éviter la banalisation du paysage et maintenir des espaces extérieurs agréables pour les habitants, et d'ajuster la densification à un niveau adapté au contexte pour assurer une greffe paysagère harmonieuse avec le bâti existant et maintenir des capacités d'infiltration des sols dans les secteurs appropriés.

Pour **Orpi 3**, l'approche sur l'énergie solaire est timide, sans démarche de suivi et d'obligations progressives pour les constructions ou réhabilitations résidentielles, commerciales ou industrielles, alors que l'agglomération est en-dessous de la moyenne nationale.

Réponse de CAP Atlantique :

Le SCoT joue pleinement le rôle que le Code de l'urbanisme attend de lui, dans le cadre de ses compétences d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Il favorise le développement des énergies renouvelables, et met en avant de façon claire que le solaire et le photovoltaïque sont des atouts principaux du territoire et sont des secteurs de production prioritaire de développement d'énergies renouvelables. Il soutient en cohérence la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) déjà existant de Cap Atlantique, qui est un document indépendant du SCoT. L'agglomération procède déjà à un suivi précis et régulier de ce PCAET.

En revanche, le SCoT ne détient pas le rôle de document technique spécialisé pour la programmation énergétique et doit aussi s'articuler avec des normes et processus existants sur lesquels il n'est pas directement compétent. Par exemple, il existe déjà des normes nationales pour les obligations faites aux commerces en matière d'énergies renouvelables. Ces normes sont appliquées lors des demandes d'autorisation commerciales. Autre exemple, le SCoT favorise le photovoltaïque sur le bâti. Cette orientation devra être déclinée dans les PLU en prenant en compte les contraintes et servitudes en milieu urbain liées aux monuments historiques.

Pour **ON 17**, la volonté de réguler les locations de tourisme n'est pas très appuyée et la loi Le Meur de novembre 2024 non citée renforce pourtant les outils de régulation ; la rénovation énergétique des logements (et des bâtiments publics) devrait être plus clairement une priorité.

Réponse de CAP Atlantique : cette loi récente apporte en effet de nouveaux outils pour les collectivités et les PLU. Le SCoT sera complété pour en faire mention en tant que recommandation dans le DOO.

4 – Autres demandes de constructibilité :

- **Guérande :**
 - **Bezans : OC 18** sollicite auprès du maire de Guérande la possibilité de rendre constructible la parcelle YX 262 située entre deux parcelles bâties, dans le cadre de la révision du PLU (permis de construire obtenu en 2019 non renouvelé) ; **OM 4** demande d'examiner une modification du PLU afin d'autoriser un projet de construction sur la parcelle YC 265 enclavée entre des parcelles construites.
 - **Kervignon : OC 8** demande la modification de la zone Ah du PLU concernant sa parcelle ZT 121 (propriété depuis 1982) de 2 320 m², afin de diviser ce terrain dans un projet de vente pour une éventuelle construction ; **OC 10** demande une révision du PLU concernant son terrain ZT 125, situé en dent creuse entre deux maisons, afin d'envisager de séparer d'une partie de celui-ci ; **OC 17** attire l'attention du maire sur une modification de la parcelle ZT 120, de 2 294 m², classée Ah pour la diviser en vue d'une construction après vente, ceci dans le cadre de la modification du PLU.

- **Kerozan : OM 16** demande d'étudier la possibilité de reclasser sa parcelle ZX 126, située au cœur d'un secteur urbanisé, en zone constructible lors de la prochaine révision du PLU.
- **Herbignac :**
 - **Kerguisnet : OM 27** souhaite que la parcelle XI 315, classée en 2AU au précédent PLU, fasse l'objet d'une nouvelle classification en zone urbanisable (habitations sur 3 de ses côtés ; une partie non impactée par la marge de recul de 100 m. de la RD 774).
- **Piriac-sur-mer :**
 - **Ternevé : Orpi 1** souhaite que la partie de la parcelle ZH 7, où se situe sa maison, reste en zone constructible.

Réponse de CAP Atlantique :

La gestion des demandes de constructibilité de parcelles précises et/ou de leurs reclassements dans le zonage, le règlement ou d'une OAP de PLU ne relève des rôles et compétences du SCoT, mais de ceux du PLU (cf. réponse ci-avant relative aux villages paludiers à Batz-sur-mer).

Nous rappelons que la Loi littoral impose aux SCoT et aux PLU (des communes soumises à cette Loi) des conditions et limitations très contraignantes pour l'urbanisation. Au niveau local, cela peut expliquer des mesures d'inconstructibilité ou de limitation forte de la constructibilité afin de respecter la Loi.

5 – Habitat léger :

- **Camoël / Mazairin : OC 1** sollicite le reclassement de la partie agricole de sa parcelle AE 439, située au Maraizin à Camoël en zone urbaine U ou AU, pour l'installation d'une construction légère démontable, sans emprise au sol, de type tiny house.
- **Pénestin : OM 2** demande une dérogation pour que ses parcelles YC 14 de 5 183 m² et YC 160 de 1 504 m², actuellement classées en zone agricole, soient classées soit en zone STECAL soit en extension de la zone urbaine, afin d'y aménager un hameau léger, participatif d'une dizaine d'habitats (double de la demande lors de l'EP révision du PLU en cours).
- **Piriac-sur-mer : OM 18** demande que sa parcelle AY 147 soit classée en zone UL, ayant proposé d'installer sur ce terrain des bungalows ou des tiny houses pour y loger des saisonniers (2 entrées route de la Noé Malade et impasse du Cohio ; dent creuse).
- **Guérande / Clis : OM 20** attend une réponse favorable sur son projet d'accueil à la ferme en lieu insolite sur la parcelle XN 281, située en zone AN1 au PLU actuel autorisant 5 structures d'hébergement touristique, afin de conforter économiquement et de diversifier leur activité agricole (projet d'une structure d'accueil type salorge et de quatre de type cabane sur pilotis).

Réponse de CAP Atlantique :

La gestion des demandes de constructibilité de parcelles précises et/ou de leurs reclassements dans le zonage, le règlement ou d'une OAP de PLU ne relève pas des rôles et compétences du SCoT, mais de ceux du PLU (cf. réponse ci-avant relative aux villages paludiers à Batz-sur-mer).

La gestion des demandes concernant les autorisations ou déclarations d'urbanisme déposées par des pétitionnaires relèvent de la compétence PLU des communes et de leur service instructeur.

Nous rappelons que la Loi littoral impose aux SCoT et aux PLU (des communes soumises à cette Loi) des conditions et limitations très contraignantes pour l'urbanisation. Au niveau local, cela peut expliquer des mesures d'inconstructibilité ou de limitation forte de la constructibilité afin de respecter la Loi.

6 – Littoral : plusieurs observations se sont exprimées sur la non-intégration de la SLGITC, ou du moins sur son avancement ainsi que sur les capacités d'accueil des zones littorales. **OM 19** note que l'actualisation des plan de prévention des risques littoraux n'est pas envisagée, malgré les remarques de la Chambre régionale des comptes. **ON 11** estime que cette révision n'intègre pas l'évolution du trait de côte. **ORpo1** indique qu'aucun travail de pérennisation n'est entrepris depuis le magnifique travail suite au naufrage de l'Erika et le chemin est dangereux, parfois interdit comme les accès à la baie du Pavillon et à celle de Tahiti : agir régulièrement permet d'éviter de reconstruire la digue quand elle cédera (principe d'économie absent du SCoT).

Réponse de CAP Atlantique :

Concernant la SLGITC, le SCoT et l'évolution du trait de côte

Le projet de SCoT arrêté se réfère à la SLGITC qui est le document de référence sur le sujet. Ce document est en cours d'élaboration.

Pour autant, le SCoT s'est appuyé sur les travaux et éléments d'information disponibles au cours de de l'élaboration de la SLGITC, dans une logique de cohérence.

- D'une part, cela a permis de fixer les axes d'une stratégie d'adaptation et résilience qui sera développée en s'appuyant sur l'aboutissement de la SLGITC, mais aussi sur le long terme au regard des nouvelles informations qui interviendraient dans le temps car il ne faut pas perdre de vue que ce sujet demande de suivre les évolutions à la fois du trait de côte et des effets du changement climatique. On est dans une logique d'anticipation mais aussi d'adaptation. La SLGITC en matière de cartographie d'érosion réfléchit à horizon 2120, le SCoT programme à horizon 20 ans (tout en étant dans une logique d'anticipation), dans un contexte où le PPRL en vigueur joue déjà son rôle.
- D'autres part cela a permis d'intégrer au sein du DOO des actions cadres et spécifiques à Cap Atlantique, notamment à la prescription 115 : limitations des ruissellements sur les côtes rocheuses et meubles, sentier du littoral, Programme pour des sites de biodiversité d'intérêt patrimonial majeur, ...
- Enfin, il s'est aussi appuyé sur d'autres données disponibles telle que la projection du trait de côte à 2100 dans les communes du Morbihan (Porter à la connaissance de l'Etat).

La non-intégration dans le SCoT des travaux finalisés de la SLGITC, c'est-à-dire des nouvelles cartes d'aléas à 2050 et à 2120, s'explique par des contraintes de calendrier.

- Débutée en 2021, l'élaboration de la SLGITC a nécessité un temps plus long qu'envisagé initialement. C'est la raison pour laquelle la validation de la SLGITC est prévue en décembre 2025 par les deux intercommunalités : Saint-Nazaire Agglo et Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo.
- La prise en compte de ces nouvelles cartes dans le SCoT ne pouvait donc intervenir avant la finalisation du SCoT et son approbation.

Pour autant, une fois adoptée, la SLGITC sera mise en œuvre par les collectivités et les PLU devront la prendre en compte dans leur projet au regard du dispositif législatif ; ce qui viendra compléter les mesures déjà fixées par le SCoT.

Les nouvelles cartes arrêteront une bande d'aléa à 2050 et une autre à 2120 alors que les PPRL ont été élaborés avec une projection à 2100. Les enjeux (résidentiels, activités économiques, etc..) y sont dénombrés avec précision.

Concernant le PPRL

Les PPRL relèvent de la seule compétence de l'Etat (ni le territoire, ni le SCoT ne sont habilités à prescrire l'élaboration ou l'actualisation des PPRL). Il convient aussi de rappeler que l'Etat s'est

définitivement prononcé comme n'envisageant pas de révision de son document aux fins d'intégrer une cartographie des bandes d'érosion côtière à 2050 et 2120 tel que décrite dans la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Concernant la remarque ORpo1.

Cette remarque concerne des actions opérationnelles précises de travaux et d'entretien gérées dans le cadre de la SLGITC en cours d'élaboration, plutôt que l'aménagement territorial à l'échelle du SCoT.

Il convient, ainsi, d'apporter quelques éclaircissements. Le travail sur les ouvrages existants est directement lié à la SLGITC et au choix qui seront portés face aux atteintes de l'érosion. Ces choix d'adaptation seront à porter au sein d'une stratégie d'ensemble.

- Pour la baie de Tahiti, l'érosion a entraîné un glissement de roche entraînant une fragilité générale des falaises d'accès à la plage. Il n'y a pas là un travail de pérennisation qui se pose mais un choix de maintien d'un accès par la réalisation d'ouvrage sécurisé, choix relevant d'un bilan coût-avantage intégré dans l'approche méthodologique de la SLGITC.
- Pour la baie du Pavillon, l'érosion a entraîné une fragilisation et un risque d'effondrement de l'ouvrage en défense situé sur la plage et dont le pied de mur a été entièrement érodé. Il n'y a pas là, non plus, un travail de pérennisation qui se pose mais un choix de reprise d'un ouvrage en défense, choix relevant d'un bilan coût-avantage intégré dans l'approche méthodologique de la SLGITC.

La gestion des ouvrages de lutte contre l'érosion pour la pérennisation du sentier littoral est un enjeu identifié. La question est la suivante : comment assurer la continuité du sentier littoral avec les effondrements de falaise, par exemple ?

- Sur ce point, le DOO du SCoT inscrit l'action (P115) suivante en lien avec la SLGITC : « Sentier du littoral : étudier les possibilités de recul, de maintien et les solutions alternatives ».
- En outre, sur le territoire de CapAtlantique, il appartient à chaque commune de prendre en charge la protection du sentier contre la mer ainsi que la gestion des équipements touristiques comme les accès aux plages.

Pen Bron : au moins six observations (OC 15, ON 11, ON 15, ON 16, ON 17, OM 28) s'expriment sur le projet en cours. La recommandation énoncée pour Pen Bron émet abusivement : « en considérant la nature atypique et patrimoniale de Pen Bron, ce site répond aux caractéristiques d'un secteur de taille et de densité significative des espaces urbanisés de la loi littoral » ; ce site devrait garder une vocation à caractère médical (établissement de santé type maison de retraite par exemple), dont la sauvegarde de ce lieu particulièrement fragile doit rester une priorité ; il faudrait au moins un site consacré à la préservation de l'environnement (musée, observatoire...) ; augmentation majeure de la fréquentation dans une zone déjà saturée en été ; il ne serait pas cohérent de vouloir en même temps préserver la qualité environnementale exceptionnelle de ce site (bien mise en évidence dans les documents du SCoT) et autoriser la création d'un projet touristique d'ampleur ; légitimité privée insuffisante.

Réponse de CAP Atlantique :

Aux observations faites, avant même toute considération technique, le SCOT dans son approche s'est attaché à mettre en valeur les sites patrimoniaux et à intégrer leur préservation sans pour autant définir leur destination finale. L'approche patrimoniale a pour intérêt de démontrer toute la qualité intrinsèque du site et d'obliger tout futur porteur de projet à porter une attention forte aux bâtiments existants et à leur environnement.

- En effet, le SCoT se concentre sur l'enjeu de maintenir vivant l'ensemble du patrimoine emblématique du territoire, en y favorisant des usages qui sont à même d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine, dans la durée.
- La recommandation du DOO (page 70) relative à Pen Bron. Elle insiste sur la valorisation du patrimoine d'envergure en vue d'assurer sa sauvegarde (patrimoniale, environnementale et paysagère), sans y assortir de vocations précises, lesquelles relèvent d'un encadrement réglementaire par le PLU, y compris les mesures adaptées aux enjeux de préservation de ce secteur littoral et de gestion maîtrisée des flux.

Il est donc à considérer que tout futur projet, par la rédaction de l'ensemble des prescriptions et recommandations du DOO du SCoT soumis à enquête, présente l'avantage de répondre à une vigilance toute particulière du devenir du site dans sa dimension patrimoniale.

En outre, il semble que les observations sont en lien avec la phase de concertation menée dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de La Turballe. En effet, ces remarques portent sur des éléments précis d'occupation des sols et composition du projet qui relèvent des compétences de ce PLU et concernent à notre sens cette procédure de planification communale.

7 – Eau continentales et littorales, inondations, indicateurs :

OC 11 s'oppose au chemin de pluie projeté sur leur propriété dans le nouveau PLU de Pénestin, considérant qu'il serait plus judicieux de revoir le revêtement de la chaussée du boulevard, ... de créer de nouvelles bouches d'égout ou de prévoir des trottoirs perméables.

Réponse de CAP Atlantique :

Le SCoT fixe des objectifs cadre en faveur de la désimperméabilisation du milieu urbain et de la gestion hydraulique douce des eaux pluviales. Il s'agit en effet de poursuivre la lutte contre les ruissellements et de continuer à mieux maîtriser les pollutions, en privilégiant des solutions alternatives au « tout ouvrage ».

La mise en œuvre concrète de ces objectifs, telle que l'implantation d'un « chemin de pluie » ou le choix de dispositifs techniques (revêtement de chaussée, bouches d'égout, trottoirs perméables...), relève en revanche d'une échelle locale et opérationnelle. Ces choix doivent en effet être adaptés aux contextes particuliers de chaque commune et secteurs communaux (dont les enjeux techniques) qui concernent les PLU et les programmes techniques de gestion des eaux pluviales.

La remarque formulée concerne donc le projet de PLU de Pénestin pour traiter de telles questions d'aménagement précis. Le SCoT, pour sa part, fixe un cadre d'orientation à l'échelle intercommunale, sans vocation à réglementer à l'échelle parcellaire ou de la rue ce type de dispositions techniques locales.

OM 26 indique qu'il y aurait lieu de :

- Réaliser les bassins de rétention prévus sur le coteau de Guérande au dessus des Maison Brûlées (et **Orpo 3**), mentionner l'étang de Sandun, engager le PAPI 2 ;
- Introduire des indicateurs nouveaux sur la mesure de la montée des eaux au Croisic ou au marémètre de Saint-Nazaire, la qualité des eaux recueillies pour l'eau potable, eau de Vilaine et eau

de Loire, la qualité chimique et bactériologique des eaux de mer dans les endroits de récolte du sel, de conchyliculture, la qualité des eaux de baignade.

En réponse à l'avis du CRC Bretagne-sud, vous avez indiqué **(OC 7)** les éléments factuels relatifs à la qualité des eaux, y compris les investissements et le système de veille et d'alertes permanentes en place ; Cap Atlantique entend poursuivre le dialogue avec les acteurs de la conchyliculture, dans un esprit de transparence et de coopération, tout en garantissant un développement urbain maîtrisé.

Réponse de CAP Atlantique :

Concernant la lutte contre les inondations et le PAPI 2 :

Le territoire poursuit activement sa politique de lutte contre les inondations, notamment à travers des mesures opérationnelles en déclinaison du PAPI 2.

- Dès 2022, l'Agglo a engagé une phase de Programme d'Études Préalables (PEP) afin d'organiser le relai avec l'échéance d'achèvement du PAPI n°1. Cette phase est une phase préparatoire habituelle de la démarche de PAPI, en l'occurrence ici du PAPI 2, permettant de mieux cibler les actions à inscrire au prochain PAPI (2026-2032), en particulier en identifiant les programmes de travaux.
- La consultation des cabinets spécialisés pour la phase d'élaboration complète du PAPI 2 est en cours de finalisation. Après cette phase, cela permettra un démarrage de la phase travaux prévue fin 2027/début 2028.

Concernant les indicateurs

Le dossier de SCoT arrêté inclut déjà des indicateurs de suivi de la qualité (sanitaire, chimique et bactériologique) des eaux de baignades et des eaux conchyliques. Cependant, en lien avec la remarque, nous souhaitons en effet permettre la consolidation de ces indicateurs en introduisant le suivi renforcé du paramètre E. Coli dans les effluents de l'assainissement collectif. Ce dernier permettrait une meilleure performance pour le suivi de la qualité bactériologique des eaux de surfaces (lesquelles ont de multiples usages).

Concernant les autres indicateurs évoqués dans la remarque, il n'est pas nécessaire de les ajouter dans le SCoT :

- La qualité des eaux de la Loire et de la Vilaine qui sont exploitées pour l'alimentation en eau potable font déjà l'objet de suivis réglementés et de mesures d'exploitation elles aussi réglementées. Les différents acteurs de l'eau concernés exploitent déjà ces données et développent des programmes en faveur de la qualité des eaux superficielles : préservation/amélioration des milieux aquatiques, lutte contre les pollutions diffuses, biodiversité, etc.
- Sur le territoire de Cap Atlantique, il existe déjà un radar marin mesurant en temps réel les niveaux marins au Port du Croisic (ainsi que deux autres radars identiques, l'un sur l'étier du Pouliguen, l'autre à Mesquer/Kercabellec). Ce radar permet de comparer les prévisions théoriques de niveau marin avec les données réelles qu'il collecte. Une convention avec le SHOM permet le partage de ces informations et leur exploitation technique et scientifique. C'est donc un outil de mesure des tendances d'évolution du niveau marin qui est déjà exploité par les acteurs.

Concernant l'étang de Sandun

L'étang de Sandun n'est plus utilisé aujourd'hui pour l'alimentation en eau potable, mais il s'agit de préserver, pour l'avenir, les capacités de cette retenue en cas de besoins futurs en ressource pour le territoire. Ce point mériterait d'être mentionné dans le DOO du SCoT.

8 – Mobilité

- **Mobilité : Orpi 3** estime qu'il n'y a pas de quantification de véhicule / habitant, place de parking / hab., places d'autopartage par commune, bornes de recharge ... seul le vélo bénéficie d'une attention, quoique peu chiffrée ; **OM 5** indique qu'il manque une problématique majeure, le lien entre l'urbanisme et la mobilité (dont émission de GES) ; **OM 19** indique qu'il n'y a pas d'incitation à des alternatives à la voiture ; **OM 25** indique qu'aucune incitation directe n'est mise en œuvre auprès des collectivités locales pour créer sur le territoire des alternatives réelles au déplacement individuel en voiture.

Réponse de CAP Atlantique :

Le SCoT a utilisé les données disponibles. Au niveau diagnostic, l'élaboration du Plan De Mobilité (PDM) engagée par Cap Atlantique permettra de préciser des données en matière de mobilité, au surplus des mesures que ce plan précisera pour le développement des solutions de déplacements. En effet, l'Agglo développe une politique active de mobilité depuis plusieurs années. Les retours d'expérience des politiques menées, ainsi que les nouveaux enjeux liés notamment à l'évolution des pratiques de mobilité, conduisent à réfléchir aux possibilités d'optimiser des solutions de déplacement. Ces solutions visent, bien sûr, à privilégier les moyens alternatifs et durables de mobilité.

En outre, nous soulignons, que la démarche avec le SCoT s'est effectuée en cohérence avec les enjeux de mobilités et de structuration du territoire en termes de bassin de vie locaux, d'accès des populations aux pôles d'emplois et de services, tout en intégrant les liens avec les territoires voisins.

- Ainsi, la structuration du territoire portée, d'une part, par l'axe « La Baule - Guérande – Herbignac » est essentielle pour articuler « urbanisme et transport », en témoigne notamment la ventilation des objectifs de logements.
- D'autre part, la structuration à l'échelle de chacun des trois pôles Nord, Central et Sud (trois bassins de proximité) permet un maillage plus fin du territoire pour l'offre de mobilité et l'accès de proximité aux services, dans une logique de « ville du quart d'heure » adaptée au contexte local.
- In fine, la logique « urbanisme-mobilité », est pleinement développée à travers l'armature urbaine du territoire. En cohérence, ceci se couple avec une politique de report des déplacements vers des moyens de déplacements collectifs et partagés pluriels : covoiturage, bus, train, modes actifs, navettes, etc.

Enfin, une nouvelle offre de mobilité en transport collectif sera mise en place durant l'année 2026 dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de DSP (communiquée au printemps 2026).

- **infrastructures cyclables : ON 2** indique qu'il faudrait créer une piste cyclable entre la côte et Guérande sur la RD 774, actuellement très dangereuse.

Réponse de CAP Atlantique :

Le schéma cyclable de l'Agglo permet déjà une connexion entre Guérande et l'axe Le Croisic – La Baule, depuis La Baule, ainsi qu'un renforcement et un bouclage du maillage structurant avec les secteurs nord du territoire. En outre, le DOO (prescription 30) vise à poursuivre le développement de l'offre cyclable dans une logique d'itinéraires complets, sans ruptures, et en favorisant les opportunités pour les déplacements quotidiens (à l'échelle du territoire et au sein des tissus urbains des communes).

La question d'une piste cyclable entre Batz-sur-Mer et Guérande pourra être étudiée dans le cadre des réflexions sur le schéma cyclable, en intégrant les contraintes et enjeux liés à l'aménagement, aux usages et à la préservation des espaces des marais salants.

- **Infrastructures routières : Orpi 2** ne souhaite pas le report du trafic routier depuis la route côtière départementale à Piriac-sur-mer vers un aménagement de la rue Quilgais et du chemin de Tissac. **OM 23** demande d'accroître la réalisation de sens unique sur la côte au Croisic et rues de l'Océan et de Kerdun au Pouliguen ; *comme évoqué précédemment, cela permettrait d'assurer la continuité de la piste cyclable bidirectionnelle, très bien utilisée par les riverains et les touristes sur Le Pouliguen.*

Réponse de CAP Atlantique : Ces travaux d'aménagements précis à l'échelle du tissu bâti relèvent de la gestion communale et du pouvoir de police du maire (sens circulation, sécurité, ...). Ils ne relèvent pas des rôles et compétences du SCoT.

- **Transports en commun : ON 12** estime que les communes du Morbihan ont été largement oubliées en desserte depuis Guérande et qu'il pourrait être proposé une ligne, partant d'Assérac ou Saint Molf (pas bien desservies non plus) vers Vannes, via Pénestin, Camoël, Férel et La Roche Bernard.

Réponse de CAP Atlantique :

Le SCoT vise à la desserte des différentes communes et bassins de vie en lien notamment avec les pôles structurants, dans le cadre de solutions équilibrées. Les éléments mentionnés dans la remarque rentreront aussi dans les réflexions du Plan De Mobilité (PDM) de Cap Atlantique en cours d'élaboration. La validation de ce plan est prévue fin 2026, après enquête publique été 2026.

En outre, soulignons que depuis septembre 2025 la Région Bretagne (dans le cadre sa Délégation de Service Public) a mis en œuvre une nouvelle ligne desservant les 3 communes morbihannaises du SCoT pour les relier à la Roche-Bernard et leur permettre d'aller jusqu'à Redon Gare. Cette desserte est opérée plusieurs fois par jour.

9 – Agriculture : la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire (**OM 21**) demande de reclasser en espaces agricoles protégés - EAP les 5 secteurs agricoles de Beaulieu-Brantonnet à Guérande, de Côtres à la Baule-Escoublac, de Bissin – Kerfas, de Mesmely à la Turballe et de La Prévenerie/ Beslon à la Baule-Escoublac, ainsi que d'ajuster la carte des EAP pour les 4 secteurs de Piriac-sur-mer – Kervin/ Vieux Lerat, Le Croisic – le Pré gras et saint-Goustan, Saint-Molf – Brignon et sur la commune d'Herbignac.

Plusieurs observations estiment que la souveraineté alimentaire n'est pas développée. **OM 22** s'exprime sur les outils qui pourraient aider au maintien de modes d'exploitation répondant aux enjeux climatiques et environnementaux, de résilience économique territoriale, de la qualité et de la quantité de l'eau, du maintien et de la restauration du patrimoine paysager et naturel.

Réponse de CAP Atlantique :

Le territoire du SCoT mène de longue date une politique très volontariste et innovante pour la sauvegarde et la valorisation des activités primaires, dont la reconquête de l'agriculture littoral. Déjà le SCoT de 2018 inscrivait la protection de 19 000 ha d'Espaces Agricoles Pérennes à horizon 2035.

Le nouveau projet de SCoT arrêté augmente cette surface à 20 300 ha d'EAP renforçant encore cette politique et la stratégie de résilience territoriale : souveraineté alimentaire, adaptation au changement climatique, transition écologique, ...

Pour mémoire : le classement des EAP est amené à se poursuivre à l'échelle des PLU dans le cadre de leur mise en compatibilité avec le SCoT, en lien avec la stratégie de développement locale par les communes et les contextes agricoles locaux.

Face aux enjeux de l'agriculture Cap atlantique souhaite consolider plus encore ces EAP, en lien avec les propositions formulées par la Chambre d'Agriculture. Pour cela l'Agglo a mené un travail de concertation avec les communes.

Les extension d'EAP au niveau du SCoT seront mise en place en réponse favorable aux propositions la Chambre d'Agriculture, à l'exception de 3 cas justifiés :

- Le cas du secteur de Côtres à La Baule en raison, d'une part, de la stratégie économique de Cap Atlantique agglomération en lien avec celle de Saint Nazaire Agglomération. D'autre part, en raison des obligations de continuité urbaine imposée par la Loi littoral qui ne permettent pas d'autres localisations alternatives adaptées dans le secteur.
- A Piriac-sur-mer et à La Baule pour le secteur de Beslon, la réflexion se poursuivra à l'échelle de chaque commune et de leur PLU.
 - En effet, à Piriac sur mer, le PLU est en cours de révision et les élus de la commune souhaitent prendre le temps suffisant de la concertation avec les acteurs et avec la population.
 - A La Baule, il s'agit de répondre favorablement à la suggestion de la Chambre d'Agriculture qui propose de poursuivre la réflexion avec la commune concernant les espaces agricoles dans le secteur de Beslon.

10 - Divers :

ORcapa 1 souhaiterait pouvoir bénéficier du tout-à-l'égout à Rézac, La Baule – Escoublac.

OC 4 fait des propositions sur l'aménagement de la zone Prémare à La Baule à la direction de CAP Atlantique.

Réponse de CAP Atlantique :

La gestion de ces demandes ne relève pas des rôles et compétences du SCoT. Elle relève des services techniques des collectivités pour ce qui concerne le tout-à-l'égout et du PLU de La Baule pour la zone d'aménagement du Prémare.

Orvault, le 22 octobre 2025



le commissaire enquêteur

Gérard LAFAGE

Seconde partie :

Conclusions motivées et avis

1 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la révision du schéma de cohérence territoriale - SCoT de CAP Atlantique La Baule – Guérande Agglo.

L'objectif de l'enquête publique est de soumettre ce projet de révision du schéma de cohérence territoriale à l'avis du public, et notamment de la population de la communauté d'agglomération La Baule – Guérande.

Contexte intercommunal :

Le Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT concerne les 15 communes de la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique :

- Assérac, Batz-sur-Mer, Guérande, Herbignac, La Baule Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Mesquer, Piriac sur-Mer, Saint-Lyphard et Saint-Molf, dans le département de Loire-Atlantique, en région des Pays de la Loire ;
- Camöel, Férel et Pénestin, dans le département du Morbihan, en région Bretagne.



Le territoire de CAP Atlantique se développe sur une surface de 395 km² pour une population de 77 000 habitants, soit une densité de 195 habitants / km².

Le parc immobilier est de 75 391 logements, dont 47,5 % de résidences principales.

L'économie primaire locale comporte :

- 16 300 hectares agricoles exploités ;
- Les deux premiers ports de pêche de Loire-Atlantique, Le Croisic et La Turballe ;
- Environ 300 producteurs de sel sur une surface de 2 500 hectares.

L'économie artisanale, industrielle et commerciale porte sur :

- 16 parcs d'activités, dont 14 gérés par CAP Atlantique ;
- 6 402 entreprises ;
- 23 692 emplois ;
- 29 904 actifs, soit 40,4 % de la population ;

Les équipements touristiques portent sur :

- 50 hôtels, 56 campings, 16 autres hébergements collectifs ;
- Une capacité d'accueil de 73 442 lits.

Projet stratégique et orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le projet d'aménagement stratégique – PAS exprime les volontés et orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire avec une vision d'avenir à l'horizon 20 ans ; il est construit dans le prolongement du « projet de territoire 2030 » de Cap Atlantique, déjà réalisé, autour de trois grands axes :

- Axe 1 – Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique ;
- Axe 2 – Un territoire authentique, porteur du bien vivre pour tous et d'une économie durable et nourricière ;
- Axe 3 – Un territoire d'eau, littoral et maritime, exceptionnel à préserver et à valoriser, à l'identité et au rythme de vie façonnés par l'eau : des marais de Brière aux marais salants, des cours d'eau à la mer.

L'estimation de la population à 20 ans va de 83 570 habitants selon une hypothèse basse à 87 680 habitants selon une hypothèse haute, soit une croissance allant de 6 570 à 10 680 habitants, par rapport à maintenant.

L'organisation en réseau des villes et bourgs est structurée autour de la colonne vertébrale La Baule – Guérande – Herbignac et répartit les communes en trois pôles de vie, nord, centre et sud.

Le document d'orientation et d'objectifs - DOO constitue le **guide stratégique**, en posant les bases d'une gestion durable et intégrée du territoire ; il présente :

- Les orientations générales à mettre en œuvre par les documents de niveau inférieur, notamment par les plans locaux d'urbanisme – PLU ;
- Les objectifs et sous-objectifs à mettre en œuvre dans ces documents ;
- Les prescriptions détaillées liées à ces objectifs ;

- Les recommandations ou exemples liés à l'objectif ou la prescription détaillée.

Les principales orientations sont les suivantes pour chacun des trois axes (avec les prescriptions chiffrées) :

Axe 1 Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique ;

- 1. Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser ses multiples services ;
- 2. Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers : 20 300 hectares protégés à 20 ans (19 000 ha dans le SCoT 2018)
- 3. Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette - ZAN : mettre en œuvre les objectifs de limitation de la consommation d'espace :

Surfaces en hectares	2011 - 2021	2021 - 2030	2031 - 2040	2041 - 2044	total
		Conso. espace	Artificialisation des sols		
Résidentiel		175,7	67	18,5	261
Économie		17	32		49
total	406	192,7	99	18,5	310

- 4. Développer la performance énergétique du territoire ;
- 5. Développer une offre de mobilité alternative, plus écologique et économique ;

Axe 2 Un territoire authentique, porteur de bien vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice ;

- 6. Un réseau de villes et bourgs dynamiques et solidaires :

Objectifs de production de logements sociaux sur 2025 – 2030 suivant le programme local de l'habitat – PLH en vigueur:

	Création de logements / an	Logements sociaux / an
Secteur nord	118	59
Secteur centre	304	149
Secteur sud	195	179
total	616	387

Et au moins 30 % de logements sociaux dans les projets d'aménagement résidentiel

- 7. Promouvoir un urbanisme et un aménagement paysager sobre :

Création de logements a minima sur 2025 – 2040 :

nombre	Logements en 2021	Création totale	Dans l'enveloppe	En extension	Surfaces en ha
Secteur nord	11 643	1 928	911	1 017	53
Secteur centre	26 359	4 258	2 076	2 182	92
Secteur sud	39 807	2 615	2 059	556	23
Total	77 809	8 801	5 046	3 755	167,5

densité moyenne de 22 tendant vers 23 logements / ha ;

- 8. Politique commerciale dans le dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs ;
- 9. Économie durablement dynamique et fonctions productives tournées vers l'innovation :

Programmation économique 2025 – 2040 de 49 hectares : Guérande : 11,5 ha Villejames nord, 5 ha Bréhadour ; Herbignac : 6,5 ha Prégovelin ; Férel : 4 ha Poteau ; La Baule : 13 ha Côtres ; + maillage économique : 9 ha.

Axe 3 Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel a préserver et a valoriser

- 10. Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation ;
- 11. Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable ;
- 12. Aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique :

Sont différenciées :

- Les agglomérations constituant les centralités principales des communes ;

- Les agglomérations et villages constituant des centralités secondaires ; Elles peuvent être développées de manière mesurée ;

- Les agglomérations et villages Ne constituant PAS des centralités principales ou secondaires ; elles n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au DOO.

- Les villages économiques « atypiques » n'ayant pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au DOO.

Pour les communes non littorales, les documents d'urbanisme locaux définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL à caractère exceptionnel en cohérence avec les enjeux agricoles.

Pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs déjà urbanisés - SDU, identifiés conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage, et à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;

- 13. Permettre et mettre en valeur les activités liées à la mer et au littoral : soutenir les spécificités locales liées aux activités marines ; soutenir les conditions de valorisation pour l'aquaculture et la pêche ;
- 14. Prévenir, protéger et réduire les vulnérabilités face aux risques et à leurs évolutions.

Le DOO précise la stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte -SLGITC en cours d'élaboration avec Saint-Nazaire Agglo.

En complément de l'objectif 8 « politique commerciale dans le dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs », le DOO présente la stratégie portant sur **le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique – DAACL :**

- Conditions générales d'implantations pour les équipements commerciaux d'importance dans les centralités, pour les équipements commerciaux d'importance dans les secteurs d'implantation périphérique - SIP, pour la logistique commerciale ;

- Cartographies des localisations préférentielles dans les centralités, dans les SIP connectés et dans les SIP déconnectés.

2 - Conclusions motivées

2.1 - Conclusions sur la concertation préalable, le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

Concertation préalable :

Au cours de la préparation de la révision du projet de SCoT, les modalités d'information et de concertation préalable ont été les suivantes :

- Annonce légale dans la presse des deux départements de la prescription de la révision le 23 janvier 2023 et affichage de la délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2022 dans les mairies des 15 communes durant janvier 2023 ;
- Mis à disposition d'un dossier de concertation, avec registres d'observations du public, sur 3 sites (La Baule, Guérande et Herbignac) en janvier 2023, puis enrichi aux temps forts du processus de concertation ;
- Campagne d'exposition, accompagnée d'un registre, dans chacune des 15 communes, à compter de l'été 2024 ;
- Six réunions publiques : une plénière le 26 mars 2024 à La Baule, quatre sectorielles les 23 octobre 2024 à Guérande, le 5 novembre 2024 à Saint-Molf, le 14 novembre 2024 à Herbignac et le 26 novembre 2024 au Croisic, une plénière de synthèse le 12 décembre 2024 à La Baule ;
- Espace dédié sur le site internet de CAP Atlantique ;
- Magazine établi par des élèves de seconde ;
- Concertation par groupe d'acteurs :
 - Élus communaux et intercommunaux : 2 séminaires « enjeux », 4 ateliers de coconstruction du DOO, 6 comités de pilotage, 5 bureaux communautaires, 2 conseils communautaires ;
 - Personnes publiques associées : 2 réunions et des rencontres techniques ;
 - Société civile : 4 réunions du Conseil de développement de l'agglo, suivies de ses contributions ; réunion dédiée aux associations locales le 28 novembre 2024 ;

soit environ une cinquantaine des réunions, séminaires et ateliers participatifs entre mai 2023 et mars 2025.

J'estime que la concertation préalable a été correctement menée et que les observations et contributions ont permis d'amender et abonder le projet de révision du SCoT.

Enquête publique :

Tout d'abord, la notification du projet de SCoT arrêté a été faite par la communauté d'agglomération La Baule – Guérande aux quinze communes de la communauté, aux personnes publiques associées – PPA et consultées - PPC et à la Mission nationale d'autorité environnementale, plus de trois mois avant le démarrage de l'enquête, avec communication du dossier.

Les modalités de l'enquête publique ont été précisées dans l'**arrêté du président du 8 juillet 2025**.

L'enquête publique s'est déroulée du **25 août 2025 au 23 septembre 2025**, soit sur une durée de trente jours consécutifs.

Les dossiers étaient consultables en format papier et sur un poste informatique, et les registres mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, en huit emplacements : siège (La Baule) et direction de l'aménagement (Guérande) de Cap Atlantique, mairies de Camoël, d'Herbignac, de Guérande, de Piriac-sur-Mer, du Pouliguen, de Saint-Lyphard. La répartition territoriale des permanences en mairies a été fait en accord avec les autres mairies.

J'ai assuré huit permanences, régulièrement espacées sur les cinq semaines d'enquête, durant une demi-journée, les 25 août (siège), 29 août (Camoël), 2 septembre (Piriac-sur-Mer), 4 septembre (Le Pouliguen), 9 septembre (Herbignac), 13 septembre (Guérande), 17 septembre (Saint-Lyphard) et 23 septembre 2025 (direction de l'aménagement).

Informations obligatoires :

La publication de l'avis d'enquête dans les actes administratifs de deux journaux régionaux a été faite le vendredi 1 août 2025 et le 27 août 2025 :

- Ouest-France éditions 44 et 56 ;
- Presse-Océan, édition 44 ;
- Le Télégramme, édition 56.

la première publication a été faite plus de quinze jours avant le début de l'enquête et la seconde publication durant la première semaine de l'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête a été fait sur les panneaux des actes administratifs de CAP atlantique (siège social à La Baule et direction de l'aménagement à Guérande) et des quinze communes de l'agglomération, plus de quinze jours avant le démarrage de l'enquête et pendant toute sa durée.

L'affichage in situ a été fait, au format A2 sur fond jaune, en 89 emplacements répartis sur les quinze communes, plus de quinze jours avant le démarrage de l'enquête et pendant toute sa durée ; les mairies ont proposé les emplacements en des points stratégiques de leur commune (situation, projets futurs ...).

Sur le site internet de Cap Atlantique :

- L'avis d'enquête a été publié plus de quinze jours avant le démarrage de l'enquête et pendant toute sa durée ;
- Durant le temps d'enquête :
 - Le dossier d'enquête était accessible (pièces téléchargeables) et les dates de permanences du commissaire enquêteur mentionnées : <https://www.cap-atlantique.fr/enquete-publique-scot>
 - Il était possible de déposer une observation :
 - avec le lien : [je contribue à l'enquête publique du scot](#)
 - à l'adresse courriel : commissaire_enqueteur_scot@cap-atlantique.fr

L'ensemble des observations était tenu à disposition du public : <https://www.cap-atlantique.fr/enquete-publique-scot>

Certificat d'affichage de CAP Atlantique signé le 7 octobre 2025 et certificats d'affichage des quinze mairies, faisant foi.

L'information du public par la presse, par voie d'affichage sur les lieux de l'enquête et in situ, et sur le site internet de CAP Atlantique, a donc été satisfaisante et conforme à la réglementation (articles R. 123-6 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement).

J'estime que les personnes concernées, principalement habitants du territoire de CAP Atlantique, mais aussi habitants saisonniers, bien averties par les informations communautaires et communales et les panneaux d'affichage in situ, ont pu s'informer sur le dossier. Chacun a pu s'exprimer.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles.

Soixante-dix-huit observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- Huit observations ont été portées sur les huit registres d'enquête ;
- Dix-huit observations ont été communiquées par courrier ;
- Trente-deux observations ont été communiquées par courriel ;
- Dix-neuf observations sur le registre numérique ;
- Une observation orale a été enregistrée lors des permanences.

Durant les permanences, il y a eu des visites plus ou moins nombreuses soit environ une cinquantaine de personnes reçues ; il y a eu beaucoup de monde lors des permanences de Piriac-sur-Mer et de Guérande, nécessitant de les prolonger respectivement de plus d'une heure et d'une demie-heure. Les personnes sont restées patientes et les relations ont été courtoises.

Après demande d'explications, les personnes soit écrivaient sur le registre, soit décidaient le plus souvent d'écrire par la suite après réflexion.

2.2 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique, les observations recueillies lors de l'enquête, les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par la commune

2.2.1 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique

Sur le fond, le projet d'aménagement stratégique exprime les volontés et orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire avec une vision d'avenir à l'horizon 20 ans ; il est construit dans le prolongement du « projet de territoire 2030 » de Cap Atlantique autour de trois grands axes :

- Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique ;
- Un territoire authentique, porteur du bien vivre pour tous et d'une économie durable et nourricière ;
- Un territoire d'eau, littoral et maritime, exceptionnel à préserver et à valoriser.

Ce projet autour de ces trois grands axes me semble bien correspondre au contexte du territoire de la presqu'île guérandaise.

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace sont bien précisés : après une consommation d'espace de 406 hectares sur la décennie 2011 – 2020, la consommation prévue est de 192,7 ha sur la décennie 2021 – 2030 soit moins de la moitié de la consommation antérieure, puis de 99 ha sur la décennie 2031 – 2040 et de 18.5 ha sur 2041 - 2044. Avec une consommation de 310 ha sur la

période 2021 – 2044, le territoire est bien inscrit dans une trajectoire vers le zéro artificialisation nette – ZAN. **Je recommande de différencier consommation d'espace entre 2021 et 2030 et artificialisation des sols entre 2031 et 2044, et de bien le préciser dans le DOO.**

La croissance de la population à l'horizon 20 ans, allant de 8 à 14 %, me semble très modérée. Considérant d'une part que les personnes de moins de 30 ans représentent 25 % de la population et ceux de plus de 60 ans plus de 40 % de la population et d'autre part que des résidents secondaires souhaiteront venir s'installer définitivement, il s'agira d'être proactif pour inverser cette répartition ; et pour ce faire, le triptyque logement – emploi – mobilité est primordial :

- Permettre aux jeunes de pouvoir s'installer et faciliter leur parcours résidentiel ; la recommandation de la mairie du Pouliguen d'augmenter la part d'accès sociale à la propriété sous la forme du bail réel solidaire – BRS est une bonne solution ; il faut l'ouvrir à plus par un BRS+ ;
- Créer des emplois en considérant le bassin d'emploi Saint-Nazaire agglomération – CAP Atlantique ; développer les activités en lien avec le contexte et la situation de la presqu'île : aides à la personne, activités liées à la mer, biologie marine, énergies renouvelables ... ;
- Favoriser la mobilité en interne à l'agglomération et vers Saint-Nazaire et les collectivités voisines.

L'organisation en réseau des villes et bourgs est structurée autour de la colonne vertébrale La Baule – Guérande – Herbignac et répartit les communes en trois pôles de vie nord (Pénestin, Camoël, Férel, Assérac et Herbignac), central (Piriac-sur-Mer, La Turballe, Mesquer, Saint-Molf, Guérande et Saint-Lyphard) et sud (Le Croisic, Batz-sur-Mer, Le Pouliguen et La Baule – Escoublac). Sans que cela soit hermétique, cette répartition en trois pôles me semble à même d'assurer un meilleur développement pour le pôle et les communes les moins peuplées et assurer ainsi une meilleure répartition de la population et des activités sur le territoire. Comme l'indique CAP Atlantique dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la démarche du SCoT a été fortement concertée avec toutes les communes du territoire, autour d'un projet partagé et équilibré, avec structuration urbaine cohérente par la densité de services aux populations et le développement de mobilités durables.

Sur la forme, le dossier est établi dans un ordre logique et compréhensible :

Le résumé non technique a été extrait du document « évaluation environnementale », complété et placé au début, comme recommandé lors de notre rencontre préparatoire du 13 juin 2025. Il est synthétique mais suffisant pour l'information du public durant l'enquête publique, avec notamment l'évolution du SCoT, le contexte territorial, la présentation du projet d'aménagement stratégique et du document d'orientation et d'objectifs. Lors de l'enquête, CAP Atlantique a fait une observation par courrier, proposant de compléter le résumé non-technique par une synthèse de la justification de la consommation d'espace, de l'évaluation environnementale, de l'articulation avec les plans et programmes, de l'incidence Natura 2000 et des indicateurs, dans l'optique d'en faire un document autosuffisant, comme demandé par l'Autorité environnementale. **J'y suis tout à fait favorable, afin d'en faire une large diffusion, à l'instar du projet de territoire 2030.**

Le recueil des actes administratifs et le bilan de la concertation permettent de connaître les différentes étapes qui ont abouti au projet de SCoT arrêté.

Le projet d'aménagement stratégique présente en détail les trois axes de développement du territoire.

Le document d'orientation et d'objectifs - DOO constitue le guide stratégique, en posant les bases d'une gestion durable et intégrée du territoire ; il présente, pour chacun des trois axes, les orientations générales à mettre en œuvre par les documents de niveau inférieur, notamment par les plans locaux d'urbanisme – PLU, les objectifs et sous-objectifs à mettre en œuvre dans ces documents et les prescriptions détaillées liées à ces objectifs, ainsi que les recommandations ou exemples liés à l'objectif ou la prescription détaillée ; puis, dans une quatrième partie, il présente le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique – DAACL, qui reprend en partie l'orientation « 8. Politique commerciale dans le dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs ». **Il y a une certaine incompréhension entre l'orientation 8 et le DAACL** et CAP Atlantique a fait une seconde observation par courrier, proposant des ajustements de répartition entre les contenus respectifs de ces deux parties, en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme régissant le mandat des SCoT en matière commerciale. **J'y suis tout à fait favorable afin de bien différencier les orientations du DOO s'appliquant au contenu des PLU et le DAACL déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux, notamment dans les secteurs d'implantation périphérique aux centralités.**

J'ai constaté l'absence d'orientations sur l'enseignement et la santé ; si le SCoT n'exerce effectivement pas les compétences opérationnelles ni de l'Éducation nationale ni du système hospitalier, j'estime qu'il devrait cadrer leur inscription territoriale : organiser l'armature et cibler les lieux où se concentrent et se développent les établissements scolaires et les services de santé, ce qui relève du développement du territoire ; protéger les publics vulnérables (dont écoles et EHPAD) ; coordonner les mobilités du public et des scolaires. Dans sa réponse, CAP atlantique m'a communiqué le **Contrat local de santé – CLS**, signé le 26 septembre 2025 dont l'objectif des partenaires signataires est d'anticiper, d'améliorer et de fluidifier tant l'accès aux soins qu'aux équipements ; en matière de santé, cette évolution sera susceptible à terme de mieux définir l'intégration de tous les lieux de santé majeurs et, si nécessaire, d'une approche plus intégrée « santé » dans une révision du SCoT ultérieure. **Concernant l'enseignement, il y a lieu également de travailler avec les acteurs directement compétents (rectorat, enseignement privé, monde économique ...) et les communes, en fonction des besoins évoluant selon les dynamiques de population.**

Avec l'intégration des avis et des observations retenues au chapitre 2.2.2 ci-après, j'estime que ses orientations, objectifs et recommandations pourront être facilement prises en compte lors de la mise en compatibilité des PLU, par révision ou modification.

Cinq cartes accompagnent le DOO :

- **La trame écologique** : les corridors écologiques me semblent théoriques ; pour l'ensemble des populations animales, je considère comme corridors écologiques d'une part la continuité entre le grand traict du Croisic, les marais salants, le bocage et la Brière, et d'autre part la vallée du Mès depuis le traict de Pen Bé à la Brière, en passant au sud de Pompas (passage loutres sous la RD) ;
- **La trame bleue** : elle s'appuie sur l'étude hydrogéomorphologique - HGM portant notamment sur les risques d'inondation, établie par CAP Atlantique ; je suggère que, par la suite, l'étude soit prolongée par les volets usages et climat, afin de bien prendre en compte les aléas liés au changement climatique ;
- **Les espaces paysagers stratégiques** : ils sont très bien identifiés, même si la route bleue est un peu trop marquée ;

- **Les espaces agricoles pérennes** : je recommande d'y indiquer le périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains – PEAN de la presqu'île guérandaise, comme également demandé par le Département de Loire-Atlantique ;
- **L'aménagement du littoral ...** : s'il indique bien les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables du littoral, il indique aussi les centralités principales et secondaires, le contour des villages Ne constituant pas des centralités principales et secondaires et du village économique atypique, les secteurs déjà urbanisés – SDU, ceci pour l'ensemble des communes, y compris les communes non littorales (Férel, Herbignac, Saint-Molf et Saint-Lyphard) ; **je recommande ainsi de modifier le titre de cette carte**. Cette carte a bien été utilisée durant l'enquête, bien que sa précision ne permettait pas de distinguer la situation des parcelles concernées, même après agrandissement à l'ordinateur. **Je recommande d'intégrer dans le dossier la cartographie des centralités, villages et SDU à l'échelle de chaque commune**, telle que celle mise à ma disposition durant l'enquête et souvent exploitée.

Les pièces annexes comprennent :

- **Diagnostic territorial et état initial de l'environnement** : le diagnostic a permis de mettre en évidence les points d'attention portant sur l'environnement, le logement, les mobilités et le développement économique ; l'état initial de l'environnement détaille bien la ressource du sol, la ressource en eau et ses usages, la dynamique écologique et la biodiversité, la transition énergétique, et la santé humaine et environnementale, en synthétisant chaque thème et en précisant les enjeux et leurs perspectives d'évolution ; le paysage fait l'objet d'un document spécifique bien détaillé ;
- **Justification des choix retenus** : après synthèse du diagnostic et de l'état initial précédents, ce document motive et justifie les orientations et objectifs du PAS et du DOO ; un tableau présente les données d'analyse qui ont déterminé les agglomérations, villages et SDU en fonction de leurs emprises, nombres de logements et de constructions et densités. Comme centralité principale, j'ai signalé l'absence du **bourg de la Madeleine** à Guérande / Saint-Lyphard et de **l'agglomération de Quimiac** à Mesquer, oubli qui sera rectifié, également dans le DOO.
- **Analyse et justification de la consommation d'espace** : après le bilan de la consommation d'espace sur la décennie 2011 – 2020, ce document justifie la consommation d'espace et sa réduction prévue sur la période 2021 – 2044, dans la perspective de la loi climat et résilience de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ;
- **Évaluation environnementale** : ce document présente les incidences sur la ressource du sol, la ressource en eaux, la biodiversité, les risques naturels et technologiques, l'énergie et le climat, les paysages et le patrimoine ; pour chaque thème, il indique les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ; les indicateurs de suivi sont remis dans un document spécifique comme demandé par l'EI.

Les avis de l'autorité environnementale nationale, des personnes publiques associées consultées et des quinze communes de l'agglomération sont mis dans leur intégralité.

Lors de l'enquête, par courrier du 22 septembre 2025, CAP Atlantique indique qu'il fera les corrections orthographiques et de forme telles que listées, dans les pièces du dossier, ce qui

démontre un bon suivi.

En conclusion, le projet est conforme avec la réglementation en vigueur et avec notamment l'ordonnance 2020-744 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale.

2.2.2 - Conclusions sur la prise en compte des avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, et des observations recueillies, dans les réponses de CAP Atlantique au procès-verbal de synthèse

Les conclusions sont données selon les thèmes développés dans le procès-verbal de synthèse des observations, avec les réponses très développées de CAP Atlantique, situés dans le chapitre 7 du présent rapport d'enquête.

Elles intègrent les avis des personnes publiques associées et consultées, de l'autorité environnementale nationale et des communes de l'agglomération, avec les décisions retenues de CAP Atlantique présentées lors du COPIL du 2 septembre 2025 (document de présentation valant orientations des décisions), en réponse à ces avis.

Les cartographies détaillées de chaque secteur évoqué ci-après m'ont été communiquées, ce qui m'a permis de vérifier, selon les cas, l'évolution par rapport au SCoT 2018 ou la densité de constructions des hameaux ou villages et leurs limites.

1 – Amendements au SCoT :

Artisanat à La Turballe :

Les amendements proposés par la commune de La Turballe visent le développement d'activités portuaires et artisanales (entreprises artisanales ou de services contribuant directement à la production de logements telles qu'entreprises du bâtiment, du second œuvre ou d'ingénierie de chantier).

En réponse, CAP Atlantique indique que, techniquement, les dispositions du DOO ne font pas barrière à la consolidation du tissu artisanal et d'activités portuaires et que le SCoT a pour objectif d'accompagner cette consolidation, mais dans le respect des équilibres du territoire et des exigences imposées au SCoT par la trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN. Le DOO prévoit une enveloppe de 9 hectares réservée à des besoins de confortement de l'économie maritime ou à des améliorations qualitatives des parcs d'activités existants ; plusieurs solutions immédiates existent déjà, notamment sur le parc de Prégovelin à Herbignac ou encore sur des localisations proches à Saint-Molf et Pénestin. Toujours à Herbignac, le parc de la Marjolaine fait l'objet d'un projet de village d'artisans porté par un propriétaire privé, susceptible d'apporter des solutions d'accueil supplémentaires, y compris à court terme, dans des locaux récemment acquis.

Je prends note de la décision de CAP Atlantique de ne pas faire évoluer le projet de SCoT par cet amendement, constatant qu'il y a des solutions immédiates pour l'installation d'artisans ; mais, il y a lieu d'être vigilant dans l'avenir pour ne pas contrecarrer le développement des activités marines et artisanales dans ce secteur.

Par ailleurs, je recommande de prendre en compte les avis et observations des partenaires économiques, Chambres de commerce et d'industrie, Chambres des métiers et de l'artisanat ..., lorsqu'ils permettent de dynamiser le commerce, notamment en centre-ville mais également dans des zones adaptées, ainsi que d'accueillir l'artisanat et l'industrie sans contraintes sur le voisinage. Ainsi, la proposition d'une classification intermédiaire pour les SIP sans caractéristique d'intégration urbaine et sans rayonnement supra-communal me semble cohérente.

Il y a lieu de développer les lieux de stockage mutualisés afin de favoriser la livraison du dernière kilomètre par des moyens à faibles impacts et nuisances. Par contre, il faudrait limiter l'implantation des dark-kitchens et dark-stores, du moins bien les réglementer, dans ce territoire touristique (prescription 127).

Extension urbaine à Batz-sur-Mer :

La commune confirme les réserves émises par son Conseil municipal sur l'objectif 7.1.2 - limiter la consommation d'espace en extension urbaine, en modifiant la ventilation des objectifs de logements en faisant glisser 10 logements de densification vers l'extension et en augmentant la surface en extension de 1 à 2 hectares.

CAP Atlantique répond que le SCoT a déjà été ajusté dans le sens des attentes de la commune avant son arrêt, et il est nécessaire de pouvoir maintenir cet équilibre ; Le DOO institue par ailleurs - prescription 40 - un dispositif de suivi de chacune des enveloppes, pouvant conduire à la réaffectation de surface non consommée par une commune pour un usage résidentiel au bénéfice d'autres communes du même pôle de vie.

Le DOO n'est ainsi pas amendé ; cependant, dans le cadre de la révision du PLU de Batz-sur-mer, j'estime que l'enveloppe pourra être augmentée d'environ 0,5 hectare, en accord avec les communes voisines sans la contrainte « même pôle de vie », et à condition de **trouver des disponibilités foncières près du bourg**, dans un milieu très contraint environnementalement.

Aspects juridiques sur le volet littoral :

CAP Atlantique précise que le SCoT est un document cadre qui doit être compatible avec la loi sur le littoral et il procède notamment pour cela à des localisations spatiales d'espaces visés par la loi littoral sans les délimiter à la parcelle, comme les espaces remarquables ou encore les agglomérations et villages au sens de cette loi ; il identifie notamment les agglomérations et villages Ne constituant pas des centralités secondaires, pour lesquels l'agglomération choisit d'encadrer l'extension urbaine, en cohérence avec son choix d'aménagement territorial et de maîtrise de sa capacité d'accueil ; en cas d'urbanisations nouvelles en extension du tissu urbain existant, ces urbanisations doivent s'inscrire (en compatibilité) au sein des enveloppes identifiées au SCoT.

Par ailleurs, selon l'avis de la préfecture de la Loire-Atlantique, il y a lieu d'apporter des ajustements et des précisions sur **les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage – EPR et la bande littorale des 100 mètres**.

Bruit :

Sur une demande d'orientation pour la prévention des nuisances, notamment sonores, liées aux équipements touristiques, CAP Atlantique répond qu'il complètera la prescription 93 du DOO ; celle-ci intègre déjà le fait que les collectivités et leur PLU doivent veiller à une insertion adaptée de ces équipements dans leur environnement, en fonction du site, du contexte urbain ou paysager, et des usages locaux : limitation des conflits d'usages en milieu urbain (circulation, nuisances sonores).

Il faut cependant observer que la gestion du bruit et des nuisances à un niveau plus précis relève des PLU ainsi que des projets opérationnels d'équipements touristiques et de loisirs.

Par ailleurs, il y a lieu de faire référence au **plan 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.

Archéologie :

A l'observation sur le patrimoine archéologique enfoui et les potentialités historiques associées, CAP Atlantique indique que les lois et règlements nationaux (notamment codes de l'urbanisme et du patrimoine) prévoient déjà les obligations des porteurs de projet en matière d'archéologie préventive et de protection du patrimoine archéologique.

Je précise que l'observation porte surtout sur la mise en valeur du patrimoine, hors des obligations existantes.

Stations-service :

A la demande d'introduire une souplesse d'implantation pour les stations-service situées à proximité immédiate d'un SIP déconnecté, CAP Atlantique propose de supprimer la recommandation de la page 84 du DOO, car sa lecture est susceptible de prêter à confusion et de générer des effets contre-productifs dans la mise en cohérence de projets selon les contextes locaux. Cette suppression me semble logique.

2 – Demande de classement en secteurs déjà urbanisés – SDU et en villages au sens de la loi littoral :

CAP Atlantique indique tout d'abord que le SCoT a l'obligation d'être compatible avec la loi littoral et que, de manière synthétique, pour pouvoir être identifié en SDU au sens de cette loi, un secteur déjà urbanisé doit être caractérisé par une urbanisation suffisamment consistante (densité et nombre de constructions...) et structurée (voies de circulation, réseaux...) qui le distingue d'une urbanisation diffuse.

Pour les demandes formulées, le porteur de projet précise :

- Secteur de la Route du Fan à La Turballe, par ses habitants : il se caractérise par une urbanisation linéaire de chaque côté de la route du Fan et l'implantation des constructions en retrait de la voie publique ne répond à aucune organisation particulière qui caractériserait une certaine compacité ou épaisseur de la trame bâtie ; il ne peut se prévaloir d'éléments de reconnaissance sociale ;
- Pontrel par la mairie de Camoël : il se caractérise par des constructions édifiées sur de vastes parcelles, le plus souvent en retrait de la voie publique, dans un tissu très aéré, au sein d'un vaste secteur naturel constitué en partie de parcelles boisées ; le jugement du Tribunal administratif de Rennes du 6 février 2015 le qualifiait d'« habitat diffus situé le long des voies publiques sans organisation particulière » ;
- Hameaux de Fontaine Bras – Kerroué, Trevin – Penloc à Mesquer, par une association de propriétaires : une partie nord du secteur est structurée par un front bâti dense (en front de rue) mais composé de quelques constructions (autour d'une dizaine) ; puis vers le sud, le tissu bâti présente une structure globale linéaire caractérisée par des constructions édifiées le plus souvent en retrait de la voie publique ; le secteur est intégralement localisé au sein d'espaces proches du rivage au sens de la loi littoral ;
- Autres demandes formulées par les communes, non retenues par CAP Atlantique, car ils présentent un caractère diffus :
 - Hameau de Kermarais, demandé par Guérande ;
 - Hameaux de Ternevé et de Méliniac, demandés par Piriac-sur-mer ;
- Hameaux retirés, à la demande de la DDTM Loire-Atlantique, acceptée par CAP Atlantique : Le Mené, Kerdando, La Duine à Guérande ; ces hameaux présentent un caractère plutôt diffus générant un ruban étendu de constructions.

En conclusion, l'identification de ces secteurs en tant que SDU (et village a fortiori) non seulement ne serait pas cohérent avec les critères d'identification déterminés par le DOO, mais, en outre, ne serait pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ; les urbanisations linéaires sont couramment considérées par la jurisprudence comme de l'urbanisation diffuse et la reconnaissance de ces secteurs en tant que de SDU présenterait une fragilité juridique certaine.

3 - Demande de constructibilité par extension de la zone urbaine des centralités principales et secondaires et des villages NE pouvant pas s'étendre :

Urbanisme et constructions en général : initiée dès la révision du SCoT en 2018, la structuration urbaine de l'agglomération en trois pôles de vie, non hermétiques, est largement développée dans la réponse du porteur de projet au PV de synthèse ainsi qu'au chapitre 2.2.1. précédent.

Le porteur de projet précise que le projet du SCoT s'appuie sur une stratégie équilibrée, au contraire d'une stratégie quasi exclusivement tournée vers le tourisme et le développement de résidences secondaires : accompagner les dynamiques de l'économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment) et favoriser une économie productive tournée vers l'innovation ; politique ambitieuse de l'habitat orientée vers l'offre de résidences principales, y compris l'offre de logements sociaux ; tourisme durable. **Je partage cette stratégie.**

Le SCoT fera mention de la loi Le Meur de novembre 2024, non citée, qui renforce les outils de régulation des locations de tourisme.

Par ailleurs, il aura lieu de faire référence au **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** de Loire-Atlantique 2025-2031, comme demandé par le Département.

Les demandes de constructibilité par extension de la zone urbaine des villages concernent :

- Les quatre villages paludiers de Batz-sur-Mer ;
- Le village de Kerarno à Camoël ;
- Les villages de Miroux et de La Madeleine (centralité principale) à Guérande ;
- Le village de Bel Air à Mesquer ;
- Les villages de Kerlieu et de Kerfalher (centralité secondaire de Poudrantaïs) à Pénestin ;
- les villages de Kerdrien, Port au Loup et Lérat (centralité secondaire) à Piriac-sur-mer.

CAP Atlantique précise que les cartographies du DOO identifient les enveloppes maximales définie par un contour violet pour les agglomérations et villages (au sens de la loi littoral) NE constituant pas des centralités principales ou secondaires ; elles ne sont pas identifiées à l'échelle des parcelles. La prescription édicte que l'objectif est d'optimiser et valoriser les espaces urbanisés existants, mais aussi de **travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces** dans une logique paysagère, ainsi que d'améliorer les interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.

En conclusion, la limite de ces villages et l'intégration ou non des parcelles concernées seront fixées lors de la mise en compatibilité des PLU, au regard de leur positionnement en coupure d'urbanisation littorale, dans les espaces remarquables, dans les espaces proches ou non du rivage, et des données environnementales (zone humide, site Natura 2000, site classé) et agricoles, et compte tenu des contraintes liées au zéro artificialisation nette – ZAN.

Les **limites des centralités principales et secondaires**, non précisées dans le SCoT, seront définies lors de la révision des PLU, en fonction des surfaces de consommation en extension indiquées dans la prescription 40.

Pour Kerarno, la demande de la mairie de Camoël porte plus précisément sur l'intégration du camping dans son périmètre ; elle ne porte pas sur sa constructibilité. **Je recommande de rechercher un moyen de pérenniser ce camping, soit dans le SCoT, soit dans le cadre de la révision du PLU, sans nécessairement devoir l'intégrer en zone urbaine ; il devrait pouvoir accueillir des structures d'habitat léger, hors de la zone inondable.**

Pour le village de Lérat qui est défini comme centralité secondaire, je recommande de lui associer le nom de Saint-Sébastien, quartier qui constitue le vrai centre de l'agglomération.

4 – Autres demandes de constructibilité :

Ces demandes concernent

- Les hameaux de Bezans, Kervignon et Kerozan à Guérande ;
- Le hameau de Kerguisnet à Herbignac ;
- Le hameau de Ternevé à Piriac-sur-mer.

CAP Atlantique répond que la gestion des demandes de constructibilité de parcelles précises et/ou de leur reclassement dans le zonage, le règlement ou la création ou suppression d'une opération d'aménagement et de programmation - OAP ne relèvent pas des rôles et compétences du SCoT, mais de ceux des PLU.

J'ai cependant souhaité recenser toutes les demandes, afin qu'elles soient identifiées par les communes lors de la mise en compatibilité de leur PLU.

5 – Habitat léger :

Les demandes de création d'habitat léger portent sur :

- Le hameau du Mazairin à Camoël ;
- Pénestin.
- Piriac-sur-mer.
- Le village de Clis à Guérande.

CAP Atlantique précise que les demandes relèvent des PLU, comme les demandes de constructibilité précédentes.

J'ai également souhaité recenser ces demandes d'habitat léger, car il faut également envisager l'accueil touristique dans des lieux, parfois insolites, avec des structures ayant un très faible impact environnemental. Il faut aussi penser à l'accueil de travailleurs saisonniers en saison estivale, pour qui un habitat léger peut être une alternative à une location classique à prix élevé.

6 – Littoral

Stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte – SLGITC, en association avec Saint-Nazaire agglomération : à plusieurs observations signalant sa non-intégration, CAP Atlantique répond que le SCoT s'est appuyé sur les travaux et éléments d'information disponibles au cours de l'élaboration de la SLGITC, dans une logique de cohérence, afin de fixer les axes d'une stratégie d'adaptation et de résilience. Cela a permis d'intégrer au sein du DOO des actions cadres et spécifiques notamment à la prescription 115 : limitations des ruissellements sur les côtes rocheuses et meubles, sentier du littoral, programme pour des sites de biodiversité d'intérêt patrimonial majeur. La SLGITC sera validée le 18 décembre 2025.

la SLGITC sera mise en œuvre par les collectivités et les PLU devront la prendre en compte dans leur projet au regard du dispositif législatif, ce qui viendra compléter les mesures déjà fixées par le

SCoT. Les nouvelles cartes arrêteront une bande d'aléa à 2050, et une autre à 2120 avec une élévation de la mer de + 0,87 m par rapport à maintenant. **J'estime que le risque de submersion marine est bien pris en compte.**

Les actions opérationnelles précises de travaux et d'entretien, évoquées dans les observations comme les baies de Tahiti et du Pavillon au Pouliguen, seront gérées dans le cadre de la SLGITC.

Plan de prévention des risques littoraux – PPRL du Mès : l'État n'envisage pas la révision de ce document sous sa compétence.

Projet de Pen Bron : l'association des œuvres de Pen Bron, qui accompagne les personnes fragilisées par le handicap, la maladie ou les accidents de la vie, doit se séparer de ce cadre marin et se regrouper sur un autre site ; la promesse de vente signée avec Vinci porte sur la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux et leur reconversion, principalement en hôtel.

Les observations portent sur des éléments précis d'occupation des sols et la composition du projet, qui relèvent des compétences de la révision allégée n°1 du PLU de La Turballe, en cours de concertation.

Je note la recommandation du DOO (page 70) relative à Pen Bron qui insiste sur la valorisation du patrimoine d'envergure en vue d'assurer sa sauvegarde. Comme le suggère une observation, je recommande la création d'un site consacré à la préservation de l'environnement ainsi qu'à l'histoire du centre héliomarin (musée, observatoire...) sur la presqu'île.

7 – Eaux continentales et littorales, inondations, indicateurs

En réponse à l'avis défavorable du comité régional de la conchyliculture - CRC Bretagne-sud sur la qualité des eaux littorales, CAP Atlantique a indiqué les éléments factuels relatifs à la qualité des eaux, y compris les investissements et le système de veille et d'alertes permanentes en place ; l'agglomération entend poursuivre le dialogue avec les acteurs de la conchyliculture, dans un esprit de transparence et de coopération, tout en garantissant un développement urbain maîtrisé. **Je note avec intérêt cette volonté de coopération dans un but d'amélioration de la qualité des eaux littorales tant pour la conchyliculture que pour les activités du bord de mer.**

Concernant les indicateurs demandés dans des observations,

- Les indicateurs de suivi de la qualité (sanitaire, chimique et bactériologique) des eaux de baignade et des eaux conchyliques seront consolidés en introduisant le **suivi renforcé du paramètre E. Coli** dans les effluents de l'assainissement collectif ;
- La qualité des eaux de la Loire et de la Vilaine, exploitées pour l'alimentation en eau potable, font déjà l'objet de suivis et d'exploitation réglementés ;
- Trois radars marins mesurent déjà en temps réel les niveaux marins au Port du Croisic, sur l'étier du Pouliguen, et au port de Kercabellec à Mesquer. En convention avec le SHOM, ils permettent de comparer les prévisions théoriques de niveau marin avec les données réelles collectées.

Je recommande une information régulière du public sur les données de ces indicateurs et leurs évolutions.

La qualité des eaux dans les bassins voués à la saliculture est primordiale ; je recommande d'assurer une bonne qualité des eaux de ruissellement sur leurs bassins versants, notamment aux abords des routes traversant les marais salants ; des bassins de rétention, des noues

d'infiltration et/ou des surfaces enherbées pourraient être envisagés, tant pour la pollution chronique et le risque accidentel.

Je note que CAP Atlantique participe au **programme d'accélération de la réutilisation des eaux usées traitées en littoral**, lancé en 2024 par le CEREMA et l'association nationale des élus du littoral, dans le cadre du plan eau ; effectivement, il y a lieu de rechercher une **utilisation des eaux issues de la station d'épuration de Livery**, afin de limiter ses rejets en mer.

Je considère que CAP Atlantique poursuit activement sa politique de lutte contre les inondations, notamment à travers des mesures opérationnelles en déclinaison du programme d'actions de prévention des inondations - PAPI 1 et en préparation du PAPI 2 (2026-2032) : le démarrage de la phase travaux est prévu fin 2027/début 2028. L'autorité environnementale recommande de définir un programme d'entretien courant du système d'endiguement des marais salants du bassin de Guérande et de réaliser les travaux.

Les Commissions locales de l'eau – CLE des schémas d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Vilaine et estuaire de la Loire, émettent un avis favorable au projet de SCoT, avec des recommandations, qu'il y a lieu de prendre en compte. Les têtes de bassin versant sont bien considérées dans le projet de SCoT (confer carte sur la trame bleue).

L'étang de Sandun sera mentionné dans le DOO comme réserve d'eau potentielle, en cas de besoins futurs, à préserver.

8 – Mobilité :

Aux observations sur ce thème, CAP Atlantique précise que la démarche s'est effectuée en cohérence entre les enjeux de mobilités et de structuration du territoire, en termes de bassin de vie locaux, d'accès des populations aux pôles d'emplois et de services, tout en intégrant les liens avec les territoires voisins.

Infrastructures cyclables :

Le schéma cyclable de l'Agglo permet déjà une connexion entre Guérande et l'axe Le Croisic – La Baule, depuis La Baule, ainsi qu'un renforcement et un bouclage du maillage structurant avec les secteurs nord du territoire. En outre, le DOO (prescription 30) vise à poursuivre le développement de l'offre cyclable dans une logique d'itinéraires complets.

La carte des réseaux cyclables et pédestres montre leur développement pour l'accueil touristique. Pour sécuriser les déplacements cyclables et permettre une meilleure utilisation domicile – travail, **je recommande de définir des itinéraires, en site propre, de Guérande vers Le Pouliguen / Batz-sur-Mer et vers La Turballe, la circulation des cycles sur les RD 774 et 99 devenant trop dangereuse.**

Infrastructures routières :

Les travaux routiers évoqués à Piriac-sur-Mer et entre Le Pouliguen et Le Croisic relèvent de la gestion communale.

Bien qu'il soit non opposable au SCoT, il y a lieu de faire référence au **schéma départemental des mobilités 2024**, établi par le Département de Loire-Atlantique.

Transports en commun :

Les éléments mentionnés dans une observation, notamment la faible desserte de la partie nord de l'agglomération, rentreront aussi dans les réflexions du plan de mobilité -PDM de Cap Atlantique en

cours d'élaboration pour une validation fin 2026.

une nouvelle offre de mobilité en transport collectif sera mise en place durant l'année 2026 dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de délégation de service public de CAP Atlantique.

Dans le cadre sa délégation de service public, la région Bretagne a mis en œuvre une nouvelle ligne desservant les 3 communes morbihannaises pour les relier à la Roche-Bernard et leur permettre d'aller jusqu'à la gare de Redon.

Les collectivités voisines, pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et Pays de Pont-château et Saint-Gildas des Bois, indiquent la cohérence de leurs orientations respectives sur les mobilités ; il y a effectivement lieu de maintenir cette collaboration, voire de la développer.

9- Agriculture, bois et milieux naturels

La Chambre d'agriculture des Pays de la Loire demande de reclasser 5 secteurs agricoles en espaces agricoles pérennes - EAP et d'ajuster la carte des EAP pour les 4 autres secteurs.

De 19 000 ha en 2018, le nouveau projet de SCoT arrêté augmente cette surface à 20 300 ha d'EAP renforçant encore cette politique et la stratégie de résilience territoriale : souveraineté alimentaire, adaptation au changement climatique, transition écologique.

Les commissions départementales de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF ont donné un avis favorable au projet de SCoT.

Suite au travail de concertation mené avec les communes en septembre 2025, CAP Atlantique répond favorablement à la demande de la Chambre d'Agriculture, à l'exception de 3 cas :

- Secteur de Côtres à La Baule en raison de la stratégie économique de Cap Atlantique en lien avec celle de Saint Nazaire Agglomération ;
- Secteur de Beslon, à La Baule où la réflexion se poursuivra à l'échelle du PLU ;
- A Piriac-sur-Mer, où les élus souhaitent prendre le temps suffisant de la concertation avec les acteurs et la population, dans le cadre de la révision du PLU.

Compte de la stratégie industrielle avec Saint-Nazaire agglo, il est tout à fait logique de prévoir une zone économique à Côtres, à côté de la zone industrielle de Brais.

Je constate favorablement que ces dernières propositions augmenteront les EAP de 100 ha.

L'analyse géomatique, réalisée au 17 octobre 2025 et communiquée par CAP Atlantique, donne l'objectif d'une surface de 20 577 hectares d'espaces agricoles pérennes à l'horizon 2044.

Par ailleurs, je suis en accord avec le Parc naturel régional – PNR de Brière sur le fait qu'il faille adapter les **activités agricoles** au changement climatique, notamment avec le projet LIFE Biosphère Adapt et le projet national COP-TERR ; il faut également développer des **filières locales** comme le réemploi des terres argileuses et je constate de très bonnes réalisations en cours sur le territoire ; il y a aussi lieu de mettre en œuvre des études et actions spécifiques comme la séquestration du **carbone** dans le marais ou la mise en place d'un label « bas carbone » pour les tourbières. Ces dernières actions pourraient être menées avec l'aide conjointe de Saint-Nazaire agglo.

Pour le marais de Brière, j'estime que l'action primordiale est le **maintien d'un niveau d'eau adapté** à toutes les activités et à leurs saisonnalités ; enfin, la filière locale de production de chaume serait à envisager et il y a lieu de pérenniser l'activité de chaumier.

Je signale l'importance de la gestion durable des forêts et du bocage, notamment pour la production de **bois d'œuvre** signalée par le Centre national de la propriété forestière, et la **filière bois énergie** indiquée par le PNR de Brière.

Les références au plan climat - air - énergie territorial – PCAET de l'agglomération sont à développer dans le document d'objectifs et d'orientations.

2.3 - Conclusion générale

Les points les plus importants du chapitre précédent ressortent, sans oublier les autres :

- **Secteurs déjà urbanisés – SDU** : CAP Atlantique n'intègre pas les hameaux de Pontrel (Camoël), Kermarais (Guérande), Ternevé et Méliniac (Piriac-sur-mer) demandés par les communes, et retire Le Mené, Kerdando et La Duine (Guérande) à la demande de la préfecture de la Loire-Atlantique. J'en prends note, considérant également que leur insertion ne serait **pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et cohérent avec les critères d'identification** déterminés par le DOO. En application de la loi sur le littoral, leur reconnaissance en tant que de SDU présenterait une fragilité juridique certaine, notamment lors de la demande du permis de construire d'une construction dans ces secteurs.
- **Agglomérations et villages NE constituant pas des centralités principales ou secondaires** (au sens de la loi littoral) : le document d'orientation et d'objectifs identifie leurs enveloppes maximales et plusieurs communes demandent leur ajustement ; les enveloppes ne sont pas identifiées à l'échelle des parcelles. La prescription édicte que l'objectif est d'optimiser et valoriser les espaces urbanisés existants, mais aussi de **travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces ; je note avec intérêt cette adaptation ; ainsi, la limite des villages et l'intégration ou non des parcelles concernées seront fixées lors de la mise en compatibilité des PLU**, au regard de leur positionnement en coupure d'urbanisation littorale, dans les espaces remarquables, dans les espaces proches ou non du rivage, et des données environnementales (zone humide, site Natura 2000, site classé) et agricoles, mais aussi compte tenu des contraintes liées au zéro artificialisation nette – ZAN.

Sans que cela nécessite l'extension du village de La Grée – Kerarno en Camoël, je demande d'assurer la **pérennité du camping** adjacent, soit dans le SCoT, soit dans le PLU par la création d'un zonage spécifique.

- **Littoral** : le projet de SCoT a intégré les actions cadres et spécifiques de la **stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte – SLGITC** en cours d'élaboration avec Saint-Nazaire aggro, connues lors de sa finalisation ; il y a lieu d'**intégrer les dernières actions de la SLGITC dans le SCoT**, avant leur validation en décembre 2025. Les PLU devront prendre en compte cette stratégie locale dans leur projet au regard du dispositif législatif, ce qui viendra compléter les mesures déjà fixées par le SCoT. Les actions opérationnelles précises de travaux et d'entretien seront gérées dans le cadre de la SLGITC. Au vu des données et des références de niveau marin retenues, **j'estime que les risques d'érosion côtière et de submersion marine sont bien pris en compte.**
- **Qualité des eaux continentales et littorales** : CAP Atlantique a indiqué les éléments factuels relatifs à la qualité des eaux, y compris les investissements et le système de veille et d'alertes permanentes en place ; Je note avec intérêt la volonté de coopération avec les acteurs locaux, dans un but d'amélioration de la qualité des eaux littorales tant pour la **conchyliculture et la saliculture**, que pour les activités du bord de mer.

- **Artisanat** : les dispositions du DOO ne font pas barrière à la consolidation du tissu artisanal et d'activités portuaires et le SCoT a pour objectif d'accompagner cette consolidation dans le respect des équilibres du territoire et des exigences imposées par la trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN. Le DOO prévoit une enveloppe de 9 hectares réservée à des besoins de confortement de l'économie maritime ou à des améliorations qualitatives des parcs d'activités existants. Il existe des **solutions immédiates pour l'installation d'artisans** dans le secteur de La Turballe ; mais, il y a lieu d'être vigilant dans l'avenir pour ne pas contrecarrer le développement des activités marines et artisanales dans ce secteur côtier.
- **Agriculture** : de 19 000 ha en 2018, le nouveau projet de SCoT arrêté augmente cette surface à environ 20 500 ha d'espaces agricoles pérennes – EAP, renforçant encore la stratégie de résilience territoriale. Mais ces espaces doivent être planifiés et traduits à l'échelle des PLU dans le cadre de leur mise en compatibilité avec le SCoT, pour être pleinement opposables juridiquement.

Avec les réponses du porteur de projet, parfois négatives comme le classement de hameaux en secteurs déjà urbanisés – SDU, je conclus que **le projet de SCoT est cohérent avec la réglementation en vigueur et les documents de planification supérieurs** ; il est conforme avec la loi climat et résilience, notamment avec sa trajectoire vers le zéro artificialisation nette – ZAN.

Je recommande de prendre en compte les autres observations des communes, des personnes publiques associées et de la mission nationale d'autorité environnementale, dans un but d'améliorations techniques et juridiques du dossier, en partie déjà prises en compte par le porteur de projet.

Rejoignant l'avis de l'autorité environnementale nationale, je recommande d'entamer rapidement le processus de **mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec le SCoT**, ceci afin d'éviter le flou existant lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il y a lieu de réaliser un **suivi régulier de la mise en œuvre** des dispositions du SCoT, en particulier celles relatives à la réduction des consommations d'espace et des prescriptions relatives aux conditions d'urbanisation. Un **bilan** sera établi dans six ans.

A l'instar des actions de communication menées pour le projet de territoire 2030 de CAP Atlantique, je recommande de mener des **actions d'information du public** sur le SCoT révisé, les indicateurs présentés dans le dossier ou rajoutés lors de l'enquête. Il y a lieu de continuer à travailler avec le conseil de développement de l'agglomération et avec les associations représentatives de défense de l'environnement et du cadre de vie.

3 - Avis du commissaire enquêteur

Considérant que :

- La concertation préalable a été menée de façon satisfaisante ;
- L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage de l'enquête a bien été effectué ;
- Le dossier était complet et a pu être consulté facilement sur les lieux d'enquête de CAP Atlantique et des mairies, et sur le site internet de l'agglomération ;
- Le projet est compatible avec les SRADDET Bretagne et Pays de la Loire, les SAGE Vilaine et estuaire de la Loire, la charte du PNR de Brière ;
- Le projet est conforme avec la réglementation en vigueur et avec notamment l'ordonnance 2020-744 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;
- Les propositions de modifications et les décisions prises par le porteur de projet ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
- Les orientations, prescriptions et recommandations définies dans le document d'orientation et d'objectifs -DOO pourront être facilement prises en compte par les communes lors de la mise en compatibilité de leurs plans locaux d'urbanisme ;
- Une part des observations formulées par le public, sans réponses, sera traitée lors de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;

j'émet, en conséquence, un avis favorable au projet de révision du Schéma de cohérence territoriale - SCoT de la communauté d'agglomération CAP Atlantique La Baule – Guérande agglo, arrêté le 24 avril 2025.

Orvault, le 22 octobre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Lafage', with a stylized flourish at the end.

le commissaire enquêteur
Gérard LAFAGE