

La Baule, le

23 MARS 2023



Monsieur Le Maire
Mairie de La Baule-Escoublac
7 avenue Olivier Guichard
44504 LA BAULE CEDEX

Affaire suivie par Nolwenn BLANCHARD
S/C Anne-Marie MENAGE
Direction de l'Aménagement Communautaire

Envoi en recommandé avec avis de réception

Objet : Modification n°3 du PLU de La Baule-Escoublac

Monsieur Le Maire,

Par correspondance reçue le 20 février 2023, vous avez sollicité Cap Atlantique, en sa qualité d'EPCI en charge du SCoT, pour statuer sur la compatibilité du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Baule-Escoublac avec le SCoT révisé, approuvé le 29 mars 2018.

Cette modification, en vertu de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, vise à :

- « optimiser la compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique,
- revoir la configuration spatiale et préciser les orientations de développement de l'OAP du Ménigot,
- affecter un sous-secteur de la zone naturelle (N) destiné à l'aménagement d'un cimetière animalier,
- modifier les contours de la zone de Beslon entre habitat et économie,
- modifier une zone 1AUe en 1AUi et créer une OAP,
- créer une OAP en centre-ville pour encadrer un îlot de renouvellement urbain Place Leclerc
- mettre à jour la liste des emplacements réservés et en créer deux nouveaux destinés à la réalisation d'une voirie transversale dans le secteur de Beslon et un autre pour la création d'un parking de dissuasion,
- corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit et le règlement graphique et apporter des précisions sur l'écriture de certaines dispositions réglementaires. »

Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Cap Atlantique, il s'agit :

- d'une part, d'interdire les possibilités de nouvelles constructions en dehors des agglomérations et villages identifiés par le SCoT, à savoir, à Bel Air, La Croix Breny et Côtres en classant ces hameaux en Nh au lieu d'UG actuellement,
- d'autre part, de mettre à jour le zonage graphique en ajoutant le tracé des cours d'eau, permettant ainsi de mettre en œuvre le retrait d'implantation d'au moins 10 m par rapport aux berges des cours d'eau,
- enfin, de transformer 4 ha de zones naturelles au niveau de la Saudraie en Espaces Agricoles Pérennes (Ap),

Assérac
Batz-sur-Mer
Camoël
Férel
Guérande
Herbignac
La Baule-Escoublac
La Turballe
Le Croisic
Le Pouliguen
Mesquer
Pénestin
Piriac-sur-Mer
Saint-Lyphard
Saint-Molf

Ces modifications contribuant à la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT n'appellent pas d'observations particulières.

Pour information, une étude sur l'espace de fonctionnement des cours d'eau et de leur mobilité est en cours à l'échelle de Cap Atlantique qui appellera en corollaire à une traduction précise dans les PLU.

Concernant la modification de l'OAP du Ménigot, il s'agit :

- de prendre en compte la présence d'une zone humide de 2 ha identifiée au sud du secteur lors d'une étude environnementale réduisant la zone urbanisable de 10 à 8 ha et augmentant la densité moyenne à 30 logements / ha afin de conserver la production du programme initial de 250 logements et la diversité de la typologie de l'habitat (dense en cœur de quartier, mais groupé ou individuel en frange de secteur en lien avec les tissus résidentiels existants autour),
- d'encadrer la mixité fonctionnelle en développant des cellules servicielles en rez-de-chaussée mais en interdisant les constructions à vocation de commerce et/ou de restauration dans la zone pour éviter la concurrence avec le bourg d'Escoublac,
- de permettre l'implantation d'un équipement culturel (de type théâtre).

Considérant que le SCoT prescrit :

- **de protéger les zones humides et leurs abords** (page 19 du DOO),
- **une densité de 24 logements / ha pour les projets en extension de l'enveloppe urbaine pour la commune de la Baule-Escoublac, pouvant être adapté en lien avec des morphologies plus urbaines conjuguées à une gestion du paysage au regard de la nature des projets** (page 32 du DOO),
- **de localiser de manière préférentielle les commerces dans les centralités de quartier** (page 56 du DOO),

Et considérant que les équipements culturels ne sont pas soumis à prescriptions dans le SCoT,

Ces modifications sont compatibles avec le SCoT et n'appellent pas d'observations particulières.

Concernant l'aménagement paysager d'un cimetière animalier, il s'agit :

- de transformer 1 ha de zone Na (dédiée initialement à l'aérodrome) en zone Ne (dédiée à des ouvrages et aménagements de service public existants ou à réaliser) dans le prolongement du cimetière paysager existant, afin de réaliser l'aménagement paysager d'un cimetière animalier.

Cette modification n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant la modification du contour de la zone d'activité de Beslon, il s'agit :

D'une part :

- de transformer 0,96 ha de zone Ui (dédiée initialement à la zone d'activité) en UBa (dédié à de l'habitat), au sud-ouest de la zone d'activité
- de créer un emplacement réservé pour desservir cette zone UBa,
- de créer une OAP sur cette nouvelle zone UBa

Cette modification n'appelle pas d'observations particulières, au titre de la compatibilité avec le SCoT.

- de transformer 0,24 ha de zone Ui (dédiée initialement à la zone d'activité) en UBc (dédié à de l'habitat) afin de permettre la réalisation de 15 à 30 logements sociaux, au nord-est de la zone d'activité
- de créer une OAP sur cette nouvelle zone UBc

Cap Atlantique, relève que cette modification altère l'intégrité du parc d'activité économique et devra faire l'objet d'une modification du périmètre du parc d'activité communautaire.

Concernant la modification de la zone 1AUe en 1AUi à Beslon Est, il s'agit :

- de transformer 0,45 ha de zone 1AUe (dédiée initialement à la déchetterie qui est finalement retenu sur un autre secteur) en 1AUi afin de permettre l'extension de la zone d'activité économique de Beslon au sud-est de la zone d'activité.
- de créer une OAP sur cette nouvelle zone 1AUi,

Bien que le SCoT prescrit pour le parc d'activité mature de Beslon de le requalifier et d'améliorer son fonctionnement sans envisager son extension, la faible surface d'extension de 0,45 ha reste compatible avec le SCoT.

Cette extension devra cependant respecter les autres objectifs environnementaux du SCoT, à savoir :

- de confirmer, d'étendre et de préciser la délimitation des zones humides identifiées de manière non exhaustives dans le SCoT, et de préciser leur caractère fonctionnel afin de mettre en œuvre l'objectif « éviter, réduire, compenser » (page 19 du DOO)
- de respecter le retrait d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des berges du cours d'eau (page 18 du DOO)
- de préserver les haies en lien avec leur niveau de fonctionnalité écologique (page 22 du DOO)

Pour information, figure à ce titre, en pièce-jointe, les éléments de la direction de l'aménagement relatifs aux études communautaires spécifiques à ce secteur à prendre en compte.

Concernant la création d'une OAP en centre-ville Place Leclerc, il s'agit :

- de permettre une opération de renouvellement urbain à la place du bar « Le Khedive » et du parc de stationnement sur le site des Tamaris,
- de créer une OAP sur le secteur pour encadrer un programme mixte comportant un hôtel, un ou deux commerces/restaurants/bars en rez-de-chaussée et la réalisation d'un parking de deux niveaux

Cette modification n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant la mise à jour des emplacements réservés, il s'agit :

- de prendre en compte les évolutions de bénéficiaires entre Cap Atlantique et la commune de La Baule,
- de créer un emplacement réservé entre l'avenue de la Lieutenante et l'avenue des Noëlls pour permettre d'améliorer la desserte interne entre deux sites,
- de créer un emplacement réservé sur le parking du rond-point Colin pour aménager un parking de dissuasion en lien avec la mise en place de navettes électriques
- de supprimer des emplacements réservés qui ne sont désormais plus justifiés

Cette modification, réalisée en concertation avec les services gestionnaires de Cap Atlantique concernant l'évolution des bénéficiaires, n'appelle pas d'observations particulières.

Concernant les autres modifications, il s'agit :

- d'ajustements réglementaires qui n'appellent pas d'observations particulières de Cap Atlantique.

CAP Atlantique, en sa qualité d'EPCI SCOT émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU, assorti de la prescription suivante :
-compléter et adapter l'OAP de l'extension de la zone de Beslon afin de prendre en compte les prescriptions environnementales du SCoT déclinées précédemment.

En outre, vous trouverez également, ci-joint, pour information, les remarques de la direction du développement relatives au parc d'activités de Beslon.

Je vous prie de recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.

Norbert SAMAMA



Vice-Président délégué à la transition écologique chargé du Schéma de Cohérence Territoriale et des stratégies foncières et littorales

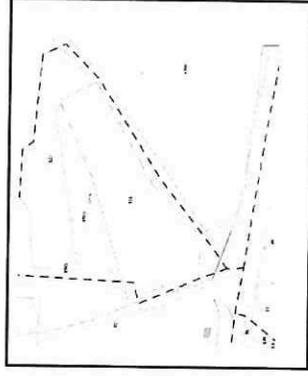
Pièces jointes :

- Remarques de la direction de l'aménagement : études communautaires relatives au secteur d'extension de Beslon
- Remarques de la direction du développement : remarques sur le parc d'activités de Beslon

DIRECTION AMENAGEMENT COMMUNAUTAIRE / Etudes communautaires relatives au secteur d'extension de Beslon

Cap atlantique est propriétaire des parcelles inscrites dans le prolongement du Parc d'activités de Beslon.

CAP Atlantique en qualité de propriétaire et dans une perspective d'aménagement voir de cession des parcelles a procédé diverses analyses.



Objectif :

- Eléments de connaissance en perspective d'un accompagnement de l'urbanisation du site

Listes des études et données :

- 1- **Les études géotechniques réalisées en date de 2014** dans la perspective de l'implantation d'une déchetterie concluaient : « les données et résultats d'investigations sur les contextes géologiques, hydrogéologique et géotechniques du site permettaient d'envisager l'adaptation du projet au terrain d'emprise projeté » et que des sujétions pour ce type de projet à prendre en compte étaient :
 - la variation latérale du substratum géologique, avec la présence à faible profondeur du toit des gneiss sur la moitié est de la parcelle d'emprise,
 - les conditions de tassements selon les formations géologiques,
 - la présence de la nappe phréatique à faible profondeur.
- 2- **Un inventaire des cours d'eau réglementaires est à prendre en compte. Il signale un cours d'eau repris dans le PLU de la Baule avec le règlement suivant** : une zone inconstructible de 10 m de part et d'autre du cours d'eau s'applique, conformément au PLU de La Baule. Nous attirons l'attention que le cours d'eau longe la parcelle 321 prévue à l'acquisition avant de passer dans un passage busé.

3- Une Expertise Floristique publiée par Lacroix Botanik en décembre 2021 a recensé :

a. les espèces végétales

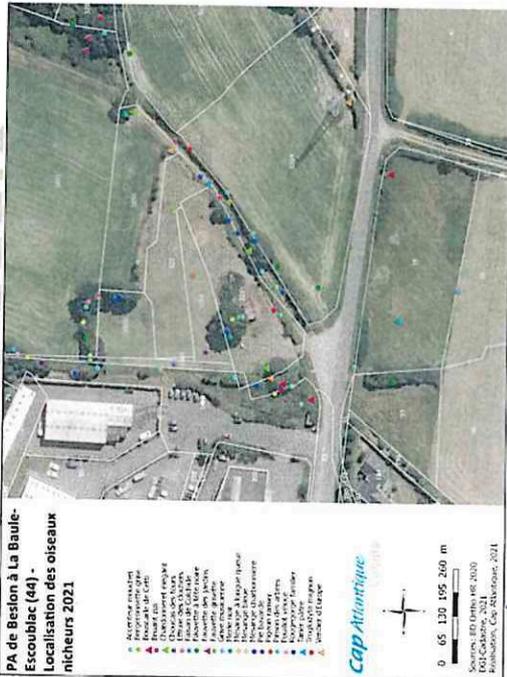
120 taxons de flore vasculaire spontanés ou subspontanés ont été recensés sur la zone d'étude, ce qui révèle une intéressante diversité sur une surface plutôt réduite. Une espèce messicole évaluée comme quasi-menacée en Pays de la Loire, le Grand ammi, est présente à l'intérieur du périmètre. On peut également signaler la présence originale (mais sans valeur patrimoniale) d'une échappée de jardin rare dans le département, le Nicandrie faux-coqueret.

b. mis en évidence la présence d'une zone humide floristique : liée au cours d'eau et réceptacle des eaux de ruissellement 1629 m2 cours d'eau compris :



Pour cette zone humide de débordement du cours d'eau, délimitant son lit majeur, une adaptation de l'OAP sera envisagée et le pétitionnaire devra respecter le code de l'environnement et la loi sur l'eau.

4- Une Expertise avifaune (mars/avril/juin 2021) a permis d'identifier 4 espèces patrimoniales nicheuses.



- Bouscarle de Cetti
- Chardonneret élégant
- Tarier pâtre
- Verdier d'Europe

Ces espèces sont protégées et dites « sensibles » au vu de leur statut sur les listes rouges régionales et/ou nationales. Leur habitat est donc protégé par la Loi et sa destruction doit faire l'objet d'une demande de dérogation espèce protégée (ART L411-1 du CE, AM du 29/10/2009)

Une adaptation de l'OAP peut être faite pour protéger les haies et abords (ourlets) et la promesse de vente peut intégrer des dispositions en ce sens associées à des préconisations de gestion

Date : 08/03/2023

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT / Remarques sur le parc d'activités de Beslon

Cap Atlantique, dont la compétence développement économique a été renforcée depuis le transfert de la loi NOTRe, intervient en matière de création, aménagement, entretien et gestion des parcs d'activités communautaires et notamment celui de Beslon. Le dossier de modification du PLU de La Baule porte trois évolutions du zonage à vocation économique du parc d'activités de Beslon. Elles auront notamment pour conséquence une modification du périmètre du parc communautaire.

Les évolutions proposées viennent, malgré un transfert de la zone 1 Aue au profit d'un zonage 1AUj (à vocation économique), réduire globalement, d'environ 7 500 m², la capacité d'implanter des activités économiques. Activités économiques qui ne pourront s'implanter ailleurs sur la commune car elles exigent majoritairement un zonage dédié (économique) et des espaces publics adaptés au fonctionnement des entreprises (voirie, réseaux...).

Dans le contexte « ZAN » et à l'appui de l'étude diagnostic et référentiel en cours, cette orientation interpelle l'EPCI quand aux limitations des capacités d'extension résiduelle des parcs d'activités sur notre territoire.

De plus, le territoire rencontre de plus en plus de difficultés pour accueillir nos entreprises. Il apparaît de ce fait important et nécessaire que le zonage actuel des parcs d'activités puissent être préservé dans leurs emprises et dans leur stricte vocation et ce afin de garantir une capacité d'accueil pérenne.

Sur l'OAP « extension de Beslon » :

- L'évolution de ce secteur entrainera une extension du périmètre du PA communautaire de Beslon ;
- Elle répond au projet de développement des installations d'une entreprise déjà implantée sur le territoire ;
- La parcelle est soumise à des prescriptions liées à la préservation des enjeux environnementaux (Cf. études communautaires relatives au secteur d'extension de Beslon) et sont à reprendre dans l'OAP de ce secteur ce qui réduit assez fortement la constructibilité de la parcelle ;