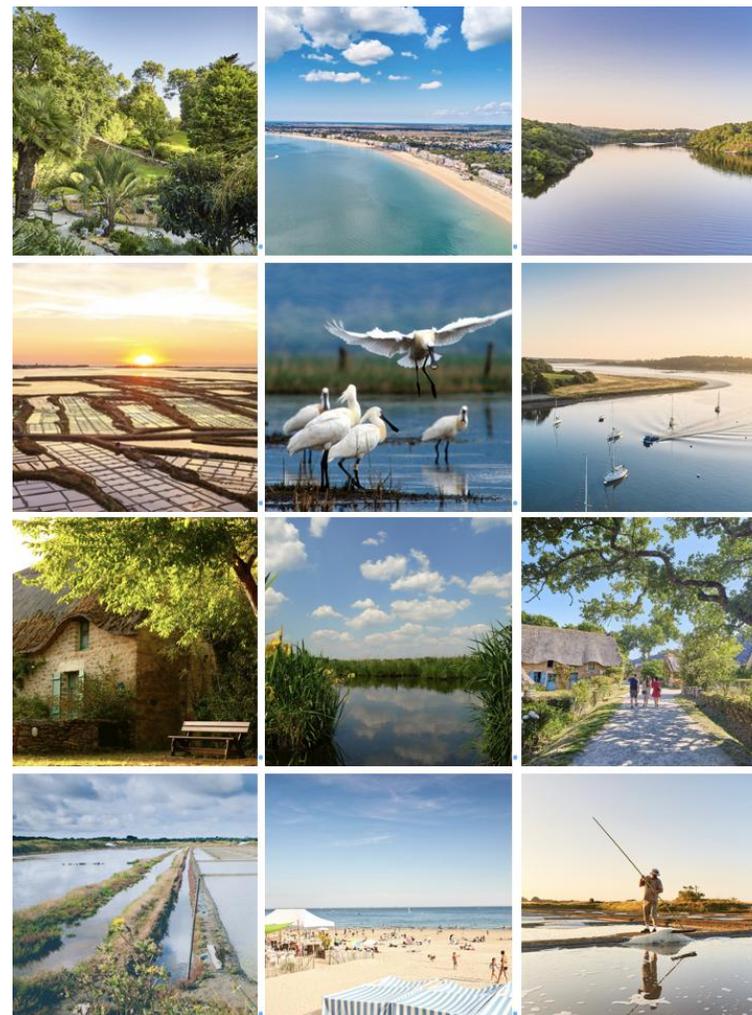


## Bilan de la Concertation

*Enquête publique*

*Arrêt du SCoT - Délibération en Conseil Communautaire du  
24 avril 2025*





## Sommaire

1.	OBJECTIFS ET MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉVUES PAR LA DÉLIBÉRATION.....	3
2.	CONCERNANT LES MODALITÉS TRANSVERSALES DE CONCERTATION ET LEUR RESPECT FACTUEL .....	5
3.	PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS .....	21
4.	SYNTHÈSE ET CONCLUSION .....	25

# 1. OBJECTIFS ET MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉVUES PAR LA DÉLIBÉRATION

Les objectifs et modalités de concertation prévues pour la révision du Schéma de Cohérence Territoriale ont été fixés par le conseil communautaire dans sa délibération du 15 décembre 2022.

Les objectifs de la concertation sont en phase avec l'évolution du projet. Ils sont bâtis selon la méthodologie classique de projet. Ils sont définis comme suit :

- **« 1) Informer – Sensibiliser** : Il s'agit de donner aux différents acteurs du territoire les informations et la formation minimale afin qu'ils puissent intervenir dans l'élaboration du projet en disposant des connaissances nécessaires. Les outils seront adaptés en fonction des niveaux d'intervention des acteurs.
- **2) Diffuser** : Le diagnostic du territoire est un élément majeur de l'étude. Il convient donc de diffuser et d'expliquer ce document. Ainsi les acteurs seront amenés à exprimer leur vision stratégique du territoire. Sur cette base les enjeux du territoire pourront émerger.
- **3) Débattre Échanger** : En phase avec l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et l'émergence des orientations stratégiques, il convient de développer des outils de concertation qui permettent un réel échange. Au cours de cette période, les acteurs devront pouvoir faire émerger les idées, exposer les principes et les défendre.
- **4) Expliquer – Suivre** : En cours de finalisation du projet de SCoT, les élus arrêteront définitivement les orientations stratégiques du SCoT et in fine, le projet. Il conviendra également d'expliquer les modalités de mise en œuvre et de suivi afin que le SCoT soit un document appliqué et respecté. »

La délibération rappelle également les acteurs participant à la révision, l'association et la concertation. Ces acteurs du territoire sont divisés en quatre groupes. Des outils spécifiques ont été développés par groupe d'acteurs en fonction des objectifs de la révision du SCoT. Cap Atlantique assure une concertation transversale qui s'adresse à plusieurs groupes d'acteurs. Les groupes d'acteurs sont définis comme suit :

- **« Groupe 1 : les élus intercommunaux et communaux** : La communauté est l'échelon de référence. Les élus communautaires sont les interlocuteurs privilégiés de par les compétences déléguées. Toutefois, Cap Atlantique doit assurer la concertation nécessaire afin que les débats communaux, communautaires, et syndicaux (syndicat mixte des transports, ...) soient fructueux. Elle engagera donc aussi des actions auprès des élus communaux.
- **Groupe 2 : les personnes publiques associées** (conformément aux instances décisionnelles) : Elles sont définies par le code de l'urbanisme. Cap Atlantique assurera une concertation continue avec ces personnes.
- **Groupe 3 : la société civile notamment par le biais du Conseil de Développement** : Il s'agit des interlocuteurs relais essentiels. En effet, depuis la mise en œuvre de la loi SRU et de la loi Urbanisme Habitat, la société civile doit être organisée transversalement afin de participer aux débats publics. Il convient donc de mobiliser les instances existantes à travers tout particulièrement le Conseil de Développement et ses commissions thématiques.
- **Groupe 4 : la population (y compris les associations locales)**: L'association de la population « au sens large » est essentielle pour la réussite du projet. Il convient cependant de mesurer les moyens mis en place au regard des résultats escomptés. Les outils développés répondront donc à un souci d'efficience. »

Enfin, la délibération définit les modalités de concertation :

- « **Les modalités transversales de la concertation** : L'établissement public en charge de la révision du SCoT propose de développer les actions et outils de concertation suivants ; ils sont considérés comme transversaux car non affectés à un groupe ou à un acteur spécifique ni à un objectif particulier. »

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- « Une publicité (annonce légale) de la prescription de révision du SCoT et de l'ouverture de la concertation et de ses modalités, sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans les départements de Loire- Atlantique et du Morbihan.
- Un dossier de concertation sera mis à disposition du public notamment :
  - Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,
  - Au siège de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique 3 avenue des Noëllles 44500 La Baule-Escoublac,
  - Dans les locaux de la Direction de l'Aménagement Communautaire 2 rue Alphonse Daudet 44350 Guérande,
  - A l'Hôtel de ville d'Herbignac 4 avenue de la Monneraye 44410 Herbignac.
- Le dossier sera enrichi au fur et à mesure de l'avancée des études et de l'élaboration des documents du projet de révision du SCoT. Des informations sur le projet de révision du SCoT seront délivrées au public notamment par le biais des différents canaux de communication à chaque étape clé de la révision du SCoT, notamment, lors du lancement de la procédure de révision du SCoT, lors du débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et à l'arrêt du projet. »

Les modalités de participation du public sont les suivantes :

- « Le public pourra faire connaître ses observations de façon directe au fur et à mesure du processus de révision du Schéma de cohérence territoriale :
  - en les adressant directement par courrier à l'adresse postale : Cap Atlantique La Baule cedex,
  - par courrier électronique (par le biais d'un formulaire de contact),
  - sur les registres mis à disposition du public (siège de Cap Atlantique à la Baule-Escoublac, à la Direction de l'Aménagement Communautaire à Guérande, à l'Hôtel de ville d'Herbignac) à compter de la publication de la délibération de prescription de la révision du SCoT et jusqu'à l'arrêt du projet de révision du SCoT aux jours et heures d'ouverture des locaux au public.
- Deux cycles de réunions publiques seront organisés, l'un avant le débat sur les orientations du PAS, l'autre avant l'arrêt du projet de SCoT sur le territoire. »

## 2. CONCERNANT LES MODALITÉS TRANSVERSALES DE CONCERTATION ET LEUR RESPECT FACTUEL

### 2.1. Bilan par modalités

1. Annonce dans la presse (annonce légale) publiée dans les 2 départements 44 et 56 de la prescription de la révision du SCoT (Objectifs) ainsi que des Objectifs et des modalités de la concertation en 23 janvier 2023

Annonce légale publiée par Ouest France (56) le lundi 23 janvier 2023

#### Avis administratifs

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA PRESQU'ÎLE DE GUÉRANDE ATLANTIQUE**  
**Prescription de la révision du SCoT de Cap Atlantique par délibération du Conseil Communautaire le 15 décembre 2022**  
**Définition des objectifs et des modalités de la concertation**

Par délibération en date du 15 décembre 2022, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique a prescrit la Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Définition des objectifs et des modalités de la concertation.

Objectifs de la concertation :

L'EPCI SCoT se donne notamment pour objectifs de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale :

- adapter la programmation résidentielle, économique au regard des politiques d'adaptation et de lutte face au changement climatique intégrant les objectifs du Zéro Artificialisation Nette à 2050 (ZAN), les risques littoraux et les enjeux de réorganisation spatiale en articulation avec la loi littoral pouvant en découler,
- poursuivre et renforcer la politique de transition énergétique (mobilités, renforcement du maillage du territoire nécessaire aux déplacements et de tous les modes de transport et en valorisant les circulations douces, la maîtrise des consommations, la limitation des Gaz à Effet de Serre (GES) ...),
- redéfinir les moyens de production de logements pour mieux accueillir les nouveaux habitants, les jeunes actifs, répondre au desserrement des ménages, mieux accompagner le vieillissement de la population, prendre en compte sa diversité et consolider le lien entre qualité de vie et environnement,
- réévaluer la stratégie économique et les produits immobiliers et fonciers nécessaires afin de renforcer le poids économique de Cap Atlantique, et optimiser en corollaire l'offre d'accueil disponible pour les entreprises, en priorité dans le tissu urbanisé, ainsi qu'intensifier la création d'emploi tout en favorisant l'innovation et la tertiarisation de ses activités,
- réadapter la stratégie commerciale au regard notamment des nouveaux modes de consommation, et d'une vision prospective ouverte sur l'innovation urbaine et environnementale et d'une offre de services renouvelée,
- renforcer et/ou adapter la politique de qualité de l'urbanisme tant du point de vue du paysage, du patrimoine, de la qualité de l'aménagement, que du dynamisme des centralités (en lien notamment avec les programmes Petites Villes de Demain et l'ORTRI liée en fin d'année 2022) et de l'équilibre territorial,
- approfondir et compléter la politique maritime intégrant la gestion des milieux aquatiques, la gestion de l'interface terre-mer pour permettre le maintien des activités maritimes professionnelles et de loisirs existantes et le développement des futures activités, tout en préservant les espaces et les ressources,
- pérenniser les activités économiques primaires du territoire, créatrices d'emplois, de richesses, d'identité et gestionnaire des paysages ainsi que préserver, renforcer la biodiversité et les fonctions écosystémiques des milieux naturels,
- réinterroger l'attractivité touristique du territoire en encourageant et accompagnant en particulier les initiatives de structuration et de développement de l'offre touristique, et en valorisant les patrimoines culturels, maritimes, naturels, architecturaux et urbains du territoire.

Concertation :

Les modalités de la concertation :

- Un dossier de concertation sera mis à disposition du public notamment :
  - sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,
  - au siège de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, 3, avenue des Noëllés, 44500 La Baule-Escoubac,
  - dans les locaux de la Direction de l'aménagement communautaire, 2, rue Alphonse Daudet, 44350 Guérande,
  - à l'hôtel de ville d'Herbignac, 4, avenue de la Monneraye, 44410 Herbignac.
- Le dossier sera enrichi au fur et à mesure de l'avancée des études et de l'élaboration des documents du projet de révision du SCoT.
- Des informations sur le projet de révision du SCoT seront délivrées au public notamment par le biais des différents canaux de communication à chaque étape clé de la révision du SCoT, notamment, lors du lancement de la procédure de révision du SCoT, lors du débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et à l'arrêt du projet.
- Modalités de participation du public :

Le public pourra faire connaître ses observations de façon directe au fur et à mesure du processus de révision du Schéma de Cohérence Territoriale :

- en les adressant directement par courrier à l'adresse postale : Cap Atlantique La Baule cedex,
- par courrier électronique (par le biais d'un formulaire de contact),
- sur les registres mis à disposition du public (siège de Cap Atlantique à la Baule-Escoubac, à la Direction de l'aménagement communautaire à Guérande, à l'hôtel de ville d'Herbignac) à compter de la publication de la délibération de prescription de la révision du SCoT et jusqu'à l'arrêt du projet de révision du SCoT aux jours et heures d'ouverture des locaux au public.

Deux cycles de réunions publiques seront organisés, l'un avant le débat sur les orientations du PAS, l'autre avant l'arrêt du projet de SCoT sur le territoire.

Conformément à l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, le président de l'EPCI SCoT présentera le bilan de la concertation devant le conseil communautaire qui en délibérera.

Le projet de révision de SCoT sera consécutivement arrêté par le conseil communautaire.

La délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2022 accompagnée de ses trois annexes (Annexe 1 : objectif du SCoT révisé le 29 mars 2016, annexe 2 : trois piliers du projet de territoire 2030, Annexe 3 : objectifs et modalités de la concertation) est affichée pendant un mois dans les 15 mairies du territoire de Cap Atlantique aux jours et heures d'ouverture des locaux au public et sera consultable sur le site internet de Cap Atlantique.

Nicolas CRIAUD  
Le Président de l'EPCI SCoT Cap Atlantique.  
Le Président de la Communauté d'agglomération Cap Atlantique.

## 2. Affichages dans toutes les mairies du territoire de la DCC du 15 décembre 2022 pendant un mois en janvier 2023.

### Quelques certificats d'affichage



## 3. Un dossier de concertation accompagné d'un registre a été mis à disposition dans 3 sites annoncés à l'appui de la DCC du 15 décembre 2022 :

- Au siège de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique 3 avenue des Noëlls 44500 La Baule-Escoublac,
- Dans les locaux de la Direction de l'Aménagement Communautaire 4 rue Alphonse Daudet 44350 Guérande,
- A l'Hôtel de ville d'Herbignac 4 avenue de la Monneraye 44410 Herbignac.

en janvier 2023 à l'appui de la délibération de prescription de la révision du SCoT.

Celui-ci a été enrichi aux grands temps forts du processus de concertation à savoir :

- En Phase Enjeux et PAS à compter du 19 mars 2024 annoncé par communiqué de presse (jusqu'au 30 avril 2024)
- En Phase PAS au DOO à compter du 6 janvier au 27 Janvier 2025.
- En phase de construction du DOO à compter du 7 février jusqu'au 10 Mars 2025

Registre de concertation du public et extrait de ce dernier :

 DÉPARTEMENT  
COMMUNE

## Registre de concertation du public

*Cocher la case correspondante*

Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)  
 Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)  
 Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)  
 Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)  
 Opération d'aménagement  
 Autre

Relatif à : La Révision du Scot de  
CAP ATLANTIQUE

Lieu de la concertation :

réf. 501 071 

### OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commentaires pour la Consultation en Mairie d'Asserac le mardi 17 Septembre 2024 sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Résident du territoire d'Asserac je m'exprime à l'échelle de ce périmètre.

#### LE DESSOUS DES CARTES:

Il est toujours difficile de bien communiquer, comment faire pour que l'habitant puisse se sentir concerné.

Une bonne carte vaut parfois mieux qu'un long discours !

1 > Pourquoi ne pas communiquer simplement en partageant une carte du Géoportail, qui synthétise pour chaque commune les grands impacts du Scot sur sa prochaine révision du PLU et PLUI ?

Asserac est un espace agricole au Nord d'un autre vaste périmètre, le PEAN. Asserac est indirectement concerné par le triptyque logement, emploi, mobilité. Territoire agricole mais aussi d'eau, littoral et maritime, Asserac est devenu un secteur à forte mobilité touristique, camping car, flux touristique et son corolaire les conflits d'usage en croissance, stationnement sauvage, incivilité et déjections canines...

ZAN : De bonnes intentions certes, des communes paieront pour d'autres communes.

2 > De quelles libertés notre maire dispose en :

- création de logement primo accédant ?
- petit Parc d'activités de proximité?
- politique globale pour soutenir le petit commerce ?

3 > La consommation des grands espaces est déjà faite, quelles compensations au quotidien pour :

- ceux qui iront chercher les services de plus en plus loin ?
- ceux qui ont des linéaires de plage, de voirie trop importants à entretenir ?
- Ceux qui ont des réseaux aériens courants fort et faibles surchargés, soumis aux aléas climatiques?

> Les grandes zones des PLUI actuels superposées aux visions du SCOT produisent des questions, des incertitudes sur les limites à venir à ceux qui les ont étudiées.



MAIRIE  
01  
COUR

**4. Une campagne d'exposition** accompagnée de registres a été mise en place dans chacune des mairies des communes et à CAP ATLANTIQUE à compter de l'été 2024 où le processus de concertation a été amplifiée avec information transversale sur tous les sites des communes.

[Un appui sur les réseaux sociaux de l'Agglo](#)

**CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo**  
Publié par Vincent Cap · 25 mars

RÉUNION PUBLIQUE MARDI 26 MARS À LA BAULE // PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE (PAS) DU SCOT

📌 Dans le cadre du Projet d'Aménagement Stratégique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur lequel les habitants du territoire de l'Agglo sont invités à s'exprimer jusqu'au 30 avril, #CapAtlantiqueLabauguerandeagglo organise une **réunion publique le mardi 26 mars 2024 à 18H30, salle des Florales à Ville de La Baule-Escoublac** pour une présentation et des échanges autour de ce projet.

📌 Le Projet d'Aménagement Stratégique est une partie essentielle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui guide l'aménagement de notre territoire. Il définit les grandes orientations et les règles à suivre pour l'aménagement de notre territoire, et sert de référence pour les plans locaux d'urbanisme (PLU) de chaque commune.

📌 Le SCOT actuel a été approuvé en 2018. Avec l'évolution constante de notre territoire (changement climatique, nouvelles lois, nouveaux besoins, nouvelles technologies...), il est temps de le réviser. C'est pourquoi nous avons lancé cette révision en décembre 2022.

Jusqu'au 30 avril, vous pouvez donner votre avis sur ce Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Ce document est construit autour de 3 grandes ambitions :

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

Exprimez-vous en ligne sur notre site en donnant votre avis 📌 <https://bit.ly/3TGHRtk> ou en format papier dans les différents points d'accueil du public des communes du territoire. La démarche est anonyme.

#scot #urbanisme #Schemadecoherenceterritoriale #projetamenagementstrategie #consultation #labauguerandeagglo #agglo #labauguerandeagglo #agglo Commune de Féréol Ville d'Assérac Mesquer-Quimiac Ville de Saint-Lyphard Piriac-sur-Mer Ville de La Turballe Ville Le Pouliguen Batz-sur-Mer Ville d'Herbignac Mairie de Saint-Molf #camoel Ville de La Baule-Escoublac Ville de Guérande Mairie de Pénestin

**L'Agglo vous écoute**  
Consultation de la population

[Affichage lors de la phase PAS :](#)

**CapAtlantique**  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

**LE SCOT POURSUIT SA RÉVISION**

**Vous avez dit SCOT ?**

**Le SCOT, ou Schéma de Cohérence Territoriale** est un document d'urbanisme et de planification de l'aménagement du territoire.  
**La révision du SCOT** est l'occasion de **construire ensemble un projet politique partagé** qui déterminera les ambitions du territoire à **horizon 2045** afin d'avoir un SCOT **robuste & résilient** et qui s'inscrit dans le prolongement du « **Projet de territoire 2030** ».

- ✓ Il vise à **planifier et organiser le développement** du territoire
- ✓ Il intègre des **orientations stratégiques pour le développement** économique, social, environnemental et urbain
- ✓ Il assure la **coordination des politiques publiques** d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de transport, d'environnement, etc.

**Du SCOT...**

**Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)**  
Traduit réglementairement le PAS : guide les actions publiques et privées pour l'aménagement du territoire

**Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**  
Exprime les volontés et orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire avec une vision d'avenir à **horizon 20 ans** (logement, économie, mobilité...)

**Annexes**  
Diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix

**...vers les PLU**

**3 AXES DU PAS**

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

**Principaux chiffres (2020)**

- 386,1 km<sup>2</sup>
- 1 EPCI
- 75 716 habitants  
+ 2 199 par rapport à 2014
- 77 061 logements + 5 435
- 48% de résidences secondaires
- 24 070 emplois - 110
- 27 489 actifs occupés

Pour toutes questions, avis ou remarques, rendez-vous sur le site [cap-atlantique.fr](http://cap-atlantique.fr) ou dans les registres en mairie

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



**Objectif A : Une organisation des villes et bourgs, structurée autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herblignac » et interconnectée aux territoires voisins**

Il s'agit de : Organiser l'intensification de l'offre résidentielle et économique en contrôlant avec les dynamiques régionales, dynamiser les centralités pour valoriser leurs spécificités, Favoriser l'accessibilité aux services et équipements, Renforcer les polarités structurantes avec des grands équipements et leur construction si nécessaire.

**Objectif B : Politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville/bourg**

Il s'agit de : Viser une offre commerciale de qualité et diversifiée, et dynamiser en priorité le commerce des centres-villes, Conforter les pôles majeurs de La Baule, Guérande, et Herblignac, Optimiser les espaces commerciaux existants sans créer de nouveaux parcs en périphérie pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des aménagements.

**Objectif C : Optimiser l'usage du parc de logement existant et diversifier l'offre pour un territoire multi-générationnel et une meilleure réponse aux besoins des actifs et des jeunes**

Il s'agit de : Faciliter l'accès au logement tous avec une stratégie à la fois quantitative et qualitative, Optimiser l'usage des logements existants en transformant les résidences secondaires en résidences principales, en adaptant les bâtiments aux nouveaux besoins et en rénovant pour améliorer l'efficacité énergétique.

Diversifier l'offre de logement en respectant les exigences légales pour les logements sociaux, en développant des logements intermédiaires pour les ménages modestes, et en proposant des solutions adaptées pour les seniors et autres publics spécifiques. Assurer une qualité attractive des logements et des formes urbaines pour répondre aux besoins variés.

Année	Population	% de la population	Nombre d'habitants	Evolution (en milliers)
Mois 2020	2,56	87,8%	75 716	
Mois 2016	1,96	66,8%	63 572	+ 11,6%
Mois 2014 (Population brute)	2,00	71,2%	67 640	+ 11,9%

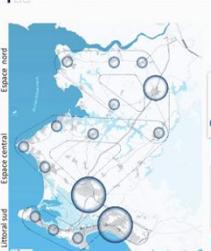
+ 8793 logements (439,6%) intégrés à la dynamique du PLH (hausse des résidences principales) Rythme de production de logements

**Objectif D : Promouvoir des modes d'aménagement et de construction qualitatifs, optimisant l'usage du foncier disponible et mieux intégrés à l'identité de la Presqu'île**

Tendre à une offre commerciale de qualité et diversifiée, dynamiser en priorité le commerce des centres-villes, Conforter les pôles majeurs de La Baule, Guérande, et Herblignac.

Optimiser les espaces comme de nouveaux parcs en périphérie pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des aménagements.

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



**Objectif A : Une organisation des villes et bourgs, structurée autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herblignac » et interconnectée aux territoires voisins**

Il s'agit de : Organiser l'intensification de l'offre résidentielle et économique en contrôlant avec les dynamiques régionales, dynamiser les centralités pour valoriser leurs spécificités, Favoriser l'accessibilité aux services et équipements, Renforcer les polarités structurantes avec des grands équipements et leur construction si nécessaire.

**Objectif B : Politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville/bourg**

Il s'agit de : Viser une offre commerciale de qualité et diversifiée, et dynamiser en priorité le commerce des centres-villes, Conforter les pôles majeurs de La Baule, Guérande, et Herblignac, Optimiser les espaces commerciaux existants sans créer de nouveaux parcs en périphérie pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des aménagements.

**Objectif C : Optimiser l'usage du parc de logement existant et diversifier l'offre pour un territoire multi-générationnel et une meilleure réponse aux besoins des actifs et des jeunes**

Il s'agit de : Faciliter l'accès au logement tous avec une stratégie à la fois quantitative et qualitative, Optimiser l'usage des logements existants en transformant les résidences secondaires en résidences principales, en adaptant les bâtiments aux nouveaux besoins et en rénovant pour améliorer l'efficacité énergétique.

Diversifier l'offre de logement en respectant les exigences légales pour les logements sociaux, en développant des logements intermédiaires pour les ménages modestes, et en proposant des solutions adaptées pour les seniors et autres publics spécifiques. Assurer une qualité attractive des logements et des formes urbaines pour répondre aux besoins variés.

Année	Population	% de la population	Nombre d'habitants	Evolution (en milliers)
Mois 2020	2,56	87,8%	75 716	
Mois 2016	1,96	66,8%	63 572	+ 11,6%
Mois 2014 (Population brute)	2,00	71,2%	67 640	+ 11,9%

+ 8793 logements (439,6%) intégrés à la dynamique du PLH (hausse des résidences principales) Rythme de production de logements qui favorise le projet social

**Objectif D : Promouvoir des modes d'aménagement et de construction qualitatifs, optimisant l'usage du foncier disponible et mieux intégrés à l'identité de la Presqu'île**

Tendre à une offre commerciale de qualité et diversifiée, dynamiser en priorité le commerce des centres-villes, Conforter les pôles majeurs de La Baule, Guérande, et Herblignac.

Optimiser les espaces comme de nouveaux parcs en périphérie pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des aménagements.

Grands enjeux (2021)

Note : Le diagnostic et le P&A peuvent être consultés sur le site de l'agglomération

Une réalité économique tangible & diversifiée

Un tourisme générateur d'emplois et de valeurs ajoutées : 319M € en 2018, 7,9M de nuitées d'avril à septembre 2019

Des pôles qui montrent la voie de l'innovation, des start-ups et des « niches » économiques (pêche, océan, nautisme, agro-bio) Des activités économiques traditionnelles et identitaires ancrées sur le territoire : pêche, conchyliculture, saliculture...

Un territoire en tension



Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser

**Objectif A : Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation**

Reconnaître et préserver le réseau hydrographique et les espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer (maintien de la continuité des cours d'eau, maîtrise des pressions à leurs abords...)

Économiser et optimiser l'usage de l'eau en s'appuyant sur la gestion par forçage des usages et la réduction des pertes (réalisation des eaux pluviales, et en impliquant les acteurs (tourisme, activités...))

Continuer la lutte contre les pollutions du milieu aquatique, le renouvellement du réseau de collecte des eaux usées

**Objectif B : Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable, préservant la qualité de vie et authentique du territoire**

L'objectif est de promouvoir des expériences authentiques multiples dans le cadre d'une politique responsable qui préserve la qualité de vie des habitants et l'authenticité du territoire, et toujours ouvert sur son temps et aux nouveaux arrivants. Baignade, nautisme, patrimoine, nature, savoir-faire, culture, Sport, ressourcement, bien-être... L'idée d'un tourisme respectueux de l'environnement et créateur de valeurs (économiques, sociales et culturelles) est mise en avant.

Ainsi qu'une recherche de l'amélioration de la saisonnalité, du rapprochement des offres et du renforcement de la valeur ajoutée générée par la multiplication des séjours.

**Objectif C : Permettre et valoriser les activités liées à la mer et au littoral : économie maritime, pêche, nautisme, marais salants...**

Il s'agit de : Préserver la capacité de production et le développement en maîtrisant les conflits d'usages, protéger les espaces conchylicoles de pêche et autres filières touristiques, Faciliter la création de valeurs ajoutées par la transformation et la valorisation des sous-produits, maintenir la qualité des eaux et des rapports écologiques, et accompagner les acteurs et logements saisonniers.

Il s'agit de : Lutter contre l'érosion côtière, et donc d'améliorer la connaissance des risques, adopter des stratégies de défense, d'adaptation, et de restauration des secteurs affectés. Aménager le littoral en impliquant toutes les communes pour optimiser l'accueil, préserver les espaces agricoles, et s'adapter au changement climatique.

Un territoire accélérateur de la transition écologique & énergétique



**Objectif A : Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire**

Il s'agit de : Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions, Affirmer le rôle du milieu urbain pour soutenir la biodiversité et proposer des cadres de vies propices au bien-être des populations et aux nouveaux modes de vie, Développer la capacité à agir pour la biodiversité et une culture environnementale innovante.

**Objectif B : Se réorganiser durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire**

Il s'agit de : Identifier des espaces stratégiques pour développer les filières agricoles et protéger des zones pérennes sur 20 ans, tout en facilitant le fonctionnement des exploitations et en créant de la valeur ajoutée, notamment grâce à une politique foncière ciblée et un soutien aux projets agricoles dans les zones périurbaines et littorales, Promouvoir l'accès pour tous à une alimentation saine, locale et durable, tout en soutenant une agriculture locale, viable et respectueuse de l'environnement, conformément aux objectifs du Projet Alimentaire Territorial (PAT) « Presqu'île - Brière - Estuaires » relayés par le SCOT, est également évoqué.

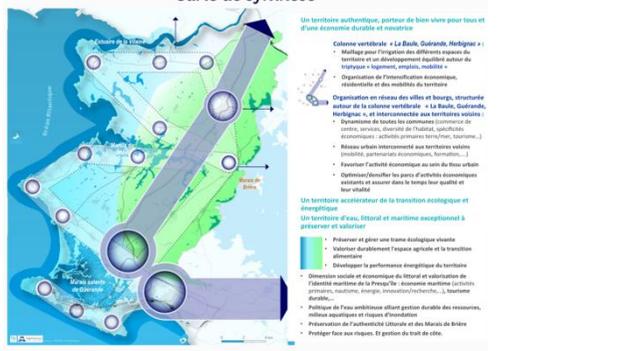
**Objectif C : Développer la performance énergétique du territoire en capitalisant sur les atouts du territoire et se projeter dans une trajectoire décarbonée**

Il s'agit de : Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et transformer les résidences secondaires en résidences principales tout en favorisant l'électromobilité et les mobilités durables, Développer les secteurs de production d'énergie non carbonée, en se concentrant sur le solaire thermique et photovoltaïque, et valoriser d'autres sources comme les énergies marines et la filière bois-énergie, Réduire les déchets à la source, optimiser les déchets et promouvoir l'économie circulaire à travers les circuits courts et la valorisation des sous-produits des activités primaires.

Une trajectoire du territoire du SCOT vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) (et qui encadre la capacité d'accueil du territoire)



Carte de synthèse



Pour toutes questions, avis ou remarques, rendez-vous sur le site capatlantique.fr ou dans les registres en mairie



Poursuivies par

- 4 réunions sectorielles dans une démarche « d'Aller Vers » la population avec animation spécifique et dynamique contributive :
  - 23 octobre 2024, Guérande (Logement et qualité patrimoniale et résidentielle)
  - 5 novembre 2024, Saint-Molf (Biodiversité et Économie Terre Mer)
  - 14 novembre 2024, Herbignac (Économie, Emploi et Mobilité)
  - 26 novembre 2024, Le Croisic (Tourisme, logements des saisonniers et de la Stratégie de gestion du trait de côte)

Extrait de la présentation des réunions sectorielles :

**Un territoire soumis aux submersions marines**

1. Submersions marines  
 - Périmètre du PAPI  
 - Bassins de risque

2. Bassins de la compétence GEMAPI  
 - Systèmes d'endiguement

3. Gestion de la dynamique littorale  
 - Sites littoraux sensibles

Territoires d'actions partagées avec :  
 - Communes de la CAERIE  
 - Département Public Territoire de Brest

- 3 bassins de risque :
  - Marais salants du Mès ;
  - Marais salants du bassin de Guérande ;
  - Etier du Poulliguen.
- Une démarche Programme d'Actions de Prévention des Inondations depuis 2013
- 2 systèmes d'endiguement :
  - Etier du Poulliguen (8km) ;
  - Marais salants de Guérande (32km) ;

**Préparation aux échanges de l'atelier**

1 Un petit questionnaire que chacun est invité à remplir pour identifier des thèmes/enjeux prioritaires (10 minutes)

**Mettons en commun les points de vue et échangeons**

2 Mettons en commun et priorisons ensemble les thèmes/enjeux que vous avez identifiés

3 Échangeons autour de vos idées, pour imaginer des actions et initiatives

Extrait du compte-rendu des réunions sectorielles :



Date du 28-11-2024

Révision du SCoT – CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo  
Compte rendu des Réunions Publiques Sectorielles

Réunion du 23/10/2024 à Guérande sur le Thème du Logement et de la Qualité patrimoniale et résidentielle

Les grandes idées retenues sont :

**1 – L'accès au logement pour les actifs, les jeunes et les ménages à revenus plus modestes, pour leur permettre de rester dans le territoire, à proximité des lieux d'emploi et de services à la population**

Remarques :

Accueillir une population active mais il faut que notre territoire soit plus attractif pour encourager les jeunes actifs à venir sur notre territoire. Cela demande une action de l'agglo sur la mobilité, les équipements et services, afin de répondre aux besoins des actifs. Il serait primordial qu'il y ait plus de résidences principales que de résidences secondaires sur notre territoire. Il faut optimiser le foncier et maîtriser sa destination afin de maîtriser l'offre de logement (accession, cohabitation, saisonniers). Il faudrait un dispositif pour sécuriser les locations de longue durée. Il faudrait inciter les bailleurs sociaux à revoir les modes d'attributions des logements pour garder les jeunes actifs du territoire.

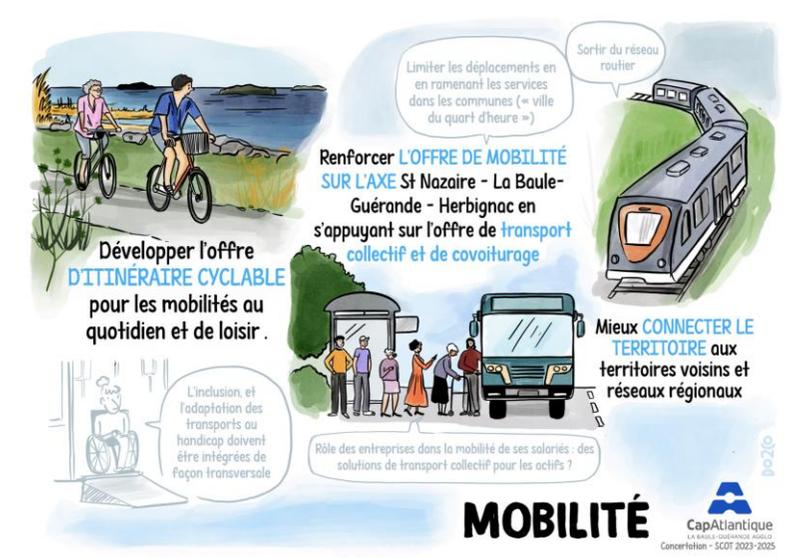
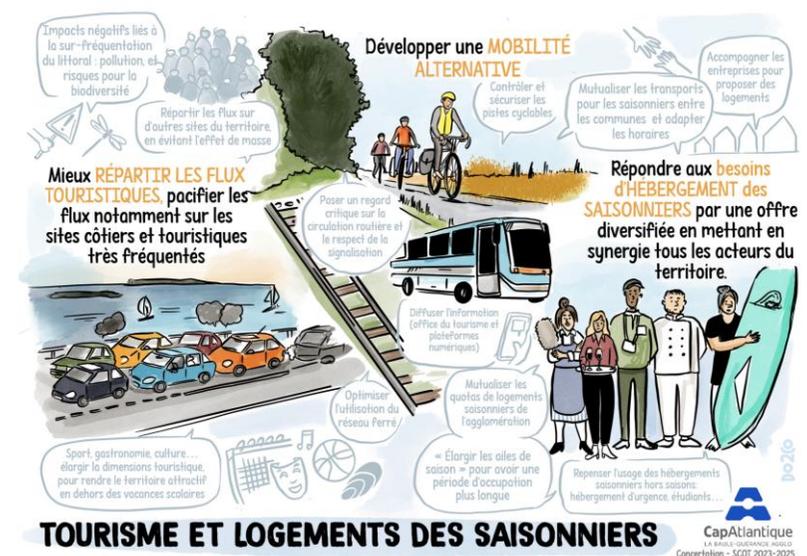
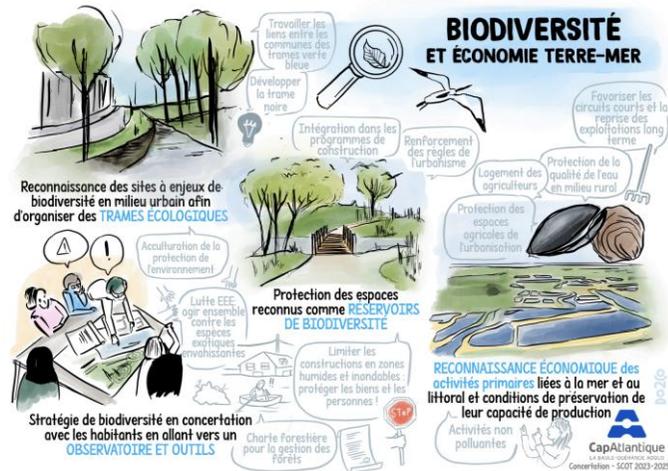
**2 – Aménager mieux : une densification maîtrisée des bourgs et des villes limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et préservant la qualité du cadre de vie et l'authenticité des lieux**

Remarques :

Oui, il faut préserver l'authenticité des lieux, mais dans les villes et bourgs un problème perdure, celui de l'accès aux services par le manque de stationnement. Il faut garder des îlots de fraîcheur en ville. Il est nécessaire pour que la densification soit maîtrisée qu'il y ait une mixité générationnelle. Il faudrait une réglementation plus souple dans les PLU. Il faut limiter les constructions dans les zones à risques.

- Une réunion plénière le 12 décembre 2024, Salle des Floralies, La Baule destinée à dresser la synthèse des réunions publiques sectorielles et à présenter les grandes lignes du Document d'Orientation et d'Objectifs.
  - Une illustratrice a permis de dresser un compte rendu illustré des réunions publiques sectorielles

Extrait de la synthèse des réunions publiques sectorielles, présentée lors de la plénière :



# RISQUES NATURELS LITTORAUX ET ÉROSION CÔTIÈRE

Recenser et faire l'état des lieux des ouvrages de protection de la mer et arrêter un **PROGRAMME DE RESTAURATION** et de mise à niveau.



Menace de l'érosion pour nos équipements indispensables

Sécuriser et ouvrir pour l'entretien des ouvrages existants (digues, routes)

Vers une PLU intercommunal (cohérence, efficacité et solidarité accrues)

Disposer d'**Outils RÉGLEMENTAIRES ÉVOLUTIFS** prenant en compte les avancées sur le changement climatique et les connaissances sur l'élévation du niveau de la mer

Anticiper ce phénomène prévisible

Elaborer des scénarios à 20, à 30 ou à 100 ans

Poursuivre la mise en place d'une **GOVERNANCE ADAPTEE** et d'une **COMMUNICATION** régulière auprès de la population et des acteurs du territoire.

Informez des submersions marines de plus en plus fréquentes

Prévoir une orientation sur les choix à faire avec les acteurs concernés



Questions fondamentales relatives au financement: qui doit payer les équipements?

**AMÉLIORER LA CONNAISSANCE** du phénomène d'érosion côtière et des risques ouverts ou potentiels pour en **ANTICIPER L'ÉVOLUTION**



Faciliter l'implantation des entreprises dans les tissus urbains, lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat et la réception du public



Favoriser les commerces de proximité

Optimisation du foncier

# ÉCONOMIE - EMPLOI

Intensifier l'accueil des entreprises dans les zones déjà dédiées (mutualisation de stationnements...)



Mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière visant à **SÉCURISER** la vocation économique des sites de **MANIÈRE PÉRENNE** et éviter ainsi des mutations vers d'autres fonctions

Développement de la **FORMATION** et des fonctions d'enseignement supérieur en lien avec **L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES**

Développer la formation pour que nos jeunes puissent rester sur le territoire



# LOGEMENT ET QUALITÉ PATRIMONIALE ET RESIDENTIELLE

Il faut absolument davantage de résidences principales que secondaires sur le territoire

Renfort sur la mobilité, les équipements et services pour répondre aux besoins des actifs

**ACCÈS AU LOGEMENT** pour les actifs, jeunes et ménages à revenus plus modestes à proximité des lieux d'emploi et de service.



Limiter les constructions dans les zones à risque

Sécuriser les locations longues durées

Optimiser le Foncier et maîtriser sa destination pour organiser l'offre de logement

**DENSIFICATION MAÎTRISÉE** des bourgs et villes limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et préservant la qualité du cadre de vie.

Difficulté d'accès aux services par le manque de stationnement

Mixité générationnelle nécessaire

Réglementation facilitante dans les PLU



**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE** du logement, face au changement climatique et à la hausse des coûts de l'énergie.



Constructions bioclimatiques

Aide à la rénovation énergétique

Gestion des ressources (infiltration, récupération aux eaux pluviales)

Accompagnement et maîtrise de la qualité



Nous vous proposons d'échanger autour des fresques thématiques nos enjeux et leviers d'actions



**6. Outil internet : le site de CAP atlantique dédié à la concertation sur le projet de révision du SCoT** a mis en place un espace dédié au SCoT où les documents suivants ont été mis en ligne par Phase et alimenté en continu à l'appui d'un formulaire de contact :

- Phase Enjeux et PAS (Document de concertation du 19 mars 2024 au 30 avril 2024 sur la page Actualité de l'Agglo puis du 30 avril jusqu'en fin décembre 2024 sur le site dédié à la concertation sur le projet de révision du SCoT enrichi du PAS dans son format réglementaire débattu au Conseil communautaire du 11 avril 2024 et des affiches (présentées plus haut)
- Phase PAS au DOO (Document de concertation du 6 janvier 2025 au 27 Janvier 2025)
- Phase DOO (Document de concertation du 7 février 2025 au 10 mars 2025) date clôturant la concertation sur le projet de révision du SCoT

[Formulaire de contact sur le site de l'Agglo :](#)

CapAtlantique  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

Accueil Mes demandes Mon profil

### Informations/Explication du SCOT de votre Agglo

Code de suivi  
FKHWCWKE

1 Édition  
2 Validation

Coordonnées \*  
Nom \* Prénom \*

Courriel \* Téléphone \*

Adresse postale \* Ville \*

Nom de l'entreprise

Vous sollicitez \*

Questions complémentaires

Disponibilités

CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo traite les données recueillies pour la gestion du portail citoyen. Pour en savoir plus sur la gestion de vos données personnelles et pour exercer vos droits, reportez-vous à la politique de confidentialité.

Extraits du document de concertation en ligne pour la phase Enjeux et PAS :

**CapAtlantique**  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

**Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

**Des Enjeux au projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**

Démarche de construction du PAS

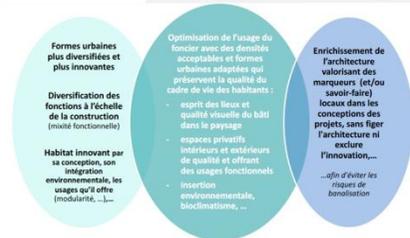
26/03/2024



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

» D – Promouvoir des modes d'aménagement et de construction qualitatifs, optimisant l'usage du foncier disponible et mieux intégrés à l'identité de la Presqu'île

- Aménager mieux pour mieux accueillir, moins consommer d'espace et préserver un cadre de vie pour les habitants qui soit de qualité et adapté à leurs modes de vies
- Enrichir le langage architectural
- Le SCoT s'inscrit en cohérence et soutient les objectifs de la Charte du PNR de Brière



**Axe 1 - Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique**

» A – Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire

- Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions
- Affirmer le rôle du milieu urbain pour soutenir la biodiversité et proposer des cadres de vies propices au bien-être des populations et aux nouveaux modes de vies
- Développer la capacité à agir pour la biodiversité et une culture environnementale innovante



**Synthèse**

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

- Colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbigny » :**
- Maillage pour l'articulation des différents espaces du territoire « logement, emplois, mobilité »
  - Organisation de l'économie, résidentielle et des mobilités du territoire
- Organisation en réseau des villes et bourgs, structurée autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbigny », et interconnectée aux territoires voisins :**
- Dynamisme de toutes les communes (commerce de centre, services, diversité de l'habitat, spécificités économiques : activités primaires terre/mer, tourisme...)
  - Réseau urbain interconnecté aux territoires voisins (mobilité, partenariats économiques, formation...)
  - Favoriser l'activité économique au sein du tissu urbain
  - Optimiser/densifier les parcs d'activités économiques existants et assurer dans le temps leur qualité et leur vitalité

**Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique**

**Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et valoriser**

- Préserver et gérer une trame écologique vivante
  - Valoriser durablement l'espace agricole et la transition alimentaire
  - Développer la performance énergétique du territoire
- Dimension sociale et économique du littoral et valorisation de l'identité maritime de la Presqu'île : économie maritime (activités primaires, maritime, énergie, innovation/recherche...), tourisme durable...**
- Politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risques d'inondation
  - Préservation de l'authenticité littorale et des Marais de Brière
  - Protéger face aux risques. Et gestion du trait de côte.



Extraits du document de concertation en ligne pour la phase PAS vers DOO :

**CapAtlantique**  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

## Concertation

Du projet d'Aménagement Stratégique (PAS) au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)  
Janvier 2025

**CapAtlantique**  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

## Sommaire

- 1 : L'aménagement au service du projet de territoire : SCoT et PLU
- 2 : Les 3 grands Axes du Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT
- 3 : Bilan concertation – Restitution des réunions publiques sectorielles
- 4 : Vers le Document d'Orientation et d'Objectifs

1 – Préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue (TVB) et des paysages

- Maintien des principes de la TVB (intégration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
- Objectif étoffé sur la biodiversité en ville/bourg et des modes constructifs durables



2. Mise en valeur de l'agriculture & alimentation locale de proximité

- Maintien de la protection des espaces agricoles pérennes
- Objectif étoffé :
  - en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (souveraineté alimentaire)
  - Sur le logement des agriculteurs et des saisonniers



7 – Eau, Mer et littoral

Préservation de la trame bleue et de la ressource en eau

- Cours d'eau et milieux écologiques attenants
- Zones humides
- Zones de sources
- Eau potable et qualité de l'eau : économie d'eau + continuer l'optimisation des réseaux, gestion des eaux pluviales

Gestion des risques naturels et technologiques

- Dont prise en compte de l'étude de fonctionnement des cours d'eau

Gestion du trait de côte

- Prise en compte des réflexions en cours sur la stratégie locale de gestion du trait de côte
- Partager la connaissance du risque d'érosion
- Adapter la réglementation selon le niveau de connaissance et le niveau de risques

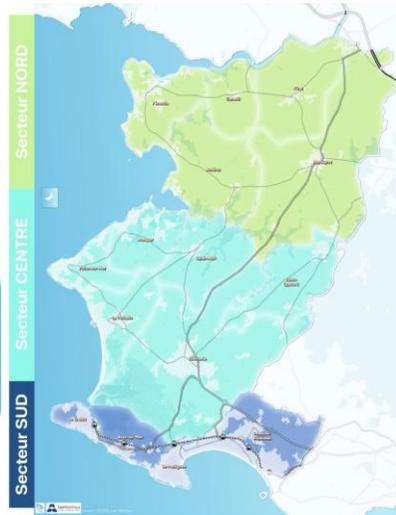
Projet en cohérence avec une capacité d'accueil maîtrisée et l'adaptation au changement climatique, notamment :

- Loi littoral :
  - Préservation des espaces remarquables
  - Extension limitée en Espaces proches du Rivage
  - Coupages d'urbanisation littorale (relation amont/aval)
  - Identification des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la loi littoral
- Préservation des écosystèmes de la Trame verte et bleue et de leurs rôles multiples :
  - Qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre la côte et les espaces rétro-littoraux
  - Gestion des risques : Limitation des ruissellements, dont ruissellements facteurs d'érosion de certains sites côtiers, ...
  - Perméabilité & nature en ville/bourg
- Développement urbain (dans le tissu comme en extension) organisant l'intensification sur les pôles urbains et de services du territoire : limitation des pressions sur l'environnement, vulnérabilité / risques, émission des Gaz à Effet de Serre / mobilité,...
- Optimisation de l'usage du parc de logements existant
- Croissance maîtrisée, et limitation de la consommation d'espace
- Préservation de l'agriculture et transition alimentaire

Extraits du document de concertation en ligne pour la phase DOO :

Un mode d'aménagement et une armature pour l'irrigation et le développement équilibré du territoire, autour du triptyque « logement, emploi, mobilité » et d'une stratégie de lutte/adaptation au changement climatique

- 3 bassins de vie de proximité : Nord, Central et Sud
- La colonne vertébrale avec 3 centralités principales « La Baule-Guérande-Herbignac » jouant un rôle structurant



Optimisation	Intégration & résilience
<ul style="list-style-type: none"> <li>Usage et limitation de la consommation du foncier</li> <li>Flux domicile travail, mobilités alternatives</li> <li>Accueil résidentiel : logement principal, meilleure réponse pour les actifs, ...</li> <li>Accueil économique : activités emblématiques (dont liées à la mer), production, innovation</li> <li>Proximités et accès aux logements, services-commerces, sites d'emplois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la trame écologique et des ressources naturelles et agricoles</li> <li>Limitation / pollutions, vulnérabilités face aux risques littoraux et à l'évolution du trait de côte</li> <li>Maîtrise de la capacité d'accueil / préservation de l'authenticité du territoire et de son littoral</li> </ul>

3

1.1 Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire

Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions

**Espaces de perméabilité bocagère**

- Corridors écologiques
- Obstacles existants
- Obstacles potentiels

**Espaces de perméabilité bocagère :**

- Conserver de leur dominante agricole et naturelle
- Admettre les constructions et installations liées aux activités primaires et l'évolution des équipements touristiques existants sous réserve de ne pas impliquer un effet de mitage et d'une insertion paysagère soignée
- Préserver ou renforcer le maillage bocager
- Protéger et favoriser la restauration des mares
- Organiser le contact des zones urbanisées et projets : prolongement de la trame écologique et paysagère dans l'urbain, espace tampon

**Obstacles existants et potentiels :** transparence des infrastructures, restauration de l'attractivité des milieux naturels riverains pour les espèces,...

**Corridors écologiques :** protection / restauration des espaces affiniés par le PLU

**Maintenir des continuités écologiques fortes et paysagères de qualité**



2.2 Optimiser l'usage du parc de logement existant et diversifier l'offre pour un territoire multigénérationnel et une meilleure réponse aux besoins des actifs et des jeunes

- Politique du logement orientée vers
  - Logement principal et diversification de l'offre (actifs, jeunes, saisonniers, séniors, ...) tout en accentuant l'effort sur le logement en faveur des actifs (dont saisonniers) et des jeunes
  - Amélioration de l'habitat (Pacte territorial, PLH) et optimisation de l'usage du parc existant :
    - rénovation/adaptation + mutations de résidences secondaires en principales
    - amélioration énergétique du parc privé
    - adaptation du logement des personnes âgées ou en perte d'autonomie
    - lutte contre l'habitat dégradé, notamment à Guérande et Herbignac (lien avec programme petites villes de demain)
  - Favoriser le développement d'un offre intermédiaire (entre offres libre et sociale)
  - Répondre aux besoins spécifiques : gens du voyage,...

Faire du logement social un appui pour l'attractivité des actifs dans une stratégie de logement pour tous (PLUS, PLAI, PLS, PSLA et BRS, ...)

	Logement / AN 2025-30	Objectifs Logements sociaux AN s'appuyant sur le PLH 3 (à 2030)
<b>Secteur Nord</b>	<b>118</b>	<b>59</b>
Pérestin	20	10
Camolé	16	6
Herbignac	52	32
Férel	20	8
Assérac	10	3
<b>Secteur Centre</b>	<b>304</b>	<b>149</b>
Mesquer	11	5
Guérande	168	74
Saint-Lyphard	30	25
Saint-Molf	15	7
Périsac-sur-Mer	15	4
La Turballe	66	34
<b>Secteur Sud</b>	<b>195</b>	<b>179</b>
Le Croisic	29	22
La Baule-Escoubiac	128	127
Batz-sur-Mer	13	5
Le Pouldu	26	25
<b>Cap Atlantique</b>	<b>617</b>	<b>387</b>

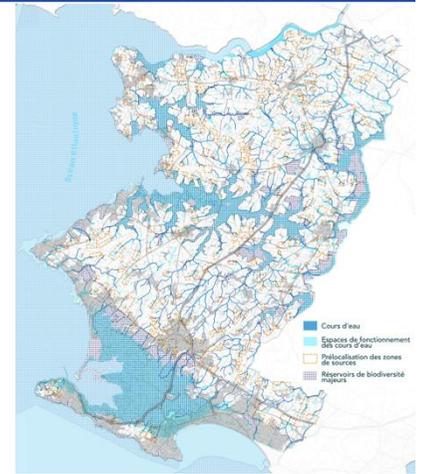
A horizon 2030 => PLH 3

- Logements sociaux à créer (cf. tableau ci-contre), s'appuyant sur ceux du PLH 3 en vigueur, en cohérence avec la programmation 2025-2030 de logement total du SCoT.
- Réaliser 70% en faveur de la location et 30% en faveur de l'accès sociale parmi les logements sociaux (cf. PLH)

20

3.1 Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation

- Prendre en compte dans leur globalité les espaces de fonctionnement des cours d'eau afin de les préserver et de gérer les risques d'inondation et ruissellement
- Secteurs ayant une vocation et un couvert naturel et/ou agricole**  
(hors tissu urbain existant, opération d'aménagement en cours et secteurs artificialisés – remblais...)
- Les préserver du développement de l'urbanisation (sauf exceptions ponctuelles bâtiments agricoles... PGRI), et le cas échéant les intégrer dans le périmètre de l'opération comme infrastructure naturelle protégée
- Secteurs en tissu urbain existant (hors zones couvertes par un PPR)**  
Eviter l'urbanisation nouvelle dans les espaces de fonctionnement. Si l'urbanisation ne peut y être évitée (hors aléas forts/très forts):
- adaptations des logements existants pour réduire le risque seront à proscrire en sous-sol, et à permettre autant que possible en hauteur
  - admettre les constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le niveau de risque préalablement étudié et des conditions suivantes :
    - ne pas aggraver les volumes et vitesses de flux ruisselés et le risque sur le site, en aval et dans l'espace de fonctionnement du cours d'eau
    - Garantir la sécurité des personnes et des biens (de la construction existante et projetée)
    - Interdire les nouveaux : aménagement en sous-sol, remblai, ERP sensibles, structures de gestion de crise
    - Compensation hydraulique autorisée sur le périmètre du projet



26

**7. Documents d'informations :** outre les documents de concertation autour des différentes Phases du projet, un Magazine a été réalisé par des étudiants de secondes et distribué aux élus des communes du Territoire en particulier.

Extraits du Magazine des secondes :

The collage consists of six pages from a magazine:

- Page 1 (Édito):** A letter from Nicolas CRAUD, Mayor of Guérande, welcoming the SCoT project and emphasizing the need for a sustainable future for 2045.
- Page 9:** Focuses on energy transition, aiming to reduce CO2 emissions and encourage responsible consumption through renewable energy and energy efficiency measures.
- Page 13 (Un territoire d'eau):** Discusses water management, highlighting unique ecosystems like wetlands and the importance of maintaining aquatic environments for tourism and recreation.
- Page 2:** A table of contents (Sommaire) listing the magazine's sections: 'Qui sommes nous?', 'Qu'est ce qu'un SCoT?', 'L'écologie sur le territoire', 'L'aménagement du territoire', 'Un territoire d'eau', 'Enquête de terrain', and 'Nous, lycéens, notre vision pour 2045'.
- Page 6:** A circular diagram showing the SCoT's objectives: 'Assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des ressources naturelles', 'La préservation des milieux naturels et des ressources', 'Le développement des services de proximité', 'Accélérer la transition écologique', 'Former un territoire propice au bien-être pour tous', 'Créer un territoire uni et intégré au profit du dynamisme global', 'Promouvoir un développement durable', 'Gérer l'aménagement (les commerces, les équipements, le logement, la mobilité et l'emploi)', 'Co-construire de manière cohérente le territoire, tout en adaptant à la singularité de chaque commune', and 'Assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des ressources naturelles'.
- Page 15 (Enquête de terrain):** Reports on a survey of 10 people, showing that residents want to develop employment and commerce, and that there is a need for housing, particularly for young people and those in secondary residences.
- Page 17:** Features a student survey titled 'Nous, lycéens, notre vision pour 2045', where students express their desire for a beautiful, protected, and eco-responsible territory.

## 2.2. Bilan par acteurs

Le bilan de concertation met en exergue, par grands groupes d'acteurs :

### **Groupe 1 - Élus communaux et intercommunaux**

- que les élus communaux et intercommunaux ont été mobilisés à nombreuses reprises pour échanger soit de manière collective (2 séminaires « enjeux », 4 Ateliers de co-construction du DOO, 6 Comités de pilotages, 5 Bureaux communautaires, 2 Conseils communautaires outre les temps collectifs de partage) ou plus individuelle ou bilatérale au sein des 15 communes du territoire (une vingtaine de rencontres) pour partager les trajectoires, prospectives et stratégies locales animées par l'Urbanisme de Projet.

### **Groupe 2 - Personnes Publiques Associées**

- que les Personnes Publiques Associées (PPA) ont pu prendre connaissance en amont du projet lors des réunions des Personnes Publiques Associées (2 réunions PPA) outre les rencontres techniques de PPA (parmi lesquels les Services de l'État ou Chambres consulaires, ou EPCI SCoT limitrophes), leur permettant d'exprimer certains grands enjeux territoriaux, ou de réagir auprès de l'EPCI SCOT avant son « arrêt »,

### **Groupe 3 : La société civile par le biais du Conseil de développement**

- que le Conseil de développement de l'Agglo, dans sa formation « groupe de travail », a pu s'exprimer à l'occasion de réunions de travail (4 réunions), et rendre des contributions tout particulièrement autour du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et de ses prolongements,

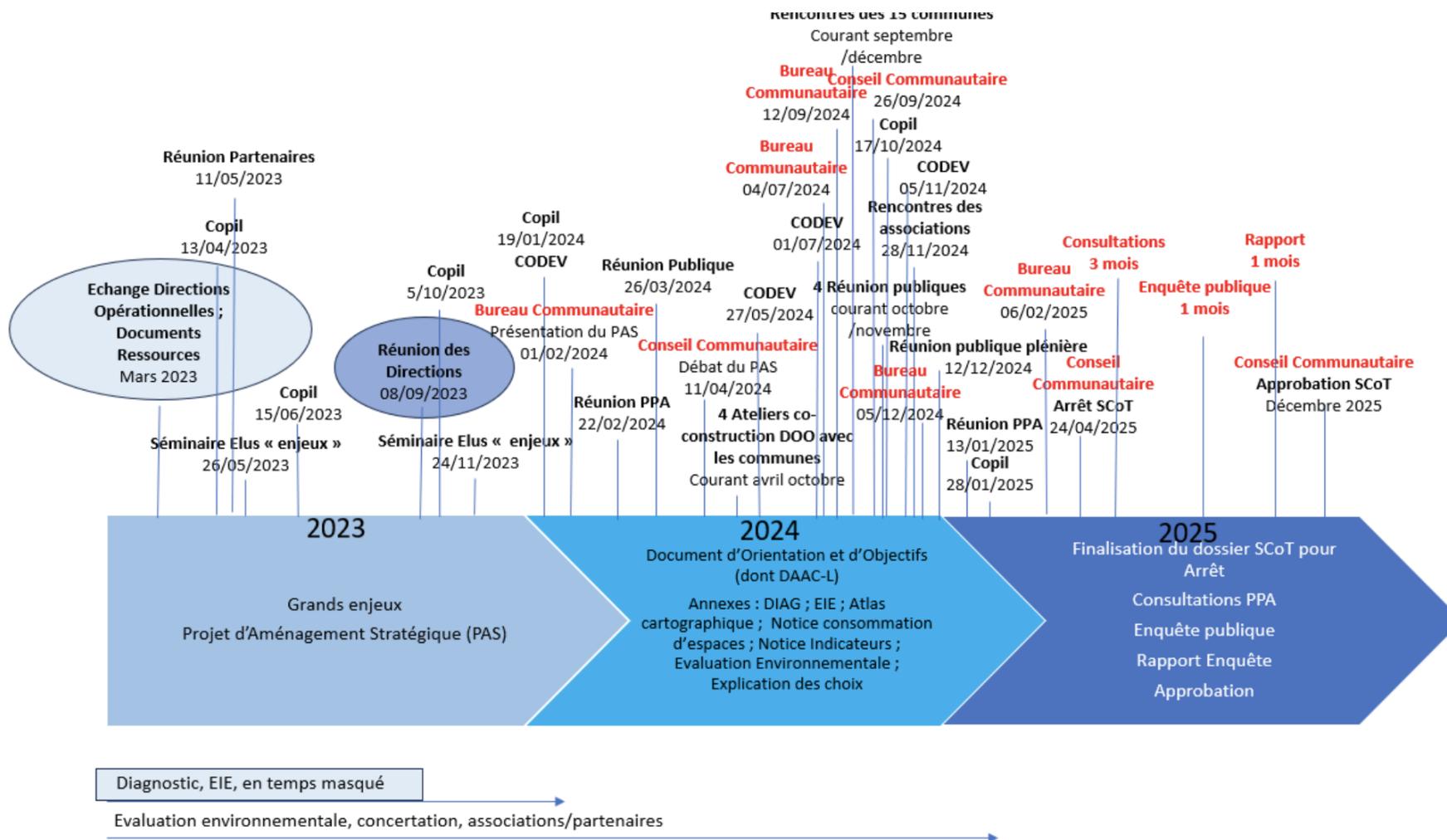
### **Groupe 4 : La population y compris les Associations locales**

- que les acteurs locaux ont pu s'informer régulièrement de l'avancement du projet, notamment grâce à la mise en ligne de documents sur le site internet dédié à la révision du SCoT et à la concertation associée, et permettant de s'exprimer à l'appui d'un formulaire de contact (en compléments des courriers ou des registres mis à disposition) en particulier en phases d'élaboration du « PAS au regard des enjeux », du « PAS au DOO », puis de la rédaction des « Prescriptions majeures du DOO »,

- que la population locale a été tenue informée régulièrement par la parution d'articles de presse, d'un magazine dédié au SCoT rédigé par de jeunes étudiants, d'une campagne d'exposition publique dans les 15 communes du territoire (été 2024) mettant en perspective les Enjeux, Défis et premières Orientations proposées, accompagnées de registres, poursuivie dans le cadre de 4 réunions publiques sectorielles et collaboratives autour de thématiques laissant large place à l'expression de la population et les parties prenantes et de 2 réunions publiques plénières en phase Enjeux et émergence du PAS, d'une part, et en phase DOO et synthèse des concertations sectorielles, d'autre part.

- que les Associations locales ont été entendues en particulier lors d'une réunion dédiée le 28 novembre 2024,

Au total, entre mai 2023 et mars 2025, plus d'une cinquantaine de réunions, séminaires, ateliers collaboratifs ont permis aux 4 grands acteurs concernés, parmi lesquels la population, de s'exprimer sur les Enjeux, d'alimenter les débats et réflexions en vue de faire émerger les Orientations et les Objectifs ou leviers d'actions du projet de révision du SCoT.



## 3. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS

### 3.1. Phase 1 : Enjeux et Projet d'Aménagement Stratégique

Les différentes contributions des acteurs locaux, tant les élus que les citoyens, ont permis de dégager un certain nombre d'enjeux, pris en compte dans la réalisation et la clarification du PAS.

Ces contributions portent sur un ensemble de domaines variés, dont les majeurs sont les suivants :

#### **Environnement**

Sur les questions liées à l'environnement, espaces naturels, paysages, ressources naturelles... il est ainsi ressorti des réunions avec les élus un intérêt pour les questions liées à la gestion de l'eau et la sensibilisation à son égard. On peut aussi noter lors de réunions avec le COPIL la nécessité de mettre en valeur les services rendus par la nature et de les déployer au sein de l'espace urbain : réduire l'imperméabilité des sols, restaurer les chemins d'eau, développer les liens entre la trame écologique urbaine et celle des milieux agri-naturels en ceinture urbaine ou encore renforcer les espaces naturels et agricoles. Ce sont aussi des observations qu'on retrouve dans les déclarations des citoyens à travers la volonté de la préservation de la trame verte et bleue en limitant la création de compensation via des diagnostics environnementaux stricts ou encore la critique de volontés jugées contradictoires entre préservation des milieux naturels, gestion de l'érosion côtière et développement économique sur l'axe La Baule-Guérande-Herbignac. Une des idées évoquées est aussi la mise en place de l'objectif ZAN d'ici 2050.

#### **Développement économique**

Concernant les questions liées au développement économique du territoire, est ressorti des échanges avec le COPIL la nécessité d'affirmer « le label » économique sur le bien-être, les productions locales « terre & mer », la corrélation avec le tourisme/nautisme (nautisme à développer), la gastronomie... le tout en cultivant une identité et une histoires économiques singulières, spécifiques, marqueuses de « savoir-faire ». Les élus ont insisté sur la réadaptation de la stratégie commerciale en tenant compte des nouveaux modes de consommation. Le CODEV fait état de la nécessité d'intégrer une stratégie économique équilibrée, en lien avec les zones d'activités et les besoins en emploi ainsi qu'un encouragement des circuits courts et de l'économie circulaire.

#### **Habitat**

Pour ce qui est des politiques de logement, l'intérêt est porté sur le logement des jeunes, vu par le COPIL comme un moyen de lutter contre les phénomènes de rupture des parcours résidentiels. L'insistance est aussi faite sur la cohésion du territoire autour de cette politique afin d'accroître les marges de manœuvre pour diversifier les produits de logements (échelle locale, échelle SCoT) et faciliter les parcours résidentiels. La gestion de la crise du logement telle qu'évoquée par les élus est un moyen de redynamiser le territoire. Le CODEV fait également état de cette même nécessité.

## Mobilités

Les enjeux de mobilité sont enfin un des sujets fréquemment évoqués par les acteurs locaux : le CODEV parle de la nécessité du PAS d'intégrer une réflexion sur l'organisation des transports. Il propose des solutions pour mieux relier les pôles urbains et économiques. L'association Estuaire Loire et Vilaine évoque notamment l'importance de la réduction des véhicules individuels et le développement des pistes cyclables. Plusieurs remarques citoyennes évoquent la nécessité de créer des interconnexions cyclables entre les communes littorales et l'arrière-pays notamment les secteurs à forte fréquentation touristique.

Le public a pu s'exprimer et faire connaître ses observations tout au long de la concertation à travers différents moyens, évoqués précédemment dans ce même document (registres, réunions publiques...). On comptabilise seulement quelques registres papiers manuscrits, le format le plus utilisé par les citoyens étant le format mail.

Ces contributions émanent d'acteurs tels que des habitants et des associations. Leurs contributions contiennent majoritairement plusieurs remarques chacune quant aux domaines du SCoT :

- *15 observations concernent des questionnements sur la procédure et demandes d'informations concernant l'avancement du SCoT, les modalités de concertation, le site internet, des documents, des demandes de rencontre*
- *6 observations concernent les mobilités au travers soit des infrastructures routières et des nuisances de circulation, désenclavements de certains secteurs, besoin de transports en commun ou du vélo dans une perspective de sécurisation / adaptation des itinéraires*
- *21 observations concernant l'environnement, espaces naturels, paysages, ressources naturelles notamment : la gestion de l'eau, la protection du littoral, conservation d'espaces verts...*
- *2 observations concernent la protection de l'agriculture : manque d'espaces dédiés, besoin de valorisation locale, encouragement d'une transition...*
- *13 observations concernent la politique de logement, à travers le logement des jeunes actifs, gestion de la crise du logement, adaptation aux besoins des*

*personnes âgées, pour favoriser l'attractivité du territoire, réhabilitation du parc, empêcher le développement des résidences secondaires...*

- *14 observations concernent l'économie et le commerce d'un point de vue de la capitalisation sur l'image et la notoriété du territoire à travers ses différents marqueurs, produire et soutenir le local, accueillir des start-up, anticiper les mutations du modèle économique local...*
- *7 observations concernent le cadre de vie de proximité au travers de remarques portant sur la promotion des équipements notamment.*
- *10 observations concernent des cas individuels de litiges ou de désaccord avec les mesures en place, généralement reposant sur l'articulation du SCoT avec d'autres documents plus locaux tels que les PLU.*
- *5 observations portent sur la limitation ou la consommation d'espaces, principalement au travers de la volonté de respect du ZAN.*

Ces éléments sont effectivement retrouvés dans les trois axes majeurs définis par le PAS que sont :

- **un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique**
- **un territoire authentique, porteur de bien être pour tous et d'une économie durable et novatrice**
- **un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser**

## 3.2. La transition concertée entre PAS et DOO

La concertation lors de cette phase de transition consiste à prendre en compte les remarques des élus, des parties prenantes associées, de la société civile ou encore de la population afin de produire le DOO avec plus de justesse. Plusieurs éléments sont ainsi remontés de ces différents acteurs.

En premier lieu sur la question de l'environnement on retrouve la volonté de protéger les marais salants mais aussi de favoriser les métiers qui y sont liés. Des restrictions plus dures sont notamment évoquées en termes d'urbanisme, afin de ne pas empiéter sur ces secteurs. La volonté, principalement lors des réunions avec les associations, est donc de préserver les milieux naturels et d'intégrer de façon rigoureuse dans le DOO les ambitions du ZAN. Les avis récoltés lors des réunions publiques suivent cette dynamique via la volonté de protéger les espaces reconnus comme réservoirs de biodiversité ainsi qu'une gestion efficace de leurs abords. On retrouve aussi l'objectif de retrouver de la biodiversité via le développement de stratégies de protection et de renforcement des règles d'urbanisme. Parmi les mesures mises en avant est évoqué l'amélioration de la connaissance sur le phénomène de l'érosion côtière afin de régler de façon optimale.

En second lieu, les enjeux de développement économique évoqués par ces acteurs se concentrent autour de la mise en avant d'un développement maîtrisé, axé sur l'artisanat local via la mise en avant de petits commerces intégrés dans le tissu urbain. Les activités primaires liées à la mer et au littoral sont donc prioritaires avec comme objectif de préserver leur capacité de production et de développement. Le second élément est l'organisation autour d'un tourisme plus régulé et moins néfaste. Pour cela, les idées poussent vers une meilleure répartition des flux pour limiter les effets négatifs tels que la pollution ou l'affaiblissement des sites protégés et/ou vulnérables.

Pour les questions de logement les acteurs soulignent, notamment lors des réunions indépendantes avec les communes, un besoin d'offre pour les primo-accédants afin de favoriser l'accès à la propriété. L'idée est de favoriser l'arrivée de familles et de jeunes actifs afin de dynamiser une population qui a une tendance au vieillissement. Un autre moyen qui est presque unanimement demandé par les communes est l'inscription dans le DOO d'une priorité à la construction de logements sociaux mais aussi de politiques plus restrictives en termes de résidences secondaires en limitant les locations de type Airbnb et les meublés de tourisme. Ce besoin est également en tête des revendications exprimées lors des réunions publiques.

Enfin les questions de mobilités sont aussi particulièrement abordées, tant en réponse aux pollutions liées au tourisme de masse en proposant des mobilités alternatives (vélo, marche, navettes) que pour augmenter la connexion entre les pôles multimodaux du territoire. L'idée est notamment de renforcer l'offre de mobilité sur l'axe St-Nazaire – La Baule-Guérande – Herbignac afin de contribuer au dynamisme des polarités du territoire et permettre une meilleure efficacité économique en rapprochant logements, emplois et services.

### 3.3. La réalisation du DOO

La mise en place du DOO a aussi été une étape propice aux échanges et au recueil des points de vue des différents acteurs locaux quant à sa pertinence et au degré d'ancrage de son contenu dans les réalités locales.

Ainsi, plusieurs éléments et remarques émergent, notamment au sujet de la clarté des intentions du DOO, la précision de son contenu et sa cohérence avec les autres plans d'urbanisme. Les PPA ont par exemple mis en avant la nécessité de produire un document plus prescriptif et opposable. De plus, ils ont évoqué l'importance de renforcer le contenu des dispositions liées à l'adaptation du territoire du SCoT au changement climatique et à la préservation de la biodiversité. Cette remarque est appuyée par certains retours de la population qui mentionnent l'effective présence dans le document de la nécessité de préserver les cours d'eau mais sans détailler les moyens pour y arriver. On peut aussi évoquer des critiques sur certaines prévisions du document, notamment la création de zones agricoles dans des zones propices au ruissellement, mettant en exergue un risque de pollution des eaux par les produits agricoles. Des remarques concernant un besoin d'approfondissement des mesures prises en termes de développement économique prévu par le DOO via l'utilisation d'indicateurs plus rationnels sont aussi à noter. Enfin en termes de mobilité, quelques observations des PPA proposent de préciser avec plus de clarté les intentions du document.

## 4. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

En conclusion, le bilan de la Concertation démontre notamment :

L'Agglomération a élaboré le projet de révision du SCoT dans une démarche concertée, et itérative dans un esprit d'ouverture et de dialogue avec l'ensemble des acteurs, les collectivités et les partenaires de la société civile et la population. Elle a par ailleurs multiplié les temps d'échanges, pendant la durée de la révision du SCoT et sur l'ensemble du territoire, au sein de ses grands secteurs et bassins de vie pour que le public puisse accéder au mieux aux informations relatives au projet.

Ce sont plus de 50 réunions qui ont été organisées sur le territoire et qui ont permis de recueillir les expressions des différents acteurs du projet. Ces derniers ont pu partager les trajectoires, prospectives et stratégies, animées par l'Urbanisme de Projet, s'exprimer sur les grands enjeux territoriaux, ou rendre des contributions, notamment autour du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et de ses prolongements.

La population locale a été tenue informée régulièrement notamment par la parution d'articles de presse, la mise en ligne de documents sur le site internet de l'Agglo dédié à la révision du SCoT et la concertation associée, enrichis au fur et à mesure de l'élaboration du projet et permettant de s'exprimer à l'appui d'un formulaire de contact (en compléments des courriers et registres mis à disposition du public ) d'un magazine dédié au SCoT rédigé par de jeunes étudiants, d'une campagne d'exposition publique dans les 15 communes du territoire ainsi que de réunions publiques thématiques laissant large place à l'expression de la population et les parties prenantes ou de réunions publiques plénières.

Ces échanges ont permis de faire émerger les orientations et les objectifs ou leviers d'actions du projet de révision du SCoT.

L'ensemble des Objectifs et des modalités de la concertation annoncés dans la délibération du 15 décembre 2022 ont ainsi été mis en œuvre et complétés durant l'élaboration du projet de révision du SCoT.

**Considérant** les réunions du Comité de Pilotage, du Bureau communautaire, les séminaires « Elus », les ateliers de co-constructions élus communaux -intercommunaux, les réunions individuelles en communes, et les débats intervenus en Conseil communautaire sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) respectivement des 11 avril et 26 septembre 2024,

**Considérant** que les Personnes Publiques Associées, les membres du Conseil de développement, et les nombreux acteurs ou partenaires du territoire ont pu s'exprimer dans leur domaine de compétences respectif, qu'ils ont permis de compléter la connaissance sur les différents thèmes, d'expertiser les éléments d'analyse, de confronter les points de vues et en particulier à l'occasion des réunions publiques sectorielles organisées entre octobre et décembre 2024, et ont ainsi contribué à l'élaboration du projet de révision du SCoT cohérent, équilibré pour le territoire face aux enjeux,

**Considérant** que les moyens de la concertation annoncés dans la délibération du 15 décembre 2022 ont été mis en œuvre et amplifiés par le biais notamment de réunions publiques sectorielles pour associer au plus proche des bassins de vie les parties prenantes et habitants du territoire, et pendant une période suffisante,

**Considérant** que la concertation et l'élaboration associées ont permis de préciser et de confronter les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et leur déclinaison dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO),

**Le bilan de la concertation dans la description des échanges et des temps de dialogue met ainsi en évidence le fait que les débats ont permis de réaliser un projet de SCoT réellement concerté.**