

**N° 2025/06/24**

**Ville du Pouliguen**  
**CONSEIL MUNICIPAL du 30 juin 2025**  
**DÉLIBÉRATION**

**Objet : Avis de la commune sur la révision du SCoT de CapAtlantique La Baule Guérande Agglo**

L'an deux mil vingt-cinq, le trente juin à dix-neuf heures, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Norbert SAMAMA, Maire du POULIGUEN, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 24 juin 2025.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Maire ; Mme Erika ETIENNE, M. Didier BRULÉ, M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Frédéric DOUNONT, M. Alain GUICHARD, M. Patrick GUÉGUEN, M. Pierre-André LARIVIÈRE, Mme Claudine BOURGEOIS, Mme Réjane DOUNONT, M. Cyrille CARON, Mme Armelle SAMZUN, M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER.

Absents excusés :

Mme Fabienne LE HÉNO

M. Hervé HOGOMMAT, *ayant donné pouvoir à M. Alain GUICHARD*

Mme Marion LALOUE, *ayant donné pouvoir à M. Didier BRULÉ*

M. Jean-Loup CHATELLIER,

M. Philippe DELAVERGNE, *ayant donné pouvoir à Mme Fabienne LE HÉNO*

Mme Amélie FRÉCHINIÉ, *ayant donné pouvoir à Mme Erika ETIENNE*

Mme Manon JAOUEN-FREDOU, *ayant donné pouvoir à M. Pierre-André LARIVIÈRE*

Assistaient également à la réunion :

M. Hervé SABAROTS, Directeur Général des Services

Mme Ludivine MONNET, Directrice financière

L'assemblée a choisi, en son sein, comme secrétaire, Mme Armelle SAMZUN, fonction qu'elle a acceptée.

Nombre de conseillers en exercice : 27  
Membres Présents : 20  
Ayant donné procuration : 4  
Nombre de Votants : 24

**Le Conseil Municipal,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier les articles L. 2121-20 et suivants,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 121-1 et suivants, L. 132-11, L. 141-1 et suivants, L. 103-1 et suivants, R. 141-1 et suivants et les articles L. 143-20, L.143-22 et L. 143-23,

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

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

**VU** la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration (3DS) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

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

**VU** la délibération du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022, prescrivant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de CapAtlantique La Baule-Guérande l'Agglo, et définissant les objectifs et modalités de la concertation mises en œuvre à l'occasion de cette révision,

**VU** les délibérations du Conseil communautaire des 11 avril et 26 septembre 2024 prenant actes des débats sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS),

**VU** la délibération du Conseil communautaire du 24 avril 2025, tirant le Bilan favorable de la concertation, et arrêtant consécutivement le projet de révision du SCoT avant de le soumettre à la consultation des Personnes Publiques Associées et des 15 communes de l'Agglo en application de l'article L 143-20 du code de l'urbanisme,

**VU** la lettre de notification de la délibération du Conseil communautaire du 24 avril 2025 précitée et ses pièces Annexes, à la commune du Pouliguen le 21 mai 2025 en vue de statuer sur le projet de révision du SCoT arrêté,

**CONSIDERANT** le rapport annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 24 avril 2025 – Annexe 1 tirant le Bilan de la concertation,

**CONSIDERANT** le projet de révision du SCoT dans sa formalisation « arrêt » joint à la délibération du Conseil communautaire du 24 avril 2025 – Annexe 2 – et en particulier le PAS, le DOO et ses annexes cartographiques ainsi que les annexes du projet,

**APRES AVIS favorable** de la Commission Cadre de Vie, Environnement, Urbanisme et Travaux en date du 17 juin 2025,

**AYANT ENTENDU** l'exposé de son rapporteur, Monsieur Hervé HOGOMMAT, Adjoint en charge de l'Urbanisme, du Logement et du Patrimoine,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux dispositions des articles L 2121-20 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, à la majorité absolue, 7 abstentions (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER.) :**

- ✓ **EMET** un avis favorable au projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté de CAPAtlantique La Baule-Guérande Agglo.
- ✓ **RECOMMANDE** d'augmenter la part d'accession sociale à la propriété sous la forme du bail réel solidaire
- ✓ **DIT** que la présente délibération « exécutoire » sera transmise à l'EPCI SCoT - CAPAtlantique La Baule-Guérande Agglo, avant le 21 août 2025 afin que celle-ci soit intégrée au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.132-11 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme.  
Le Maire,

Norbert SAMAMA



La secrétaire de séance

A purple ink signature of Armelle SAMZUN.

Armelle SAMZUN

Le Maire :

- . Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, compte tenu de sa transmission en Préfecture,
- . Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification.



**Conseil municipal du xxx 2025**  
**REVISION DU SCOT – Arrêt**  
**Avis de la commune**

**Objectifs de la révision du SCoT - Délibération du 15 décembre 2022**

AU regard de l'évolution du contexte, du cadre légal et d'une préanalyse des résultats au terme de 4 années de mise en œuvre de l'application du SCoT en vigueur, en déclinaison des trois piliers du Projet de territoire 2030 de la Communauté d'Agglomération CapAtlantique, la Baule-Guérande l'Agglo :

- un territoire accélérateur de la transition écologique,
- un territoire porteur du bien vivre pour tous,
- un territoire uni et intégré au profit d'un dynamisme global,

vu pour être annexé  
à la délibération n° 24  
du Conseil Municipal du 30/06/2025



Le Maire,

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 service renouvelée,
- **Réadapter et/ou Renforcer** 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'ORT ratifiée 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 existants 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.



**Conseil municipal du xxx 2025**  
**REVISION DU SCOT – Arrêt**  
**Avis de la commune**

**Les principales évolutions du DOO**

**Le Document d’Orientation et d’Objectifs reprend les trois Axes du Projet d’Aménagement et Stratégique en les déclinant en Orientations et Objectifs prescriptifs vis-à-vis en particulier des PLU en vue de répondre aux objectifs premiers de la révision du SCoT et d’accroître la résilience du territoire :**

- **En matière de scénario programmatique :** Nouvelles projections démographiques, logements, ventilées par Secteurs et bassins de vie : Nord -Centre-Sud et commune en articulation avec les objectifs de territorialisation du ZAN à l’échelle du SCoT qui permettent par son approche systémique de poser collectivement les visions d’avenir du territoire à 20 ans ;
- **En matière de logement :** Optimisation de l’usage du parc de logement existant, diversification de l’offre en logement sur ses différents segments en évitant l’exclusion, (parcours résidentiel des ménages en cohérence avec le PLH 3) et en accentuant l’effort sur le logement des actifs, des jeunes (dont saisonniers et étudiants), intensification de l’offre sociale pour tendre vers les objectifs légaux à l’appui de prescriptions minimum « cadre » visant à résidentialiser le parc. Encadrement de la qualité des urbanisations plus denses, en conjuguant les modes de construction durable favorables à la santé, avec un objectif de production de 8 800 logements à horizon 2044 s’inscrivant en priorité au plus proche des équipements, des commerces et services en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de moindre empreinte carbone. Une ventilation des objectifs de production de logement par commune en cohérence avec l’armature territoriale et les bassins de vie et dans une logique de maîtrise de la capacité d’accueil du territoire est mise en œuvre ;
- **En matière de développement économique :** Accompagner durablement les dynamiques de l’économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment,) et favoriser une économie productive tournée vers l’innovation, avec un objectif de diversifier l’offre et de stimuler des partenariats et acteurs, de favoriser et réintroduire l’activité économique (services, artisanat urbain) au sein du tissu urbain, de maîtriser du foncier pour sécuriser la vocation économique des parcs et leur tonalité locale, d’optimiser, de diversifier et de requalifier les parcs existants, et d’organiser les extensions stratégiques autour de la colonne vertébrale La Baule-Guérande-Herbignac-Férel, en cohérence avec le Schéma d’Accueil des Entreprises ;
- **En matière de commerce :** **Priorité** est donnée au dynamisme du commerce de centre-ville et des bourgs et en se dotant notamment d’un Document d’Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAAC-L) visant à encadrer l’évolution du commerce d’importance (soumis à CDAC) conditionnant les nouvelles implantations ou l’évolution des ensembles commerciaux à des exigences de mobilités douces, d’énergie, intégrations paysagères, de surfaces (..) ;

- **En matière de mobilité : Accompagner** le développement d'une offre de mobilité alternative, attractive, écologique et économique donnant une impulsion au projet de Plan de Mobilité (PDM) en cours d'élaboration ;
- **En matière de prévention des risques naturels** – En intégrant l'étude hydrogéomorphologie de définition des espaces de fonctionnement des cours d'eau et ses corollaires d'écologie, hydrauliques et d'aléas des inondations, en capitalisant sur les premiers documents de référence (PPRL) et en œuvrant plus spécifiquement pour une stratégie visant à une protection durable des marais salants de Guérande et du Mes (lutte contre les inondations et défense contre la mer) ;

**En matière de gestion du trait de côte** : En œuvrant pour une stratégie de gestion du trait de côte (érosion côtière) sur des secteurs à enjeux forts, sans oublier le rôle des milieux naturels, au regard de la connaissance scientifique et des études en cours (SGLTC), en stabilisant la capacité d'accueil sur les sites exposés au recul du trait de côte générant des risques, avec une réflexion sur le repli stratégique à plus long terme et à l'appui des dispositions législatives en vigueur.

Les prescriptions dans les domaines suivants restent relativement stables, ou connaissent des ajustements pour rendre compte de la réalité du territoire et de la gestion raisonnée des ressources face au changement climatique :

- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : Maintien et mise en valeur de l'armature écologique et paysagère du SCoT en vigueur, tout en œuvrant et étoffant la biodiversité en ville/bourg intégrée au fonctionnement du quartier et garantissant grâce aux services dits écosystémiques rendus par la nature l'amélioration de la qualité de vie, ainsi que les modes constructifs durables
- **Agriculture** : Maintien de la protection des espaces agricoles pérennes (EAP) avec ajustement de la cartographie, valorisation des activités primaires, avec un objectif étoffé en matière de souveraineté alimentaire ;
- **Aménagement Littoral** : **Stabilité** des critères des Agglomérations, Villages et Villages ne pouvant pas s'étendre et des Secteurs déjà urbanisés (SDU), intégrant quelques secteurs en accord avec les critères et l'évolution de la jurisprudence. \*

**Ainsi, en matière de préservation du littoral et de sa capacité d'accueil, dans une perspective d'aménagement et de développement durable**, le dispositif de protection et de gestion des espaces, mis en œuvre au travers la révision du SCoT vise à développer les conditions favorables au bon fonctionnement des dynamiques écologiques du littoral (dont les relations amont-aval), à la maîtrise des pressions sur les ressources (des sols, de l'eau..) mais aussi à la protection des marqueurs structurants du paysage et à la lutte contre l'étalement urbain.

Il participe ainsi de la limitation et de la préservation de la capacité d'accueil du territoire, au sens de la loi Littoral, dans une logique durable de son aménagement.

**Au travers de ses trois bassins de vie visant à mieux mailler les villes et les bourgs, le parti d'aménagement du SCoT entend mieux rapprocher les fonctions sociales pour améliorer la qualité de vie tout en encourageant les usages écologiques et développe des mécanismes de complémentarité, de mutualisation et de solidarité en vue de répondre aux mutations liées aux enjeux du changement climatique.**

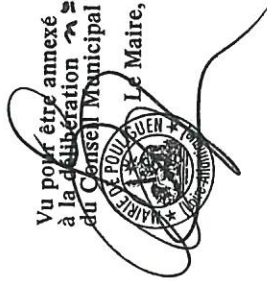


## Pièce 0

## Glossaire

Vu pour être annexé  
à la délibération n° 24  
du Conseil Municipal du 30/06/2025

Le Maire,



Révision du SCoT – 2025 – 2044



# 1. Glossaire

## 1.1. Acronymes

**APER** (Loi) : Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

**BRS** : Bail Réel Solidaire

**CDAC** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

**CLE** : Commission Locale de l'Eau (SAGE)

**CU** : Code de l'Urbanisme

**DAACL** : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

**DOCOB** : Document d'Objectif définissant, pour chaque site Natura 2000, un état des lieux, des objectifs de gestion et les modalités de leur mise en œuvre

**DOO** : Document d'Orientatation et d'Objectifs

**DPU** : Droit de Prémption Urbain

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement

**DTA** : Directive Territoriale d'Aménagement

**EAP** : Espaces Agricoles Pérennes

**EIE** : Etat Initial de l'Environnement

**ELLO** : Estuaire et Littoral Loire Océan

**ENAF** : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**ENR** : Energie Renouvelable

**ERC** : Eviter, Réduire, Compenser

**GES** : Gaz à Effet de Serre HQE : Haute Qualité Environnementale

**HGM** (Etude) : Etude hydrogéomorphologique

**MH** : Monument Historique

**MOS** : Mode d'Occupation du Sol

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**ONZH** : Observatoire National des Zones Humides

**ORT** : Opération de Revitalisation de Territoire

**PAE** : Parc d'Activité Existant

**PAPi** : Programme d'Actions de Prévention des Inondations

**PAS** : Projet d'Aménagement Stratégique

**PEAN** : Périmètre de Protection des Espace Agricoles et Naturels

**PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PME** : Petite et moyenne Entreprise

**PMI** : Petite et Moyenne Industrie

**PMR** : Personne à Mobilité Réduite

**PNR** : Parc Naturel Régional

**PNRB** : Parc Naturel Régional de Brière

**PPBE** : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

**PPR** : Plan de Prévention des Risques

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

**PPRL** : Plan de Prévention des Risques Littoraux

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PVAP** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours

**SDU** : Secteur Déjà Urbanisé

**SLGIC** : Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte

**SIP** : Secteur d'Implantation Périphérique

**SPR** : Site Patrimonial Remarquable



**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

**SRC** : Schémas Régionaux des Carrières

**SRU (loi)** : Solidarité et Renouvellement Urbain

**THD** : Très Haut Débit

**TPI** : Très Petite Industrie

**TVB** : Trame Vertes et Bleue

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée

**ZAE** : Zone d'Activité Économique

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

## 1.2. Vocabulaire de la résilience

**Aléa** : L'aléa est initialement défini comme « la probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel ». Pour tenir compte des événements plus difficilement probabilisables (exemple : les crues rapides), on peut adopter une définition élargie qui intègre l'intensité des phénomènes (hauteurs et durées de submersion, vitesses d'écoulement). Dans le cas de multiples événements, l'aléa traduit les conséquences physiques en résultant (exemple : recul du trait de côte, submersion). Il peut être qualifié par différents niveaux.

**Artificialisation** : Altération de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (biologique, hydrique, climatique, agronomique...)

**Changement de destination** : Changement de fonction du bâti, en application de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme (texte en vigueur au 1er juillet 2023). L'article fixe les cinq destinations qui peuvent être retenues pour une construction : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activités de service, équipements d'intérêt

collectif et service publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Il y a ainsi changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies à une autre.

**Centre urbain / centralité urbaine** : Les centres urbains se caractérisent par une occupation du sol importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services. Il s'agit de zones denses dans lesquelles il reste peu de zones non construites et où, en conséquence, les constructions nouvelles n'augmenteront pas de manière substantielle les enjeux exposés.

La délimitation peut être définie à l'aide d'une analyse (cartographique) du territoire et des facteurs socio-économiques de la commune, après avoir établi des seuils pour chacun des critères retenus (zones de commerces, de population dense, de regroupement des équipements, de constructions anciennes, etc.).

En plus des secteurs les plus anciens correspondant au centre urbain, des secteurs denses plus récents, qui constituent des extensions du centre ancien et présentent une continuité du bâti et une mixité des usages peuvent être pris en compte.

A contrario, les lotissements périphériques, zones d'habitat sans commerces, ou zones d'activités sans habitations, zones industrielles, ne peuvent remplir les fonctions de centre urbain.

**Compatibilité** : La notion de compatibilité implique une obligation de non-contrariété aux orientations de la norme supérieure (différence avec la notion de conformité).

**Dent creuse** : Espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants.

**Domage** : Conséquence humaine ou économique d'un phénomène naturel ou anthropique. Il est évalué à partir d'indicateurs qualitatifs ou quantitatifs (population exposée, indicateurs monétaires, etc.) On distingue généralement les dommages tangibles des dommages intangibles.

**Enjeu** : Ensemble des personnes, biens, activités, moyens, patrimoine, susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Enveloppe urbaine** : L'enveloppe urbaine est une délimitation, une ligne continue, qui contient un espace urbanisé formant un ensemble morphologique cohérent. Ces enveloppes sont délimitées sur la base de l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCoT en prenant en compte les espaces bâtis et des espaces non bâtis éventuellement enclavés au sein de l'enveloppe urbanisée.

**Intermodalité / multimodalité** : L'intermodalité désigne la combinaison de plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement. Un pôle intermodal ou multimodal permet de changer de modes de transports (par exemple train/bus ; bus/voiture ou vélo...)

**Objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)** : L'artificialisation nette du sol est le solde entre l'artificialisation et la renaturation des sols, considérés sur un périmètre et une période donnée. Fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'objectif ZAN est que ce solde soit de 0 à partir de 2050. C'est-à-dire que l'artificialisation d'une surface de sol soit compensée par la renaturation d'une surface équivalente. L'atteinte de cet objectif se fait progressivement par palier (de 10 ans).

**Remblai** : Matériaux de terrassement ou de démolition mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou à combler une fouille.

**Renaturation** : Selon la loi Climat et Résilience, du 22 août 2021, la renaturation se décrit comme une action de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. Il s'agit donc d'aller au-delà de la revégétalisation ou de la remise en eau, mais bien de

recréer les conditions propices au fonctionnement d'un sol. Les SCoT pourront identifier les zones de préférentielles de renaturation.

**Renouvellement urbain** : Action d'urbanisme de reconstruction de la ville sur elle-même à l'échelle d'un quartier, sans consommer de nouveaux terrains vierges, et en recyclant ses ressources bâties. Il vise à traiter les problèmes de certains quartiers anciens ou dégradés, à lutter contre l'étalement urbain et la multiplication des déplacements, à susciter de nouvelles évolutions de développement.

**Résilience** : Capacité d'un bâtiment, d'une entreprise, d'une installation technique (électricité, téléphone, AEP), d'une infrastructure (route, voies ferrées...), d'un quartier, d'une société, à résister à un événement naturel ou technologique qui porte atteinte à son fonctionnement normal et à le retrouver dans les meilleurs délais.

**Risque (d'inondation)** : Combinaison de la probabilité de survenue d'un aléa et de ses conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, les biens dont le patrimoine culturel, et l'activité économique.

**Ruissellement** : Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage (enterré ou surfacique) ou un point bas où il s'accumulera.

**Stratégie « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)** : Considérant que les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale, la séquence ERC a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. La séquence ERC est inscrite dans le Code de l'environnement (chapitre II dédié à



l'évaluation environnementale) et apparaît au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets, et des plans/programmes. (cf. Pièce n°3.4 du dossier de révision du SCoT)

**Système d'endiguement, digue, barrage, ouvrage de protection** : Les ouvrages de prévention des inondations et des submersions marines se divisent en deux catégories :

- les digues, c'est-à-dire les remblais longitudinaux, le plus souvent composés de terre, qui font « rempart » entre le cours d'eau en crue (ou la mer animée par une tempête pour les digues de protection contre les submersions marines) et le territoire qui organise cette protection. Ces digues de protection sont organisées en un système d'endiguement cohérent au profit d'une zone protégée ; contrairement à d'autres remblais, elles ont pour fonction principale d'empêcher la submersion ;

La digue et le système d'endiguement sont définis par le Code de l'environnement et notamment à l'article L 566-12-1 et R 562-13.

- les aménagements hydrauliques (barrages, champs d'expansion de crue, canaux de dérivation, etc.) qui dérivent et stockent provisoirement l'eau d'un cours d'eau en crue

**Trait de côte** : Limite géographique entre le domaine marin et le domaine continental.

**Trame Brune** : Inspiré de la trame verte et bleue, le concept de trame brune est appliqué à la continuité écologique des sols. Ainsi, la trame brune désigne les pratiques d'urbanisme visant le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols qui jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, le cycle de l'eau, l'absorption et le stockage carbone, la lutte contre les pollutions....

**Trame Nocturne ou « Noire »** : La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité. L'objectif

des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse, atténuant ainsi la fragmentation de l'habitat des espèces nocturnes, mais associe également d'autres bénéfices tels que la diminution de la consommation d'énergie, les bienfaits sur la santé des habitants...

**Trame Verte et Bleue (TVB)** : La trame verte et bleue complète les politiques de préservation des espaces naturels, en prenant en compte dans l'aménagement du territoire, le fonctionnement écologique des écosystèmes et des espèces. Elle se compose des continuités ou corridors écologiques (voies empruntées par la faune et la flore) reliant entre eux des réservoirs de biodiversité. La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

**Unité foncière** : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Ville du quart d'heure** : principe d'aménagement permettant de rapprocher les lieux de vie des lieux de travail, des commerces, des loisirs, de la culture, des espaces sportifs et des lieux de soin, afin de réduire les distances parcourues au quotidien. Elle consiste à créer des quartiers complets, où tous les besoins essentiels sont accessibles à pied ou à vélo, sans recourir systématiquement à la voiture. Ainsi, les habitants peuvent assurer leurs tâches quotidiennes facilement, ce qui permet de réduire les congestions routières, les émissions de gaz à effet de serre et de favoriser un mode de vie actif.

**Vulnérabilité :** Effet potentiel d'un aléa sur les enjeux. Au sens le plus large, exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène sur les enjeux. A ce titre, la résilience témoigne d'une forme de réduction de la vulnérabilité.

Pour le risque d'inondation, réduire la vulnérabilité d'un enjeu conduit aussi à s'interroger sur les possibilités offertes pour le délocaliser en dehors de la zone inondable.

**Zone/champs d'expansion des crues :** Secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important.

**Zone urbanisée :** Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie au regard notamment de la densité de construction, de la desserte par des équipements collectifs, de la plus ou moins grande proximité des habitations existantes ainsi que des divers obstacles physiques qui peuvent séparer l'espace. Un espace urbanisé est nécessairement bâti tandis qu'une zone bâtie n'est pas nécessairement comprise dans un espace urbanisé.

L'analyse de la densité de construction requise pour qualifier l'urbanisation d'un secteur pourra être contextualisée au regard de la densité de construction des zones pavillonnaires du secteur.



# Projet de révision du SCoT

Présentation des Orientations et Objectifs du projet arrêté  
par le Conseil Communautaire 24 avril 2025  
(Focus commune Le Pouliguen)

Vu pour être annexé à la délibération n° 24 du Conseil Municipal du

Le Maire,

30/06/2025





+ DE **50** RÉUNIONS  
ASSOCIANT TOUS  
LES ACTEURS DU  
TERRITOIRE

LES COMMUNES

LES HABITANTS

LES ACTEURS  
ÉCONOMIQUES

LES INSTITUTIONS

LA SOCIÉTÉ CIVILE

*Ateliers, réunions publiques,  
séminaires, rencontres  
individuelles en commune...*

# SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 2044

NOS ENJEUX : VECTEURS DE LA  
TRANSITION ÉCOLOGIQUE POUR  
L'AMÉNAGEMENT RÉSILIENT

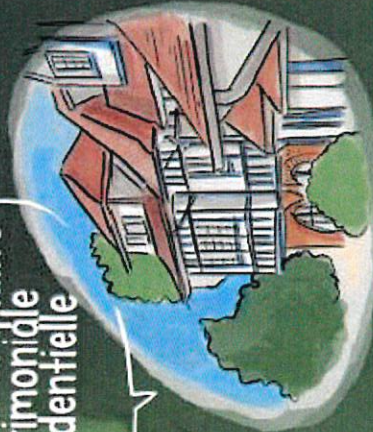
Tourisme et logement  
des saisonniers



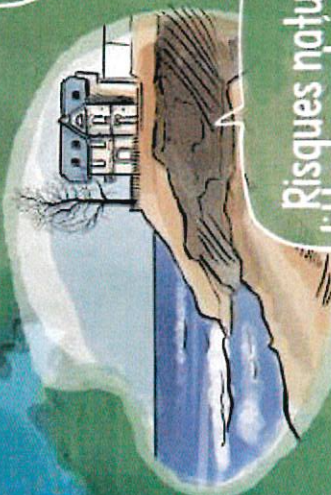
Économie  
et emploi



Logement et qualité  
patrimoniale  
résidentielle



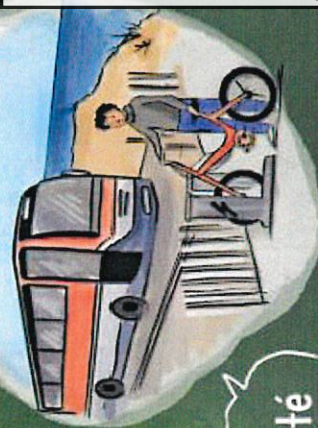
Risques naturels  
littoraux et érosion  
côtière



Biodiversité et  
économie terre-mer



Mobilité





## LES 3 GRANDS AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE dit PAS

En lien avec le projet de territoire

Un territoire accélérateur  
de la transition écologique

PCAET  
PDM

Partie 1 du DOO

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

PLH  
SAE

Partie 2 du DOO

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

SLGT  
PAPI 2

Partie 3 du DOO





## UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE EN :

**3** BASSINS DE VIE ET PÔLES DE PROXIMITÉ :  
**NORD, CENTRAL ET SUD**

**3** CENTRALITÉS PRINCIPALES

« LA BAULE-GUÉRENDE-HERBIGNAC » JOUANT UN RÔLE  
STRUCTURANT

Développement  
des mobilités  
alternatives

Proximité et accès  
pour le logement, les  
services, les  
commerces

Meilleur accueil  
des activités  
économiques  
phares

Préservation  
la trame  
écologique

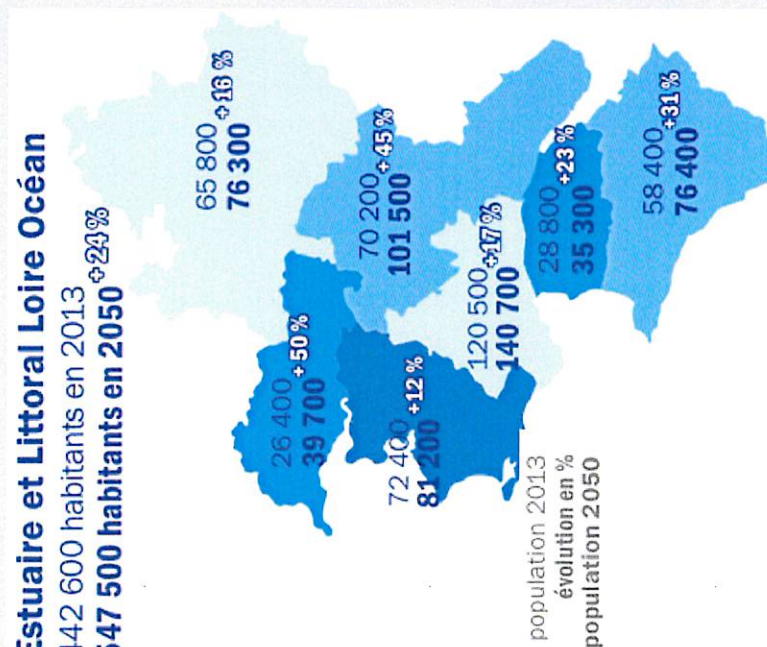


Projections Omphale Insee 2017, scénario central Source : ADOBN 2021 - Insee

**Estuaire et Littoral Loire Océan**

442 600 habitants en 2013

547 500 habitants en 2050 +24%



**Projection de croissance démographique pour 2044**

+ 8 880 logements, soit en moyenne 440 logt/an (intégrant la dynamique impulsée par le projet de PLH 2024-2030)

Autour de + 7 900 / + 12 000 nouveaux habitants => dépendra des possibilités de renforcement de l'attractivité du territoire pour les actifs

# UNE RÉPARTITION DU ZAN PAR BASSIN DE VIE ET PAR COMMUNE

Partie 0 Transversale du DOO

REPARTITION POUR LE LOGEMENT	Consommation maximale 2025-2044 ha
Secteur Nord	53
Pénestin	8
Camoël	6
Herbignac	23
Ferel	11
Assérac	5
Secteur Centre	92
Mesquer	6
Guérande	45
Saint-Lyphard	12
Saint-Mofl	5
Piriac-sur-Mer	6
La Turballe	18
Secteur Sud	22,5
Le Croisic	5,5
La Baule-Escoubiac	13
Batz-sur-mer	1
Le Pouliguen	3
Cap Atlantique	167,5

A partir de 2025, les besoins en logement des communes : 167,5 ha jusqu'en 2044 - Prescription 40

Des équipements par bassin de vie : 25 ha jusqu'en 2044 - Prescription 34

Une armature économique pour le territoire : 49 ha jusqu'en 2044 - Prescription 39

Total 241.5 ha

Respecter les paysages et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

FOCUS : - Prescription 40

L'espace non consommé par une commune peut être réaffecté d'autres communes du même bassin de vie ou vers le foncier économique



→ Une structuration pour renforcer le lien entre emploi-mobilité-logement autour des 3 bassins de vie

→ Rareté du foncier économique: optimisation des parcs d'activités économiques existants- intensification autour d'un nouveau modèle de développement et d'aménagement résilient

→ Prise en compte des spécificités des besoins liées à l'économie maritime (dont le nautisme) et à la mer ainsi que l'ouverture à l'innovation





CapAtlantique  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

## UN NOUVEL OUTIL POUR LE COMMERCE



**DAACL** - Partie 4 du DOO

Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique



**Priorité aux coeurs de bourgs et aux centres ville (centralités) pour l'implantation du commerce** Partie 2 du DOO, Objectif 8.1



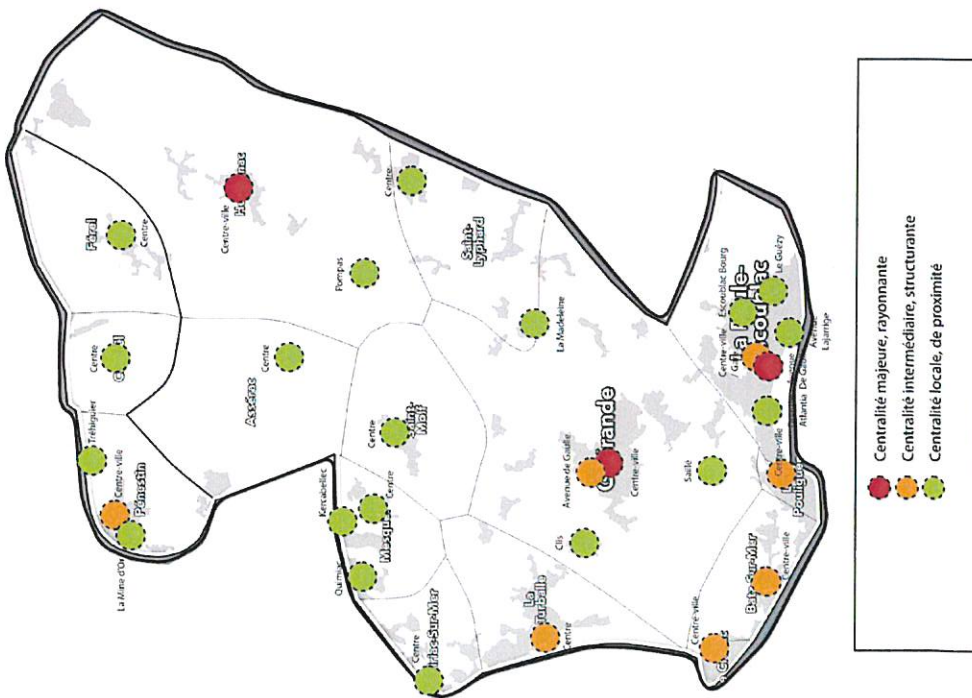
Implantation complémentaire en **Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)** selon

- la nature des achats
  - les surfaces de vente
- Partie 2 du DOO, Objectif 8.2



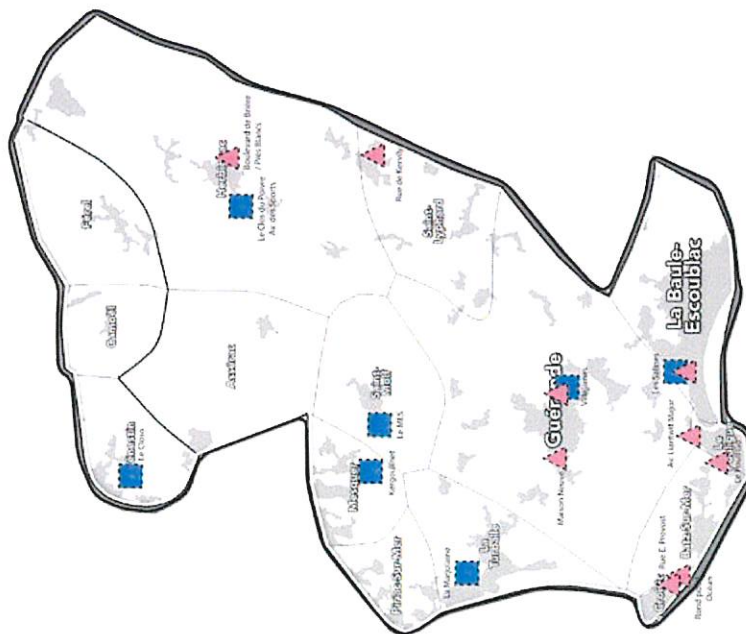
**+ Localisations préférentielles mentionnées au DOO à confirmer par le PLU**





Centralités majeures, rayonnantes	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Guérande – Centre-ville</li> <li>Herbignac – Centre-ville</li> <li>La Baule-Escoubiac – Avenue du Général de Gaulle</li> </ul>	
Centralités intermédiaires, structurantes	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Batz-sur-Mer – Centre-ville</li> <li>Guérande – Boulevard de Gaulle</li> <li>La Baule-Escoubiac – Centre-ville / Gare</li> <li>La Turballe – Centre-ville</li> <li>Le Croisic – Centre-ville</li> <li>Le Pouliguen – Centre-ville</li> <li>Pénestin – Centre-ville</li> </ul>	
Centralités locales, de proximité	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assérac – Centre</li> <li>Camoël – Centre</li> <li>Férel – Centre</li> <li>Guérande – Clis</li> <li>Guérande / Saint-Lyphard – La Madeleine</li> <li>Guérande – Saillé</li> <li>Herbignac – Pompas</li> <li>La Baule-Escoubiac – Avenue Lajarrige</li> <li>La Baule-Escoubiac – Quartier Atlanta</li> <li>La Baule-Escoubiac – Escoubiac Bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Baule-Escoubiac – Le Guézy</li> <li>Mesquer – Centre</li> <li>Mesquer – Quimiac</li> <li>Mesquer – Kercabellac</li> <li>Pénestin – La Mine d'Or</li> <li>Pénestin – Tréguier</li> <li>Piriac-sur-Mer – Centre</li> <li>Saint-Lyphard – Centre</li> <li>Saint-Molf – Centre</li> </ul>

### Localisations préférentielles en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)



SIP connectés	SIP déconnectés
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Batz-sur-Mer / Le Pouliguen – ZAE Poull'Go</li> <li>• Guérande – Maison Neuve</li> <li>• Guérande – Villejames « Ouest »</li> <li>• Herbignac – Boulevard de Brière / Prés Blancs</li> <li>• La Baule-Escoubiac – Les Salines</li> <li>• Le Croisic – Rue Emmanuel Provost</li> <li>• Le Croisic – Rond-point de l'Océan</li> <li>• Le Pouliguen – Avenue de Liantwit Major</li> <li>• Saint-Lyphard – Rue de Kervily</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guérande – Villejames « Est »</li> <li>• Guérande / La Baule-Escoubiac – Les Salines</li> <li>• Herbignac – Le Clos du Poivre / Avenue des Sports</li> <li>• La Turballe – La Marjolaine</li> <li>• Mesquer – Kergoulinet</li> <li>• Pénestin – Le Clos</li> <li>• Saint-Molf – Le MES</li> </ul>



# OPTIMISER L'USAGE DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT ET DIVERSIFIER L'OFFRE

- Partie 2 du DOO, Objectif 6.2



**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 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)





CapAtlantique  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

# Focus Résidentiel OPTIMISER L'USAGE DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT ET DIVERSIFIER L'OFFRE



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

117



**A horizon 2030 => PLH 3**

- Logements sociaux à créer, 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'accession sociale parmi les logements sociaux (cf. PLH)

305

196

618

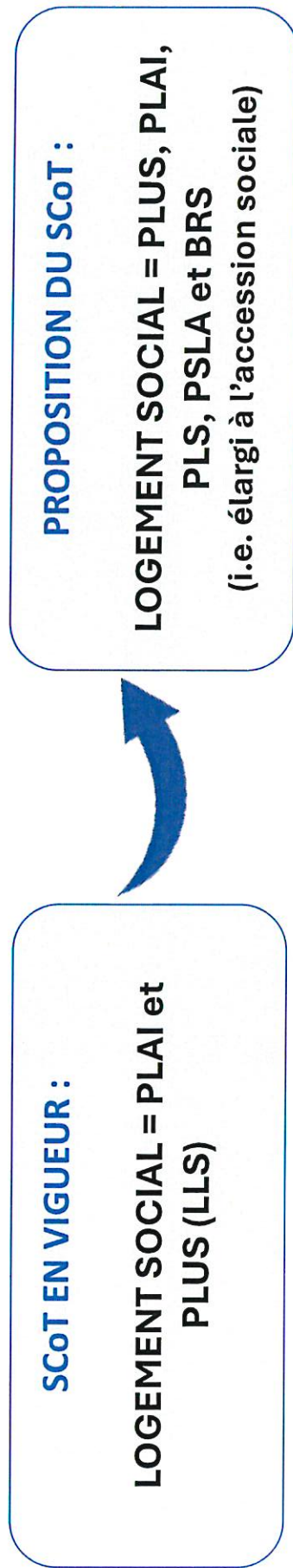




# UNE CONCEPTION ÉLARGIE DU LOGEMENT SOCIAL, EN LIEN AVEC LE PLH ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Partie 2  
du DOO

Levier réglementaire à intégrer dans le PLU



## **PRESCRIPTION 36 du DOO**

Pour toutes les communes : 30% minimum de logement social  
avec à minima 25% de logement locatif social  
(pour les opérations d'aménagement et de constructions)



**Après 2030, pour les PLH suivants**

- ↪
- **Les objectifs (dont rattrapage)** seront fixés en concertation (Etat, acteurs, opérateurs...), l'état de la demande, le contexte immobilier, les capacités / limitation de la consommation d'espace et du tissu urbain.

- ↪
- **Poursuivre en tendance la part de logement sociaux dans la production totale de logements**



**Mettre en œuvre (PLU, collectivités)**

- **La création prioritaire de logements principaux dans un cadre de mixité sociale**
- **La programmation de logements sociaux** : secteurs de mixité sociale, programmation dans les OAP, autres outils et moyens appropriés au regard des obligations réglementaires...
- **Des programmes immobiliers supplémentaires** (en réhabilitation, mutation, renouvellement urbain...), **pour créer du logement social et favoriser le rattrapage et la mise en œuvre des PLH outre la Prescription n°3 DOO**
  - Programmes, politique foncière et outils contextualiser par la commune : taux minimum logement social et seuil minimum selon programmes, secteurs de mixité renforcés...



# PRÉSERVER ET GÉRER UNE TRAME ÉCOLOGIQUE VIVANTE ET VALORISER LES MULTIPLES SERVICES QU'ELLE REND AUX POPULATIONS ET ACTIVITÉS DU TERRITOIRE

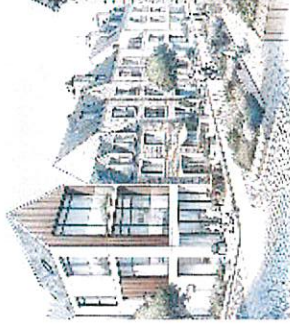
- Partie 2 du DOO,  
Orientation 7

• Mobilisation des dents creuses,  
renouvellement urbain et  
aménagement de cœurs d'îlots  
urbains non construits

• Evolution bâtiminaire et composition  
architecturale favorables à : espace de  
travail chez soi, gestion de l'intimité des  
espaces privés...

• Optimisation de l'implantation du  
bâti sur la parcelle (règles, voire  
OAP) : fonctionnalité/qualité des  
espaces extérieurs + faciliter les  
divisions parcellaires ultérieures +  
nature en ville

• Gérer l'élévation de la hauteur  
du bâti dans les centre-ville/bourg  
et l'accompagner pour assurer  
l'insertion du projet aux  
caractéristiques du quartier  
(composition architecturale  
hauteur,...) + mixité des fonctions



Stabilité des critères d'identification pour :

- les agglomérations,
- les villages,
- les secteurs déjà urbanisés – SDU
- les villages ne pouvant pas s'étendre **Existant : Goustan** qui sont des lieux de vie

**NOUVEAU : Intégration de 7 « villages ne pouvant pas s'étendre » et de 5 SDU**



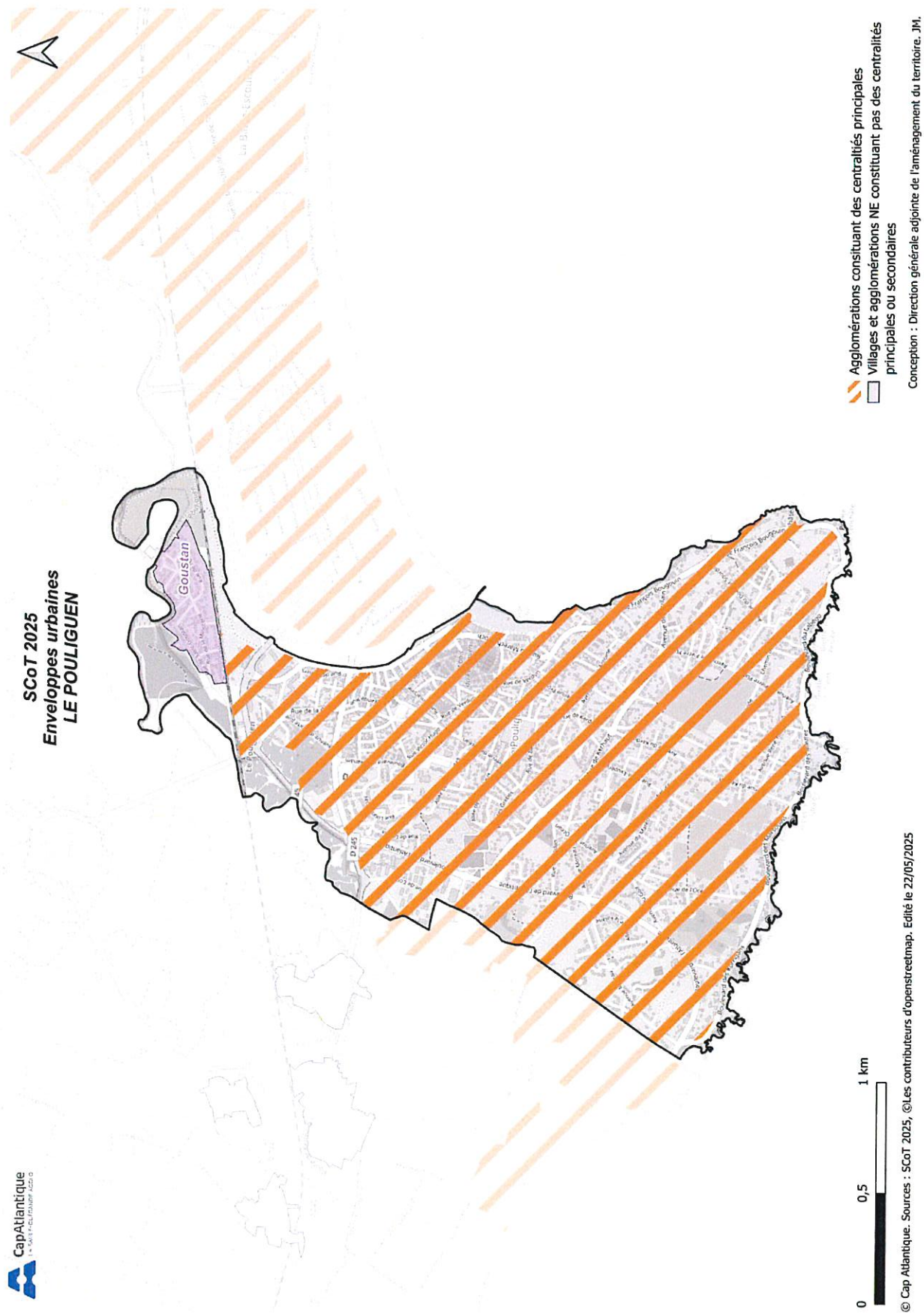
**Des secteurs confortés dans leur caractère urbanisé**  
**Une constructibilité autorisée dans la limite d'un contour défini**

Nouveau : **Prescription 100** - les PLU pourront :

- Optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ;
- Travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi des particularités locales, de la gestion des ressources et d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.







À l'échelle du SCoT, les enveloppes urbaines seront représentées par une enveloppe hachurée pour les Agglo et les Villages traditionnels.

Les PLU définiront à la **parcelle** les limites externes des enveloppes urbaines-

Prescription 100 du DOO







# UN TERRITOIRE QUI VALORISE SA BIODIVERSITÉ ET SON EAU EN ARTICULATION AVEC LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE ET LA GESTION DES RISQUES

Partie 3 du DOO

Une **biodiversité renforcée et valorisée** : trame verte  
et bleue, nature en ville  
Conjuguée à la Partie 1 du DOO

Des **cours d'eau mieux pris en compte**  
Prescription 83

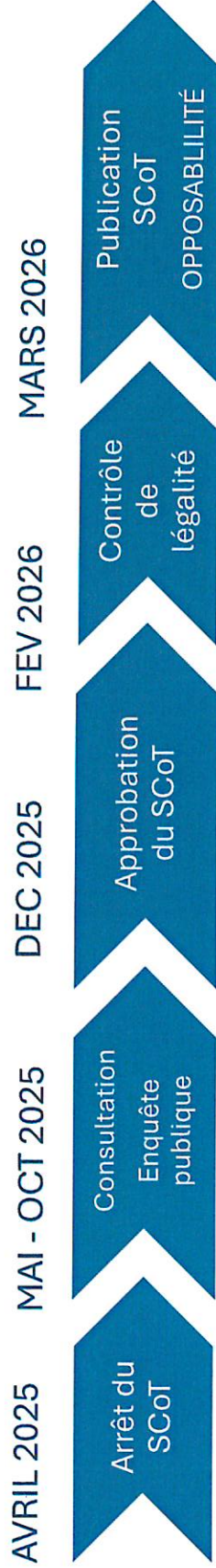
La mise en place d'une **Stratégie Locale de Gestion**  
**du Trait de Côte**, en partenariat avec Saint-Nazaire  
Agglo et le CEREMA.  
Prescriptions 114 / 115



## CALENDRIER DE LA PROCÉDURE :

depuis l'arrêt jusqu'à la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT

### SCoT



### PLU

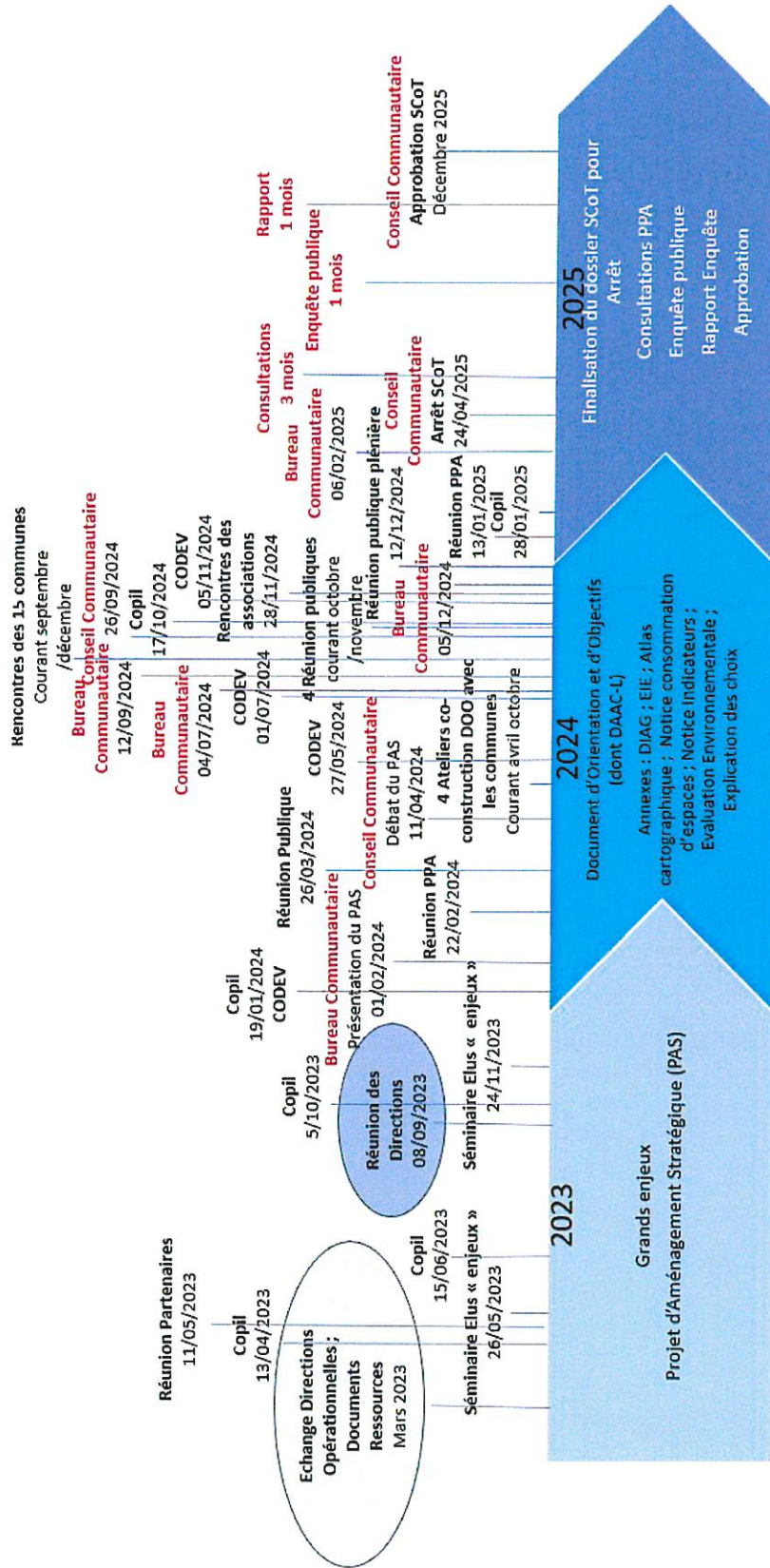




Pour aller plus loin







Diagnostic, EIE, en temps masqué

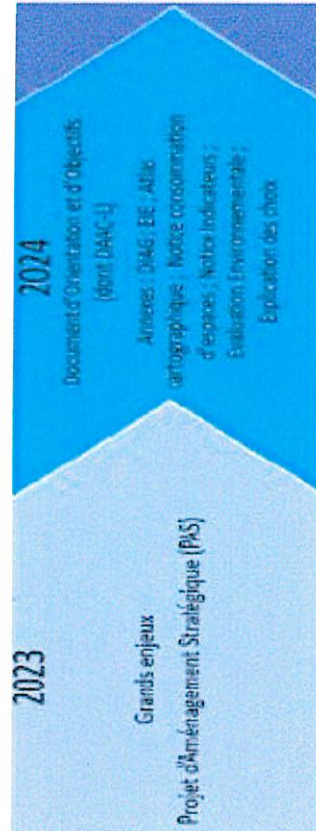
Evaluation environnementale, concertation, associations/partenaires



## 50 réunions associant les 4 grands Acteurs du projet

### Objectifs de la concertation :

- Informer/Sensibiliser
- Diffuser
- Débattre/Echanger
- Expliquer/Suivre



Bilan de  
Concertation  
Arrêt du projet

24 avril 2025

### Elus communautaires et Intercommunaux

- 2 Séminaires "enjeux" avec les Elus
- 4 Ateliers co-constructions DOO avec les Communes
- 6 COPIL
- 15/20 rencontres individuelles des communes
- 5 Bureaux Communautaires
- 2 Conseils Communautaires

### Personnes Publiques Associées

- 2 Réunions PPA

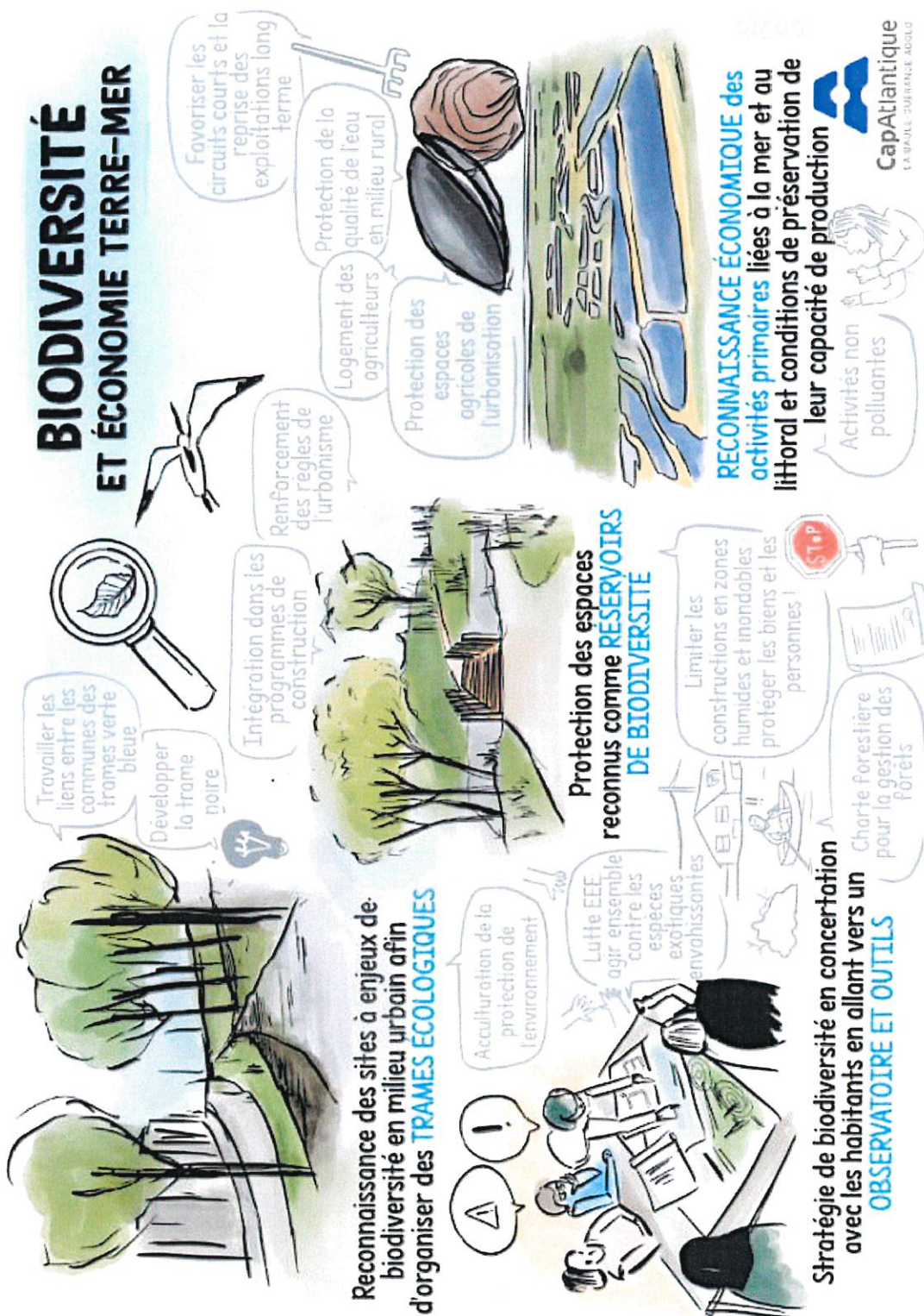
### Société civile

- 4 Réunions avec le CODEV

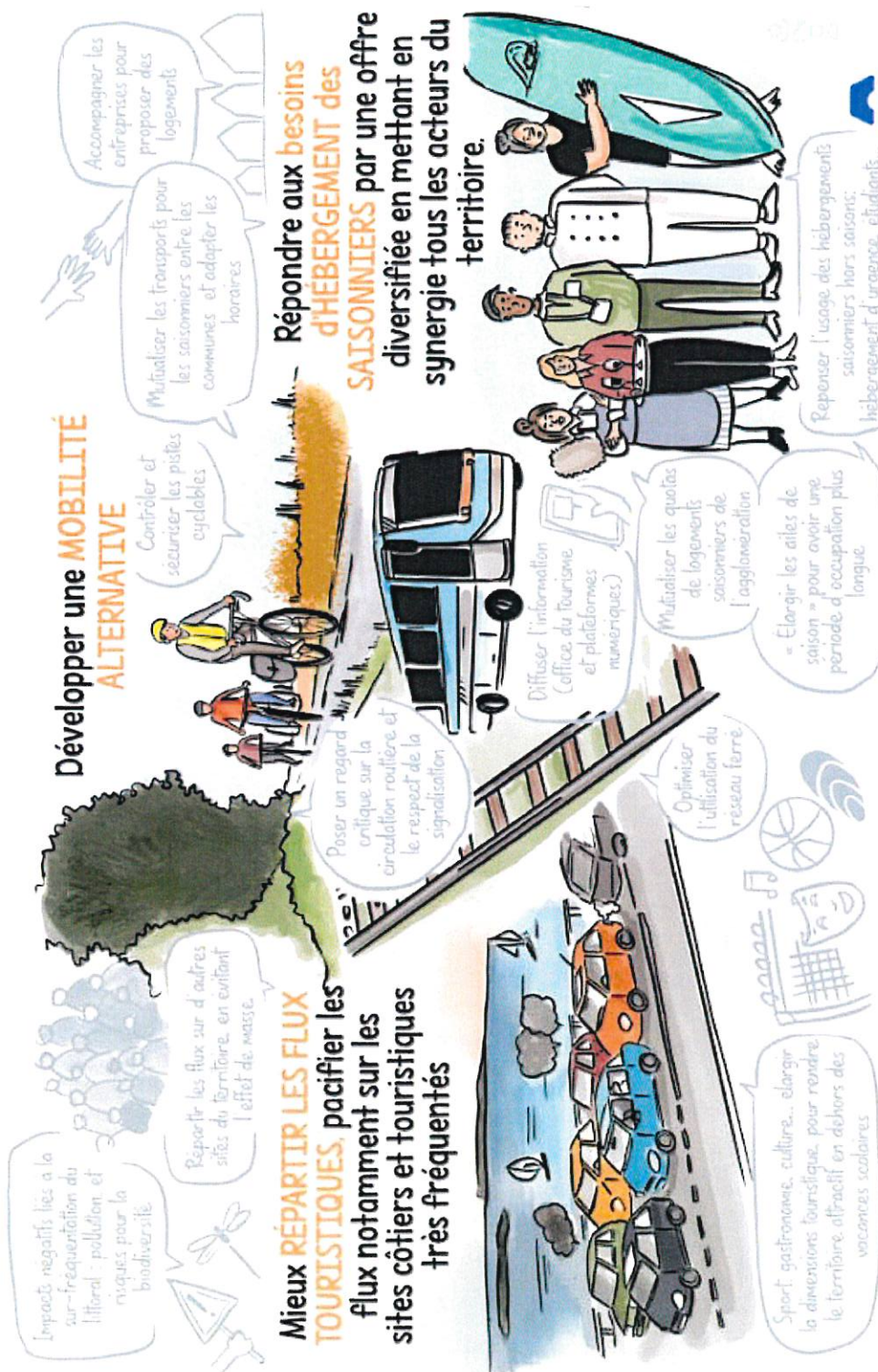
### Populations et Associations

- 1 Comité des partenaires
- 2 Réunions publiques plénières
- 4 Réunions publiques sectorielles
- 1 Rencontre avec les associations







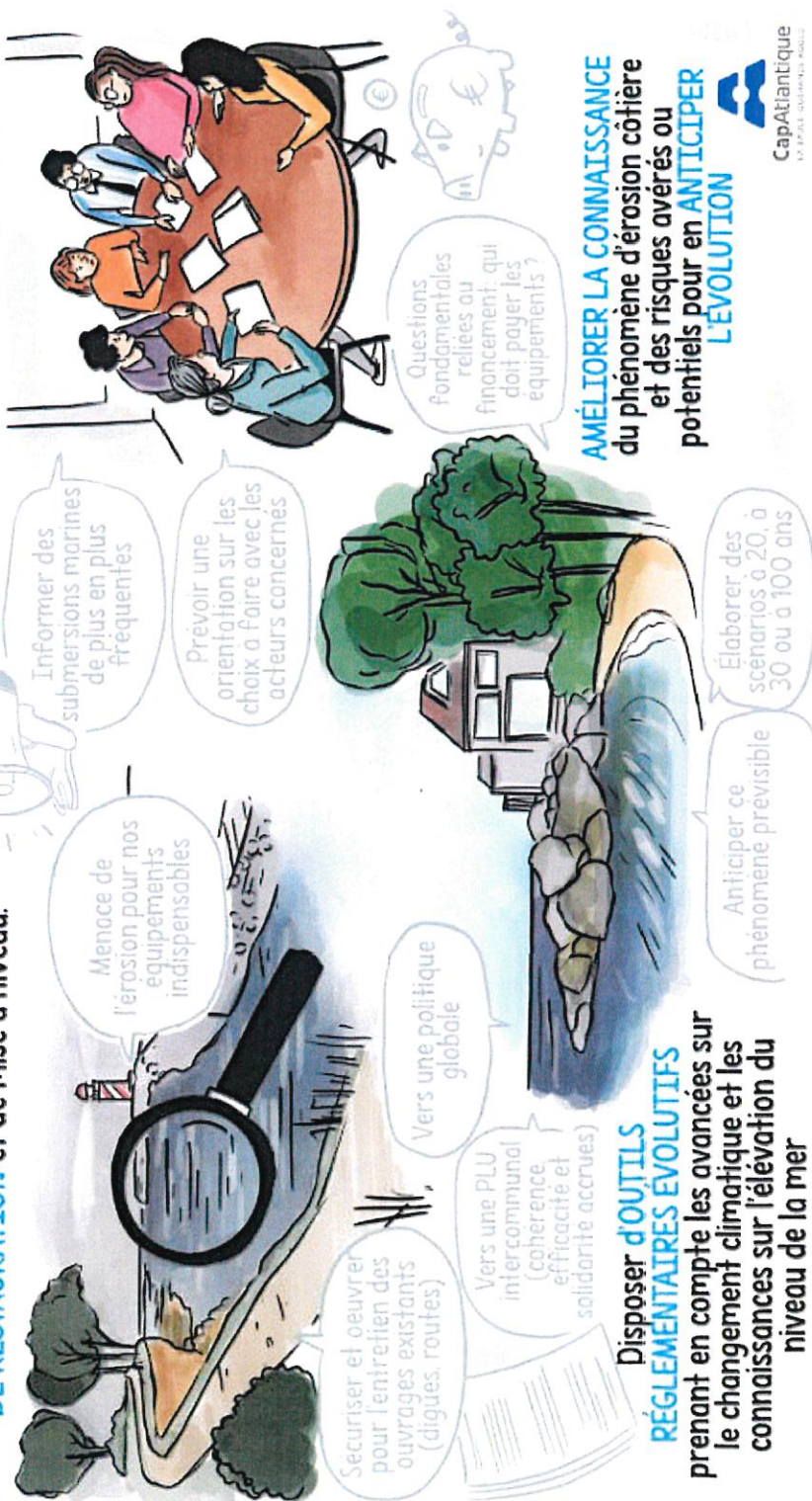




# RISQUES NATURELS LITTORAUX ET ÉROSION CÔTIÈRE

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.

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





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



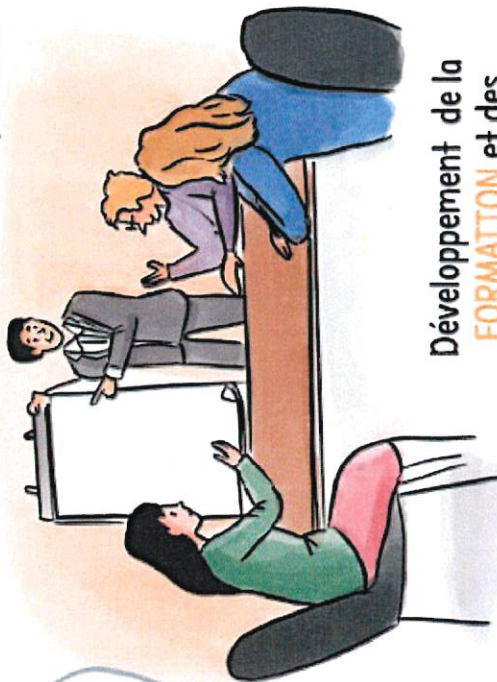
Favoriser les commerces de proximité

Optimisation du foncier

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

# ÉCONOMIE – EMPLOI



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

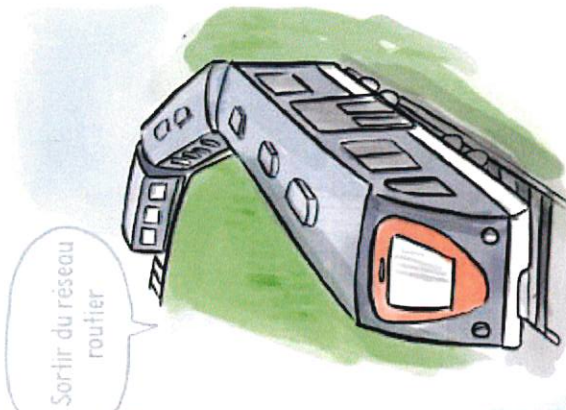




Développer l'offre  
**ITINÉRAIRE CYCLABLE**  
pour les mobilités au  
quotidien et de loisir .



L'inclusion et  
l'adaptation des  
transports au  
handicap doivent  
être intégrées de  
façon transversale.



Sortir du réseau  
routier

Limiter les déplacements en  
en ramenant les services  
dans les communes (« ville  
du quart d'heure »)

Renforcer **L'OFFRE DE MOBILITÉ**  
**SUR L'AXE St Nazaire - La Baule-**  
**Guérande - Herbignac en**  
s'appuyant sur l'offre de transport  
collectif et de covoiturage



Rôle des entreprises dans la mobilité de ses salariés : des  
solutions de transport collectif pour les actifs ?

Mieux **CONNECTER LE**  
**TERRITOIRE** aux  
territoires voisins et  
réseaux régionaux

