

PARTIE 2

**UN TERRITOIRE AUTHENTIQUE,
PORTEUR DE BIEN VIVRE POUR
TOUS ET D'UNE ECONOMIE
DURABLE ET NOVATRICE**



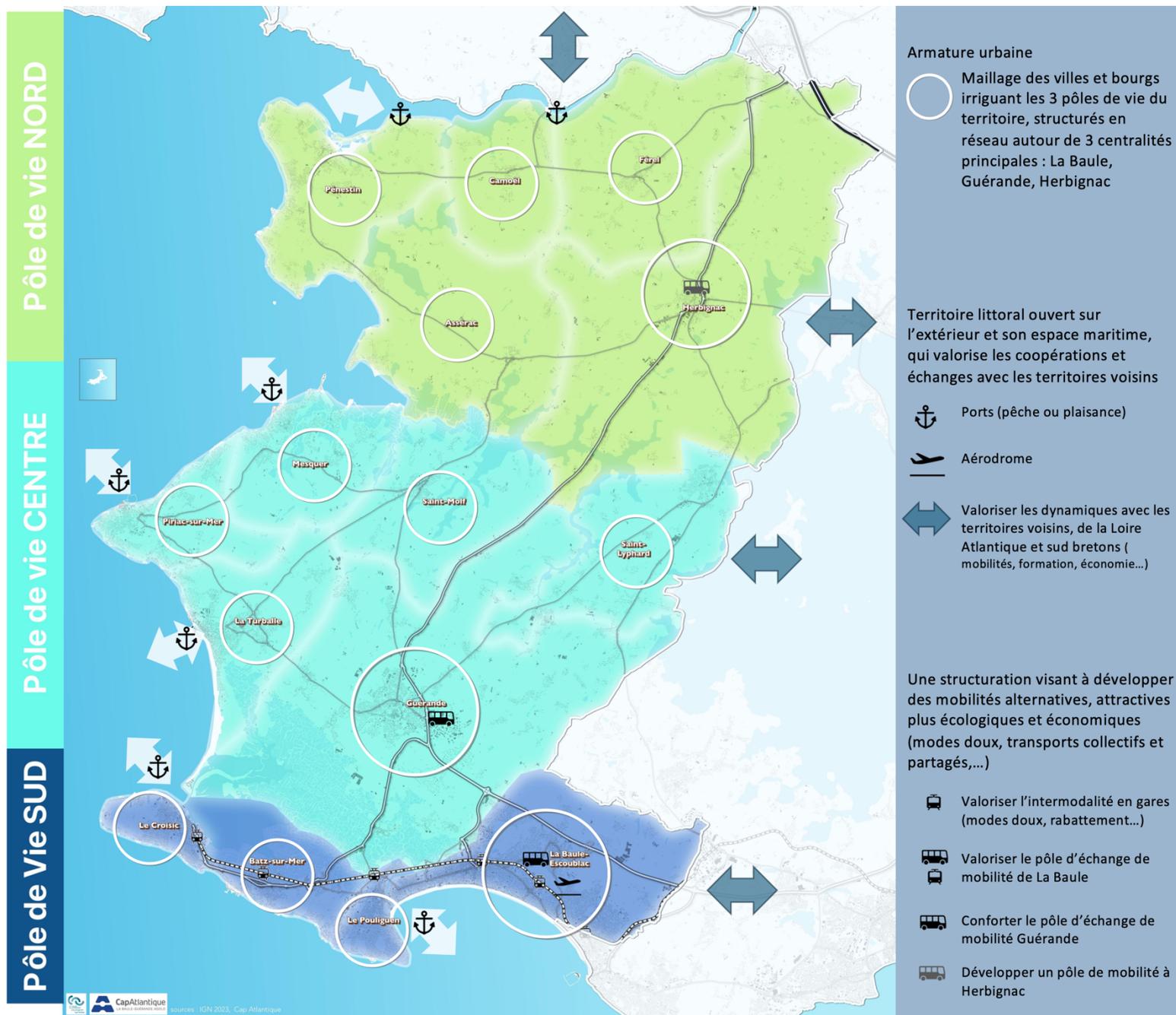
6. Un réseau de villes et bourgs dynamiques et solidaires s'organisant pour valoriser l'espace de proximité et un territoire ouvert, en adaptation au changement climatique

Objectif 6.1 Armature territoriale : 3 pôles de vie dynamiques « Nord, Centre et Sud » impliquant toutes les communes du SCoT, et structurées en réseau autour de 3 centralités principales « La Baule, Guérande et Herbignac »

Le mode d'aménagement et l'armature territoriale visent résolument une irrigation et un développement équilibrés du territoire, autour du triptyque « logement, emploi, mobilité » et d'une stratégie de lutte et d'adaptation au changement climatique. Ils convergent avec le choix d'une croissance raisonnée, conciliant maîtrise de la capacité d'accueil, économie d'espace et dynamiques sociales et économiques à soutenir notamment par l'accueil d'actifs et une offre de logements assurant à tous un parcours résidentiel de qualité.

Cette armature s'appuie sur des ensembles de communes composant 3 pôles de vie de proximité « Nord, Centre et Sud ». Au sein de ces pôles de vie, 3 centralités principales « La Baule-Guérande-Herbignac » jouent un rôle territorial structurant, en lien avec la route bleue. Elle promeut la proximité, favorise la mise en valeur des interactions avec les territoires voisins de Loire Atlantique et du Morbihan, et poursuit une logique d'optimisation, d'intégration et de résilience du développement.

Optimisation	Intégration et résilience
<ul style="list-style-type: none"> • Des usages et de la limitation de de la consommation du foncier • Des flux domicile-travail et de l'organisation des mobilités durables • De l'accueil résidentiel : meilleure réponse pour les actifs, logements assurant à tous un parcours résidentiel de qualité ... • De l'accueil économique : activités emblématiques (dont liées à la mer), production, innovation • Des accès aux logements, des proximités aux services-commerces, sites d'emplois 	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation de la trame écologique et des ressources naturelles et agricoles • Limitation des pollutions, des vulnérabilités face aux risques littoraux et à l'évolution du trait de côte • Maîtrise de la capacité d'accueil / préservation de l'authenticité du territoire et de son littoral



6.1.1 Valoriser le dynamisme et les spécificités des communes des 3 pôles de vie du territoire et organiser l'intensification résidentielle et économique sur les 3 centralités principales « La Baule, Guérande et Herbignac »

A leur niveau, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs équilibrés de structuration du développement suivants.

P 32

Toutes les communes ont vocation à :

- **Accueillir des actifs et des jeunes. Elles favorisant aussi, au sein de leur tissu urbain, le développement de petites entreprises tertiaires et artisanales.** La dynamisation de l'économie dans le territoire avec de l'emploi à proximité est essentielle à l'équilibre recherché par SCoT pour son projet économique et son fonctionnement social. En matière d'économie, il s'agit de valoriser la stratégie tournée notamment vers l'innovation (dont numérique), l'économie littorale et maritime, la valorisation durable des ressources, y compris les activités primaires de la terre et de la mer.
- **Diversifier l'offre en logement soutenant la mixité sociale et générationnelle.** Il s'agit, d'une part, de promouvoir la vitalité sociale propre au territoire, favorisée par une diversité de profils de population, de modes de vie et d'usages. D'autre part, il s'agit de poursuivre une politique de logements assurant à tous un parcours résidentiel de qualité, partagée à l'échelle de toutes les communes du SCoT.
- **Favoriser la diversité de l'offre en services** et une accessibilité performante de ces services pour les populations.
- **Contribuer, en fonction de leurs rôles et spécificités locales, à la valorisation du tourisme** positionné sur des expériences authentiques multiples (balnéaire, culture, nautisme, activités de plein-air / pleine nature, santé/bien être, gastronomie...) **et dont le**

développement s'oriente vers un tourisme durable qui préserve la qualité de vie des habitants.

- **Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti**, porteur d'authenticité.

P 33

Le développement et la structuration équilibrés doivent prolonger les objectifs P32 ci-avant par une organisation spatiale cohérente et adaptée du développement démographique, résidentiel, économique et touristique.

Ils doivent également permettre de concilier l'attractivité forte du territoire (qualité du cadre de vie, tendances démographiques porteuses du territoire et des territoires voisins, ...) avec une évolution encadrée et maîtrisée de sa capacité d'accueil. Ce qui implique :

- **La maîtrise de la capacité d'accueil en secteur côtier**, eu égard notamment aux enjeux écologiques et des risques littoraux ainsi que de préservation/reconquête de l'agriculture littorale ;
- **L'organisation de l'intensification résidentielle et économique en rétro littoral et sur les centralités principales « La Baule, Guérande, Herbignac »**, dans le cadre d'une croissance maîtrisée.

A cette fin, l'armature territoriale s'organise ainsi :

- **Elle s'appuie sur 3 pôles de vie « Nord, Centre et Sud » formés de 3 3 groupes de communes cohérents pour une meilleure concrétisation de la proximité dans le territoire.**

Ces 3 pôles sont 3 espaces de vie de proximité que l'on cherche à promouvoir pour une accessibilité accrue et plus équitable des populations à une diversité résidentielle et des services, dont les services de mobilité.

En l'adaptant aux spécificités de Cap Atlantique, il s'agit de favoriser autrement « la ville du quart d'heure » en valorisant mieux les spécificités de chaque commune et leur capacité à optimiser

ensemble le développement urbain et l'offre de services aux personnes, commerces et équipements à travers notamment des mutualisations et complémentarités entre communes.

- **Au sein de ces pôles, La Baule, Guérande et Herbignac sont des centralités principales.** Elles sont notamment des appuis pour organiser avec les autres communes une meilleure irrigation du territoire et de ses dynamiques. Ces centralités pourvoient l'offre structurante bénéficiant à tout le territoire, notamment en matières de services de mobilité, de commerces, de foncier pour le développement économique, au côté de leur rôle de production structurante de logement favorisant l'accueil d'actifs.

La déclinaison de cette armature territoriale est mise en œuvre en poursuivant les objectifs suivants.

- **Conforter les dynamiques « population-logements » des 2 pôles de vie Nord et Centre du territoire,** et renforcer le poids démographique de Guérande (≈22%) et d'Herbignac (≈10%) dans le territoire par rapport à 2021.
- **Maintenir un rythme apaisé d'évolution de la population au sein du pôle de vie Sud, dans une logique de limitation des pressions sur le littoral.** Le poids démographique de La Baule est stabilisé autour de 20% dans le territoire, soit en diminution de 2% par rapport en 2021 entre dynamisme de la centralité et maîtrise de la capacité d'accueil en secteur littoral très contraint pour l'aménagement.
- **Prendre en compte et valoriser les spécificités et rôles des communes, dans l'organisation de l'offre résidentielle :**
 - **Les centralités principales La Baule, Guérande et Herbignac** ont vocation à organiser le développement économique structurant dans une logique d'efficacité de l'aménagement territoire : préservation de l'espace agricole, cohérence avec les axes et pôles de mobilité, prévention au regard des risques littoraux.

Elles ont un rôle essentiel pour capter des fonctions supérieures, notamment tertiaires et d'innovation, et favoriser leur développement au sein de tout le territoire. Elles portent une offre en commerce structurante, en particulier à La Baule et à Guérande, qu'il est nécessaire de renforcer pour la couverture des besoins et la qualification de l'offre du territoire.

Elles ont rôle majeur pour l'organisation des mobilités au sein des 3 pôles de vie, entre les pôles de vie, et vers l'extérieur du SCoT.

Les fonctions touristiques de La Baule et de Guérande sont majeures et favorisent des fonctions d'équipements sur un spectre large d'activités et de rayonnement, au-delà du tourisme.

- **Le Croisic, Batz-sur-Mer et Le Pouliguen** ont vocation à conforter leur démographie dans le cadre d'une dynamique raisonnée. Il s'agit de valoriser l'accueil d'actifs et les fonctions de centralités urbaines de ces communes au côté de leur rôle structurant pour le tourisme, les activités primaires (conchyliculture, agriculture à Batz sur Mer et au Pouliguen), et les activités productives liées à la mer au Croisic et au Pouliguen.
- **La Turballe, Piriac-sur-Mer, Mesquer, St-Molf et St-Lyphard** ont vocation à conforter leur démographie dans le cadre d'une dynamique raisonnée.

St-Lyphard et La Turballe ont toutefois une trajectoire plus soutenue au sein du pôle de vie. Ces 2 communes sont respectivement les 4ème et 5ème centralités démographiques les plus importantes du territoire. La Turballe pourvoit des emplois, est un pôle d'attraction touristique local et valorise le Port qui est un équipement d'infrastructure et économique structurant du SCoT : activités portuaires, halieutique, énergie. St-Lyphard est une commune non littorale avec des dynamiques toniques d'accueil d'actifs et un fonctionnement urbain inter-lié avec Guérande. Elle valorise l'offre touristique et le lien avec les marais de Brière (PNRB).

Piriac-sur-Mer, Mesquer et St-Molf sont des centralités locales avec un consistence touristique déjà affirmée à Piriac-sur-Mer et à Mesquer, un rôle pour la saliculture à Mesquer, et de valorisation d'un tourisme durable à St-Molf.

- **Pénestin, Camoël, Assérac, Férel** sont des centralités locales avec un consistence touristique déjà affirmée à Pénestin et à Assérac, un rôle pour la conchyliculture à Pénestin, de valorisation du nautisme à Camoël (en coopération avec Arzal) et de valorisation d'un tourisme durable à Camoël et Férel pour notamment mieux mettre en valeur le lien avec la Vilaine. Férel est à vocation à accentuer son offre résidentielle, commune non littorale à l'articulation d'Herbignac et de la N 165.
- **Le développement d'activités et événements nautiques** est aussi favorisé notamment avec le rôle du Pouliguen, de Piriac-sur-Mer, de La Turballe, du Croisic et de Camoël.

6.1.2 Les perspectives démographiques et les objectifs de logements valorisant l'armature territoriale

P 33

Le tableau ci-après décline à horizon 2044 les objectifs de logements et les perspectives de population, en appui de l'armature territoriale (explicitée à l'objectif 6.1.1 du présente DOO).

Cette programmation part de la capacité d'accueil « liée à la création de nouveaux logements » du territoire et des besoins en desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes en moyenne par résidence principale, liée au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie).

Le projet vise à développer une attractivité pour l'accueil d'actifs et de jeunes qui, relayée par la politique de logement, favorisera les changements d'usage du parc existant et notamment du parc de résidences secondaires. Il intègre, dans ce cadre, la dynamique de production de logement engagé par le Programme Local de l'Habitat du territoire sur la période 2024-2030.

Les effets plus ou moins rapides du projet et plus ou moins intenses du niveau de desserrement des ménages conduisent à envisager une hypothèse basse d'environ 84 800 habitants en 2044 et une hypothèse haute de 88 690 habitants à 2044. Ainsi, ces perspectives dépendront surtout des possibilités de renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire pour les actifs et les jeunes.

Les documents d'urbanisme locaux mettront en place les conditions permettant d'atteindre les objectifs de création de logements figurés au tableau ci-après, dans un rapport de compatibilité. Les volumes de logement sont exprimés en moyennes par an lissées par période : 2025-2030, puis 2031-2044.

La programmation globale : objectifs de logements et perspectives de population 2044

	REFERENCES en 2021			OBJECTIFS 2044											
	Popula- tion	Loge- ments	dont RP	Logement / AN		Création de logement 2025-2044	RP en 2044 Estimation <u>basse</u>	RP en 2044 Estimation <u>haute</u>	Estimation BASSE POPULATION en 2044			Estimation HAUTE POPULATION en 2044			
				2025- 2030	2031- 2044				POP/ RP	%RP	POP	POP/ RP	%RP	POP en 2044	
Secteur Nord	20%	15%	18%	118	86	22%		19%			21%			21%	
Pénestin	2 028	3 893	1 076	20	14	318		1 227	1 311	1,78	29,1%	2 184	1,83	31,1%	2 400
Camoël	1 122	884	521	16	9	223		652	661	2,06	58,9%	1 343	2,11	59,7%	1 395
Herbignac	7 133	3 396	2 963	52	40	871		3 723	3 723	2,20	87,3%	8 191	2,33	87,3%	8 656
Férel	3 404	1 850	1 460	19	14	316		1 709	1 748	2,23	78,9%	3 811	2,28	80,7%	3 985
Assérac	1 880	1 620	867	10	10	200		974	998	2,07	53,5%	2 017	2,12	54,8%	2 116
Secteur Centre	44%	34%	42%	304	169	48%		43%	43%		45%			45%	
Mesquer	2 112	3 057	1 057	11	11	219		1 155	1 197	1,90	35,3%	2 194	1,95	36,6%	2 335
Guérande	16 151	9 711	7 595	168	83	2 211		9 324	9 324	2,03	78,2%	18 881	2,09	78,2%	19 440
Saint-Lyphard	5 104	2 256	2 008	30	23	512		2 505	2 518	2,50	90,5%	6 262	2,54	91,0%	6 400
Saint-Molf	2 848	1 554	1 150	15	13	263		1 345	1 345	2,33	74,0%	3 135	2,41	74,0%	3 242
Piriac-sur-Mer	2 516	4 089	1 284	15	11	246		1 422	1 478	1,90	32,8%	2 702	1,95	34,1%	2 888
La Turballe	4 864	5 692	2 571	66	28	808		3 000	3 150	1,82	46,2%	5 461	1,84	48,5%	5 805
Secteur Sud	36%	51%	40%	195	100	30%		37%	38%		34%			34%	
Le Croisic	4 107	5 404	2 126	29	19	435		2 320	2 359	1,85	39,7%	4 299	1,87	40,4%	4 411
La Baule-Escoublac	16 468	23 628	9 055	128	50	1 497		9 779	10 281	1,75	38,9%	17 113	1,75	40,9%	17 992
Batz-sur-Mer	2 823	4 189	1 488	13	9	204		1 582	1 604	1,82	36,0%	2 880	1,84	36,5%	2 952
Le Pouliguen	4 005	6 586	2 221	26	23	480		2 467	2 630	1,76	34,9%	4 342	1,77	37,2%	4 669
Cap Atlantique	76 565	77 809	37 442	616	355	8 801		43 184	44 329	1,96	49,9%	84 813	2,00	51,2%	88 686

POP : population POP/RP : nombre de personnes en moyenne par résidence principale RP : résidences principales

6.1.3 Organiser et optimiser le développement de l'offre en équipement pour l'irrigation équilibré du territoire et une réponse adaptée aux nouvelles attentes des populations

P 34

L'évolution de l'offre d'équipements sera organisée en cohérence avec la structuration territoriale portée par l'armature urbaine du SCoT et en mettant en œuvre les objectifs suivants :

- **Les collectivités et leurs documents d'urbanisme programmeront les adaptations et renforcements nécessaires de leur offre d'équipements pour accompagner leurs dynamiques résidentielle, touristique, culturelle et/ou économique (dont notamment les équipements de proximité, etc.).**
- **Cette programmation intégrera le renforcement de l'offre d'équipements structurants en cohérence avec la stratégie du SCoT et avec des projets déjà programmés :**
 - Les équipements sportifs, culturels, d'animations et d'événementiels ou tiers lieux. Ils contribueront à améliorer la réponse aux nouvelles attentes des populations, à l'attractivité du territoire vis-à-vis des actifs et à soutenir un tourisme durable avec une offre plus élargie : culturelle (dont événementielle), de sport / bien être, d'activités associatives, en lien avec la nature...
 - Les équipements liés au fonctionnement de services publics et de services de mobilité déjà programmés : Pôle logistique pour le transport collectif, siège de l'Agglomération, déchetteries, centre technique municipal, projet cyclable du Morbihan, ...
 - Des équipements spécifiques : centrale thermique, ...

Les surfaces prévisionnelles de ces projets d'équipements structurants sont figurées au tableau ci-après selon les échelles de l'armature du SCoT. Elles peuvent être ajustées pour optimiser la réponse aux besoins, tout en veillant à ne pas générer de dépassement des limites de la consommation d'espace prévues par le DOO pour le résidentiel (habitat + équipement) par période décennales et à horizon 2044.

Surface en ha des projets d'équipements structurants		
Secteurs	Types d'équipements	ha
Pôle de vie Nord	Équipement sportif/ culturel/ animations et événementiels ou tiers lieux	8
	Centrale thermique (en l'absence de qualification photovoltaïque au sol au sens du décret 2023)	
Pôle de vie Centre	Équipement sportif/ culturel/ animations et événementiels ou tiers lieux	7,2
	Siège de l'Agglomération	
	Conservatoire intercommunal	
	Pôle logistique-transport collectif	
Pôle de vie Sud	Centre technique municipal	8,8
	Équipement sportif/ culturel/ animations et événementiels ou tiers lieux	
	Déchetteries mutualisées	
Echelle SCoT	*Infrastructure routière CD 56 *Équipements nécessaires au fonctionnement du territoire (centre technique,...)	1,0
Total SCoT		25

- **Les équipements les plus structurants** seront localisés préférentiellement dans les centralités principales de l'armature territoriale du SCoT, lorsqu'ils nécessitent une accessibilité pour le plus grand nombre d'usagers et que le niveau de flux générés suppose un bon niveau de desserte de mobilité.
- **La localisation des équipements mutualisés à l'échelle de plusieurs communes** ont vocation à être implantés en tenant compte des enjeux d'irrigation territoriale, de proximité aux usagers et de gestion adaptée des flux selon les échelles pertinentes que sont celle du SCoT et celles des 3 pôles de vie de son armature. Elle contribue à la valorisation de l'armature territoriale du SCoT (explicitée à l'objectif 6.1.1 du présente DOO).

Objectif 6.2

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

Cet objectif s'inscrit dans une stratégie de logements assurant à tous un parcours résidentiel de qualité, adaptée au territoire, et tenant compte à la fois des tendances au vieillissement de la population et d'une attractivité pour les jeunes et les actifs que le territoire cherche à renforcer. Il souligne l'importance de soutenir des espaces de vie sociale dynamique par la diversité des générations, des profils de ménages et l'accueil de jeunes, actifs et saisonniers essentiels à cet équilibre et au projet économique du territoire.

Améliorer les conditions d'accès au logement et la fluidité des parcours résidentiels des ménages dans un territoire en tension et spatialement contraint implique plusieurs leviers d'actions.

***Le premier levier est l'optimisation de l'usage du parc existant** notamment en développant des conditions favorables à l'utilisation de résidences secondaires en logement principal que l'attractivité du territoire pour les actifs est à même de favoriser. Cette optimisation vise aussi de manière plus globale l'adaptation du bâti pour accompagner l'évolution des usages qui correspond aux nouveaux modes de vie ainsi que l'amélioration de l'habitat dans une logique de lutte contre la précarité énergétique et la vacance liées à des logements dégradés. Elle facilite aussi la diversité des fonctions dans la construction, en particulier dans les centres des villes et des bourgs.*

***Le deuxième levier est la diversification de l'offre en logement, privée et sociale, dans le neuf et en réhabilitation,** pour être mieux en mesure d'apporter des réponses à la diversité des besoins et faciliter les itinéraires résidentiels, en particulier des actifs (dont les saisonniers) et des jeunes.*

Le troisième levier concerne plus spécifiquement le développement de l'offre sociale qui participe de cette diversification et constitue un appui structurant pour aller vers un meilleur accès au logement des ménages modestes, des jeunes et des actifs.

***Pour la période 2025-2030**, le projet du SCoT prend en compte le PLH 3 (2024-2030) en vigueur (à la date de réalisation du présent document) qui crée une impulsion pour orienter la dynamique par sa politique volontariste de développement de résidences principales pérennes et abordables et d'une offre en logements diversifiée.*

- *L'atteinte des objectifs légaux de logements sociaux pour les communes SRU n'étant pas possible au regard des contraintes et des capacités du territoire, une définition des objectifs (dont rattrapage) a été réalisée sur la base d'un travail partenarial avec les communes et les services de l'État, et une simulation préalable du rattrapage sur 3 périodes triennales. Les objectifs en logements sociaux du PLH 3 sont pris en compte pour cette première phase 2025-2030 du SCoT.*

***Pour la période 2031-2044**, le DOO ne fixe pas d'objectifs chiffrés de logement social ; ces objectifs seront fixés en partenariat avec l'État et les acteurs dans le cadre des PLH suivants qui tiendront compte du bilan du PLH 2025-2030, de la situation législative et de l'évolution du parc notamment sa ventilation résidences secondaires et principales.*

- *Toutefois, le DOO fixe des objectifs et un cadre juridique pour les documents d'urbanisme qui soutiennent l'offre sociale en impliquant toutes les communes du SCoT et concourront à inscrire la production de logements sociaux dans une trajectoire qui tende vers l'atteinte des exigences légales pour les communes SRU. Ces objectifs dépendront également d'opportunités foncières pour la réalisation d'opérations immobilières supplémentaires à ce que peut planifier un document d'urbanisme en production neuve dans les opérations d'aménagement. Ils visent également à soutenir l'offre locative sociale dans un contexte et des tendances territoriales où l'offre locative globale et notamment privée tend à se contracter. En outre, ils favorisent les produits*

d'accession sociale pérenne à travers notamment le BRS : Bail Réel Solidaire.

Définitions :

- *Les communes dites « SRU » du territoire qui sont concernées par l'article 55 de la Loi SRU : La Baule-Escoublac, Guérande, Herbignac, Le Croisic, Le Pouliguen, La Turballe, Saint-Lyphard.*

La commune de Férel est susceptible d'atteindre et dépasser 3 500 habitants au cours de la mise en œuvre du SCoT sur 2025-2044, et donc d'être concernée, à terme, par les obligations légales de logements sociaux promues par l'article 55 de la Loi SRU. Le DOO prend en compte cette perspective.

- *Logement social : on entend par logement social le logement social selon la définition en vigueur à la date d'arrêt du SCoT (Locatif social : PLAI, PLUS, PLS,... et l'accession sociale : PSLA, Baux Réels Solidaires,...), et future si celle-ci évoluait.*

6.2.1 Optimiser l'usage du parc existant et continuer de diversifier l'offre de logement

P 34

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux développeront les conditions favorables à l'adaptation et à l'amélioration du parc existant afin d'y faciliter l'évolution et l'optimisation des usages et l'accès aux logements pour les actifs :

- **L'adaptation de résidences secondaires à un usage permanent**, avec des caractéristiques correspondant aux attentes des habitants en matière de confort et de mode de vie.

- **L'amélioration de l'habitat existant pour répondre aux besoins identifiés.** Il s'agit notamment de poursuivre plusieurs actions des collectivités et de leurs partenaires :
 - L'amélioration énergétique du parc privé de logement, dans le cadre du dispositif du « Pacte Territorial France Rénov », notamment à destination de logements occupés par des ménages modestes.
 - Des réponses à des besoins d'adaptation de logements du parc privé occupés par des personnes âgées ou en perte d'autonomie, dans le cadre du dispositif du « Pacte Territorial France Rénov ».
 - L'adaptation du logement au handicap dans le logement social.
 - La lutte contre l'habitat dégradé, notamment à Guérande et Herbignac (en lien notamment avec les programmes « Petites Villes de Demain » et le « Pacte Territorial France Rénov »).
- **L'adaptation de bâtis pour permettre au logement de gagner en fonctionnalité et/ou d'organiser la diversité des fonctions dans la construction** (logement, commerce, service, artisanat urbain, ...).

A cette fin, ils prévoient l'adaptation des règles d'urbanisme pour faciliter les réalisations suivantes, tout en veillant à leur bonne insertion paysagère dans le quartier :

- **L'évolution du bâti** dont la taille, la configuration ou les gabarits ne sont pas adaptés à une résidence principale : extensions, surélévations, adaptation de combles ou de toitures, ... ;
- **Les travaux de rénovation énergétique** : isolation du bâti, installation d'énergie renouvelable, mode constructif bioclimatique, ... ;
- **Au sein des secteurs urbains qui s'y prêtent, en particulier les centres villes et de bourgs, les travaux et évolutions bâtimentaires nécessaires au maintien ou au développement de plusieurs usages compatibles dans la construction** : extension pour permettre des

accès indépendants à l'étage et en rez-de-chaussée, commerce-service en rez-de-chaussée et logement à l'étage, ... ;

En outre, ils accompagneront les besoins nécessaires d'adaptation de l'espace public pour faciliter les usages, notamment du quotidien : voirie, liaison douce, accès adapté des logements pour les ménages avec enfants, accessibilité pour les personnes âgées en situation de handicap, ...

P 35

Les documents d'urbanisme et programmes locaux de l'habitat devront poursuivre une politique de diversification de l'offre en logement pour faciliter les parcours résidentiels des différents ménages (jeunes, seniors, actifs, familles, personnes modestes, saisonniers, ...), tout en accentuant l'effort sur le logement destiné aux actifs et aux jeunes.

Cette diversification sera adaptée aux publics cibles en utilisant les différents leviers disponibles et échelles de mise en œuvre :

- **Diversification des offres privée et sociale** (types, formes d'habitat...),
- **Confortement d'une offre « intermédiaire » complémentaires à l'offre libre et sociale, dans les secteurs territoriaux qui s'y prêtent**, afin de mieux couvrir les différents besoins (notamment des actifs) et d'éviter des tensions supplémentaires sur d'autres segments de l'offre en logement ;
- **Diversification de l'offre en logement à l'échelle du SCOT, mais aussi à l'échelle des communes afin de répondre à des besoins locaux plus spécifiques (y compris dans l'offre sociale).**

Elle s'accompagnera d'une politique de qualité du logement associant les collectivités ainsi que les promoteurs et les bailleurs (logement social,...).

R

Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération est en cours d'élaboration d'une charte de qualité du logement (à la date de réalisation du présent DOO).

6.2.2 Faire du logement social un appui pour le maintien et l'accueil d'actifs et de jeunes, dans une stratégie de logement assurant à tous un parcours résidentiel de qualité

P 36

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme et programme locaux de l'habitat mettent en œuvre les objectifs suivants.

Les objectifs de programmation des logements sociaux :

▪ La programmation des logements sociaux sur la période 2025-2030.

Les documents d'urbanisme locaux visent l'atteinte des objectifs de logements sociaux à créer figurant au tableau ci-après. Ces objectifs s'appuient sur ceux du PLH 2025-2030 en vigueur, en cohérence avec la programmation de logement total du SCoT (social ou non) sur la période, ventilée par commune en moyenne par an.

	Objectifs de création de logement total / AN 2025-2030	Objectifs de création de logements sociaux / AN 2025-2030 <small>s'appuyant sur le PLH 3</small>
Secteur Nord	118	59
Pénestin	20	10
Camoël	16	6
Herbignac	52	32
Férel	19	8
Assérac	10	3
Secteur Centre	304	149
Mesquer	11	5
Guérande	168	74
Saint-Lyphard	30	25
Saint-Molf	15	7
Piriac-sur-Mer	15	4
La Turballe	66	34
Secteur Sud	195	179
Le Croisic	29	22
La Baule-Escoublac	128	127
Batz-sur-Mer	13	5
Le Pouliguen	26	25
Cap Atlantique	616	387

En outre, la programmation des typologies de l'offre sociale locative et en accession sociale mettra en œuvre les objectifs du PLH 2025-2030 et veillera notamment à l'application des objectifs suivants :

- **Dans les communes SRU** : réaliser 70% des logements en faveur de la location et 30% en faveur de l'accession sociale parmi la production de logements sociaux. En outre, au moins 30 % de cette production sera orientée vers le type de logement PLAI et au plus 30% vers les PLS et BRS.
- **Dans les communes non SRU** : la production en locatif et en accession sociale sera adaptée en fonction des besoins locaux identifiés et de la localisation des projets.
- **La programmation des logements sociaux sur la période 2031-2044 (dont les objectifs de rattrapage), pour les programmes locaux de l'habitat suivants et les documents d'urbanisme qui les déclineront.**

Elle sera définie en concertation avec l'État, les collectivités et les acteurs et opérateurs du logement social. Dans ce cadre, cette programmation :

- s'appuiera sur la programmation de logement total (social et non social) du SCoT pour les périodes 2031-2044 ;
- prendra en compte le bilan du PLH 3 2025-2030, l'état de la demande, le contexte immobilier et législatif, ainsi que les conditions de faisabilité de production au regard des capacités d'urbanisation et de densification du tissu urbain ;
- devra à minima poursuivre en tendance la part de logement social dans la production totale de logements mise en œuvre au cours de la période précédente 2025-2030 à l'échelle du SCoT ;
- devra, dans les communes SRU, respecter les Contrats de Mixité Sociale en vigueur, et inscrire la production de logements sociaux dans une trajectoire qui tende vers l'atteinte des exigences légales.

Les objectifs de mise en œuvre de l'offre sociale pour les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux :

- **La production globale de logement (social et libre) vise à orienter :**
 - L'effort constructif vers le logement principal ;
 - La création prioritaire de logements principaux dans un cadre de mixité sociale, en faveur des actifs et des besoins particuliers (jeunes, saisonniers, personnes âgées, ...).

- **Les documents d'urbanisme locaux devront mettre en place les outils réglementaires appropriés pour développer la production de logements sociaux et encadrer la faisabilité des opérations en neuf par notamment :** des emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP ou par le règlement.

Au sein des opérations résidentielles d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, la production totale de logements devra comporter :

- **au moins 30 % de logements sociaux ;**
- **Et au moins 25 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS,...).**

Ces taux concernent toutes les communes du territoire (SRU et non SRU).

Le développement de l'accèsion sociale sera favorisé notamment avec des produits pérennes tel que par exemple le BRS. Le développement de l'accèsion sociale à travers d'autres produits (PSLA...) et/ou de locatif intermédiaire sera favorisé localement en fonction des besoins de diversité et des objectifs de mixité définis par les communes et des conditions de faisabilité permises par le marché.

- **Des programmes immobiliers supplémentaires devront être mis en œuvre (en réhabilitation, en mutation, en renouvellement urbain, ...), en particulier dans les communes SRU, pour créer du logement social et favoriser le rattrapage et la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat.**

Ces programmes et les outils nécessaires à leur mise en œuvre (règles d'urbanisme, politique foncière) seront définis par la commune en tenant compte du contexte local et de la nature des projets :

- Identification au document d'urbanisme de secteurs de servitude ou de mixité sociale renforcée affectant un taux minimum de logement social dans la production totale de logement ou d'un seuil minimum (en nombre de logements ou en Surface de Plancher) selon les programmes ;
- Et/ou mise en place d'actions foncières directes des collectivités (acquisitions amiables, Droit de Préemption Urbain, ...).

- **Le développement de l'offre sociale devra favoriser sa diffusion dans le tissu urbain des centralités et éviter :**

- la concentration du logement social sur des secteurs ne permettant pas de mixité ;
- les implantations significatives dans des secteurs mal desservis, isolés des services, ou soumis à des nuisances (bruit,...).

6.2.3 Prendre en compte les besoins spécifiques

P 37

- Les collectivités dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat et de leurs documents d'urbanisme locaux anticipent et identifient des solutions pour :
 - L'accueil des personnes âgées et des personnes en difficulté ;
 - L'accueil des jeunes, des saisonniers et d'étudiants ;
 - L'accueil des gens du voyage, y compris dans une perspective de sédentarisation, en application du Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les collectivités tiennent compte des enjeux liés au logement des agriculteurs lorsque des difficultés d'accès au logement apparaissent dans le cadre de reprises d'exploitations.

6.2.4 Favoriser l'innovation dans la manière de concevoir et d'utiliser le logement

P 38

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux favoriseront les produits immobiliers et modes d'habitats innovants, notamment :

- Les projets d'habitats participatifs ;
- Les produits de logements intergénérationnels (séniors, jeunes, saisonniers, ...) et de résidences collectives avec services ;
- Les projets de logements évolutifs (pièce en plus,...) au sein de constructions individuelles ou de programmes collectifs ;

- Les projets d'offre de logements à prix maîtrisés et de courte/moyenne durée pour les saisonniers, s'appuyant notamment sur un double usage d'hébergements existants ou à conforter : camping, résidences jeunes actifs ...

7. Promouvoir un urbanisme et un aménagement paysager où sobriété foncière, qualité du cadre de vie et identité du territoire se confortent mutuellement

Objectif 7.1

Optimiser l'usage du foncier disponible et l'approche morphologique pour un habitat attractif et économe en espace, dans un territoire authentique

L'objectif est d'optimiser l'utilisation de la ressource foncière pour économiser l'espace avec des formes et une densité urbaines qui soient adaptées pour offrir un habitat attractif, valoriser l'identité spécifique du territoire et répondre à ses enjeux :

- *Les attentes des populations en termes de confort et de mode de vie,*
- *Les spécificités locales porteuses d'authenticité liées aux morphologies des villes, des bourgs et aux paysages,*
- *Les enjeux d'un urbanisme en adaptation au changement climatique où l'intégration environnementale implique aussi le milieu urbain (espace de fonctionnement des cours d'eau, nature en ville,...),*
- *La qualité des compositions urbaines et architecturales valorisant l'identité de la Presqu'île et les espaces de vie qu'elle offre aux habitants.*

7.1.1 Limiter la consommation d'espace et valoriser le cadre urbain en privilégiant l'enveloppe urbaine

P 39

Les documents d'urbanisme locaux auront pour objectif de mobiliser prioritairement les capacités disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante pour l'accueil du développement urbain.

Ils chercheront ainsi à créer un minimum de logement au sein de l'enveloppe urbaine / sans consommation de nouveaux espaces agricoles naturels et forestiers, selon les objectifs du tableau ci-après.

	Création de logements 2025-2044	2025-2044 Objectifs de logements dans l'enveloppe urbaine, sans consommer d'espace ENAF	
			%
Secteur Nord	1 928	911	47%
Pénestin	318	165	52%
Camoël	223	122	55%
Herbignac	871	370	42%
Férel	316	135	43%
Assérac	200	119	60%
Secteur Centre	4 258	2 076	49%
Mesquer	219	118	54%
Guérande	2 211	995	45%
Saint-Lyphard	512	248	48%
Saint-Molf	263	164	62%
Piriac-sur-Mer	246	135	55%
La Turballe	808	416	51%
Secteur Sud	2 615	2 059	79%
Le Croisic	435	313	72%
La Baule-Escoublac	1 497	1 150	77%
Batz-sur-Mer	204	182	89%
Le Poulguen	480	414	86%
Cap Atlantique	8 801	5 046	57%

Ces objectifs constituent des moyennes à horizon 20 ans. Les documents d'urbanisme locaux les préciseront à leur niveau en tenant compte de la durée de leur programmation urbaine :

- Ils devront au préalable identifier, à leur échelle, l'enveloppe du tissu urbain existant à conforter et ses capacités d'accueil pour le développement notamment par densification, renouvellement urbain, mutations de bâtis, mobilisation de dents creuses, friches, de la vacance, ...
- Compte tenu de spécificités du territoire et de ses objectifs d'urbanisme qualitatif et résilient face au changement climatique, ils devront prendre en compte les besoins de maintien de respirations au sein du tissu urbain liés à la nature en ville, à la gestion des risques, à la gestion naturelle des eaux de pluie, aux espaces de fonctionnement des cours d'eau, aux zones humides, au maintien de la fonctionnalité des espaces urbanisés riverains (qualité et fonctionnalité des espaces extérieurs privatifs, accessibilité, ...).
- Ils prévoient, si nécessaire, une politique ciblée d'acquisition foncière ou un dispositif réglementaire au PLU sur des secteurs stratégiques à urbaniser en milieu urbain afin de préserver des bonnes conditions de faisabilité des opérations d'aménagement et/ou immobilières (OAP en cœur d'îlot, maintien ou récréation d'accès au terrain/à l'immeuble, ...).

Les communes sont amenées à dépasser ces objectifs du SCoT lorsqu'elles le peuvent.

7.1.2 Limiter la consommation d'espace en extension des urbanisations résidentielles et optimiser l'utilisation du foncier à l'échelle des pôles de vie et du SCoT

P 40

Les documents d'urbanisme locaux respecteront (en compatibilité) les objectifs prévisionnels 2025-2044 de limitation de la consommation d'espace en extension pour le développement résidentiel figurant au tableau ci-contre.

- Si nécessaire, des ajustements à la hausse ou à la baisse de la surface prévisionnelle résidentielle seront réalisés afin d'assurer le respect des objectifs de limitation de la consommation d'espace sur 2021-2030 et les périodes suivantes, notamment au regard des rapports de suivi de la consommation d'espace intégrant la période 2021-2024.

Ces objectifs prévisionnels constituent des limites maximales de consommation d'espace et les communes recherchent une moindre consommation selon leur capacité : évolution du contexte ayant des effets sur la faisabilité d'opérations d'aménagements, sur les capacités d'accueil dans le tissu urbain existant, ... **Dans une logique d'efficacité pour la mise en œuvre du projet territorial porté par le SCoT, la surface non consommée par une commune pourra être réaffectée ainsi :**

- Soit réaffectation, à l'échelle SCoT, pour un usage économique répondant à des projets stratégiques communautaires de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération (en cohérence avec l'armature du SCoT).
- Soit réaffectation pour un usage résidentiel sur d'autres communes du même Pôle de vie (Nord, Centre ou Sud). Toutefois, cette réaffectation :

- Devra être cohérente avec l'armature urbaine et la limitation de l'urbanisation en espaces proches du rivage (Loi Littoral) portées par le SCoT ;
- Ne devra pas excéder une surface de 2 ha vers une autre commune sauf s'il s'agit d'une centralité principale de l'armature urbaine du SCoT où cette surface peut être supérieure (Herbignac, Guérande, La Baule).

	Logements en 2021	Création de logements 2025-2044	2025-2044 Objectifs de logements dans l'enveloppe urbaine, sans consommer d'espace ENAF		2025-2044 Logements en extension	2025-2044 Consommation maximale en extension en ha
			%			
Secteur Nord	11 643	1 928	911	47%	1 017	53
Pénestin	3 893	318	165	52%	153	8
Camoël	884	223	122	55%	101	6
Herbignac	3 396	871	370	42%	501	23
Férel	1 850	316	135	43%	181	11
Assérac	1 620	200	119	60%	81	5
Secteur Centre	26 359	4 258	2 076	49%	2 182	92
Mesquer	3 057	219	118	54%	101	6
Guérande	9 711	2 211	995	45%	1 216	45
Saint-Lyphard	2 256	512	248	48%	264	12
Saint-Molf	1 554	263	164	62%	99	5
Piriac-sur-Mer	4 089	246	135	55%	111	6
La Turballe	5 692	808	416	51%	392	18
Secteur Sud	39 807	2 615	2 059	79%	556	23
Le Croisic	5 404	435	313	72%	122	5,5
La Baule-Escoublac	23 628	1 497	1 150	77%	347	13
Batz-sur-Mer	4 189	204	182	89%	22	1,0
Le Pouliguen	6 586	480	414	86%	66	3
Cap Atlantique	77 809	8 801	5 046	57%	3 755	167,5

Rappel : Pour la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme locaux, des objectifs de limitation de la consommation d'espace (ENAF) du présent DOO jusqu'en 2031, ainsi que son suivi, il conviendra d'utiliser les méthodologies de calcul suivantes :

- dans les communes de Pénestin, Camoël et Férel (département du Morbihan) : méthodologie de calcul de la consommation d'espace définie par le MOS Bretagne (en cohérence avec le SRADDET Bretagne) ;
- dans les autres communes du SCoT : méthodologie de calcul de la consommation « Conso ZAN 44 » portée à l'échelle du Département de Loire Atlantique.

7.1.3 Organiser une densification adaptée et des compositions urbaines et architecturales mieux intégrées à l'identité de la Presqu'île

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants, en complément de l'objectif du DOO « 1.3.2 Promouvoir un urbanisme plus compact, propice à la santé et aux nouveaux modes de vie dans un territoire authentique ».

P 41

Mettre en œuvre un dispositif réglementaire permettant d'atteindre les objectifs de densité figurant au tableau ci-contre pour l'urbanisation en extension.

- Ces densités sont exprimées en moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations résidentielles en extension, de chaque commune (densité incluant les voiries, réseaux divers et équipements de proximité).
- Elles sont définies pour la période 2025-2030 et pour 2031-2044 avec un accroissement de leur niveau sur cette dernière période afin de consolider les centralités et d'accompagner la trajectoire vers le ZAN.

	Densité 2025-2030	Densité 2031-2044
Secteur Nord		
Pénestin	19	20
Camoël	17	18
Herbignac	21	22
Férel	17	18
Assérac	17	18
Secteur Centre		
Mesquer	17	18
Guérande	26	28
Saint-Lyphard	21	22
Saint-Molf	19	19
Piriac-sur-Mer	19	20
La Turballe	21	22
Secteur Sud		
Le Croisic	21	22
La Baule-Escoublac	26	28
Batz-sur-Mer		22
Le Pouliguen	22	22
Cap Atlantique	22	23

Note : il n'est pas envisagé d'urbanisation en extension à Batz-sur-Mer sur 2025-2030. En outre, les densités exprimées pour cette commune et celle du Pouliguen sur 2031-2044 sont des indicateurs utilisés notamment pour évaluer la surface potentielle d'artificialisation.

P 42

Dans le cadre de la mise en œuvre de la prescription n°41 du DOO, les documents d'urbanisme locaux devront, à leur échelle, affiner les niveaux de densité et organiser des compositions urbaines et architecturales de qualité (hauteurs, implantation des constructions, espaces végétalisés, ...) afin :

- de mieux intégrer les projets à leur contexte d'insertion, tant urbain que paysager ;
- de viser un urbanisme plus compact, adapté au changement climatique et répondant aux attentes des populations en termes de confort et de modes de vie.

A travers une approche morphologique de la densité adaptée au contexte d'insertion, il s'agit ainsi de :

- **Favoriser des densités (en extension) supérieures** liées à des morphologies plus urbaines pour des nouveaux projets consolidant des centralités susceptibles d'apporter des services, en se rapprochant des morphologies de leurs centralités existantes ;
- **Intégrer les besoins de maintien ou de création de respirations** au sein du tissu urbain existant ou nouveau en extension, tel que mentionné à la prescription n°39 du DOO ;
- **Assurer un usage fonctionnel et agréable des logements et des espaces extérieurs** au sein des projets : jardins privatifs ou partagés, terrasses, balcons, accès, orientation du bâti par rapport au soleil et au vent, importance de l'éclairage naturel du logement, ... ;
- S'appuyer sur les compositions architecturales, des ruptures d'implantation du bâti, la végétalisation et les clôtures pour **préserver l'intimité des espaces privatifs** ;
- **Organiser les transitions et greffes urbaines et paysagères** avec le tissu urbain existant ;

- Rechercher par les alignements et les configurations des parcelles à **mettre en valeur la diversité architecturale** à l'échelle de la rue et à éviter, au contraire, les séquences urbaines trop monotones ;
- **Favoriser et encadrer l'élévation en hauteur du bâti dans le cadre d'une approche d'ensemble** à l'échelle de la commune ou de ses quartiers, et ponctuellement à l'échelle d'axes urbains pour lesquels une harmonie spécifique de la silhouette urbaine est recherchée. Les finalités sont les suivantes :
 - **Organiser et graduer les niveaux de hauteur** pour insérer des bâtis plus élancés en harmonie avec la silhouette du quartier, et le patrimoine ancien remarquable éventuellement présent à proximité. La modulation des hauteurs et des distances de prospect doit rechercher une évolution cohérente et progressive de la hauteur du bâti en évitant les ruptures brutales, sauf lorsque cette rupture relève d'un choix d'aménagement paysager particulier porté par le PLU.
 - **En entrée de village**, éviter la surexposition visuelle de bâtiments massifs constitués d'un seul grand volume et favoriser, au contraire les volumes composés, la mise en place de travées et le paysagement végétal qui fractionne la visibilité de ce bâti.
 - **Sur les axes structurants proches des centres villes** (hors zones d'activités), favoriser des perspectives visuelles cadrées par des fronts urbains (continus ou discontinus) associés le cas échéant à des plantations.

P 43

Mettre en valeur l'identité de la presqu'île à travers des compositions urbaines en harmonie avec « l'esprit des lieux » et l'enrichissement du vocabulaire architectural des nouvelles constructions.

- **Mettre en œuvre des modes d'implantation urbains** reproduisant ou s'inspirant des typicités existantes (front bâti, implantation par rapport au relief...) et organiser la transition lors de changements de formes urbaines grâce à des gabarits et implantations bâtis s'appuyant sur des éléments fixes paysagers environnants (éléments bâtis ou végétaux, perspectives, pentes...);
- **Favoriser la mise en place de plans d'aménagement des petits îlots** pour mieux organiser les coutures paysagères, urbaines et architecturales des nouvelles constructions ;
- **Favoriser l'innovation architecturale**, dès lors qu'elle ne fait pas obstacle aux éventuelles protections patrimoniales existantes au titre des monuments historiques ou SPR ;
- **Enrichir le vocabulaire architectural des nouvelles constructions, en harmonie avec le site d'implantation.** L'objectif n'est pas de faire du « pastiche » de l'architecture traditionnelle ancienne, ni d'entraver l'innovation par de nouveaux volumes et un style contemporains.

Il s'agit de réutiliser ou revisiter certains éléments distinctifs (teintes, modénature, matériaux, rythmes de façades...) caractéristiques de l'architecture locale (y compris l'architecture balnéaire) pour apporter de la typicité et d'étoffer l'esthétique dans le traitement de l'aspect extérieur des nouvelles constructions. Cet objectif sera favorisé dans le cadre d'une approche cohérente entre les communes du SCoT.

Objectif 7.2 Valoriser des patrimoines et des paysages vivants

La sauvegarde et la mise en valeur des caractéristiques paysagères identitaires du territoire passe, d'une part, par la préservation des espaces agricoles pérennes et de la trame écologique portée par le SCoT (trame verte et trame bleue). Ces espaces constituent le socle du grand paysage et des rapports entre les silhouettes urbaines et les milieux naturels et agricoles ; ils sont des composantes de l'authenticité spécifique du territoire.

D'autre part, la reconnaissance de la richesse du patrimoine bâti et paysagère du territoire nécessite d'être poursuivie. Il s'agit de continuer de mettre en valeur ce capital patrimonial et de continuer de l'intégrer pleinement au fonctionnement du territoire notamment en prenant en compte la question des usages du bâti ancien remarquable seuls à même de sauvegarder le patrimoine.

Enfin, les objectifs du SCoT soutiennent les objectifs promus par le PNRB.

7.2.1 Mettre en valeur le patrimoine bâti et les usages qui sont à même d'assurer sa conservation

(dans le contexte de l'adaptation du territoire au changement climatique)

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants, sous réserve du respect des règles protection et de mise en valeur du patrimoine en vigueur : SPR, (PVAP ...).

P 44

Poursuivre les actions de reconnaissance, de protection, de mise en valeur et de restauration du patrimoine architectural, culturel et naturel typique du territoire et révélateurs de son authenticité : le patrimoine monumental, maritime, historique, ou encore le bâti ancien d'intérêt et vernaculaire (chaumières briéronnes, architecture balnéaire, puits, moulins, ...) y compris dans le contexte de l'adaptation du territoire au changement climatique ... Dans ce cadre, il conviendra de :

- **Attribuer une protection préservant les caractéristiques architecturales et typicités des éléments de patrimoine que les collectivités auront identifiées.** Cette préservation veillera toutefois à intégrer les enjeux de restauration et de maintien d'une harmonie d'ensemble du bâti lors d'agrandissement, adaptation ou rénovation recourant à des formes contemporaines afin de conserver un patrimoine vivant (habitabilité / confort correspondant aux besoins d'aujourd'hui...).
- **Dans le respect de la Loi littoral (pour les communes concernées), préserver et favoriser la mise en valeur le patrimoine emblématique en prenant en compte les enjeux de maintien ou d'évolution des usages qui sont les seuls à même de sauvegarder ce patrimoine.** Il s'agit du patrimoine emblématique de par ses caractéristiques historiques, monumentales, architecturales et/ou de par sa contribution significative à la structure et à la lecture du

paysage, y compris maritime (Petit Séminaire de Guérande, Œuvres de Pen Bron à La Turballe, Fondation St-Jean au Croisic, ...).

- **Favoriser le maintien d'une protection adaptée et de mise en valeur des chaumières traditionnelles et tout particulièrement sur le périmètre du PNRB en lien avec la Charte du PNRB, et dans le contexte de l'adaptation du territoire au changement climatique.**

Cette protection porte une attention particulière sur :

- **L'harmonie d'ensemble** à travers la cohérence des volumes (extensions de hauteur égale ou inférieure au bâti existant), les choix des matériaux de couverture et de murs, l'ordonnement des ouvertures en façade et en toiture ;
 - L'extension de style traditionnel ou contemporain d'une chaumière doit s'inscrire dans l'esprit des formes existantes, soit en dupliquant les formes traditionnelles, soit en les interprétant.
- **Le traitement soigné des abords des constructions** (clôtures,...).
- **La réhabilitation des granges et annexes traditionnelles** (en vue d'un usage d'habitation notamment). Elle vise un traitement d'ensemble cohérent avec le site et les chaumières implantées à proximité.

- **Prendre en compte le patrimoine identifié localement dans le parti d'aménagement des documents d'urbanisme** de manière à affirmer sa place dans la composition paysagère/urbaine du secteur ou de l'opération d'aménagement dans laquelle il s'inscrit (inscrire l'urbanisation dans la continuité de l'identité des lieux).

- **Faciliter, et organiser si nécessaire, la cohabitation paysagère entre les nouvelles constructions d'architecture contemporaine et le bâti traditionnel ancien situé à leur proximité immédiate.** L'objectif est d'encourager un dialogue entre tradition et modernité, sans figer

l'architecture du bâti nouveau, tout en recherchant une harmonie visuelle d'ensemble (sous réserve des règles de protection du patrimoine en vigueur : SPR, sites classés, etc.).

R

Valorisation des sites patrimoniaux emblématiques :

Le territoire de la Presqu'île est marqué par l'empreinte historique des bâtis. Ce patrimoine est l'une des dimensions fortes des paysages du territoire et l'un des marqueurs du cadre de vie et de son histoire. La plupart des édifices ou des ensembles bâtis qui le composent font l'objet d'une protection spécifique (monument historique, site inscrit, site classé...) et d'un usage adapté à leur vocation patrimoniale.

La valorisation des patrimoines bâtis et le maintien d'un réseau de patrimoine architectural vivant s'opèrent également par l'accueil d'usages variés et adaptés aux lieux. Permettre un usage contemporain des sites constitue l'un des leviers permettant la conservation, la restauration et la réhabilitation des bâtis historiques. Le SRADDET des Pays de La Loire invite à la préservation de l'identité patrimoniale et paysagère qui doit constituer des modèles valorisés et mis en réseau. Plusieurs sites sur le territoire relèvent de ce double enjeu de conservation-valorisation et de diffusion de l'identité patrimoniale de la Presqu'île par exemple le Petit séminaire à Guérande ou le site de Pen Bron à La Turballe.

FOCUS : L'ensemble architectural du site de PEN BRON, édifié à la fin du XIX^{ème} siècle, constitue un ensemble de bâtis historiques, structuré autour d'un cloître et de deux cours intérieures et d'une chapelle. Ce site a accueilli les patients du centre de soin hélio-marin pendant près d'un siècle. Avec une capacité d'accueil de plusieurs centaines de patients et les personnels religieux et hospitaliers, les sources historiques estiment que l'on pouvait compter jusqu'à 500 personnes vivant à Pen Bron. Un ensemble d'annexes complète ce site à vocation hospitalière et témoignent de l'organisation de la vie sociale, spirituelle et économique dans les lieux (ateliers artisanaux,

logements pour les soignants, jardins, cimetière...). Les constructions plus récentes, répondant à des équipements collectifs (réfectoire, école, piscine, annexes techniques, bâtiment de stockage...), illustrent également la diversité des usages et des fonctions présentes sur le site.

La circulation est organisée entre les différentes entités bâties en véhicule et à pied. La fréquentation piétonne ou cycliste pour un usage récréatif est régulière et parfois intense et s'appuie sur des espaces de stationnement à l'intérieur du site ou en amont. Les différents cheminements et placettes, maillent le site et permettent d'alterner les points de vue sur la mer, sur le Croisic ou sur le Traict en appréciant la proximité de l'ambiance des dunes.

Par ses usages historiques et actuels, le site de Pen Bron a vocation à rester un patrimoine bâti vivant et à accueillir des usages futurs adaptés à la nature du site et à la préservation de sa dimension patrimoniale tant architecturale que naturelle. Par sa composition singulière, la diversité des fonctions urbaines représentées et les emprises bâties, l'ensemble des constructions de Pen Bron représente plus de 20 000 m² de surface de plancher pour une densité de près de 5000m²/ha. En considérant la nature atypique et patrimoniale de Pen Bron, ce site répond aux caractéristiques d'un secteur de taille et de densité significative des espaces urbanisés de la loi littoral.

P 45

Valoriser les abords des sites patrimoniaux :

- **Maintenir / améliorer les éléments de structuration visuelle, tels qu'alignements d'arbres et / ou de bâtis, pour mieux annoncer et valoriser les vues sur les sites patrimoniaux.**
 - Valoriser la place de l'arbre dans cette structuration visuelle.
 - Préserver, le cas échéant, les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux.
- **Veiller à maintenir, renouveler ou renforcer le couvert arboré en espace urbain** qui fonde l'esprit des lieux (qualité et densité des plantations). Il s'agit notamment de la pinède couvrant les bôles et des bosquets littoraux.
- **Favoriser la mise en place d'espaces publics conviviaux et la mobilité douce aux abords des sites patrimoniaux à travers un aménagement qualitatif**
 - Veiller à une gestion adaptée et pacifiée des différents flux de circulation ;
 - Baliser et sécuriser si nécessaire l'espace clairement dédié aux piétons et cyclistes (traitements différenciés du sol, stationnement vélo, balisage d'itinéraires doux, ...)
 - Organiser la maîtrise et l'intégration du stationnement à proximité immédiate des sites patrimoniaux, afin de dégager les abords directs et de privilégier des espaces de stationnement de plus grande capacité (voitures, vélos, bus...) situés à l'écart mais restant accessibles à courte distance.
 - Veiller à une intégration harmonieuse du mobilier urbain (couleurs, matériaux, implantation...), sans occupation excessive de l'espace public afin de maintenir ou d'apporter de la lisibilité dans le paysage et de la fluidité dans les usages.

7.2.2 Continuer de mettre en valeur les paysages emblématiques en tenant compte de leurs caractéristiques et leurs sensibilités

Le DOO identifie à la carte ci-contre des espaces paysagers stratégiques à l'échelle du territoire du SCoT, avec pour objectif de préserver, améliorer et révéler la qualité des grands paysages. A travers la gestion de ces secteurs clefs il s'agit aussi de renforcer une lecture cohérente et partagée du paysage avec les territoires voisins, autour d'un patrimoine commun incluant l'estuaire de la Vilaine, les marais de Brière (PNR) et l'estuaire de la Loire.

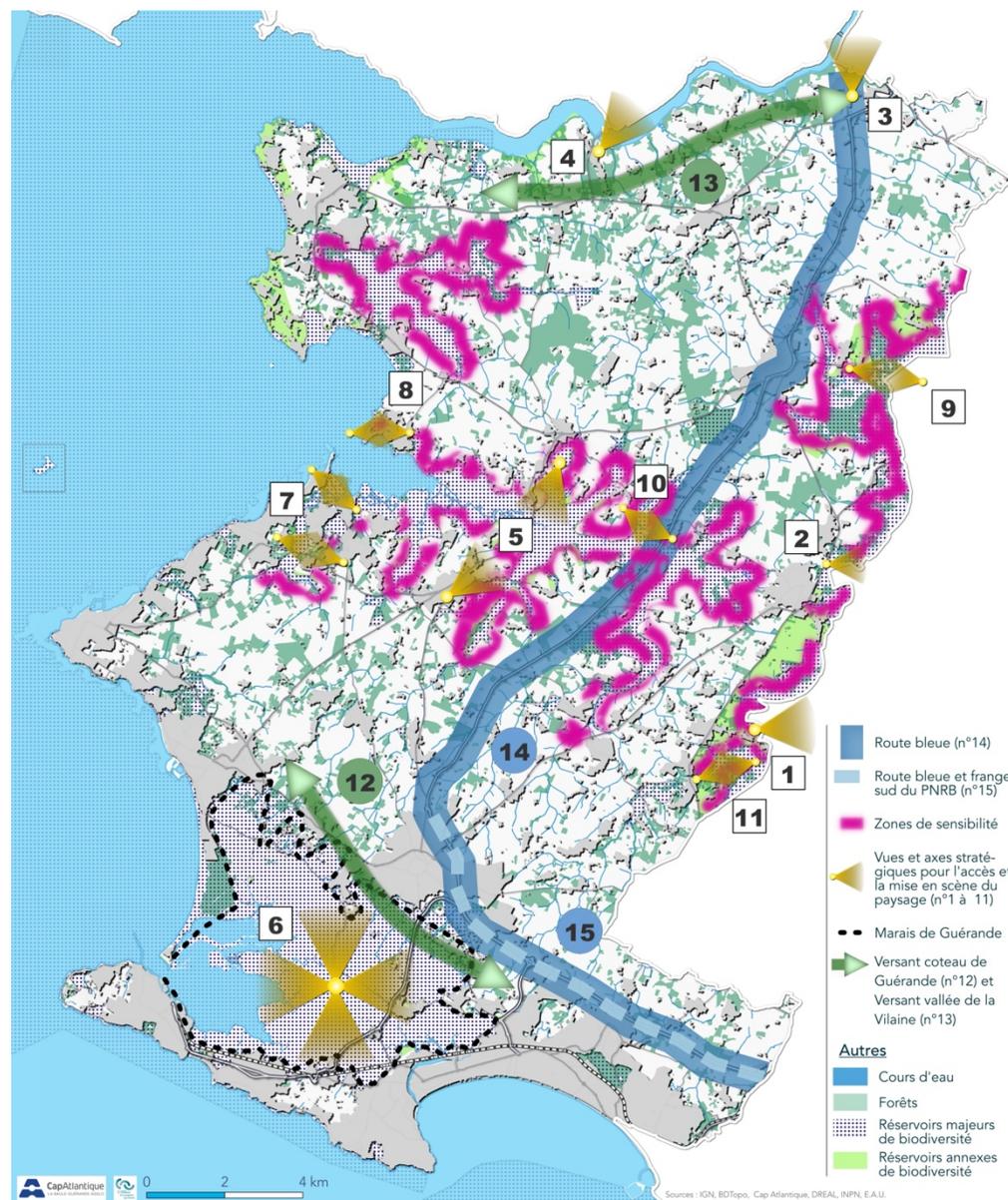
A cette fin, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants auxquels correspondent un site identifié et numéroté à la carte ci-contre.

P 46

Préserver la qualité paysagère du versant sud du coteau de Guérande (secteur n°12) et du versant nord de la vallée de la Vilaine (secteur n°13)

- **Conserver des respirations boisées non urbanisées et limiter la surexposition du bâti dans les vues lointaines, en accompagnant l'urbanisation par une trame verte atténuant les lisières urbaines.** Ces respirations, en tant que coupures d'urbanisation, devront être précisées par les PLU. Une attention particulière est portée, sur le versant nord de la vallée de la Vilaine, aux secteurs présentant un maillage bocager structuré.
- **Privilégier, lorsque possible, l'urbanisation en dehors des secteurs à forte pente.** À défaut, seules des extensions modérées seront admises et à condition qu'elles contribuent à donner un aspect compact à l'espace urbain étendu.

Les espaces paysagers stratégiques du SCoT



P 47

Valoriser l'entrée du PNR de Brière et les paysages perçus depuis la route bleue (secteurs n°14 et 15) :

- **Préserver et souligner les spécificités paysagères des espaces bordant la route bleue :** ambiances bocagères ouvertes avec des séquençements orientés vers les paysages du marais de Brière :
 - En s'assurant que le bocage permette de soutenir la lisibilité du paysage ;
 - En luttant contre l'emboisement des zones humides majeures dans la section séparant St-Lyphard de St-Molf ;
 - En favorisant l'usage d'essences locales dans les plantations, notamment dans les opérations d'aménagement à proximité de la route ;
 - En maintenant ou en révélant des points de vue dégagés sur le paysage, en lien avec la gestion des plantations, l'aménagement de merlons ou la création de sites d'observation.
- **Rechercher l'intégration du bâti agricole et des constructions destinées à l'activité ou les entrepôts :**
 - En accompagnant les bâtiments de grand volume d'un traitement paysager atténuant leur visibilité dans le grand paysage (plantations adaptées en hauteur et en rythme) ;
 - En choisissant des couleurs de toitures et de façades cohérentes avec le bâti environnant, avec des teintes discrètes pour le bâti isolé. Le bardage bois pourra être favorisé.
- **Renforcer la qualité des lisières urbaines :**
 - En maintenant ou en organisant des espaces paysagers non bâtis entre la route bleue et les lisières urbaines voisines (sans nouvelle consommation d'espace), afin de mieux intégrer ces dernières ;
 - En conservant ou en implantant des éléments végétaux (bocage, jardins en fond de parcelle...) pour structurer les entrées de ville

et organiser des transitions paysagères douces entre le tissu urbain et les espaces naturels ou agricole.

P 48

Mettre en scène et valoriser l'accès aux paysages emblématiques du territoire (secteurs n°1 à 11).

Dans les secteurs 1 à 11 identifiés au DOO, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux chercheront à maintenir ou à ouvrir des vues de qualité (fenêtres paysagères) sur les éléments remarquables du patrimoine naturel ou bâti, y compris depuis les espaces urbains proches (cas des abords du marais de Guérande = percées visuelles). Ils veilleront notamment à :

- **Organiser le traitement paysager des abords de voies bordant ou traversant ces secteurs**, en soignant la qualité des plantations et en les gérant de manière à ne pas fermer les vues ou à les ouvrir le cas échéant (en particulier pour les secteurs n°1, 2, 7, 8, 9, 10 et 11). Le choix des plantations cherchera à souligner les ambiances paysagères traversées (zones humides, boisements, séquences paysagères ouvertes ou plus fermées ...).
- **Préserver les éléments naturels ou bâtis caractéristiques des paysages traversés :** bocage, prairies ouvertes, zones humides, alignements d'arbres, bâti ancien.
- **Identifier, le cas échéant, des vues remarquables (cônes de vues)**, afin d'encadrer le rapprochement de l'urbanisation autour de ces points vues et d'organiser des perspectives adaptées.

Le DOO précise ci-après les caractéristiques des secteurs paysagers qu'il identifie et les enjeux paysagers spécifiques attachés à chacun d'eux (enjeu entre parenthèses) :

- **Secteurs n°1, 2, 9 et 11** : Ensemble bocager et de zones humides, ponctuellement boisé et se rattachant au marais de Brière (enjeu : préserver / rouvrir des vues sur les paysages d'eau).
- **Secteur n°3** : Ensemble bocager bordant la Vilaine et à proximité de La Roche-Bernard (enjeu : préserver un maillage bocager de qualité).
- **Secteur n°4** : Ensemble bocager et boisé bordant la Vilaine et à proximité du barrage d'Arzal (enjeu : préserver un maillage bocager de qualité).
- **Secteurs n°5 et 10** : Ensemble bocager et de zones humides : Marais de Pompas et du Mès (enjeu : préserver / rouvrir des vues sur les paysages d'eau, développer la valorisation des paysages d'eau et l'accès aux vues sur ces paysages).
- **Secteur n°6** : Ensemble des marais de Guérande (enjeu : renforcer les accès visuels aux marais, y compris depuis les espaces urbains proches, préserver les prairies bocagères de qualité, tendre à l'harmonisation du bâti le long de la frange Sud des Marais en vue de mieux intégrer les ambiances urbaines et d'améliorer leur lien avec les marais).
- **Secteurs n°7 et 8** : Salines de Quimiac, traict de Merquel, baie de Pen bé (enjeu : préserver / rouvrir des vues sur les paysages d'eau, développer la valorisation des paysages d'eau et l'accès aux vues sur ces paysages).

P 49

Préserver une zone de sensibilité paysagère, écologique et hydraulique autour des marais de Pen Bé, Pont Mahé, du Mès et de Brière :

- **Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les dispositions du DOO relatives à la trame verte et bleue ;**

- **Au sein de la zone de sensibilité (autour des marais) identifiée à la carte « Les espaces paysagers stratégiques du SCoT », ils s'assureront que les infrastructures et aménagements n'engendrent pas d'obstacles disproportionnés et dégradants les vues sur les paysages de marais (obligation d'insertion paysagère soignée et de qualité des projets).**

7.2.3 Qualifier les entrées de ville

P 50

Les entrées de ville feront l'objet de prescriptions spécifiques. Les documents d'urbanisme les détermineront plus finement pour conditionner les projets à une intégration paysagère et fonctionnelle de qualité et adaptée aux contextes et enjeux locaux d'insertion :

- **Affirmer le rôle de transition des espaces d'entrée de ville**, en recherchant une organisation urbaine et des plantations marquant « le passage de la route à la rue » et en portant une attention la qualité visuelle des fronts urbains (matériaux, cohérence des hauteurs, ...) ;
- **Veiller à la qualité architecturale des constructions et au traitement soigné de leurs abords (clôtures, plantations,...) ;**
- **Accompagner les implantations économiques, commerciales ou de bâtis de grand volume** (en particulier dans les séquences paysagères ouvertes) par des mesures d'insertion paysagère adaptées et limitant les nuisances visuelles et sonores vis-à-vis des espaces voisins (naturels, agricoles ou urbains) ;
- **Maintenir ou améliorer la sécurité et la lisibilité des usages dans l'espace public** (circulations apaisées, cheminements piétons et cyclables lisibles...);
- **Favoriser la végétalisation dans le traitement des entrées de ville**, et l'associer autant que possible à une politique

désimperméabilisation ou de limitation de l'imperméabilisation de l'espace public ;

- **Gérer les plantations et espaces paysagers** en bordure de voie en tenant compte des motifs du paysage naturel ou agricole alentour, ainsi que des structures végétales en milieu urbain, afin de valoriser les perspectives visuelles.

7.2.4 Qualifier les lisières urbaines

P 51

Les extensions de l'urbanisation devront être conçues pour maintenir ou rendre plus lisible la structure urbaine ainsi que les lisières du tissu urbain vis-à-vis des espaces agricoles et naturels attenants.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux organisent les extensions de l'urbanisation :

- **En continuité de l'enveloppe urbaine** avec des formes urbaines lisibles (structuration par la voirie et l'implantation des constructions et plantations) contribuant à maintenir ou à conforter une enveloppe compacte et cohérente ;
- **En évitant les urbanisations linéaires sans profondeur le long des voies ;**
- **En prenant appui sur des éléments bâtis ou végétaux existants** pour rechercher des continuités ville/nature, et pour établir des limites lisibles d'urbanisation qui s'intègrent mieux dans le paysage et vis-à-vis des espaces agricoles ;
- **En réutilisant ou réinterprétant les motifs paysagers locaux pour la végétalisation et les plantations en lisière urbaine et souligner ainsi l'esprit des lieux** : plantations adaptées aux contextes écologiques et ambiances paysagères de bocage, de marais, côtières, forestières...

En lisière urbaine, l'objectif n'est pas de « cacher » le bâti, mais de l'insérer harmonieusement dans le paysage en tenant compte de l'environnement local :

- Par des séquences plantées (plantations formant écran visuel) qui atténuent l'exposition visuelle du bâti dans les vues lointaines,
- Ou par des séquences ouvertes dans lesquelles l'organisation du bâti donne forme à un front urbain cohérent (continu ou non).

8. Une politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs et visant une offre de qualité et de diversité

En matière commerciale, 3 ambitions centrales sont poursuivies en recherchant une qualité et une diversité commerciale pour ses habitants et visiteurs et en mettant au cœur de sa politique commerciale la dynamisation des centre-ville et de leurs commerces. Le SCoT se fixe pour cela trois objectifs clés.

Le premier objectif est de dynamiser en priorité le commerce des centres-villes.

- *Il implique de rechercher au sein du tissu urbain des concentrations de commerces ; et le cas échéant de commerces-services-équipements, favorisant des centralités de vie. La clarté et la qualification des parcours marchands sont des éléments importants pour inciter à la fréquentation du commerce de centre-ville, dans un cadre convivial.*
- *Il est aussi nécessaire d'être attentif et de mieux anticiper les phénomènes de vacance commerciale et de risque de baisse, voire de perte, de commercialité de cœurs d'îlots stratégiques.*

Le deuxième objectif est de conforter les trois pôles commerciaux majeurs du territoire « La Baule, Guérande et Herbignac ». En effet, au-delà du poids important en services et en population qu'ils représentent au sein du territoire, ces pôles ont un rôle structurant pour mieux irriguer en services les espaces du SCoT (dont en services de mobilité).

Enfin le territoire n'entend pas créer de nouveaux parcs commerciaux de périphérie. L'objectif est de rechercher au contraire l'optimisation des espaces commerciaux existant en périphérie, voire des reconfigurations adaptées pour améliorer la fonctionnalité et la qualité d'aménagement des espaces et mieux

gérer les différents usages éventuellement présents (activité économique, ...). L'amélioration de ces espaces commerciaux intéresse aussi la montée en qualité du point de vue de la transition écologique et énergétique (dispositifs de production d'énergie renouvelable, végétalisation, mobilités décarbonées, ...).

Pour l'aménagement commercial, le présent DOO comprend :

- **Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.** Il définit les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture en particulier des entrées des villes.
- **Un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)** déterminant les conditions d'implantations des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. **Ce document figure en 4^{ème} partie du DOO.**

Objectif 8.1

Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg

8.1.1 Les centralités : les localisations préférentielles privilégiées

La centralité urbaine est le centre de la vie locale (communale – centre-ville ou bourg, de quartier) qui concentre une mixité des fonctions (logements, commerces, administrations et services) et un bâti dense. Elle constitue également un lieu d'attractivité pour les habitants et usagers.

Le SCoT Cap Atlantique La Baule – Guérande Agglo demande aux documents d'urbanisme locaux de maîtriser le développement commercial de manière à privilégier les centres-villes/bourgs comme localisation préférentielle pour les commerces.

Il veillera ainsi à traduire la stratégie de développement commercial du territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine et commerciale définie par le SCoT.

P 52

- **Les centralités sont les lieux privilégiés d'accueil des commerces.** Une concentration commerciale (et de services) y est recherchée pour renforcer l'animation et l'attractivité urbaine.
- **Les centralités du territoire sont de nature et de taille différente. Néanmoins, au sein de chaque centralité la polarisation du commerce est recherchée,** afin de participer à l'animation des centralités, et de renforcer l'attractivité des commerces existants.
- **Les projets d'implantation commerciale doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités localisées dans le DAACL.**

- **Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter les centralités** telles que définies dans le DOO en s'appuyant sur les localisations du DAACL.

R

Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles incitatives pour le développement des commerces dans ces lieux, en lien avec le R.151-37 du code de l'urbanisme, qui permet d'identifier et de délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.

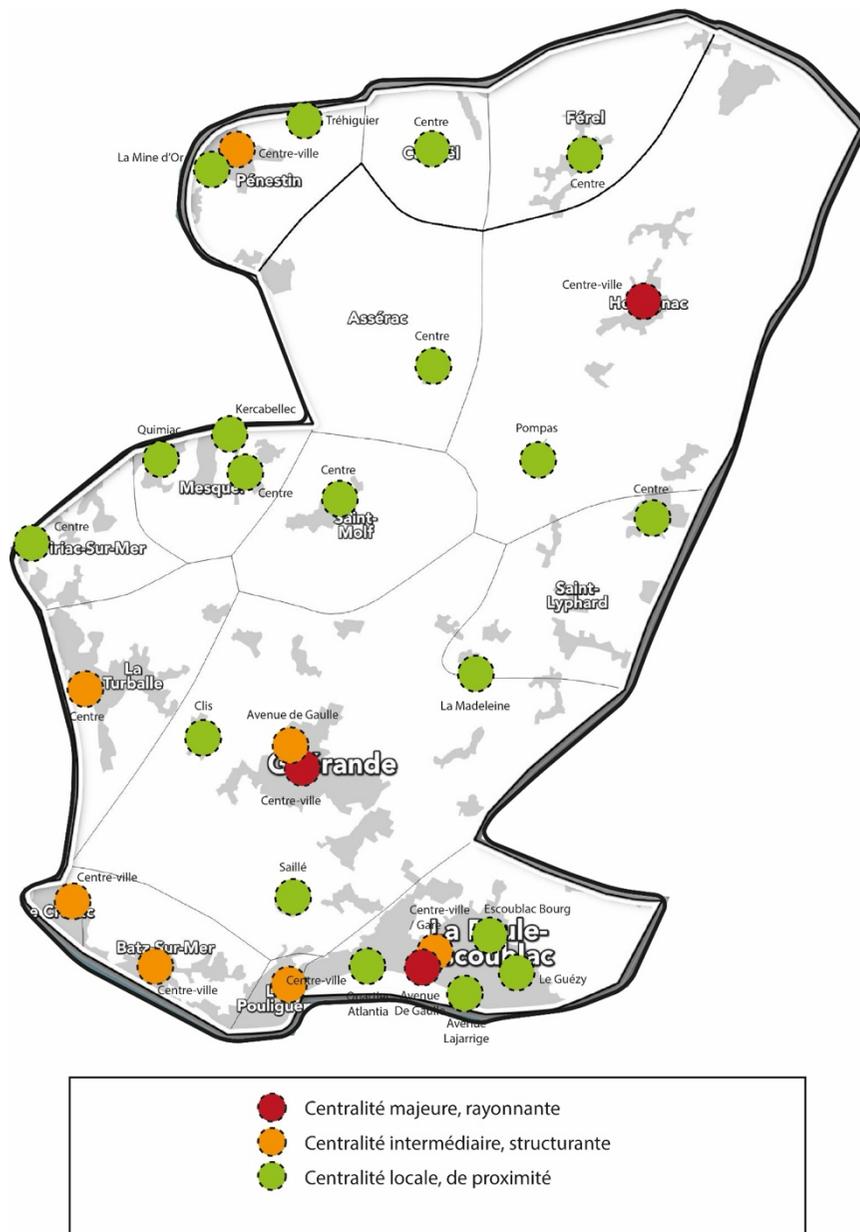
8.1.2 Renforcer l'armature commerciale des centralités territoriales

Exprimé à travers son Projet d'Aménagement Stratégique (P.A.S.), le SCoT de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo souhaite renforcer l'attractivité et le dynamisme de l'ensemble des centres-villes et centres-bourgs (et quartiers urbains mixtes), tout en renforçant le rayonnement des pôles majeurs, structurant et irriguant le territoire de services et de commerces dans une logique de confortement d'une armature commerciale au service d'un aménagement commercial équilibré.

Il s'agit ainsi de favoriser la bonne adéquation entre la recherche de confortement du rayonnement des pôles locaux et le renforcement de l'attractivité urbaine et commerciale par l'implantation de nouveaux commerces dont les aires de chalandises sont plus ou moins « rayonnantes ».

Il s'agit également de mettre en bonne adéquation les capacités des infrastructures existantes ou projetées (voiries, stationnements, transports en commun, ...) avec les attentes et habitudes des consommateurs / usagers relatives à certaines typologies commerciales.

Armature commerciale des centralités



Armature commerciale des centralités

Centralités majeures, rayonnantes

- Guérande – Centre-ville
- Herbignac – Centre-ville
- La Baule-Escoublac – Avenue du Général de Gaulle

Centralités intermédiaires, structurantes

- Batz-sur-Mer – Centre-ville
- Guérande – Boulevard de Gaulle
- La Baule-Escoublac – Centre-ville / Gare
- La Turballe – Centre-ville
- Le Croisic – Centre-ville
- Le Pouliguen – Centre-ville
- Pénestin – Centre-ville

Centralités locales, de proximité

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Assérac – Centre • Camoël – Centre • Férel – Centre • Guérande – Clis • Guérande / Saint-Lyphard – La Madeleine • Guérande – Saillé • Herbignac – Pompas • La Baule-Escoublac – Avenue Lajarrige • La Baule-Escoublac – Quartier Atlantia • La Baule-Escoublac – Escoublac Bourg | <ul style="list-style-type: none"> • La Baule-Escoublac – Le Guézy • Mesquer – Centre • Mesquer – Quimiac • Mesquer – Kercabellec • Pénestin – La Mine d'Or • Pénestin – Tréguier • Piriac-sur-Mer – Centre • Saint-Lyphard – Centre • Saint-Molf – Centre |
|---|---|

- Au sein des centralités définies comme localisations préférentielles, les nouvelles implantations commerciales ainsi que les extensions de commerces existants ne sont pas limitées en surface de vente, à l'exception des équipements commerciaux de fréquence d'achat occasionnelle située dans les centralités locales, de proximité, dont la surface de vente est limitée à 300 m².

Les PLU peuvent définir des surfaces de vente maximales, en compatibilité avec les éléments précédemment définis.

- Les extensions des commerces existants de fréquence d'achat exceptionnelle située dans les centralités intermédiaires, structurantes et les centralités locales, de proximité, sont autorisées, ainsi que les opérations visant à la restructuration et à la modernisation de ces équipements commerciaux existants.

R

Les documents d'urbanisme locaux sont incités à définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à l'attractivité urbaine et commerciale des centralités, dans une démarche de revitalisation / dynamisation.

Fréquence d'achats	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
Armature commerciale des centralités	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...
Centralité majeure, rayonnante				
Centralité intermédiaire, structurante				Extensions possibles des équipements commerciaux existants
Centralité locale, de proximité			300 m ² maximum de surfaces de vente	

Localisation préférentielle	Localisation non préférentielle
-----------------------------	---------------------------------

Objectif 8.2

Maîtriser et rationaliser le développement en dehors des centralités

8.2.1 Les SIP : des localisations préférentielles « à défaut »

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont vocation à être les localisations privilégiées des commerces qui ne pourraient être accueillis dans les centralités. Néanmoins, leurs caractéristiques varient d'un secteur à un autre, en raison de leur intégration (ou non) dans le tissu urbain mixte et de leur influence vis à vis de la centralité. Ainsi, afin de déterminer des conditions spécifiques d'implantation des commerces, deux typologies de SIP ont été définies :

- Les SIP connectés sont les localisations préférentielles des commerces qui ne pourraient être accueillis en centralités mais qui participent au renforcement de la dynamisation des centralités, en justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches, répondant à un besoin de la population locale, en termes d'offre commerciale, de solutions de mobilités et de stationnements mutualisés, de locaux d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat, d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif, ...
- Les SIP déconnectés sont les localisations préférentielles des commerces qui ne pourraient être accueillis en centralités, mais qui participent au renforcement de l'offre commerciale territoriale, au sein d'espaces économiques dédiés dont les aménagements doivent répondre à des enjeux spécifiques de rayonnement, d'attractivité et d'accessibilité supra-communale.

P 54

- Lorsque l'implantation en centralité d'un projet commercial n'est pas possible, sous réserve de justifications et à condition de ne pas remettre en cause les politiques de revitalisation, de

dynamisation et de préservation du tissu commercial local et des centralités urbaines, le commerce sera localisé dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP) identifiés dans le DAACL.

- Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter les périmètres des SIP localisés dans le DAACL.
- La création de nouveaux SIP (autres que ceux localisés dans le DAACL) est interdite sur la durée d'application du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques.
- L'emprise foncière des SIP traduite dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur à l'approbation du SCoT ne peut être développée sur la durée d'application du SCoT. Les installations et extensions commerciales ne sont possibles que dans les emprises foncières localisées dans le DAACL. Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques.
- La création de nouvelle galerie marchande et l'extension de galerie marchande existante est interdite au sein des SIP, sauf dans le cas de projets de restructuration de constructions existantes permettant le maintien et/ou la concentration des commerces existants au sein d'un SIP (connecté ou déconnecté) et à condition de ne pas augmenter la surface de vente totale existante des commerces de fréquence d'achat quotidienne au sein des galeries marchandes existantes.

R

Au sein des SIP connectés et déconnectés, les documents d'urbanisme pourront encadrer le développement commercial, en fixant un volume total de mètre carrés commerciaux à ne pas dépasser.

8.2.2 Distinguer une armature des SIP et anticiper leurs évolutions urbaines et commerciales

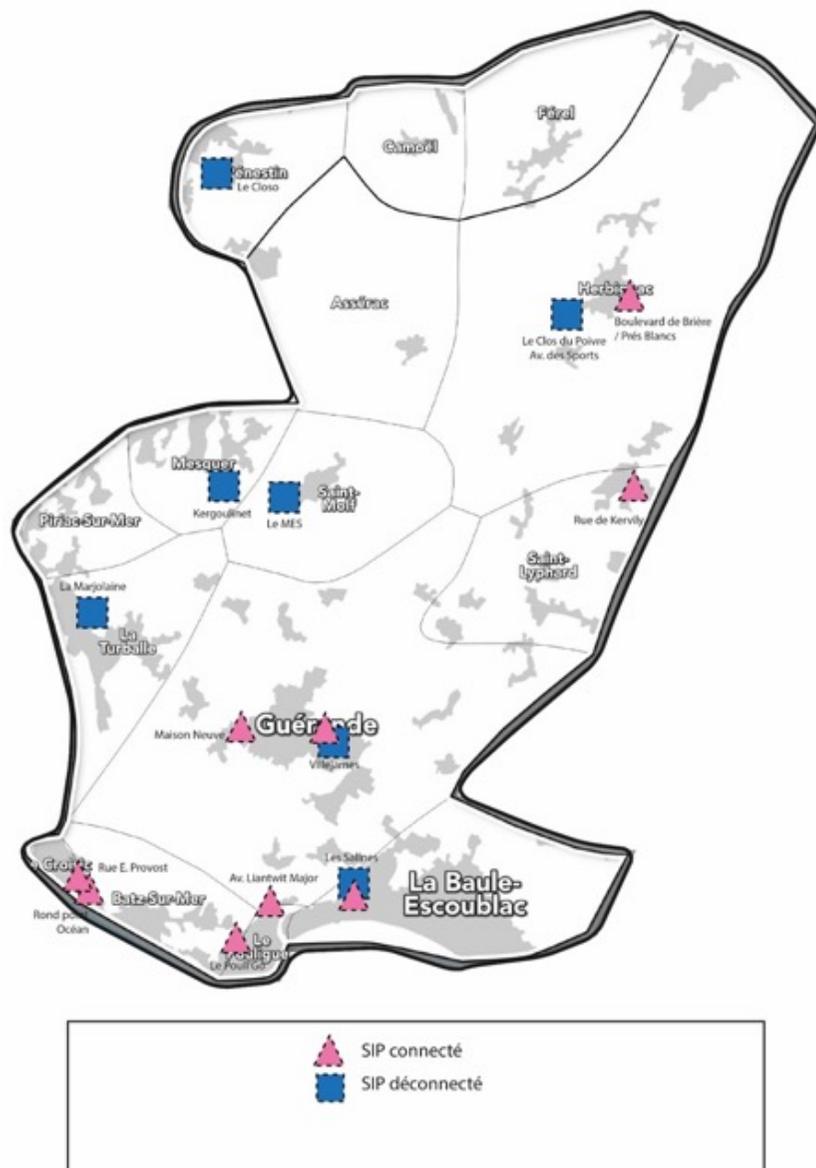
Les SIP présentent des caractéristiques différentes qu'il convient d'appréhender, en spécifiant des règles et conditions d'implantations différenciées.

En effet, les SIP connectés présentent des caractéristiques d'intégration (urbaine, paysagère, commerciale, ...) très différenciées, chaque situation étant assez distinctive des autres. En revanche, l'objectif que porte le SCoT au sein de ces SIP connectés est partout le même : favoriser la mixité fonctionnelle au sein de ces espaces, en renforçant les liens entre centralité et SIP connecté. C'est en ce sens que le DOO et le DAACL spécifient les conditions d'implantations, visant à renforcer cette mixité fonctionnelle, de façon adaptée (et adaptable) au regard des spécificités de chaque site et de chaque commune.

Les SIP déconnectés présentent en revanche une structure, une organisation interne, plus homogène, et des enjeux quasi-similaires. Ils présentent des emprises foncières et une offre commerciale importante, avec un fort rayonnement supra-territorial, et impliquent des flux importants.

La stratégie de confortement des pôles commerciaux précisées dans le Projet d'Aménagement Stratégique implique de rechercher une bonne adéquation entre l'attractivité des pôles commerciaux périphériques (exprimée notamment au regard de la typologie de l'offre commerciale et de services présente) et les capacités de gestion et d'intégration des impacts générés, notamment au regard des infrastructures existantes ou projetées (flux automobiles, stationnements, desserte en transports en communs, ...).

Localisations préférentielles en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)



Localisations préférentielles en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

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

- Les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser les nouvelles implantations commerciales au sein des SIP connectés seulement si celles-ci participent à renforcer la mixité fonctionnelle (habitation, équipements, autres activités secondaires ou tertiaires, ...) à l'échelle du SIP et de son environnement proche.
- Les nouveaux équipements commerciaux s'intègrent ainsi à des opérations au sein d'une même construction, d'une même unité foncière ou d'un aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du SIP connecté, justifiant d'une mixité de fonctions (existante ou développée par le projet).
- Les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser les nouvelles implantations commerciales de fréquence d'achat quotidienne au sein des SIP connectés seulement si celles-ci s'intègrent au sein d'opérations visant à renforcer la mixité résidentielle à l'échelle du SIP.
- Les nouveaux équipements commerciaux de fréquence d'achat quotidienne s'intègrent ainsi à des opérations au sein d'une même construction, d'une même unité foncière ou d'un aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du SIP connecté, justifiant d'une mixité résidentielle (existante ou développée par le projet).
- Au sein des SIP connectés, les nouvelles implantations commerciales ainsi que les extensions de commerces existants dans les localisations préférentielles respectent les fréquences d'achats privilégiées et plafonds de surface de vente par unité commerciale détaillées dans le tableau ci-contre.
- Ces plafonds sont exprimés comme des maximums à ne pas dépasser, dans un rapport de compatibilité.

SIP connectés				
	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
Fréquence d'achats	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...
Tout projet	Sous condition du développement d'une mixité résidentielle au sein du périmètre du SIP et justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches et répondant à un besoin de la population locale	Justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches et répondant à un besoin de la population locale		
Création, nouvelle implantation commerciale	300 m ² maximum de surface de vente Le PLU peut définir des surfaces de ventes minimales.	Surface de vente comprise entre 300 m ² minimum à 3000 m ² maximum Le PLU peut définir une surface plafond inférieure à 3000 m ² .		
Extension de l'existant	Dans la limite de 300 m ² maximum de surface de vente (cumulé existant + projet d'extension)	3000 m ² maximum de surface de vente (cumulé existant + projet d'extension) +10% des surfaces existantes supérieures à 3000 m ² à la date d'approbation du SCoT		+10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT dans la limite de 3000 m ² maximum (cumulé existant + projet d'extension)
Localisation préférentielle		Localisation préférentielle sous conditions définies dans le DAACL		Localisation non préférentielle

R

Les documents d'urbanisme locaux sont incités à définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle dédiée au renforcement / développement et à l'organisation de la mixité fonctionnelle au sein des SIP connectés.

P 56

- Au sein des **SIP déconnectés**, les projets d'implantation commerciale dans les localisations préférentielles respectent les fréquences d'achats privilégiées et plafonds de surface de vente par unité commerciale détaillées dans le tableau ci-contre.

R

L'implantation de services de crèches, halte-garderie, garde d'enfants dans les SIP déconnectés est conditionnée à la réalisation d'équipements inter-entreprises.

R

L'aménagement de stations de distribution de carburants et autres énergies et de stations de lavage automobile est réalisé au sein du périmètre des SIP déconnectés, de façon à préserver une cohérence et la bonne fonctionnalité de la zone au regard notamment des flux de véhicules engendrés et ne pas impacter les espaces attenants hors périmètre du SIP.

SIP déconnectés				
	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
Fréquence d'achats	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...
<u>Création, nouvelle implantation commerciale</u>		Surface de vente supérieure à 400 m ² et dans la limite de 10 000 m ² de surfaces de vente, tel que défini par la Loi Climat et Résilience Le PLU peut définir une surface de vente maximale inférieure au plafond de 10 000 m ² .		
<u>Extension de l'existant</u>	+10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT	Dans la limite de 10 000 m ² de surfaces de vente maximum Le PLU peut définir une surface de vente maximale inférieure au plafond de 10 000 m ² .		

Localisation préférentielle	Localisation préférentielle sous conditions définies dans le DAACL	Localisation non préférentielle
-----------------------------	--	---------------------------------

8.2.3 Règles applicables en dehors des localisations préférentielles

En dehors des localisations préférentielles définies par le DOO (centralités et SIP), il s'agit d'éviter sur Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo de nouvelles implantations commerciales notamment au sein :

- Des Zones d'Activités Économiques et des espaces économiques (hors localisations préférentielles définies dans le DOO et DAACL),
- Des bords de routes liées à des logiques de captages de flux automobiles,
- Des espaces d'habitat diffus ou non mixtes,
- Des espaces naturels et agricoles, aquacoles, salicoles, ostréicoles ...,
- Des espaces de flux touristiques hors centralités.

P 57

Toute nouvelle implantation commerciale est évitée en dehors des localisations préférentielles définies par le DOO et le DAACL sur Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo.

Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques. Toutefois, Par exception à ce principe :

- **Dans les zones urbaines, l'extension des commerces existants est possible dans la limite de 300 m² de surface de vente maximale**, sans aggraver ni consommation ni artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **Dans les zones urbaines, la restructuration des commerces existants est possible dans le cadre d'opération de renouvellement urbain** (sans création de surface de vente supplémentaire si celle-ci atteint déjà 300 m², dans la limite de 300 m² maximum si le projet intègre une extension des surfaces de vente : surface existante + surface projetée)
- **Dans les zones urbaines, toute opération de modernisation d'équipement commercial est possible** (sans création de surface

de vente supplémentaire si celle-ci atteint déjà 300 m², dans la limite de 300 m² maximum si le projet intègre une extension des surfaces de vente : surface existante + surface projetée).

- **Les espaces de vente directe de produits agricoles, de la mer, de la pêche et salicoles sont autorisés si ceux-ci sont implantés à proximité directe du lieu d'exploitation (y compris au sein de zones agricoles ou naturelles).** Les documents d'urbanisme locaux définissent les conditions d'implantations et limitent les surfaces de plancher.
- **Au sein des Zones d'Activités Économiques et des espaces économiques identifiés par les documents d'urbanisme locaux, les nouvelles implantations de showrooms et espaces de ventes directes de production accolées au bâtiment de production sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de vente.** L'extension des showrooms et espaces de vente directe de productions déjà existants dont la surface de vente est supérieure à 300 m² à la date d'approbation du SCoT est limitée à +10% de la surface de vente existante.

R

Il est recommandé de mettre en œuvre les actions favorisant le déplacement des commerces situés hors localisations préférentielles vers les localisations préférentielles définies précédemment.

Objectif 8.3 Localisations préférentielles de la logistique commerciale

Définition :

On entend par « logistique commerciale » les plates-formes logistiques dédiées à l'organisation des flux de marchandises générés par de la vente à distance (les entrepôts « e-commerce ») et les drives automobiles et piétons.

Les drives automobiles « accolés » ou « adossés » jouxtent le magasin (accessible au public) mais fonctionnent et s'approvisionnent de manière autonome. L'entrepôt est situé à proximité directe du magasin et constituent en sorte une « extension » de celui-ci.

Les drives automobiles « isolés » ou « solos » sont des entrepôts autonomes, non adossés à un magasin. Ils s'organisent de façon indépendante.

Les espaces « picking » ou de « retrait en magasin » peuvent être automobiles ou piétons. Ils sont intégrés au magasin et s'approvisionnent donc au sein de celui-ci.

Les dark-kitchen et dark-store sont des espaces de préparation de commande (de restauration pour l'un, de produits de consommation courante, du quotidien, pour l'autre), non accessible au public, qui offrent un service de livraison rapide et de proximité.

Ne sont pas considérées comme activité de logistique commerciale : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des établissements économiques du territoire (commerces physiques et activités de production industrielle) ou encore les activités de transport de marchandises.

- L'ensemble du territoire couvert par le SCoT ne constitue pas une localisation préférentielle pour les projets de logistique commerciale de plus de 5000 m² de surface de plancher.
- Les activités logistiques commerciales sont implantées dans les localisations préférentielles telles que spécifiées dans le tableau suivant, en fonction de la nature de l'activité et de la typologie de la localisation préférentielle.
- Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques.

Format de logistique commerciale	Drives automobiles « isolés »	Drives automobiles « accolés » et drives automobiles « picking »	Dark-kitchen, dark-store, ...	« Picking » piétons, Casiers et distributeurs de produits	Autres formes de logistique commerciale (entrepôts de vente à distance, ...)
Localisation préférentielle	SIP déconnectés	A encadrer par les documents d'urbanisme locaux	A proximité immédiate des centralités, des SIP connectés et des SIP déconnectés A encadrer par les documents d'urbanisme locaux	Centralités et SIP connectés	SIP déconnectés

Les centralités, SIP connectés et SIP déconnectés ont été identifiés précédemment.

Objectif 8.4

Optimiser les polarités commerciales et renforcer leur qualité

La montée en qualité des espaces commerciaux et des équipements commerciaux en centralités et dans les espaces périphériques constitue un objectif majeur porté par le Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo.

La qualification des linéaires marchands de centres-villes, centres-bourgs et de quartiers urbains multifonctionnelle (des centralités), mais également des espaces commerciaux de périphérie (les SIP) qui constituent les entrées de ville et de territoire doit ainsi être poursuivie, tout en appréhendant l'optimisation des espaces fonciers existants.

Les orientations et objectifs suivants concernent l'ensemble des centralités, des SIP connectés et déconnectés.

8.4.1 Optimiser les espaces commerciaux et favoriser leur intégration urbaine

P 59

- **Les projets d'implantations commerciales favorisent le réinvestissement des espaces commerciaux vacants ou sous-occupés ainsi que les friches au sein des localisations préférentielles.**
- **Les documents d'urbanisme définissent des règles d'implantation relatives aux équipements commerciaux** (et aux opérations mixtes intégrant du commerce) favorables à la mutualisation des espaces bâtis et non bâtis, à l'évolution de ces espaces dans le temps et à leur mutabilité vers d'autres usages.
- **Les documents d'urbanisme définissent des règles de hauteurs relatives aux équipements commerciaux** (et aux opérations

mixtes intégrant du commerce) favorables à la « verticalisation » au sein des localisations préférentielles, tout en assurant la cohérence avec le cadre urbain existant.

R

Les documents d'urbanisme devront penser l'accueil des activités commerciales non sédentaires et des marchés de plein vent par des aménagements d'espaces publics adaptés.

Dans les centralités urbaines, la dynamisation commerciale peut être favorisée par le biais d'interventions directes ou partenariales des collectivités : requalification des espaces publics, modernisation des devantures commerciales, stratégie d'intervention foncière et immobilière commerciale (DPU, DPU renforcé, ...), ...

8.4.2 Assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère

P 60

- **Les documents d'urbanisme locaux portent une attention particulière à l'intégration architecturale des activités commerciales à leur environnement** (matériaux adaptés, gammes de couleurs, toitures, ...).
- **Dans le cadre de projets d'implantation commercial, l'interface entre l'équipement commercial (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles (notamment lisières et entres de villes) devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégré au sein du périmètre de projet d'équipement commercial.**

R

Les collectivités locales portent une attention particulière à la qualité, la cohérence et l'intégration des enseignes, pré-enseignes et publicités extérieures, notamment par l'élaboration de Règlement Local de Publicité.

8.4.3 Améliorer l'intégration environnementale, écologique et énergétique

P 61

- La préservation des composantes naturelles préexistantes, le maintien et la restauration des continuités écologiques seront recherchés lors des projets d'implantation commerciale.
- Les projets d'implantation commerciale mettent en œuvre les solutions favorables à la lutte contre les îlots de chaleur et à l'aménagement d'îlot de fraîcheur.
- Les projets d'implantation commerciale limitent l'imperméabilisation des sols et favorisent la bonne gestion des eaux pluviales.

R

Les documents d'urbanisme locaux sont incités à réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur les centralités et les secteurs d'implantation périphériques (SIP) et/ou une Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique dédiées à la qualité des aménagements paysagers et des plantations au sein des centralités et des SIP (connectés, déconnectés).

8.4.4 Renforcer l'accessibilité multimodale

P 62

- Des aménagements spécifiques favorables aux modes actifs (marche à pied, vélo, ...) sont développés au sein des localisations préférentielles : cheminements sécurisés et

continus, stationnements des vélos (et autres véhicules type trottinette), stations de recharges, ...

- Les jonctions piétonnes et cyclables devront être assurées vers les localisations préférentielles depuis les arrêts de transports en commun et parcs de stationnements publics dans les espaces à proximité.
- L'accès et les mobilités vers - et au sein - des espaces commerciaux situés dans les localisations préférentielles sont favorables aux PMR.

R

Afin de rendre plus lisible l'offre commerciale du territoire, une signalétique et un jalonnement routier, cyclable et piétonnier homogène pourra être défini et mis en place vers les commerces, notamment depuis les espaces de stationnements publics et les arrêts de transports en commun.

Dans les centralités, les documents d'urbanisme locaux peuvent déroger aux exigences de places de stationnement dans le cadre de projet de construction de nouveaux bâtiments à vocation commerciale (hors opération mixte).

9. Une économie durablement dynamique et des fonctions productives tournées vers l'innovation : qualité, efficacité et résilience du mode d'aménagement

La stratégie économique développe trois objectifs clefs pour renforcer le poids économique du territoire avec des entreprises et des emplois apportant de la valeur ajoutée économique, territoriale et sociale :

- **Fortifier le territoire sur les activités de l'économie productive, avec de l'innovation, afin d'accompagner la tertiairisation de l'économie et de se saisir de secteurs porteurs et d'avenir.** Les activités primaires, les activités de production et tertiaires en lien avec les ressources et les usages notamment maritime « Mer Vent Océan » (dont nautisme), avec l'environnement et la transition écologique et énergétique sont des gisements à prendre en compte, y compris au travers de l'innovation et des apports du numérique.
- **Accompagner les dynamiques de l'économie résidentielle,** face aux évolutions des modes de vie (habitat, services aux personnes), de l'artisanat, des usages numériques (santé, smart-city...), des pratiques touristiques (tourisme, moteur économique).
- **Développer une stratégie de l'emploi** favorisant la création de postes plus diversifiés pour offrir des perspectives aux différentes catégories socio-professionnelles et générationnelles du territoire, en écho à un territoire du bien-vivre pour tous.

Le territoire fait le choix de développer une offre foncière et immobilière économique selon une approche novatrice de l'aménagement, à la fois agile et résiliente. Il vise à optimiser l'accueil des entreprises dans une logique de sobriété foncière, tout en limitant les pressions sur les espaces agricoles et les vulnérabilités littorales.

En effet, Il s'agit, d'une part, de développer l'action pour optimiser l'accueil d'entreprises dans le tissu existant (centre-ville, parcs d'activités existants,...).

D'autre part, il s'agit de capitaliser sur la politique économique volontariste de l'agglomération pour la sécurisation des vocations des sites économiques à travers une politique foncière, et le développement de partenariats qui favorise les écosystèmes d'entreprises, et donc les potentiels de créations de valeur ajoutée et d'emplois, sans consommer de nouveaux espaces.

Enfin, le développement de l'offre foncière et immobilière en extension vise à deux objectifs majeurs :

- **Assurer sur le long terme la qualité et l'attractivité des parcs d'activité existants ;**
- **Concentrer le développement structurant sur un nombre restreint de 3 polarités à l'échelle du territoire : La Baule, Guérande, Herbignac-Férel.**

Ces polarités sont localisées pour maximiser l'intégration et la résilience du développement, et ses effets sur l'économie et l'emploi :

- **Répartition spatiale du développement économique évitant la dispersion** pour mieux préserver l'espace agricole et limiter les pressions environnementales.
- **Valorisation de l'axe économique : St-Nazaire <-> La Baule, Guérande, Herbignac-Férel <-> Sud Bretagne.** D'autant plus dans un contexte où les dynamiques avec l'agglomération nazairienne sont porteuses de coopérations et d'innovation.
- **Éloignement par rapport à la côte maritime** pour mieux préserver l'espace agricole et limiter les vulnérabilités littorales, dans un contexte de changement climatique.

Objectif 9.1

Favoriser l'activité dans le tissu urbain existant

P 63

Toutes les communes du territoire ont vocation à accueillir dans leur tissu urbain mixte des activités non-nuisantes en bonne cohabitation avec les autres usages de l'espace urbanisé.

Les documents d'urbanisme locaux favoriseront le maintien et le développement d'activités dans le tissu urbain, en fonction des contextes et besoins locaux et des conditions suivantes :

- **Les activités artisanales, de services, de fabrication en ville (FabLabs,...), voire de très petites industries**, lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles (bruit, trafics générés, esthétique, ...) avec le fonctionnement du quartier, notamment vis-à-vis de l'habitat situé à proximité,
- **Les activités de tertiaires et innovation :**
 - immobilier d'entreprises dans le cadre de secteurs dédiés à un pôle tertiaire/d'innovation, ou d'une offre de bureau au sein du tissu bâti mixte,
 - espaces de coworking associés ou non à des tiers-lieux ou un pôle tertiaire.

Les pôles de Guérande et de La Baule joueront un rôle moteur pour renforcer la visibilité du territoire du SCoT sur l'offre tertiaire et d'innovation et favoriser l'essaimage de ces activités dans les communes du territoire. Ils ont notamment vocation à consolider leur offre tertiaire (au sein du tissu existant) :

- En valorisant la proximité de la gare, à La Baule.

- En valorisant les dynamiques et la qualité du cadre urbain portés par les sites tertiaires existants (Bréhadour...) et le centre-ville, à Guérande.

A cette fin, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs suivants :

- **Favoriser la mixité fonctionnelle dans les règlements**, afin de maintenir ou permettre l'implantation d'activités dans les tissus urbanisés, résidentiels ou mixtes.
 - Identifier, le cas échéant, les secteurs les plus adaptés pour encadrer cette mixité, en précisant si nécessaire la nature des activités tertiaires ou artisanales autorisées et leur dimensionnement.
- **Dans les secteurs appropriés, favoriser la mixité dans le bâtiment permettant la bonne cohabitation de plusieurs fonctions** (artisanat urbain, bureaux, services, voire logements), par exemple avec des services en rez-de-chaussée et du logement aux étages.
- **Prévoir des règles favorables à l'évolution du bâti**, pour répondre aux besoins des activités, y compris à ceux liés au télétravail ou aux bureaux associés à l'habitat.
- **Faciliter les changements d'usages en faveur de l'économie** lorsque des constructions vacantes / dégradées ne sont pas en mesure d'offrir des conditions adaptées à l'usage d'habitat (dans le respect de la Loi littoral pour les communes concernées).
- **Veiller à une couverture numérique et mobile adaptée (4G, 5G, très haut débit), et, le cas échéant, en faciliter l'amélioration.**

Objectif 9.2

Développer l'offre tertiaire et de services aux entreprises au bénéfice de l'innovation, de la formation et du parcours de vie des entreprises

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettent œuvre les objectifs suivants.

9.2.1 Développer l'offre pour la formation et l'enseignement supérieur

P 64

- Prévoir l'offre immobilière et/ou foncière nécessaire pour accompagner les besoins de création ou d'agrandissement d'équipements d'enseignement supérieur et de formation.

A Guérande, il s'agira notamment de favoriser la création d'un pôle de formation dans le secteur de Villejames avec lequel pourrait s'articuler une offre tertiaire et une offre de logements et commerces pour donner forme à un ensemble fonctionnel et attractif pour les usagers et les entreprises.

9.2.2 Développer l'offre tertiaire et recherche-innovation

P 65

- Renforcer la capacité d'accueil pour les activités tertiaire et innovation recherche en optimisant la mobilisation de différents potentiels :
 - En utilisant des **capacités au sein du tissu existant** (cf. ci-avant) ;

- En conservant durablement la qualité des **sites tertiaires existants** (Bréhadour,...) ;
- En **développant une offre s'articulant avec la création du pôle de formation dans le secteur de Villejames à Guérande** (cf. ci-avant).
- En **mobilisant les opportunités d'implantation, au sein de parc industriels et artisanaux** (nouveaux à développer, ou dans le cadre d'évolutions ou mutations au sein de parcs existants), y compris lorsqu'il s'agit d'associer ces activités avec des espaces de production.

9.2.3 Organiser l'offre de services aux entreprises pour accompagner leurs parcours résidentiels

P 66

- **L'offre de services aux entreprises pour accompagner leurs parcours résidentiels s'organise à l'échelle de l'agglomération.** Il s'agit d'optimiser la réponse aux besoins en fléchant l'offre sur les localisations les mieux adaptées et en favorisant le recours à des outils immobiliers et de services de natures différentes : pépinières, hôtels d'entreprises, villages d'artisans.

Objectif 9.3

Fonder la programmation économique sur la valorisation des parcs d'activités existants et le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants.

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettent œuvre les objectifs suivants.

9.3.1 Sécuriser la vocation économique des parcs d'activités existants, assurer leur qualité sur le long terme et veiller au maillage économique de proximité

La valorisation et l'optimisation des parcs d'activités passeront par une stratégie d'intervention multiple allant de la sensibilisation des acteurs, leur accompagnement (conseil architectural), l'évolution des règlements d'urbanisme à des interventions foncières proactives (préemption sur secteurs stratégiques...).

P 67

- **Veiller à maintenir la vocation économique des parcs d'activités existants, dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.**
- **Être en veille sur les besoins de qualification voire réorganisation de parcs d'activités existants, afin d'anticiper les travaux nécessaires et de les rendre possibles dans les documents d'urbanisme locaux** (dans un contexte où l'agglomération met déjà en œuvre depuis de longues années une politique de (re) qualification des parcs d'activités).
- **Accompagner les besoins d'évolution de parcs d'activités existants et du maillage de proximité :**

- **Pour le confortement de l'économie maritime, dont le nautisme, et agricole** (entretien-maintenance-réparation navale/nautique, transformation-produit de la mer ou de la terre ne pouvant s'implanter sur le lieu de production, activité d'innovation – tertiaire,...) ;
- **Pour des améliorations qualitatives des espaces d'activités**, pouvant le cas échéant s'articuler avec des besoins d'évolution d'activités (artisanales, de l'économie résidentielle littorale, ...). Les besoins d'améliorations qualitatives seront identifiés en portant une attention particulière à la fonctionnalité des espaces pour les entreprises, l'amélioration de la gestion environnementale et paysagère (végétalisation et désimperméabilisation notamment), la mobilité et la couverture numérique.

Le SCoT prévoit une surface de 9 ha à l'échelle du territoire sur 2025-2040 afin de répondre à ces besoins, et le cas échéant, à des enjeux de repli stratégique d'activités face à l'évolution du trait de côte.

- Cette programmation de 9 ha prévoit la mobilisation de 2 ha sur 2025-2030, puis de 7 ha sur 2031-2040. Elle pourra faire l'objet d'ajustements afin de répondre au mieux des besoins, dans la mesure où ceux-ci permettent de respecter les limitations de la consommation d'espaces totale par période définies à la prescription n°20 du DOO.

P 68

- **Favoriser une densification adaptée des parcs d'activités** (pour répondre à des enjeux d'optimisation ou de reconfiguration des espaces).

Tout en tenant compte des besoins liés au fonctionnement des entreprises (bande de sécurité, espace de stockage, points d'accès,

niveau de flux, etc.) et des enjeux de maintien ou d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ces espaces, il s'agira de :

- **Prévoir dans les règles d'implantation du bâti permettant une meilleure occupation de la parcelle** par les bâtiments et leurs extensions (par exemple avec une implantation plus proche des limites séparatives) et facilitant les possibilités de divisions parcellaires ultérieures ;
- **Inciter et maîtriser le développement de bâti d'activité « verticalisé »** (par exemple : local de production artisanale en rez-de-chaussée et bureau à l'étage, ...), notamment en encadrant la hauteur des constructions afin d'assurer leur insertion qualitative dans le site, préserver une harmonie des proportions des gabarits avec le bâti environnant et limiter les risques surexposition visuelle dans le paysage lointain. Dans les espaces proches du rivage (au sens de la Loi littoral) cette densification maîtrisée devra veiller à ne pas créer de rupture significative de gabarit même si les hauteurs peuvent évoluer dans une proportion modérée.
- **Favoriser la mutualisation d'espaces communs à plusieurs entreprises** (stationnement, stockage, gestion des eaux pluviales, ...).
- **Prendre en compte les besoins d'évolution des espaces et de la voirie publique du parc d'activité**, pour accompagner la densification (évolution du découpage foncier, des accès aux lots, ...), minimiser les délaissés ou espaces sous utilisés, intégrer la mise en place d'espaces mutualisés entre entreprises.

9.3.2 Organiser le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants et stratégiques

P 69

L'objectif est d'organiser une nouvelle offre foncière en extension pour le renforcement d'activités de production, artisanale et industrielle, et de services productifs qui accompagnent les besoins de l'écosystème d'entreprises du territoire. Le tout avec des espaces d'activités de qualité et configuré pour permettre l'accueil de TPI et PME/PMI, notamment de taille significative.

Au sein du territoire la localisation de cette nouvelle offre priorise :

- **L'éloignement par rapport aux espaces côtiers** afin de ne pas accroître les vulnérabilités littorales (risques, évolution du trait de côte) et les pressions sur les espaces roches du rivage (pression sur les sols, les ressources, les flux de circulation, ...) ;
- **Les dynamiques économiques** portés par des polarités économiques existantes du territoire et avec les territoires voisins de l'agglomération nazairienne et sud-bretons.

Elle s'appuie ainsi sur :

- **Le pôle de Guérande**, à travers l'extension des parcs existants de Bréhadour et de Villejames (nord) pour une surface totale à terme d'environ 16,5 ha. Ce développement optimise les dynamiques économiques portées par les parcs d'activités existants (tertiaires artisanaux et industriels), et par la qualité et la proximité des services urbains à Guérande, en accroche à la route bleue.
- **Le Pôle d'Herbignac**, à travers l'extension du parc existant du Pré Gouvelin, pour une surface totale à terme d'environ 6,5 ha (dont une partie est déjà engagée). Cette extension conforte le 3ème pôle (existant) d'accueil d'entreprises du territoire et favorise une meilleure irrigation du nord du SCoT, en accroche avec la route bleue.

- **La polarité du Poteau à Herbignac-Férel**, qui valorise l'accroche aux dynamiques sud bretonnes, pour une surface totale à terme d'environ 4 ha.
- **Le pôle de La Baule**, à travers le développement de l'offre économique dans le secteur de Côtres, en continuité des espaces d'activités de Brais de l'agglomération nazairienne. Son positionnement valorisera la capacité d'accueil et l'image économique du territoire du SCoT tout en fortifiant les dynamiques notamment industrielles et de hautes technologies avec St-Nazaire Agglomération.

La localisation et le périmètre du site devra être précisée et optimiser afin d'assurer :

- la bonne intégration environnementale et paysagère du parc (entrée de ville, trame écologique, etc.),
- la fonctionnalité de ses points de desserte et des circulations prenant en compte les parcs économiques voisins de Brais.

Le tableau ci-après synthétise la programmation du développement de l'offre foncière et immobilière économique en extension de l'enveloppe urbaine. Les surfaces exprimées pourront faire l'objet d'ajustements, dans la mesure où ceux-ci :

- permettent une utilisation optimisée du foncier et restent compatibles avec les logiques d'équilibre territorial ;
- et permettent de respecter les limitations de la consommation d'espaces totale par période définies à la prescription n°20 du DOO.

Programmation économique de l'offre foncière en extension de l'enveloppe urbaine, par période et totale (en hectares)		2025-2030	2031-2040	Total 2025-2040
Parcs structurants et stratégiques	Villejames Nord	6,5	5	11,5
	<i>Guérande</i> Bréhadour	2	3	5
	<i>Herbignac</i> Prégovelin	6,5		6,5
	<i>Férel</i> Poteau		4	4
	<i>La Baule</i> Côtres		13	13
Maillage économique	Confortement de l'économie maritime, nautique et agricole			
	réponse aux besoins d'évolution qualitative de parcs d'activités existants et le cas échéant aux enjeux de repli stratégique	2	7	9
Total SCoT		17	32	49

9.3.3 L'aménagement des parcs d'activité : Promouvoir la sobriété foncière, la qualité attractive des espaces et les transitions environnementales

Les documents d'urbanisme locaux doivent organiser l'aménagement et la qualité des espaces d'activités en mettant en œuvre les prescriptions suivantes, sous réserve de leur adaptation nécessaire au fonctionnement spécifique des entreprises, à la configuration des lieux et des exigences liées à la sécurité et aux nuisances.

P 70

Optimiser l'usage de l'espace disponible et des formes urbaines adaptées aux entreprises

- **Mettre en œuvre la disposition n°68 du présent DOO.**
- **Optimiser l'organisation viaire, le gabarit des voies et les espaces de circulation** dans un objectif d'économie foncière et de gestion sécurisée des flux (poids-lourds, voitures, légères, piétons, cycles, ...), sans omettre les besoins liés à la livraison.
- **Limiter les espaces de stationnement au plus près des besoins nécessaires aux entreprises** et favoriser des solutions de mutualisations, lorsque cela est compatible avec le fonctionnement des entreprises.
- **Prendre en compte et faciliter les projets de création de bâtiments d'activités partagés et/ou modulables** permettant de répondre aux besoins d'entreprises avec des espaces communs fonctionnels et attractifs (tertiaire, artisanat notamment très tertiarisé, ...).

P 77

Intégrer les besoins en services de mobilité et organiser des circulations fluides et sécurisées

- **Organiser des accès sécurisés depuis les axes routiers d'accès à l'espace d'activités.**
- **Dans les espaces d'activités de taille significative, intégrer les enjeux de covoiturage et de desserte en transport collectif ou partagé** pour l'organisation du stationnement et des accès à l'espace d'activité.
- **Anticiper les besoins pour les mobilités actives et décarbonées en tenant compte de la vocation, la taille et la localisation de l'espace d'activité :**
 - Gabarit adapté des voiries permettant également la gestion des mobilités douces (sécurisation,...).
 - Stationnements pour les vélos en fonction de la taille des établissements et de la localisation du parc, de préférence à proximité des entrées des bâtiments.
 - Bornes de recharges pour les vélos et les voitures électriques.
- **Veiller à une couverture numérique et mobile performante (THD, 4/5G).**

P 78

Promouvoir l'insertion paysagère et environnementale des espaces d'activités

- **Favoriser des lisères urbaines tenant compte des éléments structurants du paysage (boisement, ...) et de la morphologie des espaces urbanisés existants à proximité.** Organiser et aménager, si nécessaire, les transitions paysagères entre les espaces d'activités et ces espaces urbanisés existants.
- **Traiter les entrées de ville ainsi que les limites et les accès principaux de l'espace d'activités** à travers des règles de recul des constructions par rapport aux limites du parc d'activité et la mise en place adaptée d'espaces végétalisés et plantations. Ces règles de

recul doivent être adaptées au contexte des lieux et être conçues dans un souci de sobriété foncière.

- **Gérer l'insertion paysagère des espaces de stockage et de stationnement extérieurs** afin de ne pas générer de vues dévalorisantes et d'organiser des fronts urbains harmonieux, tout particulièrement sur les sites à forte covisibilité.
- **Gérer de manière cohérente l'affichage extérieur et la signalétique.**

P 79

Développer l'intégration environnementale dans l'aménagement

- **Privilégier l'infiltration des eaux pluviales (lorsque cela est possible) et chercher à minimiser les flux ruisselés :**
 - Limiter l'imperméabilisation des sols
 - Rechercher la perméabilité des surfaces de stationnement ou de circulation quand cela est pertinent au regard des capacités d'infiltration du sol et des enjeux liés aux risques.
 - Prévoir si nécessaire des dispositifs pour la maîtrise des pollutions diffuses, notamment pour les zones industrielles.
 - Dans les bandes inconstructibles et zones de sécurité nécessaires au projet, y favoriser autant que possible la limitation de l'imperméabilisation, la mise en place d'espaces végétalisés, voire la production d'énergie.
 - Anticiper les besoins liés à la gestion des eaux pluviales dès la conception du projet afin de mieux intégrer spatialement et paysagèrement dans le site les éventuels dispositifs nécessaires à la rétention et/ou la régulation des eaux.
- **Optimiser la végétalisation des espaces d'activités dans un objectif de qualité des aménagements et d'efficacité d'utilisation du foncier**

à travers la végétalisation des espaces publics, des limites parcellaires ou des espaces non bâtis (stationnement, par exemple), voire la végétalisation dans l'architecture du bâti adaptée au climat local.

- **Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables adapté aux potentiels et besoins des sites :**
 - dispositifs solaire/photovoltaïque en toiture,
 - éclairage à basse consommation dans l'espace public,
 - modes constructifs bioclimatiques,
 - espaces nécessaires pour les dispositifs de recyclage ou la réutilisation des eaux et des matières associées au processus de production des entreprises.