



Schéma de Cohérence Territoriale

Annexes

3.2

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Sommaire

1.	INTRODUCTION	3
2.	MÉTHODOLOGIE DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX	3
3.	CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'ÉLABORATION DES CHOIX	4
4.	RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE	5
5.	PERSPECTIVES ET ALTERNATIVES POUR LA REFLEXION DES CHOIX SUR LE PROJET	11
6.	LE PAS : UN CADRE STRATEGIQUE POUR ANTICIPER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	16
7.	OBJECTIFS DU PAS EXPRIMES DANS LE DOO	39
8.	ARTICULATION DU SCOT AVEC LES DOCUMENTS NORMATIFS SUPERIEURS	94

1. INTRODUCTION

La justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO du SCoT fait partie intégrante des annexes. Cette pièce permet « de motiver, argumenter et ainsi justifier du besoin des orientations et objectifs établis par les documents, à partir des principales conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, des perspectives d'évolution, des objectifs poursuivis, et de la hiérarchie des normes en vigueur »

(Le SCoT modernisé, édition 2022, Fédération des SCoT).

2. MÉTHODOLOGIE DE LA JUSTIFICATION DES CHOIX

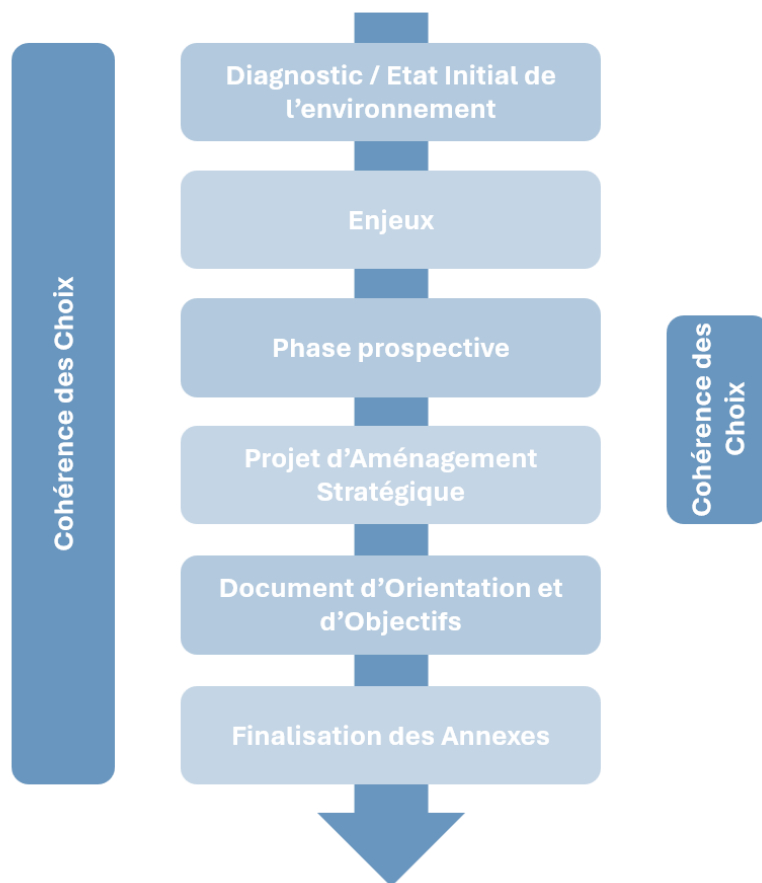
La méthode employée pour expliciter les choix effectués repose sur une double analyse :

- *D'une part, l'examen des raisons ayant conduit à retenir certains choix et à en écarter d'autres, en s'appuyant sur les objectifs stratégiques définis pour le territoire.*
- *D'autre part, l'évaluation de la cohérence globale des choix réalisés, notamment leur articulation entre les différentes pièces du « dossier de SCoT » et leur alignement avec les différentes étapes du processus d'élaboration.*

Dans le cadre de la révision du SCoT de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglomération, la cohérence des choix a été travaillée tout au long de la démarche d'élaboration. En parallèle, la justification de ces choix est particulièrement approfondie lors de la phase de définition du Projet d'Aménagement Stratégique, qui constitue la pièce pivot du dossier de SCoT, ayant permis d'établir le positionnement stratégique du territoire et les objectifs majeurs fixés par les élus.

À partir de ces orientations stratégiques, des modalités d'action ont été définies dans le Document d'Orientation et d'Objectifs. Ces dernières déclinent les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs du PAS et sont opposables aux documents d'urbanisme de rang inférieur, garantissant ainsi une mise en œuvre concrète des ambitions territoriales.

Le présent document analyse donc dans un premier temps la motivation des choix réalisés au cours de la phase de définition du PAS. Dans un second temps, il détaille la cohérence des choix traduits dans les différentes pièces du dossier de SCoT.



3. CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'ÉLABORATION DES CHOIX

La révision du SCoT de Pontivy a débuté en septembre 2023. Plusieurs étapes majeures ont cadencé la révision du SCoT :

- *1er semestre 2023 Phase de diagnostic et élaboration de l'État Initial de l'Environnement (EIE).*
- *2^{ème} semestre 2023 et 1^{er} trimestre 2024 : Élaboration des scénarii et première ébauche du PAS : Phase de définition du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS),*
- *Avril 2024 : Débat du PAS*
- *Mai 2024 – Mars 2025: Élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) et nombreux échanges sur les objectifs chiffrés*
- *Février et mars 2025 : Élaboration des annexes, et finalisation du dossier de SCoT, en lien avec les objectifs stratégiques et opérationnels définis.*
- *Avril 2025 : Arrêt du projet de SCoT*

La révision du SCoT de Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération a bénéficié d'un calendrier particulièrement bien cadencé, sans temps en suspens, ce qui a permis d'assurer une excellente fluidité dans la conduite du processus. Grâce à ce rythme soutenu, le partage d'informations et la participation des élus ont été complets et pleinement actifs à chaque étape.

4. RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

4.1. Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

Les enjeux développés ci-après, qui ont été identifiés dans le diagnostic territorial et son actualisation, ont permis de poser les bases d'une réflexion stratégique pour le projet de développement du territoire.

4.1.1. Démographie

Le territoire connaît une dynamique démographique portée exclusivement par son attractivité résidentielle. Avec 75 716 habitants recensés en 2020, la croissance reste modérée et dépend entièrement d'un solde migratoire positif, dans un contexte de solde naturel structurellement négatif. Cette dépendance vis-à-vis des arrivées extérieures rend la démographie locale sensible aux évolutions de l'image du territoire, de son marché immobilier et de son offre de services.

Par ailleurs, le vieillissement de la population s'accroît, en lien avec l'arrivée massive de seniors et de retraités, souvent issus des grandes métropoles et déjà présents via des résidences secondaires. Ce phénomène déséquilibre fortement la pyramide des âges et interroge la capacité du territoire à accueillir et retenir des populations plus jeunes, essentielles à l'équilibre social, économique et intergénérationnel.

Enjeux identifiés

- *Maintenir un solde migratoire positif pour soutenir la croissance démographique dans un contexte de solde naturel négatif.*
- *Promouvoir l'attractivité du territoire (image, offre de logements, équipements, services, mobilité, etc.).*
- *Attirer des populations plus jeunes pour limiter le vieillissement et rééquilibrer la structure par âge.*
- *Adapter l'offre de services aux besoins croissants des personnes âgées (santé, accessibilité, etc.).*
- *Gérer la pression démographique dans les communes littorales soumises à des contraintes environnementales et foncières.*

4.1.2. Habitat

Le parc de logements de l'Agglo se distingue par son confort global, la forte présence de maisons individuelles et une prépondérance des propriétaires occupants. En 2020, le territoire comptait plus de 77 000 logements, dont près de la moitié sont des résidences secondaires. Cette situation, conjuguée aux tensions du marché immobilier, à la cherté des prix et à la faiblesse du parc locatif, freine l'installation de nouvelles populations permanentes.

Qui plus est, la précarité énergétique reste présente, malgré un parc globalement de qualité. Le modèle résidentiel du territoire – maison individuelle, de grande taille, majoritairement en propriété – montre ses limites dans un contexte de vieillissement, de diversité des besoins et de nécessaire sobriété

foncière. Il s'agit désormais d'envisager une évolution vers un habitat plus diversifié, plus inclusif et mieux réparti à l'échelle intercommunale.

Enjeux identifiés

- *Encourager la construction de logements plus petits et accessibles (collectifs, sociaux, intergénérationnels).*
- *Faciliter le parcours résidentiel pour les jeunes actifs, les personnes âgées, les étudiants, les foyers modestes.*
- *Préserver l'équilibre entre résidences principales et secondaires pour maintenir la vitalité à l'année.*
- *Réguler les locations saisonnières afin d'éviter un basculement du parc locatif.*
- *Accompagner la rénovation énergétique, notamment des logements anciens et classés F et G (30 362 logements potentiellement interdits à la location d'ici 2034).*
- *Mieux équilibrer la répartition des logements sociaux et spécifiques (résidences jeunes, EHPAD, etc.) au-delà de Guérande et La Baule.*

4.1.3. Économie

L'économie de l'Agglo repose sur un tissu diversifié, alliant activités traditionnelles et services. Le territoire comptait 24 070 emplois en 2020, pour 27 489 actifs occupés. S'il bénéficie de pôles d'emploi solides à Guérande, La Baule ou encore Herbignac, la dynamique globale reste modérée depuis 2009, freinée par la crise de 2008 et des disponibilités foncières très limitées (seulement 2,2 ha d'espaces commercialisables).

Les secteurs du commerce, des services, de la santé et de l'administration sont fortement représentés, mais les filières locales constituent des piliers structurants de l'économie territoriale. La pêche et la conchyliculture (avec notamment La Turballe et Le Croisic comme ports majeurs), la saliculture autour de Guérande, et l'agriculture (polyculture et élevage, cultures biologiques) jouent un rôle essentiel dans l'identité et la vitalité économique locale. Le tourisme, quant à lui, représente une part importante du chiffre d'affaires départemental, avec des pics de fréquentation saisonnière qui multiplient par quatre la population résidente.

Dans ce contexte, l'économie de l'Agglo, tout en étant ancrée dans ses ressources locales, doit faire face à plusieurs enjeux : le manque de foncier économique, la saisonnalité de l'emploi, la nécessaire transition vers une économie durable, et la valorisation d'un tissu entrepreneurial composé en majorité de très petites entreprises.

Enjeux identifiés

- *Préserver et optimiser les rares disponibilités foncières pour l'accueil d'activités économiques.*
- *Densifier les parcs d'activités et structurer leur développement autour de la dorsale Guérande–Herbignac.*
- *Maintenir et renforcer les filières économiques identitaires : pêche, conchyliculture, saliculture, agriculture, tourisme.*
- *Accompagner la dynamique entrepreneuriale locale (TPE, économie présentielle, services aux entreprises).*
- *Consolider l'emploi dans les secteurs saisonniers (logement des saisonniers, transport, formation).*
- *Soutenir les fonctions métropolitaines émergentes (gestion, commerce inter-entreprises, conception).*
- *Améliorer les conditions d'installation des entreprises (foncier, accessibilité, complémentarité des secteurs).*

4.1.4. Mobilités & équipements

Le territoire repose sur une armature routière structurée, avec des axes départementaux et nationaux assurant une bonne accessibilité, notamment au sud. Toutefois, les déplacements restent largement dominés par l'usage de la voiture particulière, utilisée par 84 % des actifs. Le réseau ferroviaire, à vocation surtout touristique, dessert principalement le littoral sud. En complément, le réseau de cars LILA Presqu'île, développé en lien avec les Régions Bretagne et Pays de la Loire, dessert le reste du territoire avec 15 lignes régulières et une offre de transport à la demande, bien que de manière encore inégale.

Le développement des mobilités douces est amorcé à travers le réseau cyclable « Cap à vélo » (près de 120 km), les itinéraires départementaux « Vélocéan » (70 km) et les circuits communaux et de randonnée. Cependant, leur usage reste marginal dans les pratiques quotidiennes.

En matière d'équipements, le territoire bénéficie d'une offre répartie, mais inégalement, avec une concentration dans les pôles urbains comme Guérande, La Baule ou Herbignac. Certains services essentiels sont parfois éloignés pour les habitants des communes les plus rurales. Le vieillissement de la population implique également un enjeu d'accessibilité renforcée aux services de proximité (santé, commerces, culture, sport, éducation), notamment pour les personnes âgées ou peu mobiles.

Enjeux identifiés

- *Réduire la dépendance à la voiture individuelle*
- *Développer les transports en commun, notamment vers les pôles d'emplois et de services*
- *Étendre et renforcer le réseau cyclable pour favoriser les mobilités douces*
- *Améliorer l'accessibilité des communes éloignées et du nord du territoire*
- *Développer l'intermodalité et les infrastructures associées*
- *Favoriser les connexions aux métropoles régionales*
- *Assurer un maillage équilibré des équipements sur le territoire*
- *Intégrer la question des mobilités et des équipements dans la planification territoriale*

4.1.5. Environnement

L'État Initial de l'Environnement (EIE) du SCoT met en lumière la grande richesse naturelle et écologique du territoire, ainsi que les pressions multiples qui s'y exercent, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction du foncier. Il s'appuie sur une approche transversale articulée autour de la ressource en sols, en eau, de la biodiversité, des risques, de la pollution, de l'énergie et de la santé environnementale.

Le territoire est marqué par une géologie et un relief qui façonnent une grande diversité de paysages et de milieux. Cette diversité permet une exploitation agricole importante, et conditionne la richesse écologique (zones humides, marais salants, forêts, etc.). Les sols agricoles, forestiers et humides jouent un rôle majeur dans le stockage du carbone et constituent une composante essentielle pour la lutte contre le changement climatique. Toutefois, la réserve utile en eau des sols est faible, et leur vulnérabilité face à l'assèchement saisonnier pourrait impacter la qualité agronomique, la biodiversité et l'attractivité du territoire.

La ressource en eau, bien que relativement abondante, reste vulnérable. Les cours d'eau sont dégradés, principalement sous l'effet des pressions agricoles et urbaines. Les marais, les zones humides et les étiers sont soumis à des pollutions récurrentes (matières organiques, nitrates, pesticides). En parallèle, les eaux souterraines sont peu mobilisables. La gestion de l'eau potable repose en grande partie sur des achats extérieurs et un réseau d'interconnexions. Dans ce contexte, la gestion intégrée et économe de l'eau devient essentielle.

Le territoire se distingue également par une biodiversité exceptionnelle, soutenue par des réservoirs écologiques bien identifiés (forêts, zones humides, marais salants) et une Trame Verte et Bleue bien constituée. Néanmoins, ces milieux sont fragmentés et sensibles aux effets du changement climatique. Les milieux urbains présentent un fort potentiel de renaturation et de développement de la nature en ville, en lien avec les enjeux de biodiversité ordinaire et d'adaptation climatique.

Le territoire est exposé à plusieurs risques naturels : mouvements de terrain, inondations, retrait-gonflement des argiles, érosion. Ces phénomènes sont appelés à s'intensifier avec le changement climatique. En parallèle, 740 ICPE sont recensées,

dont une classée Seveso, et plusieurs sites pollués posent des questions de réutilisation future. Les nuisances liées au trafic, aux pollutions lumineuses et à la qualité de l'air impactent directement la santé des habitants.

Sur le plan énergétique, la consommation est élevée dans l'industrie et le résidentiel, avec un parc bâti ancien et énergivore. La production d'énergies renouvelables progresse (322 GWh en 2023, via éolien, solaire et bois-énergie), mais reste à développer. La lutte contre la précarité énergétique et le développement des ENR doivent s'inscrire dans une stratégie territoriale équilibrée.

Enfin, le cadre de vie du territoire globalement favorable à la santé humaine : diversité des paysages, présence de nature, qualité du littoral. Cependant, les vulnérabilités demeurent fortes sur certains paramètres : qualité de l'eau, pollution de l'air, exposition aux risques naturels, îlots de chaleur, logements inadaptés.

- **Préserver la ressource en eau et en garantir la qualité**
 - *Maintenir et améliorer la qualité des cours d'eau, marais et eaux souterraines.*
 - *Concilier besoins en eau potable, agricole et écologique dans un contexte de changement climatique.*
 - *Assurer une gestion adaptée des eaux usées et pluviales.*
 - *Préserver la fonctionnalité hydrologique des milieux naturels.*
- **S'appuyer sur les milieux naturels comme supports de résilience**
 - *Préserver les réservoirs de biodiversité et la Trame Verte et Bleue.*

- Valoriser les marais, zones humides, forêts et bocages comme puits de carbone et supports de biodiversité.
 - Intégrer pleinement la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur et renforcer la biodiversité urbaine.
 - Lutter contre la fragmentation écologique et préserver les coupures d'urbanisation.
- **Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique**
 - Prendre en compte l'augmentation des risques naturels (sécheresse, inondation, érosion, retrait-gonflement).
 - Améliorer la résilience des sols (réserve utile, qualité, stockage de carbone).
 - Réduire les nuisances liées aux ICPE, à la qualité de l'air et au bruit.
 - Agir sur les mobilités et les formes urbaines pour limiter les émissions et les pollutions.
- **S'inscrire dans la transition énergétique**
 - Réduire la consommation d'énergie, notamment dans le résidentiel ancien et l'industrie.
 - Développer les énergies renouvelables en préservant les milieux sensibles (forêts, prairies).
 - Adapter les formes urbaines, la mobilité et le logement aux objectifs de sobriété énergétique.
 - Lutter contre la précarité énergétique et les inégalités territoriales.

4.2. La vision transversale du territoire

Une identité territoriale forte et singulière

Le territoire se distingue par une identité « presqu'ilienne » marquée, façonnée par la mer, les eaux douces et un paysage littoral unique. Cette rencontre des milieux marins et terrestres a produit des paysages diversifiés, une richesse écologique significative, et a fortement influencé l'histoire du développement local. Le territoire s'appuie sur un héritage historique et culturel important, allant de la ville de Guérande au développement touristique du sud littoral, en passant par le rôle stratégique de Saint-Nazaire.

Cette combinaison entre ouverture vers l'extérieur et diversité interne des paysages, des milieux et des ambiances, confère au territoire un caractère remarquable, qui a soutenu une forte croissance démographique et économique au XXe siècle.

Un territoire sous tension, malgré une trajectoire ralentie

Ces dernières années, la dynamique territoriale s'est ralentie : la croissance démographique s'est affaiblie, la construction de logements est restée en dessous des niveaux d'avant 2008, et les emplois sur place ont stagné, voire régressé.

Pour autant, ce ralentissement n'a pas réduit les pressions qui s'exercent sur le territoire. Les enjeux restent nombreux : préservation de milieux naturels fragiles, coexistence entre les usages, rareté du foncier, gestion des risques (notamment liés au trait de côte et à l'inondation), et besoin de développement résidentiel et économique, tant quantitatif que qualitatif.

Les collectivités locales se sont engagées activement pour répondre à ces défis, mais les tensions persistent, et le point d'équilibre reste complexe à atteindre.

Une nouvelle étape pour le SCoT : repenser les leviers d'action

Depuis plus de dix ans, les différents SCoT ont structuré la réflexion territoriale sur la Presqu'île. Le document de 2011 avait posé les bases d'un projet de territoire fédérateur et stratégique. Celui de 2018 avait constaté une transition profonde, marquée par des changements de modes de vie, une pression croissante des flux (humains, économiques, informationnels), et un essoufflement progressif du modèle de développement hérité des décennies précédentes.

Aujourd'hui, cette transition est pleinement actée. Le territoire fait face à des besoins renouvelés en matière d'aménagement, dans un contexte d'objectifs climatiques, de sobriété foncière, de transformation des mobilités et d'évolution des attentes sociétales. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement montrent que ces thématiques sont interdépendantes et doivent être abordées de manière transversale.

Par exemple, les nuisances et pollutions observées affectent la santé environnementale, et les leviers d'action se situent autant dans l'organisation des mobilités que dans les formes urbaines. De même, la précarité énergétique du parc résidentiel exige une approche intégrée : formes d'urbanisation, réduction des déplacements, performance thermique, énergies renouvelables, etc.

Des points d'attention structurants pour l'avenir du SCoT

Quatre domaines apparaissent comme majeurs pour la mise en cohérence du projet territorial :

- *L'environnement : au-delà de la seule sobriété foncière, il s'agit d'intégrer la préservation des sols et de leurs fonctions écologiques, la gestion de l'eau, la qualité de l'air, la réduction des risques (inondations, submersions marines, technologiques), la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la santé environnementale.*
- *Le logement : les enjeux dépassent la simple production chiffrée. Il s'agit de mieux répondre aux besoins réels des ménages en articulant logement, déplacements et services, en maîtrisant les coûts, en innovant dans les formes urbaines, et en assurant une meilleure accessibilité à tous.*
- *Les mobilités : le développement d'alternatives à la voiture individuelle est une priorité. Cela implique la structuration d'une offre de transport à haut niveau de service sur l'axe Saint-Nazaire – La Baule – Guérande – Herbignac, l'articulation avec les réseaux ferroviaires voisins, et l'amélioration des déplacements de proximité dans les centres et bourgs, notamment à vélo.*
- *Le développement économique : au-delà de la question foncière, il s'agit de faire du développement économique un levier de vitalité pour les communes, en lien avec le logement et les mobilités. La stratégie doit dépasser la logique de simple lotissement économique pour inclure la gestion active des zones d'activités, la maîtrise foncière, et la capacité à accueillir une population active diversifiée.*

5. PERSPECTIVES ET ALTERNATIVES POUR LA REFLEXION DES CHOIX SUR LE PROJET

5.1. Définition de l'entrée stratégique

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique pour 2025 prend son entrée dans le **projet de territoire Cap 2030**, qui définit la vision stratégique du développement du territoire pour les années à venir. Ce projet se fonde sur trois axes majeurs : la transition écologique, le bien-vivre pour tous, et le dynamisme global, et constitue le cadre fondamental pour l'élaboration de la révision du SCoT.

Les objectifs de la révision, qui sont issus de la délibération de prescription, articulent les grands enjeux identifiés pour le développement du territoire, en prenant en compte les évolutions réglementaires et les nouvelles dynamiques démographiques et économiques. L'objectif est d'assurer une gestion durable et équilibrée de l'espace, tout en répondant aux besoins croissants du territoire, notamment en matière de logement et d'infrastructures. Cette approche repose sur un principe fondamental : la sobriété foncière, qui guide la gestion raisonnée de l'espace, en particulier dans les zones littorales et rurales. La révision vise à limiter l'urbanisation excessive tout en préservant l'identité et les ressources naturelles du territoire.

Dans ce contexte, le SCoT s'appuie sur les travaux des précédents Schémas de Cohérence Territoriale, qui ont permis de poser les bases d'une stratégie d'aménagement durable. Ces travaux ont amorcé une réflexion sur le développement du territoire, notamment à travers le **projet Cap 2030**, qui s'inscrit dans une vision globale et intégrée. La révision du SCoT prend donc en compte les évolutions réglementaires, telles que celles liées à la loi Littoral et aux impératifs de la transition écologique, ainsi que les défis liés au changement climatique, à la démographie et à l'urbanisation. Ces enjeux seront détaillés dans les prochaines sections et permettront de construire une stratégie cohérente pour le

développement du territoire, en respectant sa capacité d'accueil et en assurant un développement maîtrisé et raisonné.

Illustration de synthèse du Projet de Territoire 2030

Projet 2030
Territoire **résilient** dans
tous les domaines

*Un territoire
accélérateur de
la transition
écologique*

*Un territoire
porteur du bien
vivre pour tous*

*Un territoire uni et
intégré au profit du
dynamisme global*

Adapter la programmation résidentielle et économique / au ZAN à 2050, aux risques littoraux et enjeu de réorganisation spatiale

Poursuivre - renforcer la transition énergétique <-> mobilités,...

Approfondir la politique maritime / gestion de interface terre-mer :

- *maintien/développement des activités maritimes professionnelles et de loisirs*
- *préservation des espaces & ressources*

Attractivité/offre touristique :

- *accompagner les initiatives de développement de l'offre,*
- *valorisation des patrimoines culturels, maritimes, naturels, architecturaux...*

Redéfinir les moyens de production de logements pour mieux :

- *accueillir (dont jeunes & actifs) et accompagner le vieillissement*
- *lier qualité de vie et environnement*

Renforcer la biodiversité et les services écosystémiques / rendus par la nature

Réévaluer la stratégie économique et l'offre foncière & immobilière:

- *renforcer le poids économique de Cap, la création d'emploi, l'innovation et la tertiarisation des activités,*
- *optimiser l'offre, en priorité dans le tissu urbain*

Réadapter - renforcer la politique pour la qualité de l'urbanisme, le dynamisme des centralités + équilibre territorial

Réadapter la stratégie commerciale :

- *innovation urbaine & environnementale + offre de service renouvelée intégrant les nouveaux modes de consommation*

Pérenniser les activités primaires

5.1.1. Maîtrise de la capacité d'accueil et développement résidentiel

L'un des principaux enjeux de cette révision est de garantir une capacité d'accueil suffisante sans pour autant dénaturer le paysage ou consommer des espaces naturels et agricoles. La sobriété foncière, en limitant l'extension des zones urbanisées, est donc au cœur de cette réflexion. Le défi est de répondre aux besoins en logements tout en privilégiant une gestion raisonnée de l'espace. Le SCoT de 2025 met l'accent sur l'intensification de l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la réutilisation des espaces existants, plutôt que sur l'extension des zones constructibles.

Ce principe est particulièrement crucial dans les zones littorales, où la loi Littoral impose une gestion stricte de l'urbanisation. La révision met ainsi en place des mesures visant à limiter la consommation de foncier tout en favorisant une production de logements diversifiés, notamment dans le secteur social, afin de garantir l'accessibilité à tous les publics, y compris les jeunes actifs et les ménages modestes.

5.1.2. Mixité générationnelle et adaptation aux mutations démographiques

L'enjeu de la mixité générationnelle est intimement lié à la gestion de l'espace. Le vieillissement de la population et les besoins croissants de logements adaptés aux personnes âgées nécessitent une réflexion approfondie sur la manière dont l'urbanisation peut répondre à ces enjeux. La sobriété foncière, qui privilégie la réhabilitation de l'existant, permet de mieux répondre aux besoins spécifiques des différentes générations tout en préservant la qualité de vie des résidents. Ce principe sera appliqué par exemple à travers le développement de logements adaptés aux personnes âgées dans les zones urbaines déjà existantes, afin de limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles.

5.1.3. Transition écologique et adaptation au changement climatique

La sobriété foncière est également un levier clé dans la stratégie d'adaptation au changement climatique. La gestion prudente du foncier contribue à la préservation des espaces naturels et des zones sensibles face aux risques de submersion ou d'érosion littorale. En limitant l'urbanisation dans les zones à risque, tout en préservant les ressources en eau, les milieux naturels et la biodiversité, le SCoT de 2025 vise à renforcer la résilience du territoire face aux impacts du changement climatique.

De plus, la révision du SCoT intègre des politiques favorisant la densification urbaine dans les zones déjà aménagées, afin d'éviter l'étalement urbain et de mieux gérer les espaces disponibles. Ce processus se fait en cohérence avec les objectifs environnementaux, notamment la gestion des risques et la préservation des corridors écologiques et de la trame verte et bleue.

5.1.4. Redéploiement territorial et dynamisme global

La métropolisation, qui transforme les dynamiques économiques et sociales de Cap Atlantique, nécessite également une gestion rigoureuse de l'espace pour éviter l'étalement urbain et maintenir l'attractivité du territoire. La sobriété foncière se décline ici dans l'optimisation des espaces déjà urbanisés, mais aussi dans le redéploiement vers les secteurs non littoraux, comme le cœur du territoire et les zones rétro-littorales, qui peuvent accueillir de nouveaux développements sans compromettre l'identité du territoire.

Le projet de révision privilégie ainsi un développement multipolaire, où les centres urbains sont renforcés, notamment

grâce à la réutilisation des espaces déjà urbanisés et la réduction de l'étalement urbain. Cela permet de concilier développement économique, notamment pour les entreprises innovantes et les secteurs liés à l'économie du vieillissement et à la transition énergétique, avec une gestion raisonnée du foncier.

5.1.5. Conclusion

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique pour 2025 s'inscrit dans une démarche visant à concilier les exigences environnementales, économiques et sociales. Ce projet repose sur la gestion durable et équilibrée de l'espace, tout en intégrant les évolutions règlementaires récentes, notamment celles dictées par la loi Littoral et les principes de la transition écologique. Un principe clé de cette révision est la sobriété foncière, qui cherche à maîtriser l'étalement urbain tout en répondant aux besoins croissants du territoire. Cette stratégie se déploie dans tous les enjeux majeurs de la révision, en particulier dans les zones sensibles comme le littoral et les espaces naturels, et vise à limiter l'urbanisation excessive au profit d'une gestion raisonnée des ressources disponibles.

La révision prend appui sur les travaux des précédents SCoT qui ont permis d'amorcer une réflexion stratégique sur l'aménagement du territoire. Ces travaux, notamment à travers le projet de territoire Cap 2030, ont établi un cadre de développement structuré autour de trois axes essentiels : la transition écologique, le bien-vivre pour tous et la dynamique économique. Ces axes ont guidé les choix effectués et les objectifs de la révision, permettant d'orienter les décisions actuelles tout en préservant la vision globale du territoire.

Ainsi, cette révision n'est pas seulement une réponse aux évolutions règlementaires, mais aussi une continuité d'un projet de développement durable, qui se construit sur les bases solides des SCoT précédents. Elle s'intègre dans une vision à long terme pour Cap Atlantique, alliant innovation, préservation de l'environnement et amélioration du cadre de vie.

5.2. Définition de l'ambition démographique

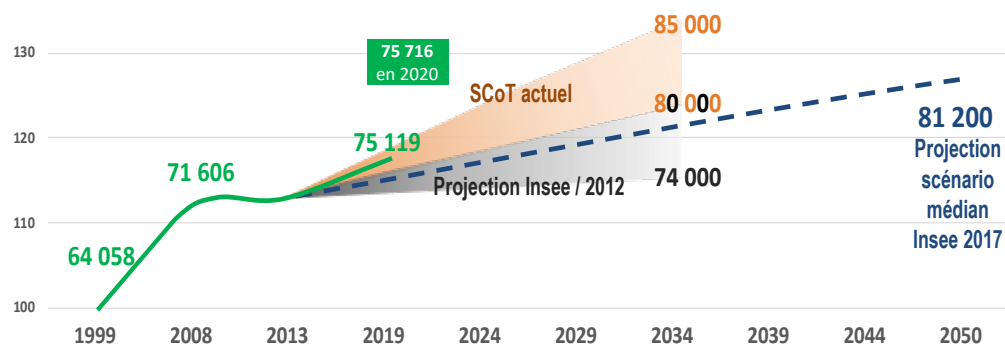
La révision du SCoT de Cap Atlantique s'appuie sur une analyse complète des indicateurs démographiques existants, en tenant compte des données les plus récentes et des projections d'évolution de la population. Le graphique à la page suivante met en évidence que la projection INSEE de 2017, basée sur les données de 2013, prévoyait une croissance démographique plus modérée par rapport à la réalité du territoire. En effet, les projections démographiques des SCoT précédents (représentées par la courbe bleue) sont désormais dépassées par les dynamiques actuelles d'accueil, et le territoire connaît une croissance démographique plus importante.

L'autre élément fondamental de cette révision est l'approche capacitaire. Cette approche ne se limite pas à une simple estimation des besoins en logement, mais prend également en compte les capacités réelles du territoire à accueillir une population croissante, tout en respectant les contraintes environnementales, foncières et les enjeux d'infrastructures. Le SCoT ne se base donc pas uniquement sur des projections démographiques linéaires mais cherche à s'adapter aux dynamiques réelles du territoire, en s'appuyant sur les travaux du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2030.

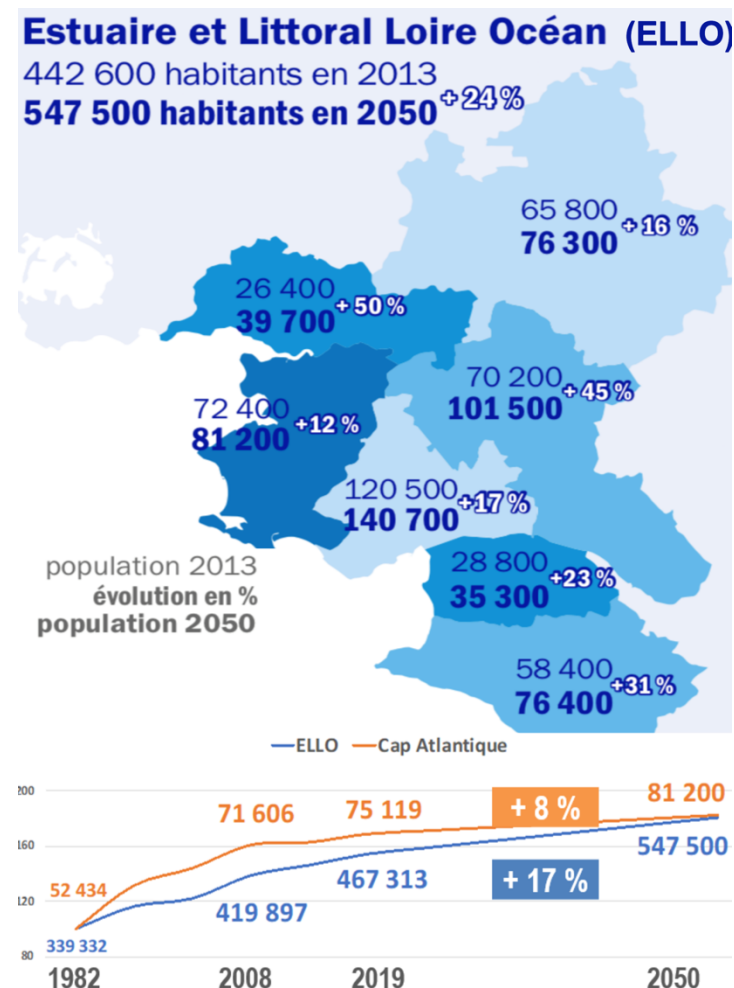
Les objectifs démographiques de la révision du SCoT s'inscrivent donc dans une perspective plus dynamique, en phase avec les capacités d'accueil du territoire. L'objectif est de répondre à un développement maîtrisé mais qui prenne en compte les besoins réels de logement tout en favorisant la mixité sociale et la durabilité. Ce cadre permet d'intégrer non seulement la croissance démographique mais aussi les besoins en équipements, infrastructures, et espaces naturels, en garantissant une gestion raisonnée des espaces disponibles.

Ainsi, la révision du SCoT prévoit une augmentation plus forte de la population que ce qui avait été initialement anticipé. Les projections révisées visent à atteindre une population comprise **entre 80 000 et 85 000 habitants** d'ici 2030, et de **84 813 à 88 686** d'ici 2045 avec une capacité d'accueil qui prend en compte à la fois les besoins en logements (y compris sociaux) et la gestion des espaces de manière durable.

Courbes démographiques



Cartographie des projections démographiques ELLO



6. LE PAS : UN CADRE STRATEGIQUE POUR ANTICIPER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

6.1. La réponse du PAS aux défis identifiés par les enjeux

6.1.1. Démographie

Le territoire de Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo se distingue par une dynamique démographique exclusivement portée par un solde migratoire positif, reflet de son attractivité résidentielle. Cependant, cette croissance reste modérée et structurellement fragile, car elle repose sur l'arrivée de nouveaux habitants, dans un contexte de solde naturel durablement négatif. Le vieillissement rapide de la population, notamment en raison de l'installation de retraités et de résidents secondaires issus des grandes métropoles, engendre un déséquilibre de la pyramide des âges et soulève des enjeux majeurs de renouvellement générationnel.

Le défi du PAS est donc double : préserver cette attractivité tout en rééquilibrant la structure démographique, notamment par l'accueil de jeunes actifs et de familles, condition essentielle à la vitalité économique, sociale et intergénérationnelle du territoire.

Le Projet d'Aménagement Stratégique vise à organiser un développement territorial cohérent, capable de répondre aux besoins d'une population en croissance et en mutation. L'objectif est de structurer l'offre résidentielle et de services autour de pôles clairement identifiés, tout en évitant une concentration excessive sur le littoral. Cette armature repose sur un équilibre entre pôles urbains (Guérande, La Baule, Herbignac), pôles relais et communes rurales, permettant de canaliser la croissance démographique dans des zones adaptées, de préserver les espaces naturels et de garantir un accès équitable aux services et infrastructures. Cette logique de hiérarchisation territoriale vise aussi à soulager les communes littorales particulièrement soumises aux tensions foncières et environnementales.

La fidélisation et l'attractivité des jeunes actifs constituent un levier majeur pour rééquilibrer la structure démographique du territoire. Le PAS prévoit ainsi de renforcer la qualité de vie **en** s'appuyant sur les atouts naturels, culturels et patrimoniaux du territoire, tout en développant une offre de services adaptés aux attentes des 20-39 ans : accès au logement, à la mobilité, à la santé, à la culture et aux équipements sportifs. La stratégie s'appuie également sur l'amélioration des conditions d'installation durable, notamment via le développement du télétravail (tiers-lieux, coworking), des offres de formation et de la mixité fonctionnelle. Ces mesures visent à insuffler une nouvelle dynamique résidentielle tournée vers les actifs, les familles et les étudiants.

Face à un vieillissement accentué, le PAS engage le territoire dans une adaptation progressive de l'offre de services, en lien avec les besoins croissants des populations âgées. Cela concerne tant les infrastructures de santé et de mobilité que l'accès aux commerces de proximité et aux services publics. Le maintien à domicile, la lutte contre l'isolement et l'accessibilité constituent des priorités pour garantir une qualité de vie durable aux seniors, tout en limitant la concentration dans des équipements spécialisés. En parallèle, l'enjeu est d'anticiper les déséquilibres à venir, notamment dans les communes fortement vieillissantes ou littorales, en favorisant un développement mieux réparti sur l'ensemble du territoire.

En combinant une offre résidentielle mieux répartie, des services adaptés aux différentes classes d'âge et une politique active d'attractivité, le PAS ambitionne de renverser la tendance au vieillissement démographique et de sécuriser la croissance future. Cette dynamique suppose une gouvernance partagée entre les communes et l'intercommunalité, et une mobilisation des outils d'aménagement (PLUi, OAP, réserves foncières) pour orienter le développement là où il est soutenable. L'objectif est d'instaurer un cercle vertueux, dans lequel l'accueil de nouvelles populations – notamment jeunes – contribue au maintien des services, à la vitalité économique et à la résilience sociale du territoire.

6.1.2. Habitat

Face aux fortes tensions sur le logement, le PAS affirme une stratégie volontariste pour renouveler le modèle résidentiel et assurer un habitat accessible, durable et adapté à la diversité des besoins. L'objectif est de sortir d'un modèle dominé par la maison individuelle en résidence principale ou secondaire, pour aller vers un parc plus diversifié, mieux réparti sur le territoire, et compatible avec les ambitions de sobriété foncière.

Le PAS promeut le développement d'une offre de logements variés en typologies, en tailles et en formes urbaines. Il vise notamment les logements collectifs, les formes intermédiaires, les résidences spécialisées (pour jeunes, seniors, publics précaires), ainsi que les logements sociaux. Cette diversification répond à la pluralité des parcours résidentiels et aux exigences d'accessibilité financière.

Le développement de logements plus petits permet d'accueillir jeunes actifs, étudiants, saisonniers ou personnes isolées, tout en adaptant le parc au vieillissement de la population.

La lutte contre la vacance est un objectif prioritaire du PAS. Elle passe par l'identification des logements vacants, leur remise sur le marché, et l'accompagnement à la réhabilitation, notamment thermique. La rénovation des logements anciens, souvent mal isolés et énergivores, répond à un double enjeu de lutte contre la précarité énergétique et de valorisation du patrimoine. Le PAS accompagne cette dynamique à travers des outils incitatifs, des partenariats avec les communes et les opérateurs du logement, et l'articulation avec les politiques locales de l'habitat.

La préservation de l'habitat permanent constitue un enjeu fondamental sur un territoire où les résidences secondaires représentent près de la moitié du parc. Le PAS prévoit de réguler les locations touristiques de courte durée, afin de limiter le basculement du parc locatif vers un usage saisonnier. Il encourage également les communes à maintenir un équilibre entre les différentes fonctions résidentielles, notamment en période estivale.

Le PAS veille à une meilleure répartition territoriale des logements sociaux et hébergements spécifiques (résidences jeunes, EHPAD, pensions de famille). L'objectif est de sortir d'une concentration autour des pôles urbains pour garantir un accès équitable à tous les publics et renforcer la cohésion territoriale. Le soutien aux communes volontaires et la mobilisation du foncier public sont identifiés comme leviers de cette politique.

6.1.3. Économie

Le territoire repose sur une base économique structurée autour d'un tissu diversifié combinant activités traditionnelles, filières maritimes et agricoles, et une économie présentielle marquée. Toutefois, cette assise, bien que solide, se trouve aujourd'hui confrontée à plusieurs défis majeurs : une disponibilité foncière très limitée, une pression croissante sur les espaces littoraux, une économie saisonnière fortement dépendante du tourisme et des services, ainsi qu'un besoin de transition vers des modèles plus durables et résilients. Le PAS ambitionne de répondre à ces enjeux en renforçant les fonctions économiques existantes tout en soutenant une diversification qualitative, mieux intégrée au tissu local et adaptée aux évolutions des modes de vie et de production.

Dans un contexte de rareté du foncier, la stratégie territoriale s'oriente vers une optimisation et une densification des zones d'activités existantes, notamment le long de la dorsale structurante Guérande – Herbignac. Cette orientation vise à valoriser les espaces déjà urbanisés par des opérations de requalification, la mutualisation des équipements et une montée en gamme de l'accueil économique. Le PAS prévoit également d'accompagner la transition écologique des activités en favorisant l'intégration d'équipements sobres en énergie, de mobilités alternatives et d'infrastructures énergétiques adaptées, telles que le photovoltaïque ou la récupération de chaleur. Ce repositionnement qualitatif permet d'améliorer la compétitivité des zones d'activités tout en limitant l'artificialisation des sols.

Parallèlement, les filières identitaires du territoire – pêche, conchyliculture, saliculture, agriculture – font l'objet d'une attention renforcée. Ces secteurs, ancrés dans l'histoire et la géographie locales, sont soutenus dans leur évolution vers des modèles plus durables, par la valorisation des circuits courts, l'adaptation aux enjeux climatiques et le maintien de leur ancrage territorial. La pêche artisanale et la conchyliculture, en particulier, bénéficient d'une stratégie de préservation et de structuration des espaces portuaires, avec un soutien aux équipements logistiques et aux infrastructures d'accueil adaptées aux filières locales.

L'agriculture, quant à elle, est intégrée dans une dynamique de transition agroécologique, conjuguant maintien des surfaces agricoles utiles, pratiques respectueuses de l'environnement et valorisation des produits de qualité.

L'économie touristique constitue également un levier de développement central. Le PAS soutient une stratégie de désaisonnalisation et de diversification des pratiques, afin d'atténuer les effets de la concentration estivale et de favoriser des retombées économiques mieux réparties dans le temps et dans l'espace. Cette ambition se traduit par la promotion d'un tourisme patrimonial, culturel et de nature, reposant sur la mise en valeur des sites naturels, des itinéraires de mobilité douce, des centres historiques et des savoir-faire locaux. L'accent est mis sur la montée en qualité des hébergements et la répartition plus équilibrée de l'offre touristique, au-delà du littoral sud.

Enfin, pour soutenir l'économie présentielle et entrepreneuriale, le PAS mise sur une amélioration des conditions d'accueil des très petites entreprises, qui représentent une part majeure du tissu local. Cela passe par l'intégration d'espaces de travail partagés, de tiers-lieux et de solutions de télétravail dans les polarités secondaires et les bourgs, permettant de concilier vie professionnelle et cadre de vie de qualité. L'économie de proximité est également consolidée à travers une politique d'appui au commerce et à l'artisanat, notamment dans les centres-bourgs, pour maintenir une offre de services accessible et renforcer l'animation locale.

6.1.4. Mobilités et équipements

Dans un territoire fortement polarisé autour de la voiture individuelle, où 84 % des actifs utilisent leur véhicule pour se rendre au travail, la question de la mobilité constitue un enjeu central. Le PAS s'inscrit dans une logique de transformation progressive des pratiques, en développant un panel de mobilités alternatives adaptées à la diversité des besoins et à la géographie du territoire. L'objectif est double : réduire la dépendance à la voiture, en particulier dans les déplacements du quotidien, et renforcer les connexions entre les différents pôles de vie et d'activité, notamment pour les populations les plus isolées.

Pour cela, la stratégie repose d'abord sur le renforcement du réseau de transports en commun. L'offre de cars, aujourd'hui structurée autour des lignes Lila Presqu'île, est consolidée et réorganisée pour mieux répondre aux besoins de desserte des pôles d'emploi, des établissements scolaires et des équipements structurants. Le transport à la demande est également développé dans les secteurs les plus ruraux, permettant une meilleure équité territoriale d'accès à la mobilité. En complément, le PAS prévoit la mise en place de pôles d'échanges multimodaux aux points de croisement des flux, facilitant la connexion entre bus, vélo, covoiturage et stationnement relais.

La promotion des mobilités actives constitue un autre axe fort. Le réseau cyclable « Cap à Vélo », déjà existant, est étendu et connecté aux itinéraires départementaux et régionaux (Vélocéan, Loire à Vélo), tout en étant mieux intégré aux centralités urbaines. La réalisation d'aménagements cyclables sécurisés dans les centres et les bourgs vise à favoriser l'usage du vélo au quotidien, y compris pour les trajets courts domicile-travail ou école-commerces. Des services complémentaires comme les ateliers de réparation, les stationnements sécurisés ou les systèmes de location longue durée sont envisagés pour accompagner le changement d'habitude.

Enfin, la stratégie de mobilité est étroitement articulée à celle de l'aménagement, dans une logique de proximité. Le PAS vise à réduire les distances domicile-services en renforçant la mixité fonctionnelle des centralités, permettant un accès facilité aux équipements du quotidien sans avoir à recourir à des trajets longs et motorisés.

Cela suppose de structurer des polarités secondaires fortes, d'ancrer les projets d'urbanisme autour de la notion de « ville du quart d'heure », et de favoriser une meilleure répartition des services publics.

Cette approche de la mobilité se complète par une politique active de développement des infrastructures numériques et d'équipements de proximité. L'accès aux services, à la santé, à la culture ou à l'éducation est consolidé à travers une organisation autour des bassins de vie fonctionnels, avec un rôle majeur confié aux pôles urbains de Guérande, La Baule et Herbignac, mais aussi à des centralités secondaires mieux dotées. Le déploiement de maisons de santé, de centres culturels, d'espaces sportifs ou de lieux d'accueil petite enfance constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins d'une population diverse et vieillissante.

En parallèle, la stratégie s'attache à soutenir la création d'équipements innovants et adaptés aux évolutions des modes de vie : tiers-lieux, espaces de co-working, lieux hybrides associant culture, jeunesse et numérique. Ces initiatives permettent de maintenir une offre de services vivante, de stimuler le lien social et de renforcer l'attractivité des petites communes. Enfin, la politique d'équipement vise à accompagner les transformations du territoire dans un souci d'équité et de durabilité, en tenant compte des enjeux de transition écologique, d'accessibilité, et de cohésion sociale à l'échelle intercommunale.

6.1.5. Environnement

Le territoire se distingue également par une richesse écologique exceptionnelle, une diversité paysagère rare et un cadre de vie fortement valorisé. Cette qualité environnementale constitue un atout majeur de son attractivité mais elle est aujourd'hui mise à l'épreuve par des pressions multiples : artificialisation des sols, fragmentation des milieux naturels, dégradation des ressources en eau, vulnérabilité accrue face au changement climatique et aux risques naturels, et fortes attentes sociétales en matière de cadre de vie, de biodiversité et de santé environnementale. Face à ces défis, le Projet d'Aménagement Stratégique propose une approche transversale et ambitieuse, fondée sur la préservation des ressources naturelles, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation des formes urbaines et la réduction des vulnérabilités.

La sobriété foncière constitue l'un des piliers de cette stratégie. Le PAS engage le territoire dans une trajectoire de réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Cette ambition se traduit par la mobilisation prioritaire du foncier déjà urbanisé, la densification maîtrisée des enveloppes urbaines existantes, la réhabilitation du bâti ancien, et la transformation des friches. En parallèle, la valeur écologique des sols est pleinement reconnue, tant pour leur fonction agronomique que pour leur rôle dans la régulation du cycle de l'eau, le stockage du carbone et le maintien de la biodiversité. La préservation de leur perméabilité devient un enjeu structurant dans l'organisation de l'urbanisation, afin de limiter le ruissellement, améliorer l'infiltration et prévenir les risques d'inondation.

Dans cette logique, le PAS s'appuie sur la Trame Verte et Bleue comme un outil fondamental d'aménagement durable. Au-delà de la protection des continuités écologiques, le projet vise à reconnecter les réservoirs de biodiversité – forêts, zones humides, prairies, marais salants – et à renforcer leur rôle face aux effets du changement climatique. La stratégie prévoit l'intégration renforcée de la nature dans les espaces urbanisés, à travers la création d'îlots de fraîcheur, la végétalisation des voiries et des équipements publics, le développement de parcs

urbains et la renaturation des franges urbaines. Cette nature en ville devient un levier d'adaptation, de confort thermique, de qualité paysagère et de bien-être pour les habitants.

La gestion de l'eau est également abordée dans une perspective intégrée, tenant compte à la fois des besoins domestiques, agricoles et environnementaux. Dans un contexte de pression croissante sur la ressource, le PAS encourage la préservation des zones humides, la protection des captages et des têtes de bassin versant, ainsi qu'une gestion raisonnée des usages. La qualité des cours d'eau, souvent dégradée par les pollutions diffuses, constitue une préoccupation majeure, qui appelle une mobilisation collective pour réduire les intrants, améliorer l'assainissement et restaurer les milieux aquatiques. Le projet prévoit également une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de limiter l'imperméabilisation et d'optimiser les cycles naturels.

L'intégration des risques naturels et technologiques dans l'aménagement du territoire complète cette approche. Le territoire est exposé à de multiples aléas – inondations, submersions marines, retrait-gonflement des argiles, érosion – dont la fréquence et l'intensité sont appelées à s'accroître avec le réchauffement climatique. Le PAS inscrit ces phénomènes dans les logiques de planification urbaine, en identifiant les zones à risque, en encadrant l'urbanisation dans les secteurs sensibles, et en adaptant les formes urbaines pour limiter l'exposition des populations et des équipements. De même, les risques technologiques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement font l'objet d'un encadrement strict, combinant maîtrise de l'urbanisation, information des populations et gestion des nuisances.

Enfin, la stratégie environnementale s'inscrit résolument dans la transition énergétique. Le PAS soutient le développement des énergies renouvelables dans toutes leurs formes – solaire, bois-énergie, récupération de chaleur, méthanisation – tout en veillant à leur bonne insertion paysagère et environnementale. La rénovation thermique du parc bâti, en particulier des logements anciens, est encouragée afin de réduire la consommation énergétique et la précarité. Cette politique énergétique est articulée à la transformation des mobilités, avec une incitation forte au report modal et à la limitation des émissions liées aux déplacements.

La santé environnementale est également prise en compte, notamment à travers la lutte contre la pollution de l'air, la gestion du bruit, la prévention des nuisances lumineuses, et la qualité des milieux de vie. En réconciliant aménagement du territoire et préservation des ressources, en renforçant la résilience face aux aléas et en intégrant la nature au cœur des dynamiques urbaines, le PAS propose une vision environnementale globale, qui répond à la fois aux exigences climatiques, aux équilibres écologiques et aux attentes des habitants pour un cadre de vie durable et de qualité.

6.1.6. Réponse transversale du PAS

Enfin, le Projet d'Aménagement Stratégique s'inscrit dans une dynamique de transition territoriale profonde, prenant acte à la fois de l'essoufflement d'un modèle hérité du XXe siècle et des tensions croissantes sur les ressources, les usages et les équilibres socio-spatiaux. Dans un territoire doté d'une identité littorale forte, riche de paysages, de milieux naturels et d'un patrimoine culturel singulier, l'enjeu est désormais de concilier cette singularité avec les impératifs contemporains : maîtrise de l'étalement urbain, adaptation au changement climatique, cohésion sociale et soutenabilité des modes de vie.

Ce nouveau cycle de développement repose sur une mise en cohérence stratégique des politiques d'aménagement, de logement, de mobilité, d'environnement et d'économie. Il s'agit de répondre aux aspirations renouvelées des habitants tout en préservant la capacité du territoire à accueillir, produire, transmettre et s'adapter. En ce sens, la réponse du PAS articule des leviers multiples autour de quatre grandes thématiques transversales identifiées dans le diagnostic, et insérées au sein de chacun des axes du projet stratégique.

La première concerne l'environnement, conçu non plus comme une contrainte à encadrer mais comme une matrice du projet de territoire. La préservation des sols vivants, des réservoirs écologiques et des continuités naturelles constitue le socle de l'adaptation au changement climatique. La gestion intégrée de l'eau, la reconquête de la biodiversité, la désimperméabilisation et la renaturation urbaine s'inscrivent dans une logique de résilience territoriale. En parallèle, la transition énergétique s'incarne dans la rénovation du bâti, le développement des énergies renouvelables et la décarbonation des mobilités. L'amélioration de la santé environnementale devient ainsi un

objectif transversal, en lien avec la qualité de l'air, la réduction des nuisances et la promotion de milieux de vie sains.

La deuxième thématique est celle de l'habitat, qui dépasse une logique strictement quantitative pour répondre à des besoins diversifiés et évolutifs. Le PAS propose une offre résidentielle adaptée à toutes les étapes de la vie et accessible au plus grand nombre, en veillant à répartir les formes de logement sur l'ensemble du territoire, au-delà des pôles les plus attractifs. La promotion de logements plus petits, la régulation des résidences secondaires, la lutte contre la vacance et la précarité énergétique permettent de redonner sens et cohérence au parcours résidentiel. Cette politique de l'habitat est inséparable de la qualité des cadres de vie, de l'ancrage local et de l'équité territoriale.

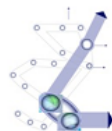
La troisième est celle des mobilités, qui répond à une double exigence : la réduction de la dépendance automobile et la réponse aux besoins de déplacement du quotidien. Le PAS engage le territoire dans une transformation de ses infrastructures et de ses pratiques, à travers le développement du transport collectif, du vélo, du covoiturage, et des pôles d'échanges multimodaux. L'objectif est de construire une armature de mobilité performante, accessible et interconnectée, qui relie efficacement les pôles de vie, les lieux d'emploi, les équipements et les centralités. Cette approche est couplée à une logique de proximité, favorisant les déplacements courts, la mixité fonctionnelle et la sobriété énergétique.

Enfin, le développement économique est envisagé comme un levier d'équilibre territorial, en rupture avec les logiques de spécialisation excessive ou de dépendance saisonnière. Le PAS valorise les filières identitaires du territoire – pêche, conchyliculture, agriculture, tourisme – tout en encourageant l'émergence de nouvelles activités autour de l'économie durable, du numérique, des services à la population ou de l'économie résidentielle. Cette stratégie suppose une gestion active du foncier économique, un soutien renforcé à l'entrepreneuriat local et une articulation étroite avec les besoins en logement et en mobilité. Elle permet de renforcer l'attractivité à l'année, de diversifier les sources d'emploi et de garantir une répartition équilibrée des dynamiques de croissance.

Ce projet transversal, à la fois pragmatique et ambitieux, place la soutenabilité au cœur de l'action territoriale. Il vise à faire de l'Agglo un territoire capable de maintenir son attractivité tout en maîtrisant ses impacts, d'assurer le bien-être des générations présentes sans compromettre celui des générations futures.

ILLUSTRATION DE SYNTHÈSE

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



Colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » :

- Maillage pour l'irrigation des différents espaces du territoire et un développement équilibré autour du triptyque « logement, emplois, mobilité »
- Organisation de l'intensification économique, résidentielle et des mobilités du territoire

Organisation en réseau des villes et bourgs, structurée autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac », et interconnectée aux territoires voisins :

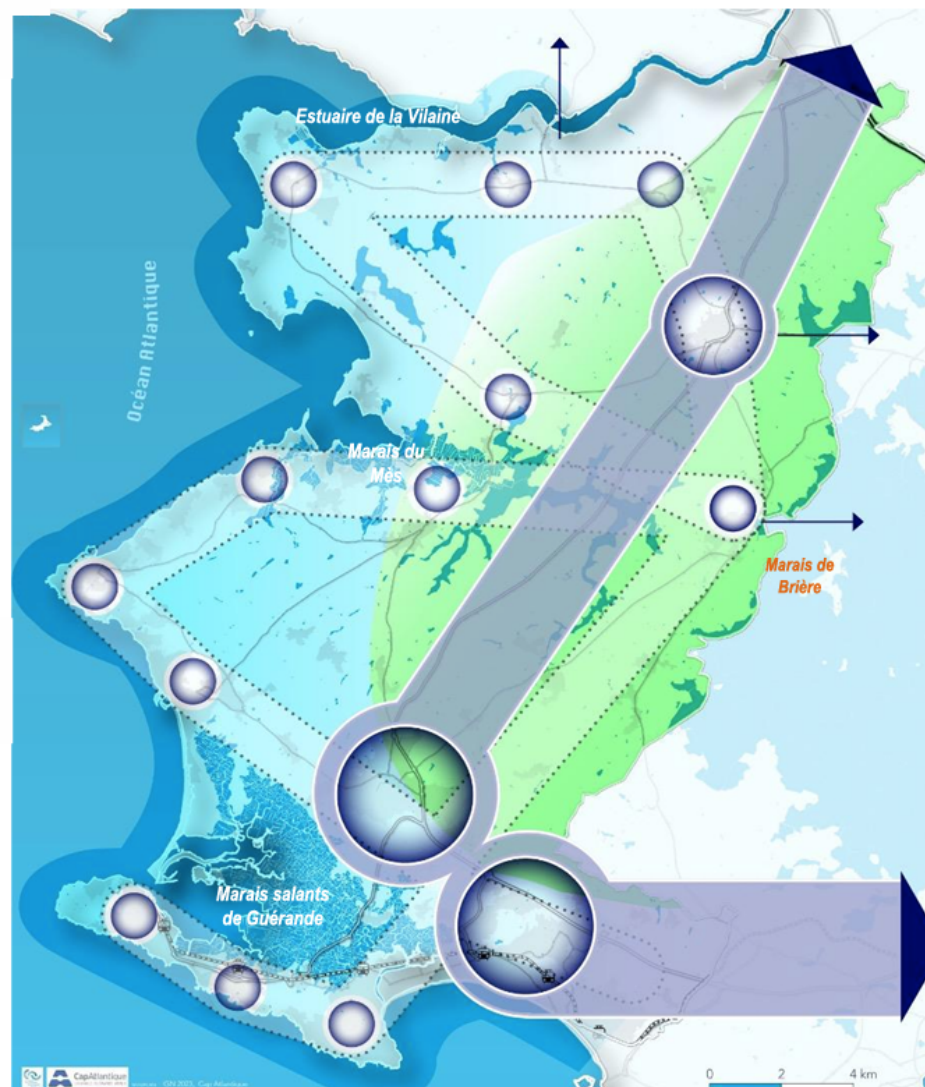
- Dynamisme de toutes les communes (commerce de centre, services, diversité de l'habitat, spécificités économiques : activités primaires terre/mer, tourisme...)
- Réseau urbain interconnecté aux territoires voisins (mobilité, partenariats économiques, formation,...)
- Favoriser l'activité économique au sein du tissu urbain
- Optimiser/densifier les parcs d'activités économiques existants et assurer dans le temps leur qualité et leur vitalité

Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique

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



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



6.2. Le positionnement du territoire

6.2.1 Une attractivité fondée sur la qualité de vie et l'identité locale

Cap Atlantique s'appuie sur une identité territoriale forte et singulière, façonnée par la rencontre entre les milieux marins et terrestres, une diversité paysagère remarquable et un patrimoine naturel et culturel reconnu. Cette qualité de vie constitue le socle de l'attractivité du territoire, qui séduit à la fois les populations résidentes et les visiteurs. Pour conforter ce positionnement, le projet de territoire vise à maintenir un cadre de vie équilibré, conciliant proximité des services, préservation des paysages, et développement mesuré de l'habitat et des équipements. Il s'agit de favoriser un mode de vie durable, dans lequel les mobilités douces, la nature en ville et l'accès aux aménités deviennent les leviers d'un bien-être quotidien.

6.2.2 Une stratégie de sobriété foncière et de préservation des ressources

Face aux fortes pressions foncières, notamment sur le littoral et les zones rétro-littorales, le territoire adopte une trajectoire ambitieuse de sobriété dans l'utilisation de l'espace. L'objectif est de répondre aux besoins en logements et en équipements tout en limitant l'artificialisation, en cohérence avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Cela implique une intensification raisonnée du tissu urbain existant, la réhabilitation du parc bâti, et une approche renouvelée de l'urbanisme, intégrant les risques, la biodiversité, la ressource en eau et la qualité des sols. La gestion raisonnée de l'espace devient ainsi un levier de transition écologique et un fondement de la résilience territoriale.

6.2.3 Un développement économique en appui sur les ressources locales et l'innovation

Le positionnement économique de Cap Atlantique repose sur la valorisation de ses filières identitaires – conchyliculture, pêche, agriculture, saliculture, tourisme – tout en s'ouvrant à la diversification et à la transition. Le territoire cherche à renforcer la vitalité de son tissu entrepreneurial, en soutenant les très petites entreprises, les services, les fonctions émergentes et les initiatives en faveur de l'économie circulaire. L'innovation, l'adaptation au changement climatique et la gestion active du foncier économique sont au cœur de cette dynamique. En structurant les zones d'activités, en densifiant leur occupation, et en facilitant l'implantation d'entreprises responsables, Cap Atlantique affirme son ambition de conjuguer développement économique et durabilité.

6.2.4 Une cohésion territoriale et sociale comme fil conducteur du projet

La qualité de vie et la soutenabilité du territoire passent aussi par un renforcement de la cohésion sociale et territoriale. Le projet veille à une répartition plus équitable des services, des logements et des infrastructures, y compris dans les communes rurales et les secteurs éloignés des polarités majeures. Il s'agit d'assurer l'accessibilité pour tous, en particulier les jeunes, les personnes âgées ou modestes, et d'accompagner les transitions démographiques. Le développement de l'offre de santé, de culture, de sport, du numérique, mais aussi de solutions d'habitat et de mobilités adaptées, contribue à maintenir le lien social et à renforcer l'égalité des chances sur tout le territoire. Ce positionnement repose également sur une volonté de coopération avec les territoires voisins, dans une logique de solidarité intercommunale et d'adaptation aux défis partagés.

6.3. Les orientations d'aménagement

Axe 1 Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique

- Un territoire en adaptation au changement climatique et actif face au défi énergétique et de lutte contre les gaz à effet de serre.
- S'engager dans une trajectoire décarbonée, préserver et valoriser un environnement exceptionnel pour le bien-être des populations et le dynamisme des activités

Dans cet axe il est ainsi question de : Trame écologique & Biodiversité - Agriculture & Alimentation - Energie & décarbonation - Mobilité

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

- Un territoire équilibré et structuré par la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » répondant aux attentes de ses habitants en articulant la logique du triptyque « logement, emploi, mobilité ».

Dans cet axe il est ainsi question de : Armature urbaine et de services – Commerce – Logement – Économie

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

- Un territoire exceptionnel à l'identité et au rythme de vie façonnés par l'eau : des marais de Brière aux marais salants, des cours d'eau à la mer.

Dans cet axe il est ainsi question de : Politique de l'eau - Tourisme - Activités liées à la mer et au littoral – Risques - Stratégie littorale (gestion de l'érosion du trait de côte...)

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

Les objectifs sont de promouvoir un aménagement en adaptation au changement climatique, et de se projeter sur une trajectoire décarbonée avec un positionnement actif face au défi énergétique et de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre. Pour autant, la transition écologique et énergétique doit reposer sur des éléments concrets et adaptés aux spécificités du territoire : son organisation spatiale naturelle et urbaine, son authenticité, son fonctionnement social et économique. Elle doit ainsi contribuer tout à la fois :

- *À pérenniser la qualité des espaces naturels et agricoles. Ces espaces sont essentiels au maintien des activités primaires et d'une agriculture de proximité, à la sauvegarde de la biodiversité tout comme à la qualité des rapports environnementaux terre-mer qui jouent un rôle fondamental pour les ressources (dont l'eau).*
- *À la qualité du cadre de vie de chacun. Au côté de la mise en valeur des milieux naturels et paysagers, l'objectif est de développer des mobilités et un habitat plus économe en énergie et plus accessibles pour les habitants, mais aussi de favoriser la biodiversité et la nature en ville avec un aménagement qui consolide l'authenticité des espaces de vie des villes et des bourgs.*
- *À accroître l'autonomie énergétique du territoire et à favoriser les pratiques durables comme des activités économiques d'avenir en lien avec les ressources environnementales et le développement durable (énergie, ...)*

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

PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET VALORISER SES MULTIPLES FONCTIONS

La Trame Verte et Bleue constitue l'ossature écologique du territoire, reliant entre eux les milieux naturels, agricoles, forestiers, humides et littoraux. Son maintien en bon état est essentiel au bon fonctionnement des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité, mais aussi à la qualité de vie des habitants.

L'objectif vise donc à renforcer la cohérence et la fonctionnalité de cette trame, à travers la lutte contre la fragmentation, la renaturation des milieux dégradés, la valorisation des continuités écologiques et la préservation des espaces réservoirs de biodiversité. Cette trame s'intègre dans toutes les dimensions du projet d'aménagement : planification urbaine, infrastructures, pratiques agricoles et forestières.

Trame verte et bleue du PAS



AFFIRMER LE RÔLE DU MILIEU URBAIN POUR SOUTENIR LA BIODIVERSITÉ ET PROPOSER DES CADRES DE VIE PROPICES AU BIEN-ÊTRE DES POPULATIONS ET AUX NOUVEAUX MODES DE VIE

Le milieu urbain peut être un levier d'action pour restaurer ou développer la biodiversité de proximité. Cela passe par la végétalisation des espaces publics et privés, la création d'îlots de fraîcheur, la présence de trames vertes intra-urbaines, mais aussi par des formes urbaines qui laissent de la place au vivant. Cette approche contribue également au confort thermique, à la santé des habitants, et à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique. L'objectif est de faire de chaque projet urbain une opportunité pour renforcer la présence de la nature en ville.

DÉVELOPPER LA CAPACITÉ À AGIR POUR LA BIODIVERSITÉ ET UNE CULTURE ENVIRONNEMENTALE INNOVANTE

La préservation des milieux passe aussi par la mobilisation des acteurs et la sensibilisation des habitants. Il s'agit ici d'encourager des démarches partenariales et participatives autour des enjeux de biodiversité, de soutenir les initiatives locales, d'expérimenter de nouveaux modèles de gestion écologique, et de promouvoir l'éducation à l'environnement à toutes les échelles. Le territoire doit devenir exemplaire en matière de culture environnementale et porter une dynamique collective autour de la transition écologique, dans les projets d'aménagement comme dans les pratiques quotidiennes.

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

LA VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Le SCoT affirme la nécessité de préserver l'espace agricole en tant que composante paysagère et support d'activités locales. Il prévoit l'identification d'espaces stratégiques pour le développement de filières, la protection d'espaces pérennes à 20 ans, et un aménagement facilitant le fonctionnement des exploitations. Il soutient les projets agricoles et sylvicoles en zones contraintes via une politique foncière ciblée et une attention portée au logement agricole. Le couvert bocager et forestier est également valorisé pour ses fonctions environnementales et énergétiques.

LA TRANSITION ALIMENTAIRE

Le SCoT soutient l'accès à une alimentation locale, saine et durable. Il appuie la structuration logistique des filières, les débouchés via les circuits courts et la restauration collective. Il relaie les objectifs du PAT Presqu'île - Brière – Estuaires, en intégrant les enjeux de précarité alimentaire et en articulant cette politique avec la stratégie de transition énergétique du territoire.

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

REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET L'EMISSION DE GES LIEE A L'HABITAT, AUX MOBILITES, AUX USAGES

Le SCoT affirme une volonté forte d'agir simultanément sur les trois principaux postes d'émission : l'habitat, les mobilités et les usages. Il soutient une amélioration structurelle de la performance énergétique du bâti existant et favorise une urbanisation adaptée aux nouveaux modes de vie : architecture bioclimatique, densités maîtrisées, matériaux biosourcés, végétalisation et récupération des eaux. La lutte contre la précarité énergétique est renforcée, notamment par la requalification des résidences secondaires en logements principaux performants.

Concernant les mobilités, le projet territorial s'appuie sur le maillage structurant autour de la colonne vertébrale « La Baule – Guérande – Herbignac » pour y concentrer une offre renforcée en transports collectifs, covoiturage et mobilités douces. Le développement du réseau cyclable est structuré à l'échelle du territoire, en cohérence avec le schéma vélo, pour permettre des déplacements quotidiens efficaces et accessibles. L'électromobilité et la multimodalité sont appuyées dans une logique d'interconnexion aux territoires voisins.

DEVELOPPER LE MIX ENERGETIQUE

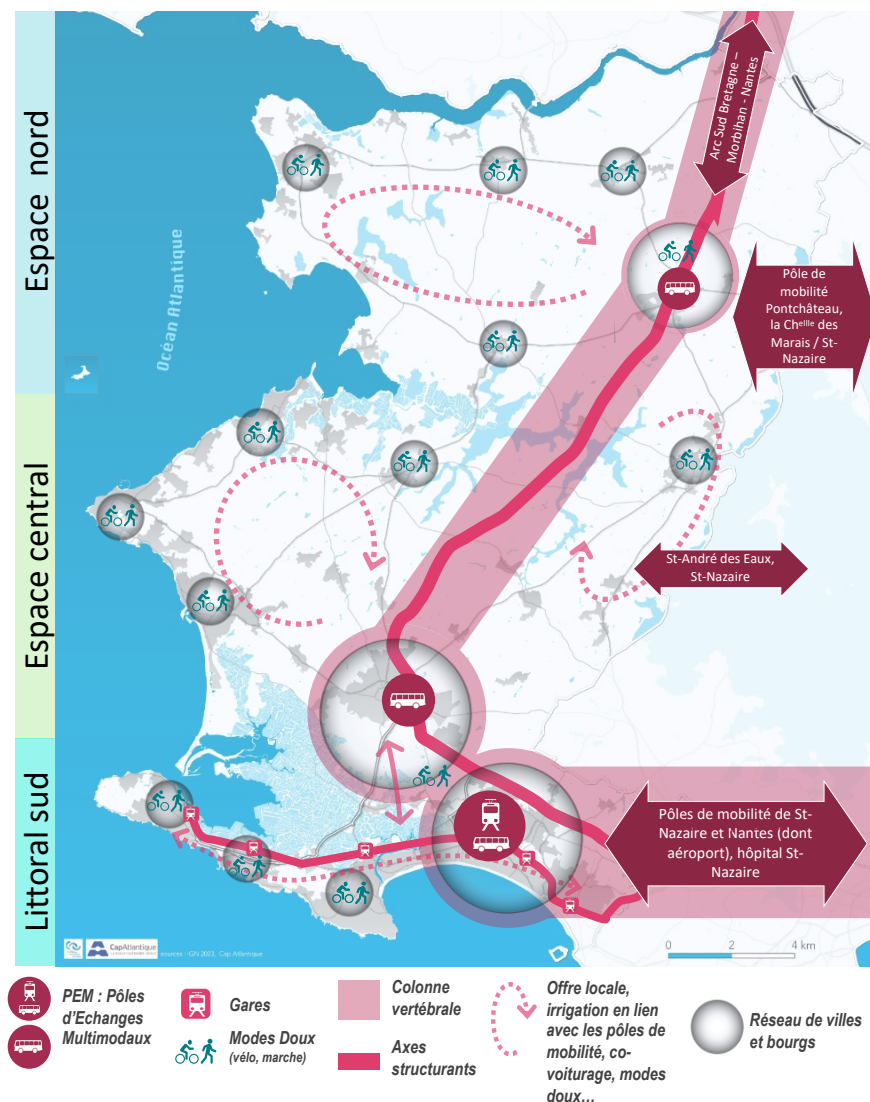
La stratégie énergétique valorise les atouts locaux et la capacité d'innovation du territoire. Elle privilégie le déploiement du solaire thermique et photovoltaïque, notamment sur le bâti, les parkings ou autres surfaces déjà artificialisées, afin de limiter l'impact paysager. Des projets exemplaires, à l'image de la centrale solaire au sol à Herbignac, participent à cette dynamique.

Le SCoT soutient également les filières innovantes liées aux énergies marines : thalassothermie, hydrolien et houlomoteur, avec une reconnaissance particulière du rôle du centre d'expérimentation du Croisic (SEM-REV). L'énergie bois est envisagée dans une logique locale et durable. Enfin, les réseaux de chaleur sont encouragés, notamment en lien avec des équipements publics ou grands consommateurs à proximité de zones d'habitat dense.

REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

Le projet territorial s'inscrit dans une logique d'économie circulaire à l'échelle du territoire. Il promeut la réduction des déchets à la source, la montée en qualité et en accessibilité du réseau de déchetteries, et soutient la valorisation des sous-produits issus des activités primaires, en particulier maritimes (coquillages, algues, poissons...). Cette approche complète la stratégie de décarbonation via les circuits courts, la transformation locale des produits et une réduction globale de l'empreinte carbone des modes de production et de consommation.

Armature des mobilités du SCoT :



Objectif D : Développer une offre de mobilité alternative, attractive, écologique et économique

Le SCoT engage une transformation structurelle de l'offre de mobilité pour rendre accessibles à tous des alternatives crédibles et attractives à la voiture individuelle. L'enjeu est de réduire l'empreinte carbone des déplacements tout en répondant aux besoins du quotidien dans un territoire aux contraintes spatiales et aux flux touristiques saisonniers intenses.

La stratégie s'appuie sur une armature territoriale forte autour de l'axe « Saint-Nazaire / La Baule / Guérande / Herbignac », avec le renforcement des transports collectifs et du covoiturage. Cette colonne vertébrale devient un levier structurant pour desservir les espaces du SCoT (littoral sud, espace central, espace nord) et faciliter les connexions aux territoires voisins (Saint-Nazaire, Nantes, Pontchâteau, Redon...).

Le SCoT soutient par ailleurs le développement de pôles d'intermodalité à La Baule, Guérande et Herbignac, en articulant les modes de transport (train, bus, vélo, navettes, covoiturage...). Il encourage un maillage fin de mobilités douces, avec des itinéraires cyclables sécurisés adaptés aux usages quotidiens et touristiques. Il prévoit également une adaptation de l'offre aux variations saisonnières et une gestion apaisée des flux dans les secteurs à forte fréquentation, notamment les marais salants et sites littoraux.

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

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

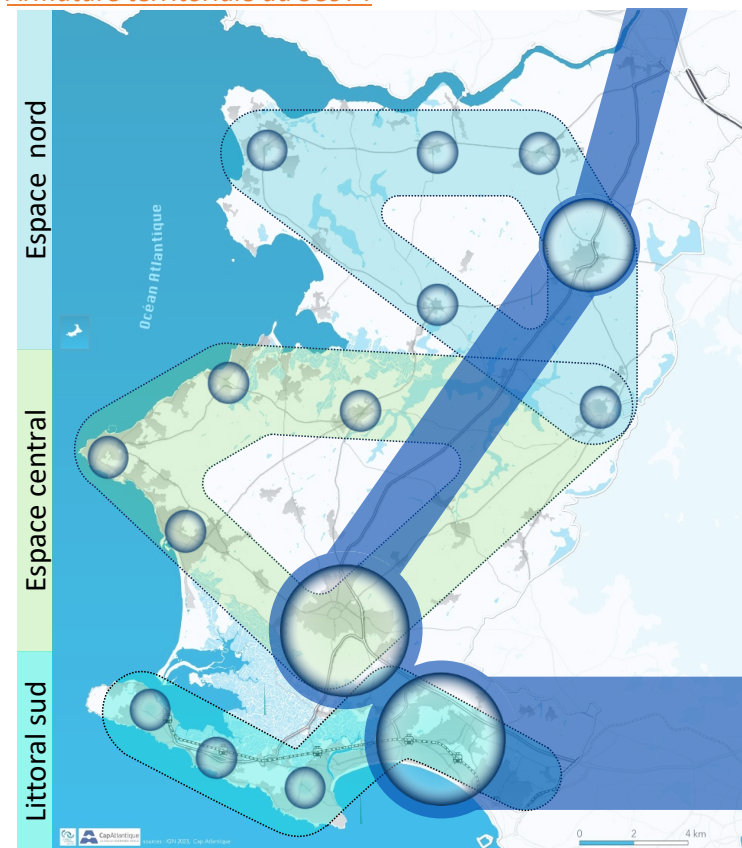
Le SCoT affirme une organisation du territoire structurée autour **de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac »** pour répondre aux attentes des habitants et articuler les logiques de logement, emploi et mobilité. Cette structuration permet de concentrer l'offre résidentielle, les équipements et services de haut niveau ainsi que l'activité économique, tout en renforçant l'irrigation des bassins de vie du territoire.

Cette colonne vertébrale constitue par ailleurs, un levier d'intégration aux dynamiques ligériennes et sud-bretonnes, et un support de coopération avec les territoires voisins, notamment en matière de mobilité, d'économie ou de formation.

Le réseau de villes, bourgs et villages est consolidé pour garantir l'accessibilité aux services de proximité et valoriser les spécificités locales. Les espaces « Littoral sud », « Espace central » et « Espace nord » structurent des complémentarités territoriales et permettent l'optimisation de l'offre dans les domaines culturel, sportif, sanitaire, ou encore de la formation.

Le SCoT soutient également le développement d'équipements structurants, notamment le conservatoire intercommunal de Guérande, le futur siège de l'agglomération et des équipements publics stratégiques (centre de valorisation des déchets...).

Armature territoriale du SCoT :



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

Le SCoT place au cœur de sa stratégie commerciale la dynamisation des commerces de centre-ville et de centre-bourg. Il vise une offre diversifiée et de qualité, attractive pour les habitants comme pour les visiteurs.

Il s'agit en premier lieu de renforcer les centralités commerciales des communes en recherchant des concentrations d'activités au sein du tissu urbain, en favorisant les parcours marchands et en anticipant les risques de vacance ou de perte de commercialité sur les cœurs d'îlots stratégiques.

Le territoire entend conforter les trois pôles commerciaux majeurs – La Baule, Guérande et Herbignac – qui jouent un rôle structurant pour l'accès aux services et l'irrigation du territoire.

Enfin, le SCoT exclut la création de nouveaux parcs commerciaux de périphérie. Il privilégie l'optimisation et, le cas échéant, la reconfiguration des espaces commerciaux existants dans une logique de qualité, de fonctionnalité et de transition écologique : végétalisation, mobilités douces, dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Objectif C : 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

Le SCoT porte une vision globale de l'habitat, intégrant logement, mobilité et accès aux services, pour favoriser des parcours résidentiels fluides, la mixité sociale et générationnelle, et un cadre de vie préservé. Il cherche à répondre aux besoins d'accueil des jeunes, des actifs, des personnes âgées et des publics spécifiques, tout en maintenant la vitalité sociale et économique du territoire.

OPTIMISER L'USAGE DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT

Le territoire disposant de capacités d'accueil foncières limitées, le SCoT soutient une meilleure mobilisation du parc existant. Il encourage la transformation des résidences secondaires en résidences principales, l'adaptation du bâti aux nouveaux modes de vie (extensions, travail à domicile, habitat modulable), la rénovation énergétique, et la lutte contre la vacance.

Le SCoT soutient également l'adaptation des logements au vieillissement, tout en veillant à une densification raisonnée dans le tissu pavillonnaire.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Le SCoT fixe des objectifs ambitieux en matière de logement social et intermédiaire, notamment à travers la programmation du PLH 2024-2030. Il promeut la production de logements accessibles (locatif social, bail réel solidaire, accession sociale, conventionnement de logements), y compris pour les jeunes et les actifs.

L'offre à destination des seniors est renforcée, ainsi que celle pour les publics spécifiques : saisonniers, étudiants, personnes en difficulté, personnes à mobilité réduite. Le développement de formes d'habitat intergénérationnelles ou innovantes est également encouragé. La qualité des logements et leur insertion dans le tissu urbain sont des priorités, en lien avec les services et les mobilités.

PERSPECTIVES A 20 ANS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE CONSTRUCTION QUI PRENNENT EN COMPTE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Le SCoT prévoit une évolution démographique comprise entre +7 900 et +12 000 habitants à horizon 2044, soit une croissance moyenne annuelle de 0,49 % à 0,74 %, dépendante de l'attractivité résidentielle auprès des jeunes et des actifs. Cette dynamique repose sur une production de 8 783 logements sur 20 ans, soit en moyenne 439 logements par an.

L'objectif est de favoriser une part croissante de résidences principales dans le parc de logements, tout en préservant l'authenticité du territoire, la qualité du cadre de vie, et en maîtrisant la consommation d'espace.

Estimation de l'évolution de la population à 20 ans				
	Nombre d'habitants par résidences principales	% de résidences principales	Nombre d'habitants	Evolution du nombre d'habitants
* Valeur 2020	2,06	47,8%	75 716	
2044 Hypothèse basse	1,96	49,8%	83 572	+ 7 856
2044 Hypothèse haute	2,00	51,2 %	87 680	+ 11 964

*Source : INSEE

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

Le SCoT affirme l'importance d'un urbanisme de qualité, adapté à l'identité spécifique du territoire et à ses paysages, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière, de gestion des risques et d'adaptation au changement climatique.

Il privilégie la mobilisation des capacités d'accueil au sein des enveloppes urbaines existantes, en favorisant une diversité de formes urbaines adaptées aux morphologies locales et aux typicités du territoire (traditionnelle, balnéaire, rurale). La hauteur des constructions, les emprises au sol, l'infiltration des eaux et la gestion des risques sont encadrées dans une logique d'éco-aménagement.

Le SCoT veille à la qualité architecturale des projets, en valorisant les marqueurs locaux (bâti ancien, architecture balnéaire, chaumières...) tout en laissant place à l'innovation. Il soutient la préservation du bâti traditionnel et l'intégration environnementale des nouvelles constructions.

La qualification des franges urbaines, des entrées de ville (Route Bleue, traversées urbaines), et des abords d'espaces économiques est également une priorité, pour améliorer l'esthétique et l'intégration paysagère des nouvelles opérations.

Enfin, le SCoT s'inscrit en cohérence avec la Charte du Parc naturel régional de Brière, dont il relaie les objectifs sur les communes concernées.

Objectif E : Accompagner durablement les dynamiques de l'économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment) et favoriser une économie productive tournée vers l'innovation

Le SCoT engage une stratégie économique plurielle, adaptée aux spécificités du territoire, en soutenant à la fois l'économie présentielle, les filières productives innovantes, l'économie touristique et les conditions foncières nécessaires à leur développement.

ACCOMPAGNER DURABLEMENT LES DYNAMIQUES DE L'ECONOMIE PRESENTIELLE (ORIENTEE VERS LES SERVICES ET LE BATIMENT)

Le SCoT soutient le développement des secteurs de l'artisanat et des services à la personne, en lien avec les évolutions des modes de vie : domotique, écoconstruction, adaptation du bâti au vieillissement, rénovation énergétique... Il veille à leur bonne insertion dans les tissus urbains lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité résidentielle et l'accueil du public. Il encourage également les usages numériques (e-santé, e-formation, télétravail, coworking...) et la prise en compte de ces besoins dans l'adaptation du logement et des espaces tertiaires.

FAVORISER UNE ECONOMIE PRODUCTIVE TOURNEE VERS L'INNOVATION

Le SCoT fait de l'économie productive un levier de création d'emplois et de valeur. Il soutient les activités porteuses d'avenir en lien avec les ressources locales : mer, environnement, transition écologique et énergétique. Il cible également les filières innovantes dans le domaine tertiaire, la recherche et la production. L'ambition est de renforcer les écosystèmes économiques en lien avec les spécificités du territoire, notamment sur le littoral.

CONFORTER LES SECTEURS DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE DANS LEUR DIVERSITE

Le SCoT accompagne les transitions du modèle touristique local en valorisant la diversité des offres (balnéaire, patrimoine, nature, gastronomie, nautisme, savoir-faire...). Il veille à la maîtrise des flux touristiques et à l'équilibre entre attractivité et qualité de vie des habitants. Le positionnement du territoire repose sur des expériences authentiques, dans une logique de durabilité et de montée en gamme. L'objectif est de créer de la valeur économique et sociale, tout en préservant l'authenticité des paysages et des activités primaires.

METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE ECONOMIQUE POUR SECURISER LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Dans un contexte de rareté foncière, le SCoT affirme la nécessité de sortir du rôle de simple lotisseur économique. Il encourage une gestion dynamique des zones d'activités existantes, la densification qualitative et la sécurisation des vocations économiques des sites. Une politique foncière active est mise en œuvre pour anticiper les besoins, préserver des réserves et favoriser les partenariats. L'objectif est d'assurer la capacité du territoire à accueillir les entreprises de demain, dans un cadre maîtrisé et cohérent avec ses ambitions de durabilité.

6.3.3. Axe 3 : Un territoire d'eau, littoral et maritime, exceptionnel à préserver et à valoriser

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

Le SCoT affirme la nécessité de renforcer la qualité de l'eau, tant comme milieu naturel vivant que comme ressource essentielle pour les activités économiques (saliculture, conchyliculture, pêche, tourisme...) et pour les populations. Il s'agit d'une priorité stratégique à l'échelle du territoire.

RECONNAITRE ET PRESERVER LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET SES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT, DE LA SOURCE A LA MER

Le réseau hydrographique constitue une armature écologique structurante du territoire. Le SCoT soutient sa préservation par la reconnaissance des cours d'eau et de leurs espaces de bon fonctionnement. Il intègre dans l'aménagement les logiques amont-aval et promeut une gestion cohérente du ruissellement, des zones humides, des têtes de bassin versant et des continuités écologiques et hydrauliques.

GESTION DURABLE DES EAUX PLUVIALES, CAR INTEGREE A L'AMENAGEMENT ET PLUS ECOLOGIQUE

Le SCoT encourage une gestion des eaux pluviales fondée sur des solutions intégrées et plus respectueuses du cycle naturel de l'eau. L'objectif est d'optimiser l'infiltration, de limiter l'imperméabilisation des sols, de prévenir les débordements et les pollutions, tout en s'appuyant sur les trames vertes et bleues pour développer des aménagements multifonctionnels.

CONTINUER ACTIVEMENT LA LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS DU MILIEU AQUATIQUE, LE RENOUVELLEMENT DU RESEAU DE COLLECTE DES EAUX USEES

Le SCoT promeut la poursuite du renouvellement et de la modernisation des réseaux d'assainissement, en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire. Il soutient la mise à niveau des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées pour réduire les pollutions diffuses et ponctuelles. La réduction de la pollution est essentielle pour préserver la qualité des milieux aquatiques et la santé des écosystèmes comme des usagers.

ÉCONOMISER ET OPTIMISER L'USAGE DE LA RESSOURCE EN EAU EN S'APPUYANT SUR LA GESTION PERFORMANTE MENEÉ SUR LE TERRITOIRE, LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES, ET EN IMPLIQUANT LES ACTEURS

Le territoire s'engage dans une stratégie multi-ressources pour sécuriser l'alimentation en eau potable, en lien avec les évolutions climatiques et les tensions croissantes sur la ressource. Le SCoT soutient les efforts de sobriété, la réduction des pertes en réseau, la récupération et la réutilisation des eaux, ainsi que les coopérations avec les territoires voisins dans une logique de résilience partagée.

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

Le SCoT affirme le tourisme comme moteur économique majeur et levier de valorisation des patrimoines naturels, bâtis, maritimes et des savoir-faire locaux liés aux activités primaires. Il soutient un tourisme responsable et authentique, ouvert sur son temps, qui répond aux nouvelles attentes tout en préservant la qualité de vie des habitants et l'identité du territoire. L'objectif est d'améliorer la saisonnalité, de rajeunir les publics et de renforcer la valeur ajoutée des séjours, notamment par la digitalisation de l'offre

Le SCoT promeut ainsi un tourisme respectueux de l'environnement et créateur de valeur sur l'ensemble du territoire, en poursuivant plusieurs axes : meilleure répartition des flux et valorisation des ressources locales, intégration des activités primaires dans la stratégie touristique, valorisation culturelle et sportive, amélioration des services et de l'animation pour les touristes et les habitants, soutien aux événements nautiques et au tourisme d'affaires, affirmation d'une hôtellerie à taille humaine cohérente avec l'identité du territoire.

Il porte également une approche écoresponsable à travers la gestion qualitative des plages, la maîtrise des flux et la préservation des usages productifs, le développement des mobilités douces, la promotion d'une culture environnementale, la valorisation des circuits courts et des produits locaux, l'accompagnement des professionnels vers des pratiques durables et l'adaptation des hébergements au changement climatique.

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

Le SCoT affirme l'importance des activités maritimes et littorales dans l'identité et l'économie du territoire. Il soutient leur reconnaissance économique, la préservation des espaces de production et l'amélioration des conditions d'accès. Il accompagne la création de valeur autour du stockage, de la transformation, de l'économie circulaire, et anticipe les besoins d'évolution des espaces. Il agit pour la qualité des milieux et le logement des saisonniers. Il encourage l'innovation, la formation, la recherche dans les domaines halieutiques, marins ou environnementaux. Le développement des activités nautiques et des événements liés à la mer est également soutenu.

Objectif D : Protéger les populations et activités face aux risques

Le SCoT intègre la prévention des risques dans l'aménagement : inondations, submersions, érosion, mouvements de terrain, risques technologiques. Il s'appuie sur l'armature urbaine, la trame écologique et la gestion de l'eau pour réduire les vulnérabilités. Les PPRL littoraux existants sont des références, complétés par une stratégie locale d'adaptation. Une étude sur les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau vise à renforcer la prévention des inondations et à limiter les facteurs d'érosion. L'Agglomération prévoit une stratégie d'endiguement protectrice, notamment pour les marais salants, via un nouveau PAPI.

Objectif E : Pérenniser l'authenticité du littoral, en adaptation au changement climatique

L'EROSION COTIERE

Le SCoT soutient une stratégie d'adaptation progressive et différenciée face à l'érosion du trait de côte. Il s'agit d'améliorer la connaissance des phénomènes et d'anticiper leur évolution dans un contexte de changement climatique. Trois principes structurent cette stratégie : la défense contre la mer dans les secteurs à forts enjeux, avec un rôle reconnu pour les milieux naturels et les ouvrages existants ; l'adaptation des aménagements lorsqu'elle est possible ; et l'accompagnement des secteurs nécessitant une recomposition spatiale, jusqu'à une stratégie de repli. Cette dernière intègre la renaturation, l'accompagnement des usages et la réflexion sur le fonctionnement urbain, les équilibres agricoles, les milieux écologiques et la Loi Littoral. La stratégie littorale en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale viendra appuyer cette dynamique.

LA GESTION INTEGREE DU LITTORAL

Le SCoT adopte une approche globale de gestion du littoral, impliquant toutes les communes, littorales comme non littorales. Il organise l'aménagement en valorisant les trames écologiques et urbaines, en limitant fortement les extensions urbaines et en préservant les espaces agricoles. Le développement se concentre prioritairement dans les enveloppes urbanisées existantes et sur les zones d'activités à optimiser. Le SCoT intègre les enjeux de qualité de l'eau, de gestion des risques, de végétalisation et de sobriété dans la conception urbaine. Dans les communes littorales, il identifie les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les secteurs déjà urbanisés au sens de la Loi Littoral, pour organiser une capacité d'accueil durable. Cette organisation participe à la préservation des continuités écologiques et hydrauliques amont-aval et à la pérennité de l'identité littorale du territoire.

Objectif transversal : Une trajectoire du territoire du SCoT vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN à échéance 2050) qui encadre la capacité d'accueil

Le SCoT engage le territoire dans une dynamique de sobriété foncière en cohérence avec la Loi Climat et Résilience. Entre 2011 et 2020, 307 hectares ont été artificialisés, soit 31 ha/an. L'objectif fixé pour 2021-2044 est de limiter cette consommation à 257 hectares, dont 80 % pour l'habitat et les équipements, et 20 % pour les activités économiques.

Cette trajectoire implique une réduction de 65 % du rythme de consommation d'espace par rapport à la décennie précédente. La première étape, pour 2021-2030, vise une baisse de 49 %, soit un plafond de 156 ha, intégrant les surfaces déjà consommées. Pour 2031-2040, une réduction de 75 % est visée.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précisera cette trajectoire par secteur ou commune, et détaillera la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation. Cette démarche s'inscrit dans une logique de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières, de valorisation des ressources locales, de maîtrise des réseaux et de développement des mobilités douces.

En attendant la stabilisation des objectifs des SRADDET Bretagne et Pays de la Loire, le SCoT s'aligne provisoirement sur leurs orientations : -45 % pour les communes bretonnes, -50 % pour celles en Pays de la Loire.

6.4. Analyse de la performance de la stratégie de développement

6.4.1. Développement résidentiel

Le PAS présente une stratégie résidentielle centrée sur l'optimisation du parc existant, la mobilisation des logements vacants ou secondaires, et la production de logements adaptés aux besoins d'un territoire multigénérationnel. L'approche vise à diversifier l'offre (logement social, logement intermédiaire, habitat spécifique) et à répondre aux besoins des jeunes, actifs, seniors et publics précaires, tout en assurant un bon niveau de qualité urbaine. L'accent est mis sur une densité maîtrisée, des formes urbaines diversifiées et une meilleure répartition géographique, via une armature territoriale hiérarchisée. La stratégie affiche des objectifs chiffrés cohérents avec la capacité d'accueil du territoire, mais l'enjeu reste d'atteindre un équilibre entre sobriété foncière, mixité sociale et adaptation aux besoins locaux.

6.4.2. Développement économique

Le PAS articule développement économique et transition écologique, en soutenant les activités présentielle, productive, maritime et touristique. Il vise à sécuriser le foncier économique, optimiser les zones existantes, et encourager l'innovation via les filières liées à la mer, à l'environnement, aux ressources locales ou au numérique. La valorisation des savoir-faire et le soutien aux activités artisanales, aux services et à la formation renforcent l'ancrage local. La stratégie cherche aussi à diversifier l'économie touristique, en privilégiant un positionnement qualitatif et durable. La difficulté majeure reste de répondre aux besoins en foncier tout en respectant les impératifs de sobriété.

6.4.3. Consommation foncière

Le PAS affirme un objectif fort de sobriété foncière, dans la perspective d'une trajectoire ZAN. Il privilégie la densification des enveloppes urbanisées, la requalification des friches et la limitation des extensions urbaines. L'armature territoriale et les tonalités permettent une répartition différenciée des objectifs selon les centralités et les contextes locaux. Le projet s'appuie sur des outils de régulation, des stratégies d'optimisation des espaces d'activités et une volonté de préserver les espaces agricoles et naturels. Le principal défi réside dans la capacité à contenir les pressions périurbaines et littorales tout en répondant aux besoins d'accueil.

6.4.4. Transports et mobilités

La stratégie mobilité repose sur le développement d'une offre alternative à la voiture individuelle, structurée autour de la colonne vertébrale « La Baule – Guérande – Herbignac ». Le PAS soutient les mobilités douces, les pôles d'échanges multimodaux, les réseaux cyclables, les services de covoiturage et de TAD. L'objectif est de faciliter les déplacements quotidiens, d'améliorer les liaisons interterritoriales et de répondre aux enjeux touristiques saisonniers. La performance de cette stratégie dépendra de la capacité à articuler aménagement, offre de transport et gouvernance intercommunale.

6.4.5. Gestion de l'eau

Le PAS intègre la qualité de l'eau comme pilier transversal de la stratégie. Il insiste sur la préservation des réseaux hydrographiques, la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les pollutions et la sobriété de la ressource. L'adaptation au changement climatique est prise en compte dans les orientations d'aménagement, notamment via les continuités écologiques, la désimperméabilisation et la valorisation des zones humides. Le territoire s'appuie sur des études en cours pour mieux prévenir les risques d'inondation et limiter les impacts en aval, mais la gestion coordonnée des usages reste un enjeu central.

6.4.6. Protection et valorisation des paysages et de la trame verte et bleue

Le PAS accorde une place centrale à la trame verte et bleue, en tant que support de biodiversité, d'équilibre écologique et de qualité paysagère. Il soutient la préservation des espaces remarquables, des zones humides, des coupures d'urbanisation et des espaces agricoles. Le littoral fait l'objet d'une attention particulière, avec une stratégie de gestion intégrée du trait de côte et une articulation avec la Loi Littoral. Cette orientation structure les choix d'aménagement, en renforçant la résilience des milieux et en protégeant l'identité du territoire.

6.4.7. Valorisation des énergies renouvelables

La transition énergétique est portée par une ambition de mix local adapté aux ressources du territoire : solaire (toitures, ombrières, surfaces artificialisées), énergies marines, bois-énergie, réseaux de chaleur. Le PAS valorise les projets intégrés, sobres en foncier et compatibles avec les milieux. Il soutient également l'innovation et les synergies territoriales pour développer les énergies renouvelables de manière cohérente avec les autres enjeux (paysage, biodiversité, qualité de vie).

6.4.8. Santé des populations : risques, pollutions et nuisances

La stratégie territoriale vise à renforcer la qualité de vie par la réduction des nuisances, la prévention des risques et l'adaptation aux changements climatiques. Le PAS intègre les enjeux de submersion marine, d'érosion, d'inondation et de pollution dans l'aménagement. Il prévoit des réponses graduées face aux risques, la valorisation des milieux naturels comme leviers de protection et le développement d'infrastructures adaptées. La santé environnementale est également prise en compte dans les choix de mobilité, d'urbanisme, et de gestion de l'eau et des espaces publics.

7. OBJECTIFS DU PAS EXPRIMÉS DANS LE DOO

7.1. Transposition de la stratégie dans le DOO

Chaque axe du PAS a donné lieu à des orientations et objectifs traduits dans le DOO par des prescriptions spécifiques.

Ainsi, le DOO, à l'image du PAS, s'organise autour des trois grandes parties stratégiques exprimées dans le PAS (*la structure interne de chaque partie du DOO pourra différer de l'ordre qui a été exprimé au sein du PAS, et ce, pour des raisons de cohérence dans la lecture du document*) :

- *Partie 1 : Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique ;*
- *Partie 2 : Un territoire authentique, porteur de bien vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice*
- *Partie 3 : Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser*
- *Partie 4 : Annexes cartographiques et Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique*

A travers le DOO, les élus apportent une réponse à la fois en matière d'action politique territoriale et de partenariats, en favorisant les coopérations interterritoriales et en mobilisant des acteurs publics et privés. Cette démarche s'accompagne de leviers d'aménagement concrets visant à créer des conditions favorables pour répondre aux défis du territoire du SCoT, en s'appuyant sur ses compétences et celles des collectivités locales.

La partie suivante montre la traduction des objectifs du PAS dans le DOO.

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

Les objectifs de l'Axe 1 du PAS sont les suivants :

- *Objectif A : Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et aux activités du territoire*
- *Objectif B : Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire*
- *Objectif C : Développer la performance énergétique du territoire en capitalisant sur les atouts du territoire et se projeter dans une trajectoire décarbonée*
- *Objectif D : Développer une offre de mobilité alternative, attractive, écologique et économique*

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

L'objectif A du PAS est traduit par l'Orientations 1 de la Partie 1 du DOO : « **Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire** ». Cette orientation est déclinée dans les objectifs suivants du DOO :

Objectif 1.1 – Mise en œuvre de principes « socles » pour la gestion environnementale et durable de la trame écologique

Dans un contexte de lutte et d'adaptation au changement climatique, la protection de la trame écologique du territoire doit aussi s'accompagner d'une gestion environnementale durable. Celle-ci repose sur des actions adaptées d'entretien, de

restauration et de mise en valeur de sites et milieux. En outre, la mise en œuvre du principe « Éviter, Réduire, Compenser » dans l'aménagement territorial participe de cette approche de préservation et de gestion dynamiques qui soutient la trame écologique. Enfin, il convient de prendre en compte les éventuels besoins futurs pour des projets spécifiques d'intérêt général ne pouvant être implantés en dehors des espaces de cette trame.

Cet objectif est précisément décliné dans les sous-objectifs suivants du DOO :

1.1.1 Faciliter la gestion environnementale de la trame écologique du SCoT et tenir compte des besoins liés aux projets spécifiques

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre, sous réserve de l'acceptabilité environnementale des projets et du respect de la Loi Littoral (pour les communes concernées), les réalisations suivantes :

- *L'entretien, la préservation ou la restauration écologique et/ou hydraulique (chemins de l'eau) de sites ;*
- *La restauration et la mise en valeur de sites d'intérêt patrimonial bâti ou naturel (dont sites du Conservatoire du Littoral et les Espaces Naturels Sensibles départementaux) ;*
- *L'adaptation, la reconfiguration ou la restauration de sites naturels et/ou agricoles dans le cadre de la politique d'adaptation au changement climatique des espaces et de leurs usages (notamment recomposition spatiale et adaptation à l'évolution du trait de côte) ;*
- *La gestion des aléas ou risques naturels, en privilégiant les solutions douces d'aménagement ou fondées sur la nature ;*
- *Les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs et répondant à des besoins impératifs, tels que notamment les infrastructures et réseaux, la sécurité publique, la gestion sanitaire.*

En lisière des limites administratives communales, les documents d'urbanisme doivent veiller à la cohérence des trames écologiques locales entre communes limitrophes et des mesures de protection associées.

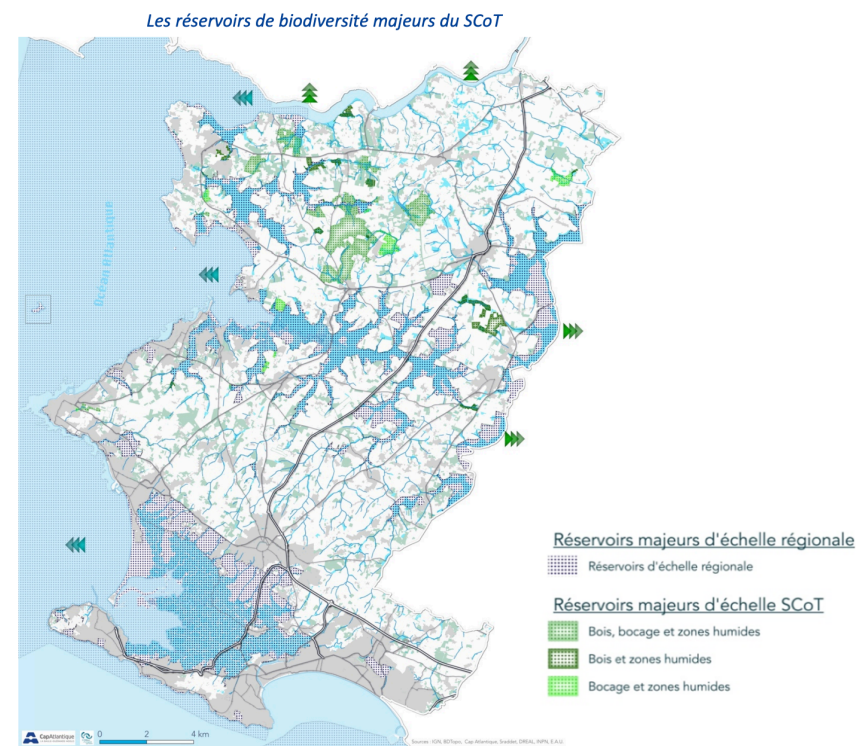
1.1.2 Mettre en œuvre la séquence « Éviter, Réduire, Compenser »

Dans la définition des projets d'urbanisation et d'aménagement, l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » visera en priorité à éviter les impacts négatifs sur les milieux écologiques, puis à les réduire si nécessaire, et, en dernier recours, à les compenser.

Objectif 1.2 – Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions

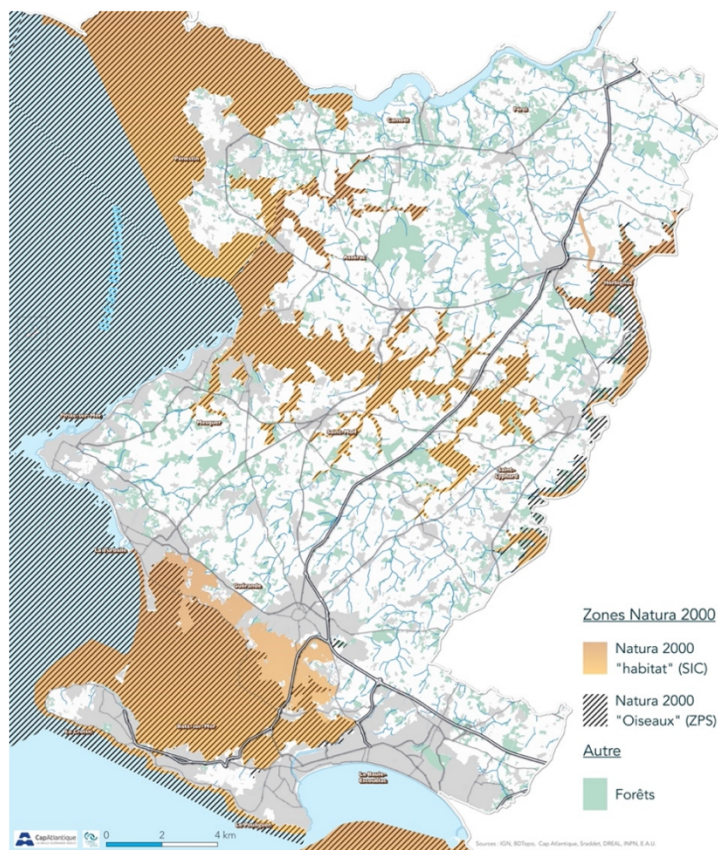
Cet objectif décline précisément plusieurs sous-objectifs permettant une préservation et une valorisation de la TVB :

1.2.1 Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire



Les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter précisément les réservoirs de biodiversité majeurs identifiés par le SCoT et leur assurer une protection forte adaptée à leurs caractéristiques écologiques. L'urbanisation nouvelle y est interdite sauf exceptions très limitées : extensions limitées ou densification des constructions existantes, installations nécessaires aux activités économiques compatibles (agriculture, saliculture, conchyliculture, tourisme léger) et sous réserve de respect des objectifs des sites Natura 2000.

Les sites Natura 2000



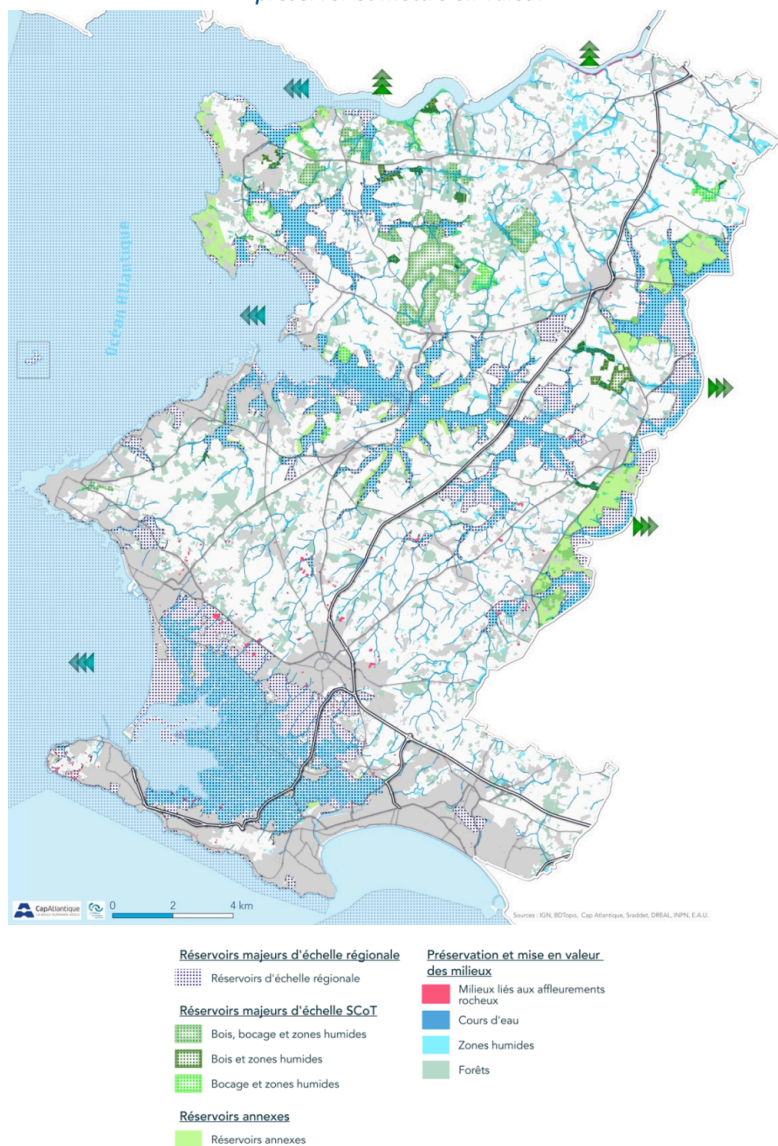
1.2.2 Assurer une gestion qualitative des abords des réservoirs de biodiversité majeurs

Les documents d'urbanisme doivent gérer spécifiquement les espaces périphériques des réservoirs majeurs pour limiter les impacts de l'urbanisation (distances minimales par rapport aux réservoirs, création éventuelle de zones non constructibles). Les formes urbaines doivent être favorables aux continuités écologiques (maintien du bocage, ripisylve, végétalisation) et préserver la qualité écologique des cours d'eau et zones humides adjacentes.

1.2.3 Protéger les réservoirs de biodiversité annexes du territoire

Ces espaces doivent être clairement délimités et bénéficier d'une protection adaptée permettant de maintenir leur rôle écologique et leur perméabilité environnementale avec les réservoirs majeurs. L'urbanisation éventuelle doit rester limitée, en continuité de l'existant, et préserver strictement leur vocation naturelle ou agricole dominante (préservation du bocage, des mares et boisements).

Les réservoirs de biodiversité annexes du SCoT et les autres milieux à préserver et mettre en valeur



1.2.4 Préserver les affleurements rocheux d'intérêt écologique

Les documents locaux doivent identifier précisément les affleurements rocheux reconnus pour leur intérêt écologique (faune, flore protégée, biodiversité spécifique), et interdire toute nouvelle urbanisation ou aménagement incompatible avec leur préservation et leur restauration.

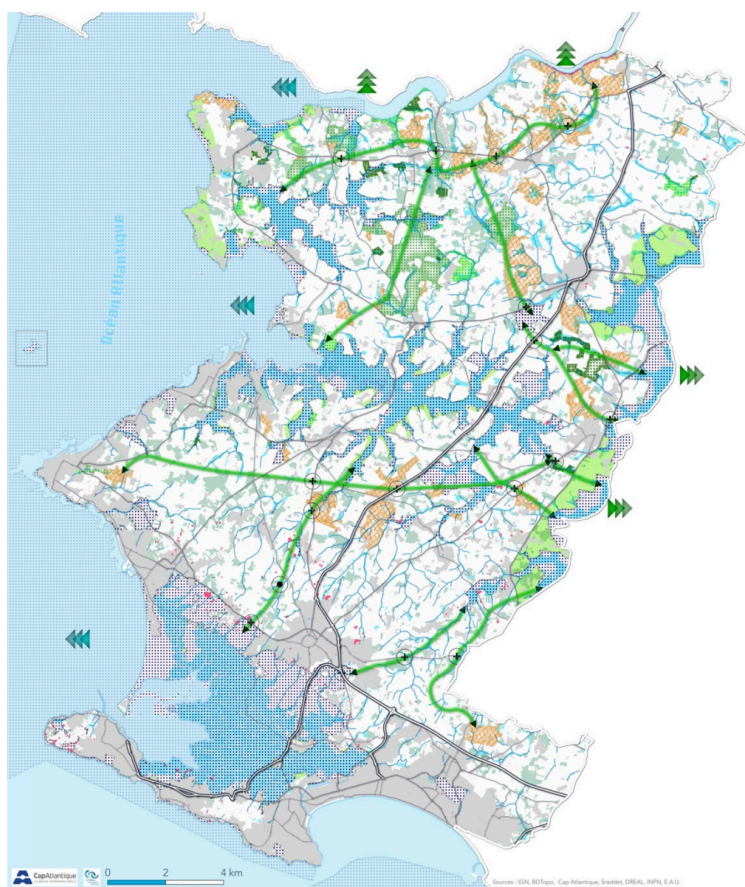
1.2.5 Assurer une protection adaptée aux enjeux et aux fonctions différenciés des milieux forestiers, ouverts/ou semi-ouverts

Les documents locaux doivent prévoir des règles modulées selon les enjeux spécifiques des milieux forestiers ou ouverts : gestion sylvicole durable, entretien écologique, ouverture de milieux, filière bois-énergie, prévention incendie. Ils doivent éviter de recourir systématiquement au classement en Espaces Boisés Classés (EBC), sauf cas significatifs au sens de la Loi Littoral, afin de ne pas empêcher leur gestion écologique ou économique durable.

1.2.6 Maintenir des continuités écologiques fortes et paysagères de qualité

Les espaces de perméabilité bocagère doivent être clairement identifiés et protégés en conservant leur vocation agricole, naturelle ou forestière. Le maillage bocager doit être préservé ou renforcé, les mares et zones humides protégées ou restaurées, et l'urbanisation en lisière de ces espaces organisée de façon cohérente. Les corridors écologiques doivent être précisés localement, avec un règlement adapté permettant leur bon fonctionnement écologique (maintien de leur vocation naturelle, limitation stricte des constructions, continuités végétalisées).

Les espaces de perméabilité bocagère, corridors et obstacles



Réservoirs majeurs d'échelle régionale	Biodiversité et maillage écologique	Corridors écologiques
Réservoirs d'échelle régionale	Milieux liés aux affleurements rocheux	Corridors écologiques
Réservoirs majeurs d'échelle SCoT	Cours d'eau	Obstacles existants
Bois, bocage et zones humides	Zones humides	Obstacles potentiels
Bois et zones humides	Forêts	Interconnexions écologiques
Bocage et zones humides	Espaces de perméabilité bocagère	Qualité des rapports écologiques avec la mer
Réservoirs annexes		
Réservoirs annexes		

1.2.7 Favoriser le développement de trames noires

Les documents locaux doivent intégrer une stratégie limitant la pollution lumineuse nocturne (trame noire), particulièrement aux abords immédiats des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et cours d'eau, afin de préserver les déplacements et cycles de vie de la faune nocturne.

1.2.8 Poursuivre la restauration de milieux écologiques et valoriser les opportunités de renaturation de sites

Les documents d'urbanisme doivent faciliter et protéger durablement les actions locales de restauration écologique (bocages, mares, milieux aquatiques) déjà menées ou programmées par Cap Atlantique. Ils doivent également intégrer les possibilités locales de renaturation de sites artificialisés (friches urbaines, continuités dégradées, îlots de fraîcheur en ville) pour désartificialiser le territoire et améliorer la qualité écologique globale.

Objectif 1.3 – Affirmer le rôle du milieu urbain pour soutenir la biodiversité et proposer des cadres de vies propices au bien-être des populations et aux nouveaux modes de vie

1.3.1 Développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation

Le DOO prévoit la définition, dans les documents d'urbanisme locaux, d'une trame verte et bleue urbaine visant à renforcer la biodiversité en milieu urbain. Les collectivités veilleront notamment à intégrer :

- *Le maintien et le développement d'espaces végétalisés publics et privés permettant d'assurer des continuités écologiques en ville, des îlots de fraîcheur ainsi que des espaces propices à une gestion naturelle des eaux pluviales ;*
- *La limitation de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation des espaces urbains existants chaque fois que cela est possible, notamment à travers les opérations de renouvellement urbain ;*
- *Le recours prioritaire à des essences locales adaptées au contexte climatique afin de renforcer durablement la biodiversité urbaine ;*
- *L'intégration architecturale d'aménagements favorables à la biodiversité (toitures végétalisées, habitats spécifiques pour la petite faune urbaine, mares écologiques) ;*
- *Une gestion différenciée des espaces verts adaptée à leur nature, à leur usage et à leurs besoins écologiques, en associant, lorsque pertinent, les habitants à leur conception.*

1.3.2 Promouvoir un urbanisme plus compact, propice à la santé et aux nouveaux modes de vie dans un territoire authentique

Cet objectif implique d'adapter les documents locaux d'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation du foncier disponible et favoriser un cadre urbain plus compact, adapté aux caractéristiques locales. Ainsi, les collectivités devront notamment :

- *Privilégier l'usage des espaces urbains sous-utilisés (dents creuses, renouvellement urbain, cœurs d'îlots), en anticipant leur évolution par une organisation raisonnée du parcellaire et des voiries ;*
- *Favoriser des formes urbaines compactes permettant l'intégration des continuités écologiques, la gestion optimisée des eaux pluviales et une limitation adaptée de l'imperméabilisation ;*
- *Anticiper, dans la conception des espaces et bâtiments, les évolutions liées aux nouveaux modes de vie (travail à domicile, espaces privatifs extérieurs agréables, gestion de l'intimité) ;*
- *Accompagner une gestion raisonnée des hauteurs et des densités bâties pour permettre la création maîtrisée de logements en centre-ville et centre-bourg, tout en garantissant une bonne intégration architecturale et paysagère dans le tissu existant.*

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

L'objectif B du PAS est repris dans le DOO à travers l'Orientations 2, du même nom, qui intègre également les enjeux de transition alimentaire. Cet objectif est structuré autour des trois sous-objectifs suivants :

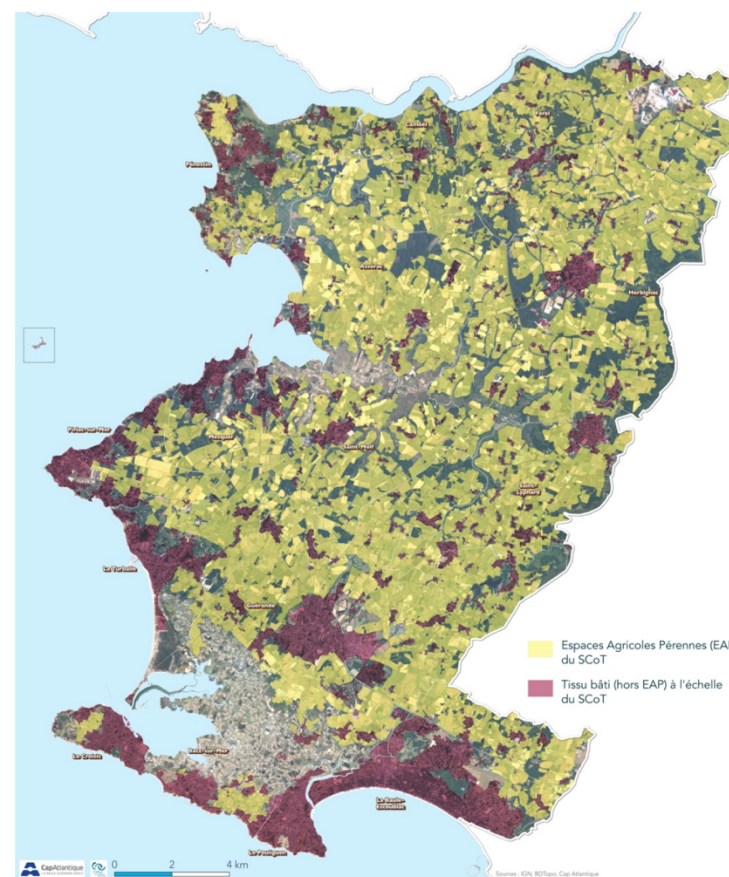
2.1.1 Protéger sur le long terme des Espaces Agricoles Pérennes (incluant les espaces conchylicoles)

Le DOO identifie à l'échelle du SCoT 20 300 hectares d'Espaces Agricoles Pérennes (EAP), en hausse par rapport au SCoT de 2018. Ces espaces, issus d'un travail concerté avec les communes, la Chambre d'agriculture et Cap Atlantique, visent à garantir la préservation à long terme d'une agriculture productive et cohérente spatialement, incluant les espaces de reconquête littorale.

Les documents d'urbanisme locaux devront ainsi:

- Délimiter, en compatibilité avec la cartographie du DOO, les EAP à leur échelle ;
- Éventuellement enrichir ou ajuster ces délimitations (ajout de parcelles, exclusions ponctuelles liées à des équipements ou zones humides) ;
- Appliquer un dispositif réglementaire garantissant leur préservation, tout en permettant certains équipements d'intérêt général (réseaux, gestion de l'eau, etc.) ;
- Réserver par ailleurs d'autres espaces agricoles ou naturels pour atteindre les objectifs globaux du DOO en matière de consommation foncière (habitat, économie, équipements).

Les Espaces Agricoles Pérennes identifiés à l'échelle du SCoT



2.1.2 Faciliter le fonctionnement des exploitations en prenant en compte la nature de leur activité primaire

Le DOO prévoit que les documents locaux favorisent la reconquête des espaces agricoles (littoraux ou non), ainsi que l'amélioration de leur fonctionnalité. Cela comprend :

- *L'identification de grands ensembles agricoles pouvant faire l'objet d'actions de maintien ou de relance de l'activité (y compris par des politiques foncières locales, comme les PEAN ou démarches similaires sur d'autres communes du SCoT) ;*
- *La possibilité d'adapter, maintenir ou étendre les sièges d'exploitation, en cohérence avec la réglementation (Loi Littoral, servitudes, etc.) ;*
- *L'anticipation des impacts agricoles des projets d'aménagement : éviter le morcellement, maintenir l'accessibilité aux sièges et aux terres, et prévoir des mesures de compensation agricole, notamment par reconquête de friches ou évolution d'exploitations existantes.*

Le DOO aborde aussi spécifiquement les besoins des filières sylvicoles, en prévoyant :

- *Le maintien d'accès adaptés pour l'exploitation et la prévention incendie (chemins, réserves d'eau) ;*
- *La possibilité d'aménagements nécessaires aux activités bois (aires de stockage, tri...).*
- *Enfin, les documents locaux devront prendre en compte les besoins en logement et en desserte numérique pour les exploitants :*
- *Soutenir le logement agricole, notamment en cas de transmission ;*
- *Faciliter le logement des saisonniers (location, hébergement temporaire, optimisation des campings) ;*
- *Intégrer la connectivité numérique (infrastructures fixes et mobiles) dans les besoins des exploitations.*

2.1.3 Favoriser l'accès des populations à une alimentation saine, locale et durable (soutenir la mise en œuvre du Projet Alimentaire Territorial)

Le DOO prévoit que les documents d'urbanisme locaux soutiennent les circuits courts, la vente directe et les réseaux de distribution locaux, dans la continuité du Projet Alimentaire Territorial (PAT) Presqu'île – Brière – Estuaires. Les possibilités suivantes sont alors à intégrer :

- *Création de **points de vente** (mutualisés ou non), localisés en complémentarité des commerces de centre-ville ;*
- *Aménagements d'espaces pour **manifestations agricoles** ou **marchés** ;*
- *Construction, en zone agricole ou naturelle, de **locaux de vente directe** à proximité des lieux de production, sous conditions (activité accessoire à la production, respect de la Loi Littoral).*

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

Dans la continuité des objectifs du PAS, cette orientation vise à faire de l'aménagement un levier actif de transition énergétique. Le DOO décline cette ambition à travers des mesures qui touchent l'habitat, l'organisation urbaine, la production d'énergie renouvelable et la maîtrise de l'empreinte environnementale du territoire. L'ensemble s'inscrit dans une trajectoire de sobriété énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), et de diversification du mix énergétique.

Objectif 4.1 – Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'habitat et à l'aménagement

Le DOO précise que les documents d'urbanisme locaux doivent encourager la réduction des besoins énergétiques dans la conception des nouveaux bâtiments et dans la rénovation du parc existant. Cela se traduit par des formes urbaines plus compactes, une orientation bioclimatique des constructions et une gestion efficace des ressources. En matière de rénovation, des actions doivent être mises en place pour améliorer la performance énergétique du bâti, en facilitant la réhabilitation énergétique des bâtiments anciens dans le cadre de renouvellements urbains ou de réaménagements.

Les projets d'aménagement devront aussi tenir compte des îlots de chaleur urbains, en intégrant des stratégies visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la végétalisation des espaces publics et privés. Cela permettra non seulement d'améliorer le confort thermique mais aussi de réduire l'empreinte énergétique et écologique du territoire.

Objectif 4.2 – Soutenir le développement des énergies renouvelables et de récupération

Le DOO invite à intégrer des solutions pour le développement des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, dans les projets d'aménagement. Cela inclut la mise en place de zones adaptées à l'installation de panneaux solaires, notamment sur les toitures, les parkings et les surfaces déjà artificialisées. De plus, les projets de production d'énergie renouvelable, tels que les centrales solaires et les réseaux de chaleur, devront être favorisés, sous réserve qu'ils soient bien intégrés dans le paysage et qu'ils respectent les exigences environnementales et paysagères du territoire.

Cette stratégie s'étend également à des énergies spécifiques au territoire, comme l'énergie marine, en soutenant les initiatives en matière d'énergies renouvelables locales, tout en garantissant leur compatibilité avec les enjeux écologiques et paysagers du territoire.

Objectif 4.3 – Réduire l’empreinte environnementale du territoire par l’économie circulaire et une meilleure gestion des ressources

Le DOO met en avant l’importance de l’économie circulaire pour réduire l’empreinte environnementale du territoire. Les documents d’urbanisme devront intégrer des principes favorisant la réduction des déchets, la réutilisation des matériaux et la valorisation des sous-produits. Par exemple, les projets devront inclure des dispositions permettant une gestion locale des déchets et une récupération des matériaux de construction pour limiter les consommations de ressources naturelles.

De plus, dans une démarche de **sobriété énergétique**, les projets d’aménagement devront prendre en compte les enjeux de consommation responsable de ressources naturelles comme l’eau et l’énergie, en intégrant des solutions visant à optimiser leur usage et limiter le gaspillage. Cela se traduira notamment par la mise en œuvre de dispositifs adaptés pour une gestion efficace des ressources dans les bâtiments, les infrastructures et les espaces publics.

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

Objectif D : Développer une offre de mobilité alternative, attractive, plus écologique et économique

Cette orientation décline l'objectif du PAS de réduire la dépendance à la voiture individuelle en améliorant l'accessibilité, en favorisant les mobilités durables, et en organisant une transition vers un système de déplacements plus sobre, efficace et adapté au territoire. Elle s'inscrit en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT, les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial, et le futur Plan de Mobilité intercommunal.

Objectif 5.1 Développer une offre de mobilité alternative, attractive, plus écologique et économique

5.1.1 – Continuer d'optimiser la structuration de l'offre de mobilité dans une logique de maillage territorial

Le DOO prévoit que les collectivités et leurs partenaires compétents en matière de mobilité poursuivent le renforcement de l'offre en modes alternatifs à la voiture individuelle, dans une logique de maillage territorial cohérente avec les flux de déplacement.

Les efforts portent notamment sur l'axe structurant nord-sud « Saint-Nazaire / La Baule / Guérande / Herbignac » pour y renforcer les services de transports collectifs et partagés, ainsi que sur l'axe est-ouest « Saint-Nazaire / Le Croisic », par une meilleure utilisation des offres ferrées et cyclables. Le DOO précise également la nécessité d'optimiser les connexions avec les territoires voisins (Saint-Nazaire Agglomération, Arc Sud Bretagne, Pontchâteau) et d'améliorer l'irrigation interne des pôles de vie du SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les besoins liés à ces objectifs, notamment en anticipant l'adaptation de l'offre aux spécificités locales : desserte en zones peu denses, saisonnalité des flux, organisation des pôles de mobilité structurants et prise en compte des besoins en espace public pour les aménagements associés.

Objectif 5.1.2 – Développer l'intermodalité et le maillage du territoire par des nœuds de mobilité

Le DOO soutient le développement de pôles d'échanges multimodaux à La Baule, Guérande et Herbignac, ainsi que la valorisation de l'intermodalité dans l'ensemble des gares. Les documents d'urbanisme devront maintenir ou renforcer l'accessibilité à ces pôles (circulation, stationnement voiture/vélo, changements de mode), tout en intégrant les besoins d'aménagement liés à leur fonctionnement.

Le réseau d'aires de covoiturage sera complété et adapté, avec une recherche de cohérence avec le Plan de Mobilité à venir. Le développement de parkings relais est également soutenu, notamment en entrée de centres urbains et de sites touristiques, avec un accent mis sur l'optimisation foncière (utilisation de surfaces déjà artificialisées, mutualisation avec d'autres usages).

Objectif 5.1.3 – Compléter et adapter le réseau cyclable pour continuer de valoriser les modes doux comme composante à part entière du système de mobilité

Le DOO appuie le renforcement du réseau cyclable communautaire structuré autour de quatre axes, en cohérence avec le Schéma directeur vélo de Cap Atlantique. Il encourage la résorption des discontinuités, l'interconnexion avec les territoires voisins, et le développement d'itinéraires répondant à la fois aux usages du quotidien et aux mobilités touristiques.

Les documents d'urbanisme devront ainsi faciliter l'intégration du vélo et de la marche dans les projets urbains (aménagements, sécurité, prolongement des itinéraires existants, rééquilibrage de l'espace public), tout en assurant la cohérence des réseaux doux avec les centralités, les quartiers résidentiels, les sites générateurs de flux et les nœuds d'intermodalité. L'adaptation de la RD 139 entre Arzal et Camoël est également mentionnée comme action à accompagner.

L'offre de stationnement vélo (y compris sécurisé) et les services comme le vélo en libre-service ou la recharge électrique sont à consolider.

Objectif 5.1.4 – Rendre plus fluides et accessibles les pratiques de mobilités collectives et développer les services numériques associés

Le DOO prévoit par ailleurs le développement d'une offre de transports collectifs plus intégrée, inclusive et accessible. Il encourage la mise en œuvre de l'intégration tarifaire (notamment TER-bus), la prise en compte des publics spécifiques (personnes âgées, en situation de handicap), et l'adaptation aux coûts d'usage.

Le développement des services numériques de mobilité est également visé : information en temps réel, applications de mobilité, services connectés. Enfin, l'amélioration de l'espace public devra accompagner cette dynamique, notamment par l'aménagement d'itinéraires favorables aux mobilités collectives et la sécurisation des parcours doux.

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

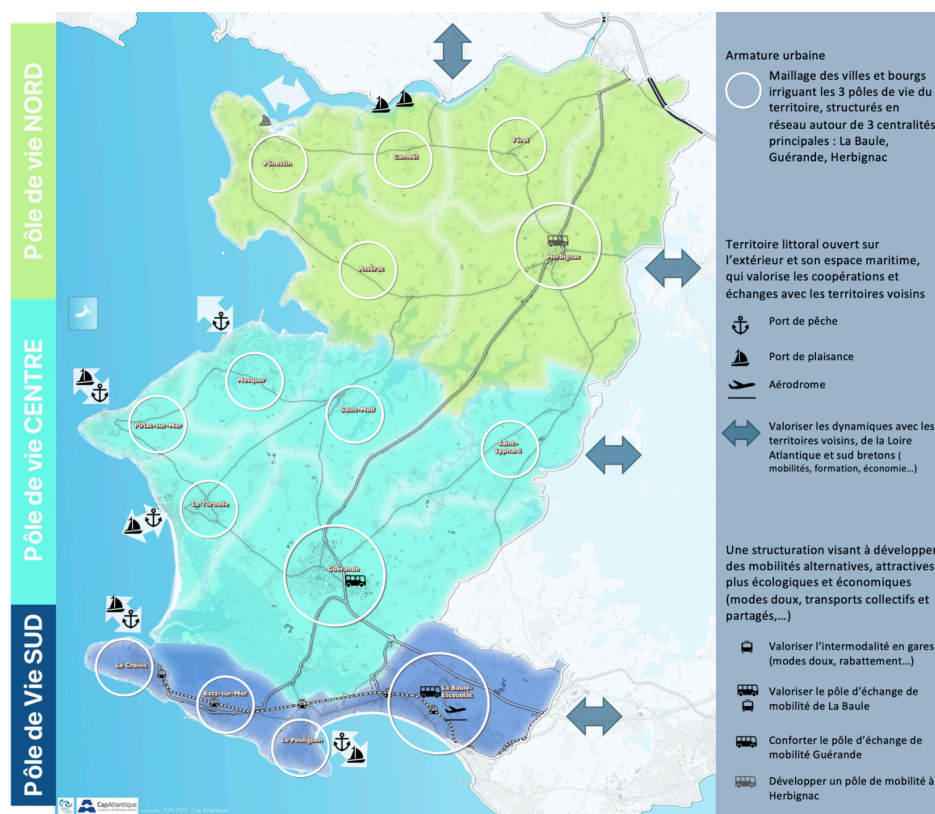
Les objectifs de l'Axe 2 du PAS sont les suivants :

- *Objectif A : Une organisation en réseau des villes et bourgs, structurée autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » et interconnectée aux territoires voisins*
- *Objectif B : Une politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville/bourg*
- *Objectif C : Optimiser l'usage du parc de logement existant et diversifier l'offre pour multigénérationnel et une meilleure réponse des actifs et des jeunes*
- *Objectif D : Promouvoir des modes d'aménagement et de construction qualitatifs, optimisant l'usage du foncier disponible et mieux intégrés à l'identité de la presqu'île*
- *Objectif E : Accompagner durablement les dynamiques de l'économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment) et favoriser une économie productive tournée vers l'innovation*

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

L'objectif A du PAS est décliné dans l'orientation 6 du DOO, qui vise à organiser un réseau de villes et de bourgs dynamiques et solidaires, autour de trois pôles de vie (Nord, Centre, Sud), structurés par les centralités principales de La Baule, Guérande et Herbignac. Cette organisation vise à favoriser l'équilibre territorial, la proximité des services, et la résilience face aux mutations climatiques et démographiques. Deux sous-objectifs du DOO traduisent directement cette ambition :



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 »

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 »

Le DOO prévoit une structuration du développement territorial fondée sur le triptyque logement – emploi – mobilité, avec une croissance raisonnée. Les documents d'urbanisme locaux doivent accompagner cette organisation en :

- *soutenant l'accueil d'actifs, le développement économique local, les activités primaires et maritimes ;*
- *promouvant la diversité résidentielle et l'accessibilité aux services dans toutes les communes ;*
- *reconnaissant des rôles différenciés pour chaque commune, avec des trajectoires démographiques adaptées à leur position (centralité, rétro-littoral, littoral) ;*
- *renforçant les fonctions économiques, touristiques et de mobilité des centralités principales, et leur rôle d'irrigation du territoire.*

La carte de l'armature territoriale est présentée ci-contre.

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

Le DOO prévoit la localisation d'équipements structurants dans les centralités principales, en cohérence avec l'armature territoriale, pour soutenir les dynamiques locales (résidentielles, économiques, touristiques...). Il s'agit notamment :

- *d'équipements sportifs, culturels, d'animation ou tiers-lieux ;*
- *d'équipements liés aux services publics et à la mobilité ;*
- *d'une organisation spatiale visant la proximité, la complémentarité entre communes et une gestion maîtrisée de l'espace.*

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

Cet objectif du PAS est traduit dans **l'orientation 8 du DOO** (*Une politique commerciale favorisant le dynamisme des centralités et l'équilibre du territoire*) ainsi que dans la **partie 4 dédiée au Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)**. Ensemble, ces sections définissent une stratégie commerciale structurée autour d'un principe de hiérarchisation des implantations, où les centralités sont les localisations préférentielles à privilégier.

Objectif 8.1 Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg

8.1.1 Les centralités : les localisations préférentielles privilégiées

Le DOO indique clairement que les centralités urbaines et de bourgs sont les espaces à privilégier pour l'implantation et le développement des commerces, y compris pour les projets d'équipements commerciaux d'importance. Elles sont considérées comme les lieux les plus adaptés pour favoriser la diversité de l'offre, l'animation urbaine et la proximité des services, en lien avec les besoins de la population. Le DOO distingue plusieurs niveaux de centralité (majeure, intermédiaire, locale) avec des objectifs différenciés selon leur rôle dans l'armature territoriale.

8.1.2 Renforcer l'armature commerciale des centralités territoriales

Le DOO renforce cette logique en appelant à consolider l'armature commerciale des centralités pour assurer un maillage équilibré et attractif du territoire. Cela passe notamment par le développement d'une offre commerciale complémentaire à l'existante, intégrée à la trame urbaine, et accessible à l'ensemble des habitants du SCoT. L'objectif est aussi de lutter contre l'étalement commercial et les implantations dispersées en périphérie qui nuisent à la vitalité des centres-bourgs.

[illegible]

Les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) sont des localisations admises de manière encadrée et subsidiaire, lorsque les centralités ne peuvent pas accueillir certains projets. Le DOO demande de distinguer une armature spécifique des SIP, de les encadrer strictement, et d'anticiper leur évolution vers des formes plus urbaines, mixtes, et intégrées, tout en évitant leur extension ou leur spécialisation excessive.

[illegible]

8.4.1 à 8.4.4 Optimiser et intégrer les espaces commerciaux

Le DOO vise à renforcer la qualité des implantations commerciales, que ce soit dans les centralités ou dans les SIP. Il s'agit notamment de :

- *Réduire la consommation foncière et favoriser la réutilisation des espaces déjà urbanisés.*
- *Améliorer l'intégration paysagère et architecturale des projets.*
- *Renforcer leur accessibilité multimodale (vélo, piéton, transport en commun).*
- *Accroître la performance environnementale et énergétique des équipements commerciaux.*

Partie 4 DAACL (Objectifs 16.1 et 16.2)

Le DAACL, en tant qu'outil réglementaire, vient conforter la priorité donnée aux centralités :

- **Objectif 16.1** fixe les conditions générales d'implantation dans les centralités. Il autorise les projets d'équipements commerciaux d'importance sans seuil de surface (sauf en centralités locales) et favorise leur insertion dans le tissu existant. La réutilisation de friches commerciales ou de locaux vacants y est aussi encouragée.
- **Objectif 16.2** encadre plus strictement les implantations dans les SIP. Elles ne sont autorisées qu'en complémentarité avec les centralités, selon leur nature, leur surface et leur inscription dans une logique d'aménagement plus large, incluant des fonctions mixtes (logements, équipements...).

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

Objectif C : Optimiser l'usage du parc de logement existant et diversifier l'offre pour multigénérationnel et une meilleure réponse aux besoins des actifs et des jeunes

Cet objectif est principalement traduit dans **l'orientation 6 du DOO**, qui porte une stratégie de logement inclusive, adaptée aux profils locaux et aux enjeux du territoire. Le DOO vise une résidentialisation du parc, une production diversifiée de logements (libre, social, innovant), et une réponse adaptée aux besoins spécifiques, dans un contexte de tension foncière, de vieillissement et d'attractivité croissante. Il est également complété par l'objectif **7.1**, qui encadre les modalités de production de logement dans une logique de sobriété foncière, de qualité urbaine et d'intégration paysagère.

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

Le DOO projette une croissance démographique encadrée à horizon 2044, traduite par des objectifs chiffrés de production de logements. Ces objectifs sont territorialisés à l'échelle des pôles de vie, dans une logique d'équilibre et d'accueil renforcé des actifs et des jeunes. Les documents d'urbanisme locaux devront créer les conditions pour atteindre ces objectifs, en cohérence avec les capacités d'accueil, les pressions foncières et les spécificités locales.

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

Le DOO encourage l'adaptation des résidences secondaires à un usage permanent, la rénovation de l'habitat existant, et la transformation de bâtiments pour répondre aux nouveaux besoins résidentiels. Il prévoit des adaptations réglementaires (urbanisme) pour permettre extensions, rénovations énergétiques, évolutions d'usage (logement + commerce...), avec une attention particulière portée aux centres urbains et aux publics en situation de précarité ou de vulnérabilité (personnes âgées, handicapées...).

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 pour tous

Des objectifs chiffrés de production de logements sociaux sont fixés pour 2025-2030 (en lien avec le PLH). Le DOO prévoit des outils de mise en œuvre : servitudes, emplacements réservés, objectifs de mixité, etc. Les communes SRU et Férel sont soumises à des obligations renforcées, notamment en matière de locatif très social (PLAI). L'objectif est de garantir une offre sociale mieux répartie et mieux intégrée dans le tissu urbain, adaptée aux besoins des actifs et des jeunes.

6.2.3 Prendre en compte les besoins spécifiques

Le DOO prévoit des réponses ciblées pour les publics spécifiques : saisonniers, jeunes, étudiants, personnes âgées, gens du voyage ou agriculteurs. Cela passe par une offre de logements adaptés (résidences spécifiques, hébergements temporaires, solutions sédentaires...), à intégrer dans les documents d'urbanisme et les PLH.

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

Enfin, le DOO soutient les formes résidentielles innovantes : habitat participatif, logements intergénérationnels, logements évolutifs ou à usage saisonnier, solutions d'accession sociale (ex. BRS).

Les collectivités sont invitées à adapter leurs outils (règlement, OAP, politique foncière) pour permettre l'émergence de ces projets au service de la diversité résidentielle du territoire.

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

Ce objectif complète la stratégie résidentielle du DOO en organisant une production de logements respectueuse de l'identité locale, des paysages, et des objectifs de sobriété foncière.

Elle encourage la densification dans les enveloppes urbaines existantes (dents creuses, friches, surélévations...), limite les extensions urbaines non justifiées, et encadre la consommation d'espace par des plafonds territorialisés à 2031 et 2044. Elle prévoit également des prescriptions sur les formes urbaines, la diversité typologique, l'intégration paysagère et les transitions urbaines, dans une logique de qualité architecturale et d'adaptation au territoire.

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

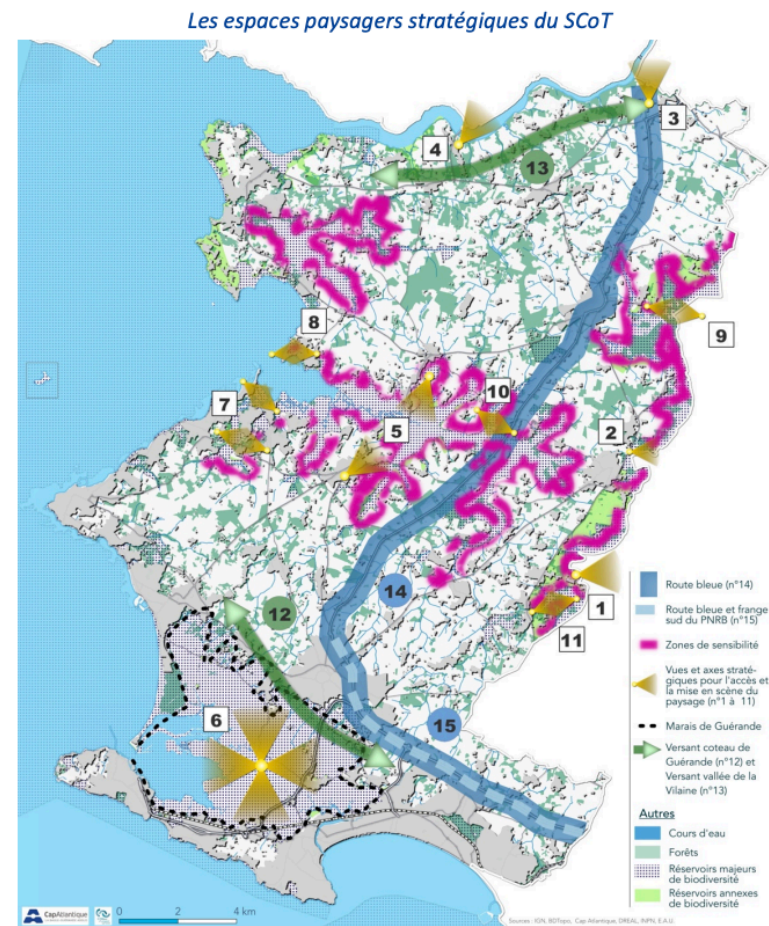
Cet objectif est traduit dans l'**objectif 7.2 du DOO** : « **Valoriser des patrimoines et des paysages vivants** ». Le DOO y définit une série de leviers pour renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des projets, en s'appuyant sur l'identité locale du territoire.

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

Le DOO prévoit la prise en compte du patrimoine dans les projets d'aménagement, notamment à travers sa valorisation et sa conservation dans des usages compatibles. Cela inclut une meilleure intégration dans les documents d'urbanisme, des dispositifs réglementaires adaptés, ainsi qu'un travail sur la réversibilité ou l'évolution des bâtiments existants.

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

Le DOO insiste sur l'importance de préserver les grands paysages de la presqu'île (littoraux, marais, bocages, belvédères...) en évitant les ruptures visuelles ou les altérations des lignes de crêtes. Les documents d'urbanisme doivent intégrer des prescriptions spécifiques de composition urbaine, de gestion des percées visuelles ou d'intégration végétale.



7.2.3 Qualifier les entrées de ville

Les entrées de ville sont identifiées comme des espaces stratégiques pour l'image du territoire. Le DOO recommande leur requalification progressive, à travers une meilleure gestion des formes urbaines, du stationnement, des implantations commerciales, mais aussi une attention à la cohérence paysagère et aux continuités écologiques.

7.2.4 Qualifier les lisières urbaines

Enfin, le DOO demande une attention renforcée aux lisières entre urbanisation et espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit de préserver les continuités paysagères et écologiques, de limiter les effets de mitage ou de coupure, et d'assurer une transition douce par le traitement architectural, végétal ou par la gestion des interfaces.

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

Objectif E : Accompagner durablement les dynamiques de l'économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment) et favoriser une économie productive tournée vers l'innovation

Cet objectif du PAS est directement traduit dans l'orientation 9 du DOO, intitulée « Une économie durablement dynamique et des fonctions productives tournées vers l'innovation : qualité, efficacité et résilience du mode d'aménagement ». Le DOO y développe une stratégie économique articulée autour de la valorisation de l'économie résidentielle, de l'innovation, de la mixité fonctionnelle et d'un aménagement sobre et maîtrisé du foncier.

Objectif 9.1 Favoriser l'activité dans le tissu urbain existant

Le DOO promeut l'accueil d'activités artisanales, tertiaires, de services et d'innovation au sein des tissus urbains existants, dans une logique de proximité et de mixité fonctionnelle. Les documents d'urbanisme doivent prévoir des règles favorables au maintien et au développement de ces activités, notamment à travers :

- *la mixité dans les règlements et les bâtiments (services ou ateliers en RDC, logement à l'étage),*
- *l'adaptation du bâti aux nouveaux usages (ex. télétravail),*
- *la reconversion des constructions vacantes ou sous-utilisées en activités économiques,*
- *la qualité de la couverture numérique.*

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

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

Le DOO encourage la création de pôles de formation, en lien avec l’offre tertiaire, les commerces et les logements, notamment à Guérande (secteur de Villejames), dans une logique de multifonctionnalité urbaine.

9.2.2 Développer l’offre tertiaire et recherche-innovation

Une offre tertiaire plus qualitative est à structurer autour de sites existants (Bréhadour, Villejames) ou à venir, y compris via l’évolution de zones artisanales ou industrielles. L’objectif est de croiser les fonctions tertiaires avec des dynamiques de recherche ou de production.

9.2.3 Organiser l’offre de services aux entreprises

Il s’agit de structurer à l’échelle du territoire une offre complémentaire d’outils immobiliers (pépinières, hôtels d’entreprises, villages d’artisans...) pour accompagner le parcours résidentiel des entreprises.

Objectif 9.3 Fonder la programmation économique sur la valorisation des parcs d’activités existants et le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants

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

Le DOO vise la reconversion, la densification et la requalification des parcs existants, dans une logique d’économie foncière, d’amélioration fonctionnelle et de qualité environnementale (désimperméabilisation, végétalisation, mutualisation des espaces...).

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

Le développement d’espaces économiques nouveaux est concentré sur quatre polarités : La Baule, Guérande, Herbignac et Férel. Cette approche vise à éviter la dispersion, à limiter les impacts sur le littoral et les terres agricoles, et à s’ancrer dans les dynamiques interterritoriales avec Saint-Nazaire et le sud Bretagne.

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

Le DOO impose des prescriptions précises : sobriété foncière, insertion paysagère, gestion qualitative des mobilités, végétalisation, production d’énergie renouvelable, et prise en compte des usages partagés. L’objectif est de faire des parcs économiques des lieux attractifs, sobres, intégrés au territoire et résilients.

7.1.3. Axe 3 : Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser

Les objectifs de l'Axe 3 du PAS sont les suivants :

- *Objectif A : Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation*
- *Objectif B : Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité du territoire*
- *Objectif C : Permettre et valoriser les activités liées à la mer et au littoral : économie maritime, pêche, nautisme, marais salants...*
- *Objectif D : Protéger les populations et activités face aux risques*
- *Objectif E : Pérenniser l'authenticité du littoral, en adaptation au changement climatique*
- *Trajectoire du territoire du SCoT vers le ZAN (qui encadre la capacité d'accueil)*

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

Cet objectif du PAS est principalement traduit dans **l'orientation 10 du DOO**, qui définit une stratégie globale de gestion de l'eau, intégrant la préservation des milieux aquatiques, la gestion raisonnée de la ressource et la prévention des risques liés à l'inondation. Cette orientation s'appuie notamment sur l'étude hydrogéomorphologique (Étude-HGM), qui permet une meilleure connaissance des espaces de fonctionnement des cours d'eau.

Objectif 10.1 Reconnaître et préserver le réseau hydrographique et ses espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer

Le DOO identifie les espaces de fonctionnement des cours d'eau (trame bleue et turquoise) et demande qu'ils soient intégrés dans les documents d'urbanisme. Il précise les conditions d'aménagement ou de non-aménagement de ces espaces, selon leur sensibilité écologique, leur fonctionnalité hydraulique et leur exposition au risque. Il distingue notamment les zones de sources, les zones humides et les espaces inondables, et prévoit des mesures adaptées pour chacun.

10.1.1 Préserver les cours d'eau, les zones de sources et les zones humides

Le DOO demande l'intégration de la trame bleue dans les documents d'urbanisme, la préservation des ripisylves, des zones humides alluviales et des zones de sources identifiées. Il prévoit également la prise en compte des continuités écologiques et hydrauliques, la possibilité de renaturation, et l'utilisation d'essences locales pour les aménagements végétalisés.

10.1.2 Prendre en compte dans leur globalité les espaces de fonctionnement des cours d'eau afin de les préserver et de gérer les risques d'inondation et ruissellement

Le DOO définit des règles différenciées selon les types d'aléas (faible à très fort) et selon les contextes (agricole, naturel ou urbain). Il prévoit des restrictions, voire des interdictions de construire dans les espaces les plus sensibles, ainsi que des prescriptions spécifiques en matière de densification, de hauteur de plancher, d'implantation du bâti, ou encore de traitement des clôtures.

Trame bleue du SCoT



Objectif 10.2 – Poursuivre la préservation de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles

Le DOO complète la stratégie en matière de ressource et de qualité des eaux.

10.2.1 Économiser l'usage de l'eau potable et favoriser le développement de ressources alternatives

Le DOO indique la nécessité de maintenir un haut niveau de performance du réseau d'eau potable, de favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou traitées, et de planifier les besoins en eau dans les projets d'aménagement, notamment pour les espaces d'activités et les espaces verts.

10.2.2 Mettre en œuvre une gestion intégrée des chemins de l'eau et des eaux pluviales dans l'aménagement urbain

Le DOO demande que les chemins de l'eau soient pris en compte dans la composition des projets, avec une priorité donnée à l'infiltration à la parcelle. Il prévoit des outils réglementaires (coefficients de pleine terre ou de biotope, règles d'implantation) ainsi que des dispositifs techniques (noues, bassins végétalisés, etc.) à intégrer dans les aménagements. Il précise également les cas dans lesquels un rejet au réseau public reste possible.

10.2.3 Poursuivre la lutte contre les pollutions et les actions pour la qualité des eaux

Le DOO demande la modernisation des réseaux d'assainissement, la limitation des rejets en milieu naturel, la compatibilité des projets avec les capacités des stations d'épuration, ainsi qu'une vigilance particulière sur les zones portuaires et industrielles. Il prévoit également des actions de sensibilisation à destination des usagers et la mise en valeur des milieux aquatiques à travers des projets culturels ou touristiques.

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

Cet objectif est pleinement traduit dans **l'orientation 11 du DOO**, qui définit une stratégie touristique durable, fondée sur la valorisation des ressources locales, la gestion des flux et la cohérence avec les autres fonctions du territoire. Le tourisme y est conçu comme un levier de développement équilibré, respectueux de l'environnement, de la qualité de vie des habitants et de l'identité de la Presqu'île.

Objectif 11.1 Organiser l'accessibilité et la découverte des sites d'intérêt dans le respect de l'environnement et de la qualité du cadre de vie des habitants

Le DOO prévoit une organisation intégrée des accès aux sites touristiques, en lien avec les mobilités douces et les infrastructures intermodales. Il met l'accent sur la lisibilité des parcours, la gestion des flux et la qualité paysagère des abords, en particulier sur les sites sensibles (littoraux, espaces naturels, etc.). Les dispositifs prévus visent à réduire les impacts sur l'environnement (stationnements en retrait, non-imperméabilisation, traitement paysager), tout en favorisant un tourisme de découverte, apaisé et compatible avec les pratiques locales.

Objectif 11.2 Mettre en valeur les sites patrimoniaux, les repères du paysage et les lieux de curiosité

Le DOO demande d'identifier et de valoriser les sites touristiques patrimoniaux et les repères paysagers, à travers une gestion adaptée de l'urbanisation à leurs abords. Il prévoit un traitement qualitatif des entrées et des perspectives, l'intégration paysagère du mobilier urbain, ainsi que la signalisation discrète des lieux d'intérêt.

Ces dispositions renforcent l'attractivité du territoire tout en préservant son authenticité.

Objectif 11.3 – Valoriser les équipements et événements participant à une culture territoriale partagée et à la qualité du cadre de vie

Le DOO prévoit la mise en réseau et l'adaptation des équipements à vocation touristique (culture, sport, nautisme, loisirs, etc.), en lien avec les usages des habitants. Il indique que ces équipements doivent s'intégrer à leur environnement et contribuer à la valorisation des savoir-faire, des traditions locales et de l'identité maritime et littorale. Dans le cadre de la stratégie littorale, il intègre les enjeux d'adaptation au changement climatique : aménagements réversibles, sentiers du littoral, évolution des usages touristiques.

Objectif 11.4 – Soutenir et permettre les adaptations d'une offre d'hébergement touristique diversifiée, de qualité attractive et plus durable, en lien avec la stratégie et « l'esprit de la Presqu'île »

Le DOO prévoit le maintien, l'adaptation et la diversification de l'offre d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, camping, tourisme d'affaires, etc.), en cohérence avec l'identité du territoire. Il intègre les besoins en mise aux normes, labellisation, et développement d'hébergements innovants liés à l'écotourisme (structures démontables, sobriété énergétique, etc.).

Il précise que les adaptations doivent prioritairement s'inscrire dans le tissu urbain existant, en lien avec les équipements touristiques, dans une logique de préservation du foncier résidentiel et de limitation des pressions littorales.

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

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

Cet objectif est principalement décliné dans **l'orientation 13 du DOO**, qui vise à reconnaître les spécificités maritimes du territoire et à soutenir les filières économiques liées à la mer et au littoral, dans une logique de durabilité et d'ancrage local. Le DOO organise la planification spatiale et réglementaire pour préserver les conditions d'exercice des activités littorales et maritimes tout en assurant leur compatibilité avec les enjeux environnementaux et les exigences de la Loi Littoral.

13.1.1 Soutenir les spécificités locales liées aux activités marines sur des secteurs littoraux proches des accès à l'eau

Le DOO indique que les documents d'urbanisme doivent affirmer la vocation économique des sites littoraux concernés par les activités marines, en prenant en compte les besoins en espaces artisanaux pour le nautisme (ex. ports de Piriac et de La Turballe), le bon fonctionnement des cales de mise à l'eau, ou encore l'évolution d'équipements tels que la ferme marine du Croisic. Il prévoit également de sécuriser la vocation du pôle nautique de Camoël et de valoriser les activités d'innovation liées à la mer (SEM-REV, R&D, etc.). Ces aménagements doivent s'inscrire dans le respect des milieux naturels et marins, et ne générer aucune incidence significative sur les écosystèmes.

13.1.2 Soutenir les conditions de valorisation pour l'aquaculture et la pêche

Le DOO précise que les documents d'urbanisme doivent protéger les milieux de production à travers la mise en œuvre des objectifs de gestion de l'eau (trame bleue, qualité des eaux, ruissellements), tout en assurant les équipements nécessaires pour une gestion durable des déchets, des rejets, et des eaux usées. Il indique également les conditions d'aménagement nécessaires pour garantir l'accès à l'eau, aux zones d'exploitation conchylicoles, et aux espaces portuaires. Des zonages appropriés doivent permettre de maintenir les espaces de production,

d'interdire les changements de destination des équipements conchylicoles ou aquacoles, et d'anticiper les besoins en espaces de transformation, stockage ou valorisation. Il rappelle enfin que les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral peuvent être compatibles avec les activités aquacoles, et doivent être pris en compte dans les PLU.

Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

Objectif D : Protéger les populations et activités face aux risques

Cet objectif est principalement décliné dans **l'orientation 14 du DOO (Prévenir, protéger et réduire les vulnérabilités face aux risques et à leurs évolutions liées au changement climatique)**, qui définit une stratégie de prévention des risques et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le DOO organise la mise en œuvre de mesures de protection des personnes et des biens, en tenant compte de la diversité des aléas présents sur le territoire (inondation, submersion marine, mouvement de terrain, incendie, risques technologiques...).

14.1.1 Assurer la protection des personnes et des biens et réduire les vulnérabilités face aux risques (prescriptions générales)

Le DOO indique que les documents d'urbanisme doivent s'appuyer sur les documents réglementaires en vigueur (PPR, PGRI...), les études d'aléas locales (comme l'étude HDM) et les politiques publiques existantes (ex. PAPI2) pour élaborer des règles d'urbanisme permettant la mise en sécurité et la réduction des vulnérabilités.

Cela inclut notamment la prise en compte des conditions d'évacuation, la compatibilité des aménagements avec les risques, et la sécurisation des équipements sensibles (établissements recevant du public, centres de secours, etc.).

14.1.2 Prescriptions plus spécifiques à l'inondation et au ruissellement

Le DOO demande le respect des PPR en vigueur et, en leur absence, la mise en œuvre des prescriptions fixées dans l'objectif 10.1 du DOO, notamment la préservation des espaces de fonctionnement des cours d'eau et la gestion intégrée des ruissellements.

14.1.3 Prescriptions plus spécifiques à la submersion marine

Les documents d'urbanisme doivent respecter les PPR Littoraux en vigueur. En dehors de ces périmètres, ils appliquent la doctrine Xynthia pour encadrer ou interdire la constructibilité dans les zones à risque, tout en garantissant la sécurité des personnes et la résilience des aménagements.

14.1.4 Prescriptions plus spécifiques aux mouvements de terrain (effondrement de falaises, cavités, retrait-gonflement des argiles)

Le DOO prévoit la mise en œuvre de mesures adaptées selon les risques identifiés, notamment l'encadrement de l'urbanisation dans les secteurs sensibles, la sécurisation des installations existantes, et le recours à des techniques de stabilisation lorsque cela est possible et justifié.

14.1.5 Prescriptions plus spécifiques aux feux de forêt

Le DOO prévoit la prise en compte du risque incendie par l'organisation des lisières urbaines, la création d'espaces tampons, le maintien des accès pour les secours et la mise en œuvre d'un urbanisme compact pour faciliter la défense contre le feu.

14.1.6 Prescriptions plus spécifiques aux risques technologiques et aux nuisances

Les documents d'urbanisme doivent respecter les PPRT, organiser l'implantation des activités à risque en fonction de la sensibilité des milieux, et veiller à la compatibilité des usages dans les périmètres exposés. Le DOO mentionne également la prise en compte des nuisances sonores dans le cadre des PPBE, afin de préserver la qualité de vie et les zones de calme.

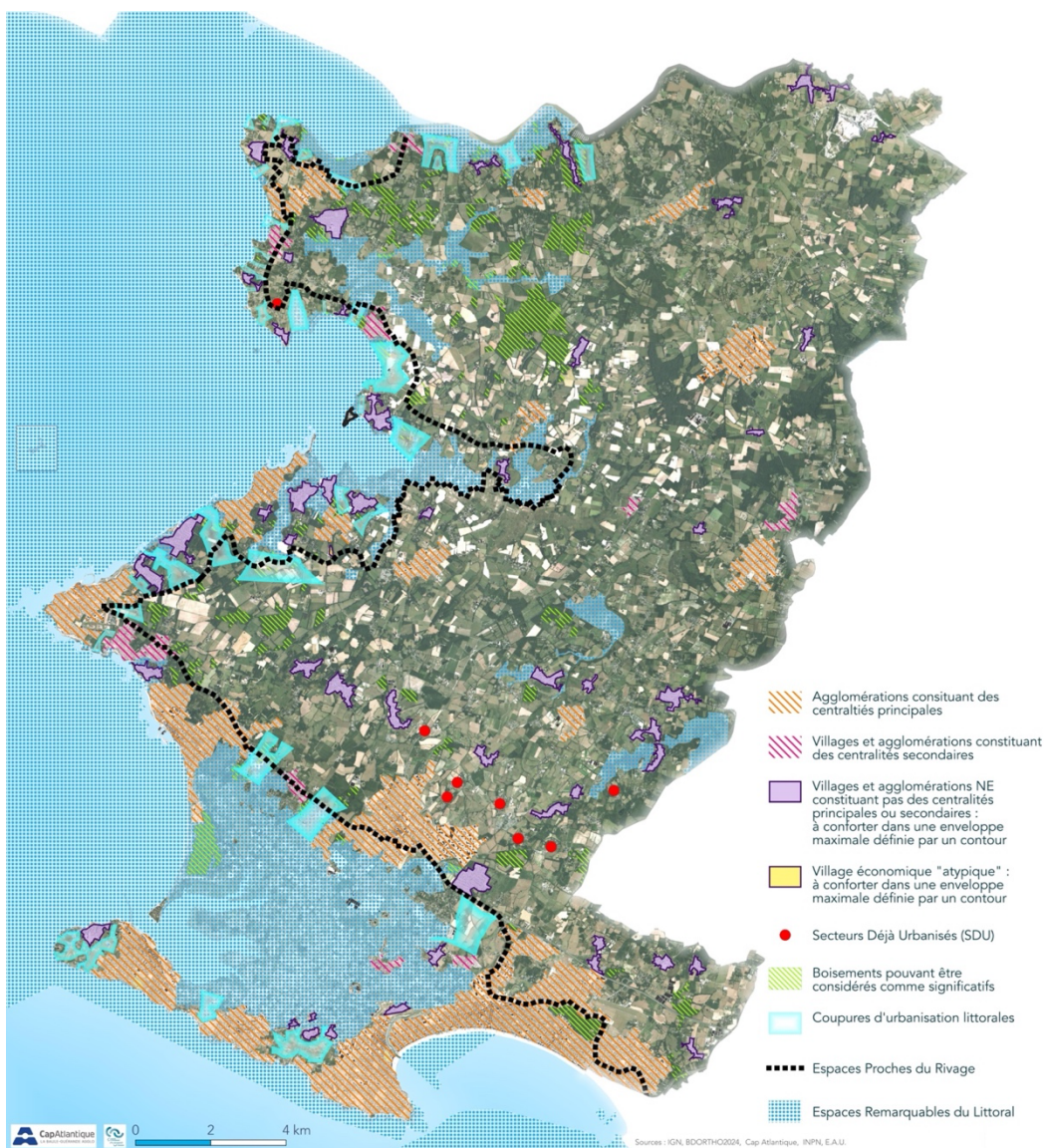
Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

Objectif E : Pérenniser l'authenticité du littoral, en adaptation au changement climatique

Cet objectif est principalement décliné dans l'orientation 12 du DOO, intitulée « Un aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique », et dans l'orientation 15, qui explicite la stratégie littorale au regard du recul du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer.

Le DOO y précise la mise en œuvre d'une politique d'aménagement cohérente avec les principes de la Loi Littoral, tout en intégrant les effets du changement climatique.

Un aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique



Objectif 12.1 – Préserver les grands équilibres du littoral, dans le respect de la Loi Littoral et des paysages de la Presqu'île

12.1.1 Protéger les espaces remarquables du littoral

Le DOO indique que les documents d'urbanisme doivent identifier et protéger les espaces remarquables, notamment ceux présentant un intérêt écologique, patrimonial, paysager ou fonctionnel (zones humides, marais, formations boisées, milieux dunaires...).

Ces espaces sont inconstructibles, sauf exceptions prévues par la réglementation, et doivent faire l'objet de mesures adaptées de préservation dans les documents locaux.

12.1.2 Préserver les coupures d'urbanisation littorale

Les coupures d'urbanisation doivent être clairement identifiées à l'échelle locale et protégées dans les documents d'urbanisme, afin d'éviter la continuité des fronts bâtis et de préserver la qualité des paysages littoraux.

12.1.3 Organiser l'extension limitée au sein des espaces proches du rivage

Le DOO rappelle que l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ne peut se faire que dans la continuité des zones déjà urbanisées, en évitant tout mitage. Les projets doivent être sobres en foncier et s'insérer dans le tissu existant.

12.1.4 La gestion de la bande littorale de 100m

Le DOO indique que cette bande, inconstructible en principe, doit être strictement préservée et intégrer des dispositifs visant à prendre en compte les risques liés à la montée des eaux et à l'érosion côtière. Toute exception doit répondre à des critères précis liés à l'intérêt général ou à la fonctionnalité des usages existants.

Point de justification complémentaire :

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 héliomarin 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 5000 m²/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.

Objectif 12.2 – Organiser l'urbanisation dans les secteurs littoraux, dans le respect de l'identité du territoire

12.2.1 Les agglomérations et villages au sens de la Loi Littoral

Le DOO identifie les agglomérations et villages au sens de la Loi Littoral, et encadre les possibilités d'extensions en assurant la continuité du tissu urbain et la qualité de l'insertion paysagère. Les extensions doivent favoriser un urbanisme compact, compatible avec les capacités d'accueil locales, en tenant compte des enjeux de préservation des paysages et milieux naturels.

12.2.2 La gestion de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages définis par le SCoT

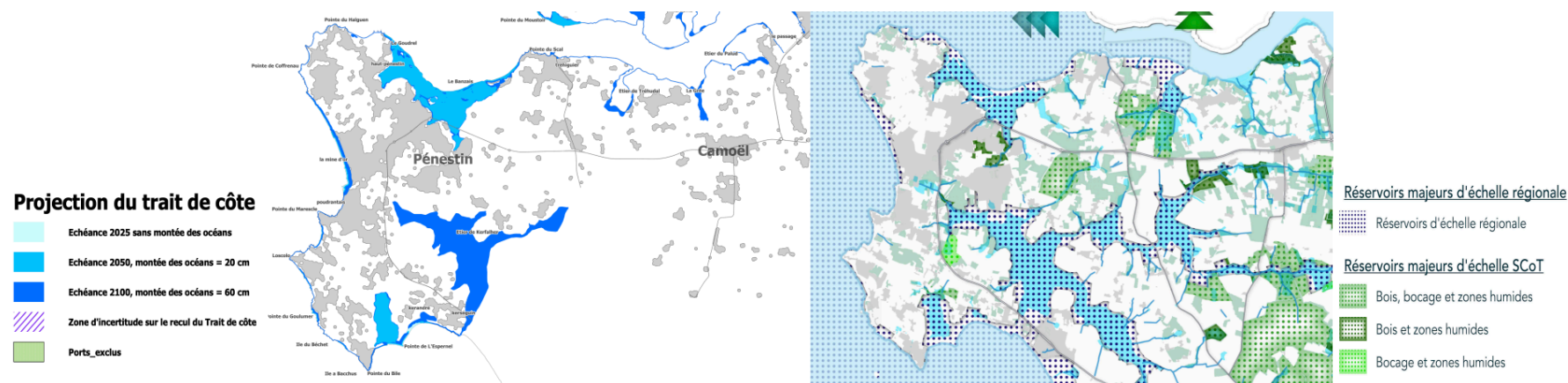
En dehors des entités définies, l'urbanisation est strictement encadrée, réservée à des constructions nécessaires à des activités ou services en lien avec la vocation du site (agriculture, conchyliculture, équipements publics...). Le DOO rappelle les exigences de cohérence avec la Loi Littoral et les objectifs de sobriété foncière.

Orientation 15 – La stratégie littorale au regard de l'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer

Le DOO expose une stratégie littorale d'adaptation au changement climatique, intégrant les risques de submersion et d'érosion.

Elle s'appuie sur :

- la connaissance fine des dynamiques littorales (définition des secteurs vulnérables) ;
- l'ajustement progressif des règles d'urbanisme (réversibilité, densité, traitement des franges urbaines...) ;
- la valorisation d'aménagements compatibles avec l'évolution du trait de côte ;
- la préservation des zones humides, milieux littoraux et espaces tampon pour renforcer la résilience.



Comment le PAS est traduit dans le DOO ?

Trajectoire du territoire du SCoT vers le ZAN (qui encadre la capacité d'accueil)

La trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette est principalement traduite dans l'orientation 3 du DOO, intitulée « *Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette* », et renforcée par des objectifs de l'orientation 7.1, qui articulent sobriété foncière, qualité du cadre de vie et cohérence urbaine.

Objectif 3.1 – Mettre en œuvre les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation du SCoT

Le DOO fixe un cadre général de réduction progressive de la consommation foncière entre 2025 et 2040, en cohérence avec les lois Climat & Résilience et ZAN. Il indique des objectifs chiffrés pour l'ensemble du SCoT, avec un premier palier de réduction à l'horizon 2031 (objectif de -47 % par rapport à la consommation 2015-2021), puis une trajectoire vers une artificialisation nette nulle. La capacité d'accueil du territoire (logement, économie, équipements) est donc encadrée par ces plafonds, et suppose une optimisation forte du foncier disponible.

Objectif 7.1 – Promouvoir un urbanisme et un aménagement paysager où sobriété foncière, qualité du cadre de vie et identité du territoire se confortent mutuellement

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

Le DOO précise que les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la densification mesurée, la mobilisation du tissu bâti existant et la requalification des espaces déjà urbanisés. Les objectifs sont notamment :

- *d'éviter les extensions urbaines non nécessaires ;*
- *d'optimiser le foncier dans les centralités, par des formes urbaines cohérentes avec l'identité locale ;*
- *de préserver les espaces ouverts, agricoles ou naturels, en dehors de l'enveloppe urbaine.*

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

Le DOO indique que les extensions ne sont autorisées que si la densification et l'utilisation des secteurs à urbaniser existants ne suffisent pas à répondre aux besoins. Il insiste sur :

- *une programmation du développement spatial à l'échelle des pôles de vie, pour éviter l'étalement ;*
- *des critères de compatibilité avec les objectifs ZAN et la préservation des ressources naturelles et paysagères ;*
- *la cohérence entre les opérations d'urbanisation et les capacités des réseaux et équipements publics.*

7.2. Les objectifs chiffrés détaillés du DOO

7.2.1. Des objectifs en cohérence avec l'armature territoriale

L'Objectif 6.1 du DOO présente une armature territoriale fondée sur trois pôles de vie dynamiques – Nord, Centre et Sud – structurés autour de trois centralités principales : La Baule, Guérande et Herbignac. Cette armature vise à organiser un développement équilibré, optimisé et résilient, intégrant à la fois les interactions avec les territoires voisins et les spécificités locales. Elle permet notamment la maîtrise de la capacité d'accueil en secteur côtier, eu égard aux enjeux écologiques, aux risques littoraux et à la nécessité de préserver l'agriculture littorale, tout en organisant une intensification résidentielle et économique raisonnée dans le rétro-littoral et les centralités.

Dans cette perspective, l'armature territoriale devient le socle d'une programmation démographique structurée à horizon 2044. Le SCoT s'appuie sur une analyse approfondie des dynamiques récentes et des données actualisées, révélant une croissance démographique plus soutenue que celle anticipée par les précédentes projections INSEE. La révision du SCoT prend ainsi en compte ces dynamiques réelles, en s'appuyant sur une approche capacitaire qui dépasse la simple estimation des besoins en logements pour intégrer les capacités effectives d'accueil du territoire, dans le respect des équilibres environnementaux, fonciers et infrastructurels.

Cette logique s'incarne dans des objectifs de croissance différenciés selon les pôles de vie : renforcement démographique de Guérande (22 %) et Herbignac (10 %), stabilisation maîtrisée autour de 20 % pour La Baule, confortement des fonctions des centralités secondaires et développement raisonné des communes rétro-littorales. La stratégie vise à accroître l'attractivité résidentielle du territoire, notamment pour les actifs et les jeunes, en s'appuyant sur une politique de logement ambitieuse (notamment via le PLH 2025–2030) et sur une mobilisation du parc existant, y compris les résidences secondaires.

Les projections révisées envisagent ainsi une population comprise entre **84 800 et 88 690 habitants** à l'horizon 2044, traduisant une trajectoire dynamique mais maîtrisée. Le tableau ci-après décline ces hypothèses démographiques et les objectifs de production de logements associés, par période (2025–2030 et 2031–2044), en cohérence avec l'armature territoriale et les capacités réelles du territoire, dont les principes sont les suivants :

- *Les centralités principales (La Baule, Guérande, Herbignac) concentrent les fonctions structurantes : logements, mobilité, commerce, innovation, tourisme. Les centralités secondaires comme Le Croisic, Le Pouliguen ou Batz-sur-Mer confortent leur rôle urbain et touristique dans une dynamique raisonnée.*
- *Certaines communes comme La Turballe et Saint-Lyphard connaissent une croissance soutenue, appuyée sur leurs fonctions économiques, touristiques et résidentielles. D'autres, comme Piriac-sur-Mer, Mesquer ou St-Molf, valorisent un tourisme durable et des activités locales (saliculture, nature).*
- *Enfin, des communes rétro-littorales telles que Férel, Camoël ou Pénestin soutiennent une offre résidentielle mesurée, en lien avec leurs spécificités (nautisme, conchyliculture), contribuant à un développement équilibré du territoire.*

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%	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

La stratégie démographique de Cap Atlantique vise à accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement spatial, dans un contexte de fortes attentes en matière de logement, de pression foncière et de défis environnementaux. Elle s'appuie sur l'armature territoriale définie à l'objectif 6.1.1. Cette armature permet de répartir l'effort de production de logements de manière équilibrée selon les capacités et les rôles des différentes communes. Elle garantit l'accès au logement, aux services et aux infrastructures tout en respectant les équilibres naturels, agricoles, foncier et littoraux.

La programmation résidentielle, qui constitue le socle de la stratégie démographique à l'horizon 2044, repose sur une approche capacitaire intégrant :

- *le desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par résidence principale),*
- *le renouvellement urbain,*
- *la remobilisation des logements vacants,*
- *la dynamique d'accueil de nouvelles populations, notamment jeunes actifs et ménages en transition.*

Cette stratégie s'appuie aussi sur les dynamiques observées dans le cadre du Plan Local de l'Habitat 2025-2030, et tient compte du décalage entre les projections INSEE de 2017 (déjà dépassées) et la croissance réelle du territoire.

Ainsi, à l'horizon 2044, deux hypothèses de population sont retenues :

- *une estimation basse de 84 813 habitants,*
- *une estimation haute de 88 686 habitants.*

Le tableau ci-après précise les objectifs de création de logements par secteur et par commune, en lien avec cette croissance démographique. Il propose une répartition annuelle moyenne par période (2025–2030 / 2031–2044), et identifie les résidences principales à produire ainsi que les hypothèses de population associées.

Une armature territoriale équilibrée :

Le secteur Centre concentre près de 48 % des objectifs de logements (avec 2 211 logements à Guérande, 263 à Saint-Molf, etc.), traduisant son rôle moteur dans la structuration territoriale. Le secteur Nord accueille 22 % des objectifs, notamment grâce à la dynamique d'Herbignac (871 logements), tandis que le secteur Sud en

assure 30 %, porté par La Baule (1 497 logements) et la dynamique résidentielle de communes comme Le Croisic ou Le Pouliguen.

Un effort soutenu dans les centralités principales :

Les communes de Guérande (2 211 logements), La Baule (1 497) et Herbignac (871) concentrent à elles seules plus de 50 % de la production totale à l'échelle de Cap Atlantique, en cohérence avec leur rôle de structuration et d'irrigation du territoire.

Une croissance maîtrisée mais positive dans les autres communes :

Des communes comme Saint-Lyphard, La Turballe, Piriac-sur-Mer, Férel ou Camoël présentent des objectifs de logements notables (entre 200 et 500 logements sur la période), montrant leur capacité à contribuer à l'équilibre territorial, tout en valorisant leurs spécificités locales (tourisme durable, économie bleue, lien à la Vilaine, etc.).

Une densité adaptée aux enjeux environnementaux :

Le choix de concentrer l'effort de production dans les centralités permet de préserver les espaces naturels et agricoles, en limitant l'étalement. Cela s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, de densification raisonnée et de remobilisation du bâti existant (résidences secondaires, vacance, renouvellement urbain).

Un enjeu d'attractivité résidentielle :

Les écarts entre hypothèse basse (84 813 habitants) et haute (88 686 habitants) traduisent une incertitude liée à la capacité à renforcer l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes actifs. Le SCoT devra ainsi articuler production de logements, emploi de proximité, accessibilité, services et qualité de vie.

Un projet volontariste dans la production de logements sociaux

La stratégie habitat du SCoT de Cap Atlantique s'appuie sur une production équilibrée de logements, intégrant de manière volontariste une offre en logements sociaux, indispensable pour répondre aux besoins en logement abordable, favoriser la mixité sociale et soutenir la dynamique démographique du territoire.

Pour la période 2025–2030, les objectifs de création de logements sociaux ont été définis en cohérence avec les orientations du PLH 3 et la programmation globale du SCoT. Le tableau ci-après fixe ces objectifs par commune, exprimés en moyenne annuelle.

À l'échelle intercommunale, l'objectif est de produire 387 logements sociaux par an, soit plus de 62 % de l'ensemble des logements prévus sur la période. Cette ambition reflète une volonté forte d'atteindre les exigences de la loi SRU dans les communes concernées, tout en répondant aux besoins locaux identifiés sur l'ensemble du territoire.

Les efforts les plus importants sont concentrés dans :

- *La Baule-Escoublac, avec un objectif de 127 logements sociaux/an, représentant plus de 99 % de sa production annuelle totale – traduisant un objectif de rattrapage fort dans le cadre du respect de ses obligations SRU.*
- *Guérande, avec 74 logements sociaux/an, soit 44 % de sa production annuelle, en réponse à une pression foncière et une demande sociale élevée.*
- *Herbignac, 32 logements sociaux/an, représentant 62 % de sa production annuelle totale.*

De nombreuses autres communes, y compris certaines non-SRU, s'inscrivent également dans cette dynamique : Saint-Lyphard (25), La Turballe (34), Le Croisic (22), Le Pouliguen (25)... Ces chiffres témoignent d'un engagement collectif à répartir l'offre sociale sur l'ensemble du territoire, selon les besoins locaux et les capacités d'accueil.

En termes qualitatifs, la production de logements sociaux respectera les orientations suivantes :

- *Dans les communes SRU, la production devra intégrer 70 % de logements locatifs sociaux (dont 30 % en PLAI minimum) et 30 % en accession sociale. Les logements en PLS/BRS ne devront pas dépasser 30 % de la production.*

- *Dans les autres communes, la répartition entre location et accession sera adaptée aux contextes locaux, en lien avec les documents d'urbanisme et le PLH.*

Enfin, pour la période 2031–2044, la programmation sera révisée en tenant compte du bilan du PLH 2025–2030, de l'évolution de la demande sociale et des capacités de production. Cette deuxième phase intégrera les objectifs de rattrapage et poursuivra au minimum la même part de logements sociaux dans la production globale, tout en respectant les exigences légales, notamment via les Contrats de Mixité Sociale (CMS) en vigueur dans les communes SRU.

	Objectifs de création de logement total / AN 2025-2030	Objectifs de création de logements sociaux /AN 2025-2030 s'appuyant sur le PLH 3
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

7.2.2. Structurer l'armature économique pour une attractivité renforcée des espaces économiques

L'organisation économique du territoire de Cap Atlantique repose sur un maillage d'espaces économiques structurants, pensé pour répondre aux besoins croissants des entreprises tout en intégrant les impératifs de sobriété foncière. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols (ZAN à horizon 2050), et cherche à concilier développement économique et préservation des ressources naturelles, agricoles et paysagères.

La programmation foncière économique, fixée à 49 hectares pour la période 2025-2040, se décline selon deux logiques complémentaires : le développement de parcs d'activités structurants et stratégiques d'une part, et le maillage économique de proximité d'autre part.

Une offre foncière pensée en cohérence avec l'armature territoriale

L'armature économique repose sur une série de projets d'extension de l'enveloppe urbaine pour créer ou renforcer les zones d'activités stratégiques. À titre d'exemples :

- *À Guérande, les zones de Villejames Nord (11,5 ha) et Bréhador (5 ha) répondent aux besoins de développement local dans des secteurs très attractifs.*
- *À Herbignac, la zone de Prégovelin (6,5 ha) soutient la structuration économique du secteur Nord.*
- *À Férel, la zone du Poteau (4 ha) vient consolider l'offre économique intermédiaire en lien avec la Vilaine.*
- *À La Baule, le secteur de Côtres (13 ha) joue un rôle clé pour accueillir de nouvelles activités dans un territoire soumis à une forte pression foncière.*

Au total, ces parcs représentent à eux seuls 39,5 hectares, soit plus de 80 % de l'objectif global.

Un maillage économique complémentaire pour la proximité et les filières spécifiques

Au-delà des zones à fort enjeu stratégique, le SCoT prévoit une enveloppe complémentaire de 9 hectares destinée :

- *à accompagner l'évolution qualitative de parcs existants,*
- *à répondre aux besoins de repli stratégique en cas de contrainte environnementale ou de montée des eaux,*
- *à soutenir les filières spécifiques, notamment l'économie maritime, nautique et agricole, essentielles à l'identité et à la résilience économique du territoire.*

Cette réserve foncière flexible permet d'ajuster l'offre aux mutations économiques futures, tout en évitant une consommation excessive d'espaces naturels.

Une stratégie foncière compatible avec les objectifs de sobriété

Le SCoT privilégie une approche progressive et optimisée de la consommation foncière. Avant tout développement en extension, la priorité est donnée :

- *à la densification des zones existantes,*
- *à la réhabilitation des friches industrielles,*
- *à la mutualisation des infrastructures (ex : stationnement, voirie),*
- *et à l'optimisation de l'usage du foncier déjà artificialisé.*

L'ouverture de nouvelles zones économiques ne sera donc envisagée qu'en dernier recours, en démontrant un besoin avéré et l'absence d'alternative sur l'enveloppe urbaine existante.

Un levier pour l'emploi, l'innovation et la transition économique

La programmation foncière vise enfin à renforcer l'attractivité économique de Cap Atlantique en offrant des solutions d'accueil aux entreprises locales en croissance, aux porteurs de projets innovants et aux filières d'avenir (énergies renouvelables, économie circulaire, nautisme, transformation agricole). L'anticipation des besoins fonciers est essentielle pour préserver la compétitivité territoriale et éviter les départs d'activités faute d'opportunités foncières adaptées.

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
	Guérande Bréhadour	2	3	5
	Herbignac Prégovelin	6,5		6,5
	Férel Poteau		4	4
	La Baule 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

7.2.3. Réduire la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour limiter l'étalement urbain

L'objectif 7.1 s'appuie sur des indicateurs chiffrés qui portent à la fois sur la construction de logements dans l'enveloppe urbaine, le renouvellement urbain et la densité. Il vise à encadrer l'urbanisation future afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Le tableau ci-dessous recense les objectifs en matière de production de logement dans l'enveloppe urbaine.

	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 Pouliguen	480	414	86%
Cap Atlantique	8 801	5 046	57%

	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 SRADET 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.

L'objectif 7.1 s'appuie sur des indicateurs chiffrés qui portent à la fois sur la construction de logements dans l'enveloppe urbaine, le renouvellement urbain et la densité. Il vise à encadrer l'urbanisation future afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le tableau ci-contre recense l'ensemble des leviers centraux de la stratégie ZAN du territoire, en renforçant l'urbanisation dans les secteurs déjà équipés et en limitant les extensions urbaines aux seules zones justifiées.

La stratégie foncière s'appuie également sur des objectifs de densité. 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. Ce renforcement progressif des densités traduit une volonté de mieux utiliser les enveloppes urbaines existantes, tout en veillant à préserver la qualité urbaine et l'intégration des opérations. Il participe également à la maîtrise de l'artificialisation sur le long terme.

Les densités définies dans le DOO s'adaptent à la hiérarchie des polarités territoriales :

- **Dans les centralités principales et secondaires, les niveaux de densité visent à renforcer la compacité urbaine, notamment autour des équipements structurants et des pôles de mobilité.**
- **Dans les communes rurales et rétro-littorales, les densités sont adaptées mais renforcées par rapport à la période précédente, afin de limiter l'étalement et de soutenir un développement plus sobre, en lien avec les capacités d'urbanisation et la trame des hameaux existants.**

	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

Le DOO organise et optimise également le développement de l'offre en équipement pour l'irrigation équilibré du territoire et une réponse adaptée aux nouvelles attentes des populations, et ce, en respectant ses objectifs de réduction de la consommation et de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Surface en ha des projets d'équipements structurants		
Secteurs	Types d'équipements	ha
Pôle de vie Nord	Equipement 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	Equipement 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
	Equipement sportif/ culturel/ animations et événementiels ou tiers lieux	
	Déchetteries mutualisées	
Echelle SCoT	*Infrastructure routière CD 56	1,0
	*Equipements nécessaires au fonctionnement du territoire (centre technique,...)	
Total SCoT		25

Le projet de SCoT de Cap Atlantique s'inscrit ainsi pleinement dans une démarche de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace (ZAN – Zéro Artificialisation Nette). Un effort significatif de modération de l'urbanisation est engagé, avec pour référence les 406 hectares consommés entre 2011 et 2021.

À partir de cette référence, le SCoT fixe des objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation sur les périodes suivantes :

- **2021–2030** : une réduction de **-53 %** de la consommation d'espace par rapport à la période précédente (2011–2020),
- **2031–2040** : une réduction supplémentaire de **-49 %** par rapport à la période 2021–2030,
- **2041–2044** : une nouvelle baisse de **-53 %** par rapport à la période précédente (2031–2040).

Sur l'ensemble de la période 2021–2044, cela représente une réduction globale de **68 % de la consommation d'espace par rapport à 2011–2020**.

Ces chiffres traduisent un engagement fort du territoire en faveur d'un urbanisme plus économe en foncier, centré sur la densification des secteurs déjà urbanisés, la mobilisation du bâti existant (notamment les logements vacants ou secondaires), et la limitation de l'étalement urbain, en cohérence avec la stratégie de l'armature territoriale.

406 hectares consommés par l'urbanisation sur 2011-2021	Pour information, effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le projet du SCoT			
	2021-2030	2031-2040	2041-2044	Total 2021- 2044
	-53%	-49%	-53%	-68%
	par rapport à 2011- 2020	par rapport à 2021- 2030	par rapport à 2031- 2040	par rapport à 2011- 2020

Le projet de SCoT de Cap Atlantique engage une trajectoire ambitieuse de sobriété foncière, en cohérence avec les exigences nationales du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et avec les principes de durabilité territoriale. Cette trajectoire s'inscrit dans une logique de transition forte vis-à-vis des consommations passées : entre 2011 et 2021, 406 hectares ont été consommés par l'urbanisation sur le territoire. Sur la période 2021–2044, le SCoT fixe un **objectif global de réduction de 68 %** de cette consommation d'espace.

Cette réduction se traduit par des plafonds de consommation d'espace fixés à l'échelle intercommunale pour chaque période :

- **192,7 hectares** pour 2021–2030 (soit **-53 %** par rapport à 2011–2020),
- **99 hectares** pour 2031–2040 (soit **-49 %** par rapport à la décennie précédente),
- **18,5 hectares** pour 2041–2044 (soit **-53 %** par rapport à 2031–2040).

Ce qui représente un **total maximum de 310 hectares** autorisés à l'échelle du SCoT sur la période 2021–2044, tous usages confondus.

Ces surfaces sont réparties par grandes vocations :

- **261 hectares** pour le **résidentiel** (habitat et équipements),
- **49 hectares** pour l'**économie** (zones d'activités économiques, artisanales ou logistiques).

Des ajustements par vocation (entre résidentiel et économique) pourront être autorisés dans la limite de ces plafonds par période, afin de permettre une gestion souple mais cohérente des besoins territoriaux. Par exemple, si une part du foncier résidentiel n'est pas utilisée, elle pourra être réaffectée à la vocation économique, sous réserve du respect global des plafonds et de la cohérence avec les armatures définies dans le SCoT.

Par ailleurs, pour les années 2021 à 2024, une consommation d'espace a déjà été partiellement engagée. Ainsi, une surface prévisionnelle de 240,2 hectares est identifiée pour les extensions urbaines sur la période 2024–2044, en intégrant les usages résidentiels, économiques et les équipements.

Le respect des plafonds annuels et pluriannuels de consommation d'espace fera l'objet d'un suivi continu, fondé sur les méthodologies en vigueur dans chaque département :

- ***MOS Bretagne** pour les communes de Pénestin, Camoël et Férel (en lien avec le SRADDET Bretagne),*
- ***Méthodologie "Conso ZAN 44"** pour les autres communes du SCoT, en cohérence avec le Département de Loire-Atlantique.*

Ce cadre permettra d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du ZAN, tout en garantissant un développement maîtrisé, équilibré et compatible avec les besoins en logement, en activité économique et en équipements publics du territoire.

7.3. Focus sur la mise en œuvre de la Loi littoral, participant du dispositif du SCoT pour la préservation des ressources et l'encadrement de la capacité d'accueil en cohérence avec le parti d'aménagement

7.3.1. La détermination des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens de la Loi littoral

Contexte

Le SCoT de 2018, modifié en 2022 afin de déterminer les secteurs déjà urbanisés (SDU) en application de la Loi ELAN, a constitué un socle pour la mise en œuvre de la Loi littoral car :

- *les analyses des espaces déjà urbanisés qu'il a opérées identifient les critères de continuité, de structuration et de consistance (densité et nombre significatifs de constructions) des espaces présentant le caractère d'agglomération, villages et SDU.*
- *le nouveau SCoT reprend le même principe de faire converger la mise en œuvre de la Loi littoral avec le parti d'aménagement de l'armature territoriale.*
- *le nouveau SCoT reprend le même principe fort pour la limitation du développement et l'encadrement de la capacité d'accueil en choisissant de ne pas étendre des agglomérations et villages (au sens de la Loi littoral) qui ne sont pas des centralités principales ou secondaires des communes, mais de*

permettre leur confortement dans une limite définie par un contour. Le tout en cohérence avec le parti d'aménagement urbain et environnemental.

Ainsi le nouveau SCoT s'est-il attaché à identifier et gérer les enjeux d'ajustement du SCoT de 2018, au regard en particulier de l'évolution de l'urbanisation depuis les analyses du précédent SCoT. Cette évolution a, dans certains cas, renforcé la consistance et la structuration d'urbanisations à un niveau suffisant et adapté permettant à l'espace urbain de remplir les critères d'agglomérations ou villages, ou de remplir les critères de SDU. Dans d'autres cas, l'évolution de l'urbanisation, n'a pas été suffisamment significative pour que l'espace urbanisé concerné puisse présenter le caractère d'agglomération ou village, ou le caractère de SDU.

Le nouveau SCoT a donc précédé à une analyse complète des espaces urbanisés du territoire pour gérer ces enjeux d'ajustement et pour déterminer des critères d'identifications cohérents et prenant en compte les spécificités locales des agglomérations, villages et SDU.

En conclusion cette évolution amène à peu de modification par rapport au SCoT de 2018 modifié en 2022 puisqu'il s'est agi de mettre à jour les enveloppes des urbanisations.

Cadre normatif et attendus de la Loi littoral

La Loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en date du 23 novembre 2018, a modifié plusieurs dispositions de la Loi « littoral » (Loi n° 86-2

du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral).

Les nouveaux articles L. 121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme découlant de la Loi « ELAN » donnent de nouvelles prérogatives et obligations au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

L'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme :

- *habilite le SCoT à définir les modalités d'application de la « loi Littoral ». Ces modalités à définir ne sont « pas génériques » ou « décorrélées du territoire de mise en œuvre », mais tiennent compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.*
- *Et, fait obligation au SCoT de déterminer les critères d'identification des « agglomérations et des villages », et autres « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du même Code, et d'en définir la localisation.*

L'article L.121-8 de ce même Code :

- *confirme les dispositions de la Loi littoral de 1986 en ne permettant l'extension de l'urbanisation qu'en continuité d'une urbanisation existante détenant les caractéristiques d'une agglomération ou d'un village au sens de la Loi littoral. C'est-à-dire, au regard de la jurisprudence, en continuité des espaces urbanisés existants qui détiennent « une densité et nombre significatifs de constructions ».*
- *ajoute toutefois une nouvelle possibilité, sous conditions, de densifier des secteurs déjà urbanisés. Il précise que ces secteurs déjà urbanisés « se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».*
- *supprime la possibilité de réaliser une urbanisation en « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».*

Au regard de la Loi littoral, espaces urbanisés existants présentant le caractère d'« agglomérations / villages » ou présentant le caractère de « secteurs déjà urbanisés » se distinguent des « espaces d'urbanisation diffuse ».

La jurisprudence a éclairé la notion d'agglomération et de village au sens de la Loi littoral (cf. notamment Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, n°372.531) et est prise en compte dans les critères d'identification.

Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, n°372.531 :

« les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais ..., en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages. »

L'article L121-8 du Code de l'urbanisme liste des critères d'identification des « secteurs déjà urbanisés » (densité, continuité, structuration de l'urbanisation, ...) sans que cette liste soit exhaustive ni qu'elle interdise au SCoT de préciser ces critères.

Ces critères légaux sont physiques, ils caractérisent une morphologie urbaine. Ils sont donc cohérents avec la jurisprudence administrative.

Toutefois, cette cohérence des critères n'impose pas une mise en œuvre uniforme à l'échelle de tous les SCoT de France : *L'article L.121-3 du Code de l'urbanisme dit que les modalités d'application de la Loi littoral précisées par le SCoT tiennent compte notamment des particularités locales.*

Elle n'est pas uniforme non plus entre une « agglomération / village » ou un « secteur déjà urbanisé » car :

- les « secteurs déjà urbanisés » ont un moindre niveau d'urbanisation que celui des « agglomérations » et des « villages »,
- et la Loi ne fournit pas d'indices sur les critères propres aux « agglomérations » et aux « villages ».

La Loi exige notamment que les secteurs déjà urbanisés se distinguent de l'urbanisation diffuse et ne s'étendent pas. Cela indique que le niveau d'urbanisation de ces secteurs est moindre que ceux des agglomérations et des villages, mais doit être suffisant pour que l'urbanisation ne relève pas d'une urbanisation diffuse.

A travers ces dispositions de la Loi littoral, il existe ainsi « une gradation » de ces types d'espaces urbanisés (agglomérations/villages et SDU), lesquels doivent, dans tous les cas, se distinguer d'espaces d'urbanisation diffuse.

Ainsi, tous les villages et agglomérations identifiés au présent SCoT sont formés par des espaces urbanisés existants présentant une densité et un nombre significatifs de constructions.

Concernant les secteurs déjà urbanisés, le présent SCoT est conforme à la Loi :

- Les secteurs déjà urbanisés ne peuvent pas être localisés au sein d'espaces proches du rivage,
- L'identification des secteurs déjà urbanisés est « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » ; ce qui exclut par exemple les espaces économiques.

Méthodologie pour le travail préparatoire sur la consistance et la continuité des espaces urbanisés

- Premier traitement géomatique consistant à la réalisation d'un espace tampon de 25 m autour des constructions (buffer) pour identifier des regroupements bâtis. Cet espace tampon ne désigne pas une enveloppe urbaine en tant que telle car restrictive et ne prenant pas en compte des spécificités des lieux (forme du réseau de voirie, espaces artificialisés au sein du tissu urbain, spécificités par

la taille des constructions, ...). En revanche, ce premier travail permet d'écarter des espaces urbanisés manifestement diffus par leur nombre et/ou leur continuité insuffisantes. Notons que dans le cadre de telle analyse, et bien qu'utilisant les dernières données disponibles du bâti (BDTOPO 2024, croisée avec le cadastre), des constructions récentes réalisées et en cours de réalisation peuvent ne pas apparaître).

- Ensuite, il s'est agi d'opérer une analyse visuelle pour adapter et corriger cette zone tampon, en prenant en compte la structuration et la continuité de l'espace urbain, les spécificités morphologiques et fonctionnelles : rythme de construction associé dans certains secteurs à de grosses maisons, présence d'une trame verte ou d'un camping ne remettant pas en cause le caractère aggloméré mais influant sur la morphologie urbaine. Les campings ne sont pas des supports de continuité, sauf lorsqu'ils présentent un nombre et une densité de construction.
- Ce travail a permis de confronter l'analyse aux enveloppes des espaces urbanisés identifiés au SCoT de 2018 et d'identifier les besoins de mise à jour et a permis une quantification, dans une logique d'analyse, du nombre et de la densité de constructions.
- Les espaces urbanisés sont desservis par les réseaux et services publics.

Critères d'identification

La continuité

Elle découle de la proximité des constructions entre-elles, sans rupture significative, et son analyse permet de repérer des ensembles bâtis cohérents. Ces ensembles peuvent comporter des morphologies urbaines différentes liée à la taille des

constructions, leurs modes d'implantations sans que cela ne constitue une rupture dès lors que leur structuration est confirmée par l'organisation du réseau viaire, des régularités au sein de ces séquences morphologiques, des fonctionnements imbriqués, la taille de l'espace urbanisé. En effet, au sein d'une agglomération de grande taille accueillant une diversité élevée de fonctions, les séquences morphologiques varient sans que cela ne remette en cause le caractère aggloméré. De même une infrastructure peut ne pas constituer une rupture lorsque par exemple il existe de part et d'autre des urbanisations suffisamment consistantes (caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions) avec une cohérence matérielle entre elles (morphologie, taille, niveau d'occupation au sol du bâti, ou encore connexion viaires entre les espaces, ...).

Un rythme irrégulier d'implantation des constructions ou des distances trop importantes entre elles peuvent indiquer, une insuffisance pour permettre de justifier une continuité, ou alors, une urbanisation trop lâche et diffuse.

Toutefois, la présence d'équipements publics, touristiques, ou encore économiques et portuaires (zones d'activités économiques, ports...) amènent à des changements du rythme d'implantation des constructions et des distances d'implantation entre-elles. La notion de continuité s'apprécie en tenant compte :

- *de ces cas d'équipements car ils s'agit pour le territoire de fonctions importantes contribuant à la mixité fonctionnelles et servicielles (d'autant plus dans un territoire touristique comme celui du SCoT) des espaces urbains.*
- *De la taille des espaces urbanisés. En effet, la continuité tend à dépendre aussi de la taille des espaces urbanisés, par exemple une agglomération plus importante tendra à détenir un nombre plus conséquent d'équipements publics à la morphologie différente d'un espace d'habitat monofonctionnel. Dans le contexte du territoire du SCoT, touristique et très équipé en structure publique et services aux personnes, MAIS AUSSI RURAL ; la présence d'équipements structurants peut impliquer la présence d'agglomérations urbaines plus petites que les agglomérations principales.*

La consistance de l'urbanisation par la densité et le nombre de constructions

En cohérence avec la Loi et la jurisprudence les espaces urbanisés doivent détenir un nombre et une densité significatif de construction. Ce nombre et cette densité s'apprécie aussi en tenant compte des spécificités locales. Il s'agit pour cela de comparer entre eux les espaces urbanisés du territoire.

L'analyse de la densité prend en compte le nombre total de constructions. Toutefois, elle peut être faussée ou nécessiter une mise en avec la morphologie et ou la fonctionnalité spécifique de l'espace urbaine. Bien que le rythme d'implantation, la quantité et la densité des constructions dans ces zones diffèrent de celles des espaces résidentiels ou mixte, ces espaces n'en demeurent pas moins des urbanisations consistantes et fortement urbanisées.

- *Dans le cas d'un parc d'activité le rythme d'implantation, bien que la quantité et la densité des constructions dans ces zones diffèrent de celles des espaces résidentiels ou mixte, ces espaces n'en demeurent pas moins des urbanisations consistantes et fortement urbanisées. Par exemple, sur une même surface d'espaces urbanisés de 10 ha : une zone résidentielle comportant 140 constructions de 100 m² en moyenne (soit 14 constructions/hectares) aurait une surface bâtie totale au sol 2 fois moindre (1,4 ha), que celle d'un parc d'activité (2,8 ha) ayant 2 fois moins de constructions de 400 m² en moyenne (70 constructions, soit 7 constructions/ha) que l'espace résidentiel. Pour autant, tous deux présentent une urbanisation consistante, mais avec des morphologies différentes.*
- *Des espaces urbanisés caractérisés par la présence de grosses maisons affiche des indicateurs chiffrés de densité plus bas que la moyenne, pour autant la surface au sol plus*

forte des constructions consolide et justifie le caractère consistant de l'urbanisation.

- La présence d'équipements peut amener à baisser la densité chiffrée de constructions à l'échelle du tissu urbain en raison de ses espaces extérieurs liés à sa fonction.*
- L'analyse et le critère de la densité et du nombre de constructions doivent donc tenir compte de ces éléments ci-avant.*

La taille de l'agglomération/village constitue aussi un paramètre à prendre en compte pour « redresser » ou « mettre en perspective » le calcul de la densité, mais aussi pour mieux identifier, dans certains cas, une agglomération dans le contexte du territoire où il existe de nombreux espaces bâtis existants de petites tailles (hameaux, écarts bâtis). En effet de tels espaces peuvent parfois présenter une densité relativement élevée, sans toutefois détenir un nombre suffisant de constructions pour permettre leur reconnaissance en SDU, agglomération ou village. A l'inverse, un espace urbain mixte de grande taille (15 ha ou plus par exemple) pourra afficher des densités apparaissant moins élevées mais présentant un caractère manifestement d'agglomération de par sa taille et le nombre important de constructions au sein d'une organisation urbaine structurée (par exemple plusieurs centaines de constructions).

La structuration et le lieu de vie

Pour les agglomérations/villages retenus par le SCoT, celles-ci présentent toutes une structuration par voies de circulation, et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement etc.

Qu'il s'agisse des agglomérations/villages pouvant s'étendre, ou de ceux ne pouvant pas s'étendre mais pouvant être confortés dans une limite fixée par un contour ; ils disposent tous d'un réseau d'assainissement. Les objectifs du territoire en matière de préservation/amélioration de la qualité des eaux et de maîtrise de la capacité d'accueil au regard des sensibilités littorales conforte le choix de ce critère.

Un secteur comportant des constructions est d'autant plus « urbanisé » qu'il concentre des populations et des constructions pour les accueillir.

Les « agglomérations » sont notablement structurées, et ce critère interroge plus les « secteurs déjà urbanisés ».

La structuration et le caractère de lieu de vie contribuent à son urbanité. Classiquement la présence d'équipements et réseau publics et de commerce était recherchée pour permettre d'identifier ou non une agglomération/village. Toutefois, la jurisprudence éclaire et « élargit » cette notion en reconnaissant en tant que village/agglomération, un espace urbanisé doté d'un nombre et d'une densité significatifs de constructions et d'un grand camping (de HLL), sans que puisse y faire obstacle l'absence d'équipements publics et de commerces permanents (notamment : CAA Nantes, 5 février 2016, n° 15NT00387).

Critères plus spécifiques pour reconnaître les SDU

La loi distingue le « secteur déjà urbanisé » de l'urbanisation diffuse par la présence d'une structuration reposant sur les voies de circulation, les réseaux de services publics (eau potable, électricité, assainissement, déchets), ou d'équipements et lieux collectifs.

Ce critère de structuration est retenu et mis en oeuvre par le SCoT. Il est aussi pertinent lorsque, ensemble « le nombre et la densité des constructions », ne suffisent plus à caractériser l'urbanisation, notamment en dehors des zones densément bâties.

Le niveau attendu d'urbanité (structuration) et de dynamisme du lieu de vie ne peut être identique entre les espaces urbains structurants du SCoT présentant le caractère d'agglomération/village (les centralités urbaines principales et secondaires, les agglomérations/villages Ne constituant PAS des

centralités principales ou secondaires pouvant être confortés) et les SDU.

Pour les voies de circulation, si une seule voie a pu être considérée comme suffisamment structurante, c'est sous condition de rythme d'implantation ou d'interdistance moyenne entre les constructions, suffisamment forts pour révéler une organisation et une compacité appropriées aux conditions restreintes de constructibilité d'un SDU.

La structuration peut aussi s'affirmer par la présence d'éléments de reconnaissance sociale :

- *Patrimoine vernaculaire, places ou espaces communs créant une convivialité, activités ;*
- *Caractère historique de l'implantation à laquelle se sont associées des constructions plus récentes la plupart du temps ;*
- *Vitalité du lieu, au regard du nombre de logements notamment au-delà de 30 logements, compte tenu de la taille des urbanisations pour le territoire.*

Critères retenus par le SCoT pour l'identification des agglomérations/villages

Les agglomérations et villages au sens de la Loi littoral sont identifiés au SCOT en fonction de leurs caractéristiques. Ils correspondent tous à des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Ils s'organisent en 3 catégories convergeant avec les choix d'aménagement et environnementaux du SCoT (limitation des pressions sur les espaces littoraux,...) :

- *Les agglomérations constituant des centralités principales,*
- *Les agglomérations et villages constituant des centralités secondaires,*
- *Les agglomérations et villages Ne constituant PAS des centralités secondaires. Le SCoT choisit de ne pas les étendre mais de permettre leur confortement dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve). Ce choix*

contribue à l'encadrement de la capacité d'accueil dans une logique de limitation des pressions.

En outre, le SCoT identifie un Village économique « atypique ».

A la différence d'autres agglomérations du territoire (au sens de la Loi littoral et identifiés au SCoT) qui peuvent comporter à la fois du tissu urbain mixte et des espaces dédiés à l'activité économique, cette catégorie concerne un site économique (lieu-dit Kergoulinet à Mesquer) implanté à proximité immédiate d'une agglomération existante, dont il se distingue par une rupture de continuité. Son caractère est atypique en raison de cette configuration spatiale, et de sa vocation économique et servicielle (artisanat, supermarché, restauration, services aux personnes) lui procurant une certaine diversité d'usages organisée selon une morphologie urbaine compacte. Il présente une densité et un nombre significatifs de constructions en rapport avec cette vocation sur un site entièrement artificialisé et marqué par l'emprise conséquente du bâti existant. Le SCoT choisit de ne pas étendre ce site mais de permettre son confortement dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve). Ce choix contribue à l'encadrement de la capacité d'accueil dans une logique de limitation des pressions.

Méthodologie et critères retenus par le SCoT pour les agglomérations principales :

- Elles constituent les centralités principales des communes. Toutes les communes disposent d'au moins une centralité principale.
- Et, elles offrent la plus grande diversité et mixité de fonctions urbaines et des équipements et services structurants à l'échelle de la commune, voire du pôle de vie ou du territoire du SCoT (dont les fonctions de services touristiques, d'événementiels, culturels, ...).

- Et, elles sont constituées par un grand nombre de constructions densément agglomérées, allant de plusieurs centaines (≈ 350) à plusieurs milliers (plus de 13 000 dans l'agglomération de La Baule Escoublac), avec une densité globale de l'ordre de 10 constructions / ha et plus.
 - Cette densité est appréciée en prenant en compte la structuration et la continuité au regard du contexte lié notamment à la topographie, voire au couvert végétal et espaces humides en milieu urbain. Ce contexte peut amener à un infléchissement de la densité globale (notamment à 9 constructions / ha à Herbignac), sans remettre en cause le caractère aggloméré et dense de l'ensemble.
 - L'agglomération peut également comporter des espaces dédiés à l'activités économiques et commerciales,
 - Dans des cas d'espaces variant d'environ 4 ha à 8 ha intégrés au sein du tissu urbain mixte ou contribuant à former une lisière urbaine organisée avec du résidentiel,
 - Dans des cas d'espace plus grands d'environ 10 ha à 110 ha au sein du tissu urbain, ou en prolongement continu du tissu urbain mixte, dense et continu.
- La densité est appréciée en prenant en compte notamment l'emprise bâtie et le contexte des lieux.
- La route bleue, n'a pas été prise en compte en tant que rupture physique à la continuité, lorsqu'elle se situe au sein de vastes espaces agglomérés et continus, d'autant plus lorsque ces espaces, de part et d'autre de la route, sont chacun des agglomérations (cas par exemple de Villejames à Guérande).
- En lien avec l'armature urbaine du SCoT, elles constituent les principaux secteurs de développement des communes, et de pôles économiques. Dans certaines communes, le développement est relayé par des centralités secondaires identifiées ci-après dans un cadre de maîtrise renforcée.

Méthodologie et critères retenus par le SCoT pour les agglomérations et villages secondaires :

- Ils constituent les centralités secondaires de communes.
- Et ils sont caractérisés :

- Par un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique ou traditionnel, et assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux).
Ils présentent une organisation urbaine avec continuité du bâti, et une structuration du noyau autour d'un espace public.
Autour de ce noyau, des urbanisations continues et denses plus récentes ont pu se développer et sont associés au village / à l'agglomération d'autant plus que son importance concourt à sa capacité à disposer d'une vie propre.
 - Ou par une agglomération touristique constituant un lieu de vie reconnu avec services (Poudrantaïs, Pont Mahé).
- Et, ils comportent une centaine de constructions ou plus avec une densité globale de l'ordre de 11/12 constructions / ha.
 - Cette densité est appréciée en prenant en compte la structuration et la continuité au regard du contexte lié notamment à la topographie, voire au couvert végétal et espaces humides en milieu urbain. Ce contexte et/ou la présence de campings peut amener à un infléchissement de la densité globale (notamment à 9 constructions / ha à Pont Mahé – camping en cœur de centralité,...), sans remettre en cause le caractère aggloméré et dense de l'ensemble.
- Elles constituent des centralités secondaires de 6 communes du SCoT (Piriac, Guérande, St-Lyphard/Guérande, Pénestin, Herbignac et Asserac. Elles peuvent être développées de manière mesurée, et de manière limitée pour les centralités de Pompas, Mesquery, Pont Mahé et Marlais (en cohérence avec le PNRB).

Méthodologie et critères retenus par le SCoT pour les agglomérations et villages Ne constituant PAS des centralités principales ou secondaires.

- Ils sont caractérisés en fonction des 3 sous-catégories suivantes permettant de prendre en compte les spécificités du territoire du SCoT :

- 1 - des agglomérations de grande et très grande taille par leur emprise et le nombre de constructions avec une densité significative :
 - De l'ordre de 200 constructions ou plus pour les plus grandes agglomérations, au sein d'une emprise totale d'au moins 20 ha ;
 - De l'ordre de 150 constructions ou plus pour les grandes agglomérations, au sein d'une emprise totale d'au moins 15 ha ;
 - Avec des densités globales de l'ordre de 10 constructions/ha.

Leur nombre de logements, autour de 100 ou plus, vient conforter la reconnaissance de ces agglomérations, témoignant de la vitalité du lieu.

- 2 - des villages et agglomérations de taille importante avec un densité significative de constructions :
 - De l'ordre de 70 constructions ou plus ;
 - Avec des densités globales de l'ordre de 10 constructions/ha.

Ils comportent en outre, autour de 50 logements ou plus, témoignant de la vitalité du lieu.

- 3 - des villages et agglomérations de taille significative (ou de grande taille par l'emprise de l'agglomération le nombre de construction) et de densité de constructions plus que significative correspondant :
 - soit à un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique très dense,
 - soit à un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique avec des fonctions de convivialité renforcées (placette, présence de commerces-services, ...).

Leur nombre de constructions est d'au moins 70 constructions avec des densité globales de l'ordre de 12 constructions/ha ou plus. Ils comportent en outre, autour de 50 logements ou plus, témoignant de la vitalité du lieu.

- Les densités globales exprimées ci-avant, sont mises en perspectives. En effet, des secteurs présentant des densités plus faibles en nombre de constructions, sont néanmoins denses sur le plan de la configuration de l'urbanisation au travers d'un aménagement et d'une présence bâtie forte (grosses constructions) et organisée, absolument non assimilable à une urbanisation diffuse d'autant plus que leur taille leur confère une caractéristique d'agglomération.

La densité globale de l'enveloppe peut aussi fléchir et doit être mise en perspective avec la présence de camping et/ou de bosquets et haies (notamment en cœur d'îlot), ne remettant pas en cause le caractère aggloméré et de densité significative de l'espace urbanisé.

- **Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés** dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve) au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :
 - d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ;
 - de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.

Méthodologie et critères retenus par le SCoT pour la catégorie : Village économique « atypique ».

- Elle est caractérisée par la taille de l'espace économique d'au moins environ 4ha densément occupé par l'emprise et le nombre de constructions qui s'établit pour cette surface autour d'environ 25 constructions ou plus et une emprise des constructions représentant 20% de la surface du site. L'ensemble présente ainsi un nombre et une densité significatifs de constructions en

rapport avec les vocations économique et servicielle de la zone et en prenant en compte ses spécificités dans le contexte du territoire du SCoT.

- La présence d'un commerce structurant à l'échelle de la commune, voire d'une diversité minimale de fonctions de services (restauration,...) conforte de manière complémentaire la structuration de cet espace.

Critères retenus par le SCoT pour l'identification des SDU

- Leur continuité est caractérisée par un nombre de constructions de l'ordre de 40 et plus, associée à un rythme d'implantation conduisant à une interdistance relativement régulière sous réserves de quelques espaces et d'une densité attendue en fourchette basse à environ 9/10 constructions/ha.
- Le critère de structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs, est mis en œuvre dans les conditions suivantes :
 - Il ne suppose pas un réseau de voirie fortement hiérarchisé. En revanche une compacité et/ou une épaisseur de la trame bâtie autour de la voirie structurante lorsqu'elle est seule ;
 - Le linéaire sur de longues séquences (urbanisation linéaire) ne présente pas la compacité requise au sens de ce critère et s'avère contradictoire au parti d'aménagement du SCoT dans ses objectifs : d'accès au paysage, de perméabilité écologique, de préservation de l'espace agricole (dont accès aux terres) et de lutte contre l'étalement urbain ;
 - La structuration peut aussi s'affirmer par la présence d'éléments de reconnaissance sociale qui apportent un éclairage complémentaire susceptible de renforcer le choix opéré pour retenir le SDU.
 - Patrimoine vernaculaire, places ou espaces communs créant une convivialité, activités ;
 - Caractère historique de l'implantation à laquelle s'est associée des constructions plus récentes la plupart du temps ;

- Vitalité du lieu, au regard du nombre de logements notamment au-delà de 30 logements compte-tenu de la taille des urbanisations pour le territoire.

Les données d'analyse pour la détermination des agglomérations/villages et SDU

Les tableaux qui suivent traduisent les éléments d'analyse servant à la justification des critères retenus pour la détermination des agglomérations/villages et SDU. Les chiffres exprimés traduisent des ordres de grandeurs. Il appartiendra aux PLU de délimiter à leur niveau ces espaces et de redresser / affiner ces chiffres au regard de leur analyse et des périmètres des espaces qu'ils auront délimités.

Typologie et cohérence Loi littoral	Commune	Nom	code	Typologie et cohérence Loi littoral	Empris en ha	Nombre de logements 2024	Nombre de constructions BD_TOPO_2024	Densité en constructions / ha (ordre de grandeur)
Centralités principales	Batz sur Mer	Centre-ville	6	□ Elles constituent les centralités principales des communes. Toutes les communes disposent d'au moins une centralité principale. □ Et, elles offrent la plus grande diversité et mixité de fonctions urbaines et des équipements et services structurants à l'échelle de la commune, voire du pôle de vie ou du territoire du SCoT (dont les fonctions de services touristiques, d'événementiels, culturels, ...). □ Et, elles sont constituées par un grand nombre de constructions densément agglomérées, allant de plusieurs centaines (≈ 350) à plusieurs milliers (plus de 13 000 dans l'agglomération de La Baule Escoubiac), avec une densité globale de l'ordre de 10 constructions / ha et plus. • Cette densité est appréciée en prenant en compte la structuration et la continuité au regard du contexte lié notamment à la topographie, voire au couvert végétal et espaces humides en milieu urbain. Ce contexte peut amener à un infléchissement de la densité globale (notamment à 9 constructions / ha à Herbignac), sans remettre en cause le caractère aggloméré et dense de l'ensemble. • L'agglomération peut également comporter des espaces dédiés à l'activités économiques et commerciales, o Dans des cas d'espaces variant d'environ 4 ha à 8 ha intégrés au sein du tissu urbain mixte ou contribuant à former une lisière urbaine organisée avec du résidentiel, o Dans des cas d'espace plus grands d'environ 10 ha à 110 ha au sein du tissu urbain, ou en prolongement continu du tissu urbain mixte, dense et continu. La densité est appréciée en prenant en compte notamment l'emprise bâtie et le contexte des lieux. • La route bleue, n'a pas été prise en compte en tant que rupture physique à la continuité, lorsqu'elle se situe au sein de vastes espaces agglomérés et continus, d'autant plus lorsque ces espaces, de part et d'autre de la route, sont chacun des agglomérations (cas par exemple de Villejames à Guérande)."	159	2 496	3 094	19
Centralités principales	Le Croisic	Centre-ville	6		261	4 755	4 640	18
Centralités principales	La Turballe	Centre-ville	6		340	4 185	5 094	15
Centralités principales	Le Pouliguen	Centre-ville	6		417	6 410	6 162	15
Centralités principales	Camoël	Centre-ville	6		26	220	379	14
Centralités principales	La Baule-Escoubiac	Centre-ville	6		1 055	20 947	14 291	14
Centralités principales	Piriac-sur-Mer	Centre-ville	6		198	1 679	2 452	12
Centralités principales	Pénestin	Centre-ville	6		138	1 240	1 654	12
Centralités principales	Mesquer	Centre-ville	6		161	1 359	1 920	12
Centralités principales	Assérac	Centre-ville	6		41	291	452	11
Centralités principales	Mesquer	Centre-ville	6		53	426	580	11
Centralités principales	Saint Lyphard	Centre-ville	6		109	840	1 170	11
Centralités principales	Férel	Centre-ville	6		58	361	617	11
Centralités principales	Guérande	Centre-ville	6		528	4 131	5 009	10
Centralités principales	Saint-Molf	Centre-ville	6		84	563	794	10
Centralités principales	Saint Lyphard/Guérande	Centre-ville	6		43	265	411	10
Centralités principales	Herbignac	Centre-ville	6		173	1 055	1 463	9
Centralités secondaires	Piriac-sur-Mer	LERAT	7	-ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique ou traditionnel, et assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux). Le village est caractérisé par une organisation urbaine avec continuité du bâti, et la structuration du noyau autour d'un espace public. agglomération touristique constituant un lieu de vie reconnu avec services	94	677	1 124	12
Centralités secondaires	Guérande	SAILLE	7		22	330	578	26
Centralités secondaires	Saint Lyphard/ Herbignac	LA CHAPELLE/MARLAIS	7		37	250	410	11
Centralités secondaires	Guérande	CLIS	7		28	236	365	13
Centralités secondaires	Pénestin	TREHIGUIER	7		21	204	301	14
Centralités secondaires	Guérande	CAREIL	7		20	128	200	10
Centralités secondaires	Herbignac	POMPAS	7		12	95	130	11
Centralités secondaires	Pénestin	POUDRANTAIS	7,1		28	234	357	14
Centralités secondaires	Assérac	PONT MAHE	7,1		36	220	298	9

Typologie et cohérence Loi littoral	Commune	Nom	code	Typologie et cohérence Loi littoral	Empris en ha	Nombre de logements 2024	Nombre de constructions BD_TOPO_2024	Densité en constructions / ha (ordre de grandeur)	Commentaire
Villages - conforter	Le Pouliguen	Goustan	1	espace urbanisé de taille significative importante et de densité significative	12,5	155	196	17,0	
Villages - conforter	Batz sur mer	Kermoisan	1		11	115	180	16	
Villages - conforter	Assérac	Pont d'Am	1		14	90	147	12	
Villages - conforter	Herbignac	Sapilon	1		13	85	178	14	
Villages - conforter	Pénestin	Le Bille	1		12	83	108	11	
Villages - conforter	Camoël	Keramo	1		15	80	152	11	
Villages - conforter	Pénestin	La grande île	1		19	77	114	7	Densité à mettre en perspective avec la présence d'un camping ainsi que de petits boisements ne
Villages - conforter	La Baule-Escoubiac	La Ville Joie	1		14	75	118	10	
Villages - conforter	Saint Lyphard	Kerboung	1		11	71	131	12	dont centre avec une structuration forte par la voirie
Villages - conforter	Pénestin	Loscolo	1		12	64	105	9	
Villages - conforter	Pénestin	Kerlieu	1		6	62	101	17	
Villages - conforter	La Baule-Escoubiac	Rézac	1		13	61	98	9	
Villages - conforter	Guérande	Trépied	1		10	55	114	12	
Villages - conforter	Mesquer	Moulin à eau (Sud de Quir	1		9	55	90	10	
Villages - conforter	La Baule-Escoubiac	La Ville Mouée/les olivaud	1		15	51	70	5	Densité à mettre en perspective avec la présence d'un camping.
Villages - conforter	Herbignac	Arbourg	1		8	50	94	11	dont implantation de bâtis anciens formant des alignements
Villages - conforter	Herbignac	Kerlibérin	1		8	42	78	10	
Villages - conforter	Herbignac	La ville pérotin	1		9	41	90	11	
Villages - conforter	Batz sur Mer	Roffiat	2	secteur de taille significative et de densité plus que significative correspondant à un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique très dense	8	117	199	25	
Villages - conforter	Batz sur Mer	Kervalet	2		5	107	195	38	
Villages - conforter	Saint-Molf	Boulay	2		8	77	129	16	
Villages - conforter	Batz sur Mer	Trégaté	2		4	61	113	32	
Villages - conforter	Mesquer	Le Lanic	2		8	56	100	18	Intégrant 4 nouvelles
Villages - conforter	Penestin	Kerseguin	2		7	50	82	12	
				autour d'un noyau urbain historique avec des fonctions de convivialité renforcées et agglomération associée					
Villages - conforter	Pénestin	Haut Pénestin	3		18	166	258	14	
Villages - conforter	Piriac-sur-Mer	Kerdrier	4	agglomération de très grande taille par l'emprise et les constructions	58	445	591	12	
Villages - conforter	Mesquer	Bel-Air - Kerballec	4		58	389	677	14	
Villages - conforter	Le Croisic	Le pré Brûlé	4		27	295	378	14	
Villages - conforter	Piriac-sur-Mer	Toulan Kerfalle penhouet	4		40	262	389	11	
Villages - conforter	Férel	La Grée - Ville Renaud	4		40	222	408	11	
Villages - conforter	Pénestin	Couame	4		46	210	267	7	Densité à mettre en perspective avec la présence d'un camping
Villages - conforter	Guérande	Bissin	4		58	174	216	5	Densité à mettre en perspective avec la structuration et l'emprise
Villages - conforter	Assérac	Mesquery	4		38	173	287	8	
Villages - conforter	Guérande	Brézéan	4		37	166	303	9	
Villages - conforter	Guérande	Miroux	4		29	164	257	10	
Villages - conforter	Mesquer	Route du Rostu	4	les secteurs présentant des densités plus faible en nombre de construction, sont néanmoins denses sur le plan de la configuration de l'urbanisation au travers d'un aménagement et d'une présence bâtie forte (grosses constructions) et organisée absolument non assimilable à une urbanisation diffuse d'autant plus que leur taille leur confère une caractéristique d'agglomération.	27	163	249	10	
Villages - conforter	La Turballe	Belmont	4		24	162	197	9	
Villages - conforter	Guérande	Bouzaire	4		26	157	265	11	
Villages - conforter	La Baule-Escoubiac	La Ville Poupard	4		24	130	195	9	
Villages - conforter	Guérande	Folhay	4		23	130	207	11	
									Densité à mettre en perspective avec la présence de bosquets et haies, notamment en cœur d'îlot
Villages - conforter	Saint Lyphard	Le Brunet Pennelo	4		33	126	237	8	
Villages - conforter	La Turballe	Coispéan	4		22	126	210	11	
Villages - conforter	Camoël	Vieille-Roche	4		25	124	229	9	
Villages - conforter	Guérande/St Lyphard	Kergonan/Le Crutier	4		24	120	240	12	
Villages - conforter	Guérande	Poissevin	5	agglomération de grande taille par l'emprise et les constructions	19	113	188	11	
Villages - conforter	Assérac	Kemoret	5		18	113	161	11	
Villages - conforter	Guérande	Sandun	5		18	112	200	13	
Villages - conforter	Guérande	Mouzac	5		15	108	174	13	
Villages - conforter	Férel	Les Pargo	5		19	95	160	9	

Typologie et cohérence Loi littoral	Commune	Nom	code	Typologie et cohérence Loi littoral	Empris en ha	Nombre de logements 2024	Nombre de constructions BD_TOPO_2024	Densité en constructions / ha (ordre de grandeur)
Villages économique atypique - co	Mesquer	Kergoulinet	8	□ Elle est caractérisée par la taille de l'espace économique d'au moins environ 4ha densément occupé par l'emprise et le nombre de constructions qui s'établit pour cette surface autour d'environ 25 constructions ou plus et une emprise des constructions représentant 20% de la surface du site. L'ensemble présente ainsi un nombre et une densité significatifs de constructions en rapport avec les vocations économique et servicielle de la zone et en prenant en compte ses spécificités dans le contexte du territoire du SCoT. □ La présence d'un commerce structurant à l'échelle de la commune, voire d'une diversité minimale de fonctions de services (restauration,...) conforte de manière complémentaire la structuration de cet espace.	3,6		25	6,9

Typologie et cohérence Loi littoral	Commune	Nom	code	Empris en ha	Nombre de logements 2024	Nombre de constructions BD_TOPO_2024	Densité en constructions / ha (ordre de grandeur	Commentaire par pour les nouveaux SDU par rapport au SCoT de 2018
SDU	Guérande	Kercando	9	3,3	38	57	17,3	
SDU	Guérande	La Duine	9	8,6	60	88	10,3	
SDU	Guérande	Kerhuet	9	10,1	50	85	9,0	
								Structuration et compacité se sont renforcées par l'implantation de nouvelles constructions qui ont apporté de la profondeur à la structure urbaine
SDU	Guérande	Les Fraiches Nord	9	9,2	40	82	9,0	
SDU	Guérande	Kergaigne	9	9,0	45	87	12,0	
								Structuration et compacité se sont renforcées par l'implantation de nouvelles constructions qui ont apporté de la profondeur à la structure urbaine
SDU	Guérande	Les Fraiches Sud	9	6,0	43	61	10,0	
								Continuité et compacité se sont renforcées par l'implantation de nouvelles constructions, notamment en profondeur par rapport à celles identifiées au cadastre bâti de 2020 et permettent de satisfaire aux critères du scot
SDU	Guérande	Le Mené	9	5,9	38	72	12,3	
SDU	Pénestin	Kerlay	9	4,6	40	55	14,0	

D'autres secteurs urbanisés non pas été retenus en tant que SDU par le SCoT, au regard des critères qu'il définit

Il s'agit notamment de :

Commune	Nom
Piriac	Méliniac
Assérac	Brésilbérin
Pénestin	Brécéan
Piriac	Ternevé
Camoël	Le Grazo
Mesquer	Pen Loc
La Baule	Côtres
Camoël	Pontrel
La Turballe	Fan
La Baule	Bel Air
La Baule	La Croix Brény
Asserac	Quescouis
Asserac	Avaloué

SDU non retenu au titre du critère de continuité et de compacité, notamment :

- PONTREL à CAMOËL : L'importance de ces cœurs d'îlots et boisements au sein de l'ensemble, renforce l'impression de diffus, et l'implantation rythmée du bâti fait ainsi l'objet de ruptures avec des interdistances trop variées. La construction des cœurs d'îlots aboutirait à une modification significative de la morphologie du site ;
- LA ROUTE DU FAN à LA TURBALLE se caractérise par une grande continuité linéaire avec des secteurs de rupture caractérisés par du bâti d'un côté de la voie faisant face à un espace agricole ou naturel. Des constructions nouvelles auraient aggravé l'atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCOT ;

- COTRES à LA BAULE, est insuffisamment structuré en raison de son organisation linéaire ;
- LA CROIX BRENÉY à LA BAULE, avec une rupture en longueur par deux espaces agricoles ;
- MELINAC à PIRIAC, présente les mêmes caractéristiques d'alignement serré mais avec une occupation d'un seul côté à deux extrémités du site ; Il ne présente pas de capacités internes ;
- TERNEVE à PIRIAC semble distinct en 2 espaces partagés par un espace naturel ;
- AVALOUÉ à ASSERAC souffre du même manque de continuité (rupture centrale) en étant plus petit ;
- QUESCOUIS- KERNAY à ASSERAC s'organise en linéaire avec une grosse rupture d'un côté.

Pour tous ces espaces des constructions nouvelles auraient eu pour effet :

- De modifier de manière significative les caractéristiques de la morphologie générale du site en accentuant son impact paysager ;
- Ou d'étendre le périmètre bâti existant avec des implantations en profondeur de parcelles.

SDU non retenu au titre de la taille et de la structuration insuffisante, notamment :

- LE GRAZO à CAMOËL ;
- BRECEAN à PENESTIN ;
- BEL AIR à LA BAULE.

SDU non retenu au de leur situation partielle en EPR :

- BRESIBEREN à ASSERAC ;
- PEN LOC à MESQUER

7.3.2. La détermination des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation, et des espaces proches du rivage au sens de la Loi littoral.

Le SCoT de 2018 mentionnait :

« Pour les communes de Cap Atlantique dans lesquelles la Loi littoral s'applique, les coupures d'urbanisation littorales, les espaces présumés remarquables, les boisements pouvant être considérés comme significatifs et les espaces proches du rivage ont été déterminés dans le DOO :

- *en reprenant les sites correspondant que la DTA de l'Estuaire de la Loire identifie et en les précisant le cas échéant à l'échelle du SCOT selon les critères découlant de la Loi littoral. Cette détermination s'est aussi appuyée sur les travaux de la DDTM (PAC...) ;*
- *Pour les 2 communes ne relevant pas de la DTA (Pénestin et Camoël), la détermination de ces espaces dans le DOO a été effectuée en cohérence avec les principes mis en oeuvre pour les communes couvertes par la DTA. »*

Le présent SCoT reprend ces espaces, bien que la DTA soit abrogée. En effet, cette DTA a été mise en œuvre à travers plusieurs SCoT successifs de Cap Atlantique et a donc imprimé l'aménagement du territoire dans la durée, en cohérence avec les autres territoires couverts par cette Directive.

Il procède à quelques ajustements :

- *Espaces remarquables : ajouts de quelques secteurs liés à l'évolution de zonages environnementaux : Natura 2000.*
- *Coupures d'urbanisation : ajustement d'une coupure dans le secteur de Mesquer pour prendre en compte la présence de nouveaux espaces bâtis.*

Concernant les espaces proches du rivage.

- *Leur détermination s'appuie sur les critères de distance, puis sur les critères de covisibilité et de configuration des lieux (morphologie du littoral : topographie, occupation du sol et nature des espaces rapportées à la covisibilité, etc.) amenant à un tracé plus proche du rivage lorsque le front urbain est dense et au contraire à un tracé plus en profondeur dans des espaces naturels et agricoles ouverts.*
- *Il s'appuie aussi sur le critère de la nature des espaces, laquelle influence notamment le caractère maritime des lieux, afin de prendre en compte des éléments spécifiques au milieu littoral de Cap Atlantique (marins salants de Guérande, ...).*

7.3.3. Encadrement de la capacité d'accueil

Les objectifs du SCoT organisent l'encadrement de la capacité d'accueil. L'objectif est d'assurer un mode de développement compatible avec les ressources, c'est-à-dire le niveau de pression « admissible » que les activités et populations à l'état future au regard des ressources du territoire et sans compromettre gravement ses spécificités.

Identifié un seuil maximal fixe de ce niveau de pression est difficile, d'autant plus que la capacité d'accueil est susceptible d'évolution dans le temps, négativement (exemple effet plus ou moins rapide du changement climatique) ou positivement (réduction de la consommation d'eau potable, amélioration de la maîtrise des pollutions urbaines,...).

Pour autant, le présent SCoT tout particulièrement soucieux des équilibres environnementaux et sociaux se dote :

- *« Demographie », d'un projet qui ne recherche pas la croissance de population en soi, mais à prendre en compte les besoins d'équilibres sociaux (accès des jeunes, des actifs au logement, production de logements sociaux, accompagnement du vieillissement,...) dans le cadre d'une dynamique de constructions plus apaisée que dans les périodes passées précédentes et faisant des centralités principales le lieu d'intensification.*
- *« Economie » d'un projet organise l'intensification économique sur ces centralités principales et dans une logique d'éloignement, bien plus en amont, vis-à-vis des espaces proches du rivage.*
- *« Economie primaire et ressource des sols », d'un projet qui augmente la superficie des espaces qu'il protège au titre des espaces agricoles pérennes (EAP). Il protège plus de 20 000 ha d'EAP contre 19 000 dans le SCoT de 2018. Il préserve aussi les espaces des activités conchicoles, de pêche et veillent à l'évitement des conflits avec les autres usages littoraux*
- *« Economie, services et tourisme », d'un projet qui oriente le tourisme vers un tourisme durable, plus respectueux des ressources, recherchant la*

qualification et la diversification des activités et non pas la croissance significative de sa capacité d'accueil touristique par rapport à ce que le territoire à déjà connu.

Ceci s'inscrit dans un socle premier et essentiel du parti d'aménagement du SCoT qui est la préservation des milieux et ressources et la lutte / adaptation au changement climatique. Ce socle s'exprime, à travers notamment les éléments suivants du SCoT :

- *Sa trame verte et bleue,*
- *Sa politique d'aménagement du littoral (Loi littoral),*
- *Sa politique ambitieuse concernant l'eau, en matière de préservation de la qualité des eaux, mais aussi vis-à-vis des risques, où la prise en compte de l'étude HGM constitue une grande plus valeur pour la sécurité et pour le bon fonctionnement de cours d'eau et plus largement de la trame bleue et turquoise.*
- *Sa politique de prévention et de gestion des risques littoraux (dont submersion marine),*
- *Sa politique littorale vis-à-vis de l'évolution du trait de côte et du niveau de la mer,*
- *Sa politique forte de nature en ville qui doit contribuer à atténuer les pressions.*

La détermination de la capacité a aussi intégré en amont les enjeux de ressources en eau potable et de limitation des pollutions liées à l'assainissement. Ces éléments sont explicités à l'évaluation environnementale aux chapitre suivants :

- 9.3.2.1.2 *Quantification : Alimentation en eau potable*
- 9.3.2.1.3 *Assainissement*

8. ARTICULATION DU SCOT AVEC LES DOCUMENTS NORMATIFS SUPERIEURS

8.1. Contenu

L'articulation du SCoT avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte est régie par les articles L. 131-1, L.131-2 et L.131-3 du Code de l'urbanisme.

8.1.1. Article L.131-1 du Code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :

...

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

...

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de

l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

...

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;

13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;

...

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

... »

8.1.2. Article L.131-2 du Code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics. »

8.1.3. Article L.131-3 du Code de l'urbanisme :

« L'établissement mentionné à l'article L. 143-16 procède à une analyse de la compatibilité du schéma de cohérence territoriale avec les documents énumérés à l'article L. 131-1 ainsi que de la prise en compte des documents prévus à l'article L. 131-2, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 143-37 à L. 143-39.

Cette délibération est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du schéma de cohérence territoriale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ce schéma.

L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant, maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le schéma de cohérence territoriale.

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le schéma de cohérence territoriale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa.

Jusqu'à la fin de la période mentionnée au deuxième alinéa, le schéma de cohérence territoriale n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2 ou ne seraient pas compatibles avec les documents mentionnés à l'article L. 131-1 qui seraient entrés en vigueur dans les conditions prévues au troisième alinéa... »

8.2. Documents avec lesquels le SCoT doit être compatible

8.2.1. Les règles générales du fascicule du Schéma Régional, d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Bretagne (SRADDET) modifié 2024

S'inspirant de la méthode des conférences des parties de l'ONU, et notamment de la COP21 sur le climat, la Breizh Cop intègre le SRADDET comme son levier au service d'une ambition. L'enjeu pour la Région est de s'assurer que les orientations et les objectifs du SRADDET soient pleinement partagés par le plus grand nombre des acteurs et de permettre la mobilisation de tous les leviers utiles à l'atteinte des résultats visés. La collectivité s'est en outre engagée à faire évoluer ses propres politiques publiques, en réponse aux 38 objectifs de la Breizh Cop et en cohérence avec son SRADDET.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- *Engagement pour des stratégies numériques responsables ;*
- *Engagement pour réussir le bien-manger pour tous ;*
- *Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique ;*
- *Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources ;*
- *Engagement pour la cohésion des territoires.*

Le SRADDET modifié a été adopté en 2024.

Les règles du fascicule commençant par : « Les documents d'urbanisme » concernent les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu. Ces règles ne sont pas directement opposables aux plans locaux d'urbanisme ou documents en tenant lieu, dans le cas de l'existence d'un SCOT exécutoire. Il revient aux SCOT, à leur révision, de se mettre en compatibilité avec les règles du SRADDET et de les décliner par leurs objectifs et orientations spécifiques à destination des plans

locaux. Les plans locaux seront donc bien quant à eux mis en compatibilité avec le SCOT révisé, et non dans un rapport d'opposabilité directe avec le SRADDET. Pour autant dans le cadre de la démarche d'engagement Breizh Cop, il est possible pour les plans locaux d'urbanisme, lors de leur révision, de respecter les règles du SRADDET de manière volontariste, sans attendre la mise en compatibilité du SCOT avec le schéma régional. Le SCoT Cap Atlantique se veut pleinement compatible avec les règles du SRADDET Bretagne.

→ *Les objectifs du DOO traitant de chacun des règles du SRADDET Bretagne seront précisés de cette façon.*

Règle I-1 Vitalité commerciale des centralités

Le DOO affirme une stratégie commerciale fondée sur la concentration des commerces dans les centralités, identifiées comme localisations préférentielles. Les conditions d'implantation sont précises : liberté d'installation en centre-ville, plafonds de surface et encadrement strict hors centralité, notamment dans les SIP. Cette organisation vise à soutenir la dynamique des centres-bourgs tout en limitant l'extension commerciale diffuse. Le DOO insiste aussi sur la requalification du bâti existant, la qualité architecturale et l'intégration environnementale des projets.

- *Objectif 8.1 – Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg*
- *Objectif 8.2 – Maîtriser et rationaliser le développement en dehors des centralités*
- *Objectif 8.3 – Localisations préférentielles de la logistique commerciale*
- *Objectif 8.4 – Optimiser les polarités commerciales et renforcer leur qualité*
- *Volet DAACL*

Règle I-2 Production de logements locatifs abordables et mixité

Le DOO prévoit une répartition équilibrée de la production de logements à l'échelle des pôles de vie, en tenant compte des besoins locaux, des profils de population et des dynamiques territoriales. Il place le logement social au cœur de la stratégie résidentielle, en lien avec les centralités et les équipements. La diversification de l'offre, la reconversion des logements vacants ou secondaires, et l'innovation dans les formes d'habitat sont également encouragées pour répondre aux évolutions démographiques et sociales.

- ➔ *Objectif 6.1.2 – Les perspectives démographiques et les objectifs de logements valorisant l'armature territoriale*
- ➔ *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*

Règle I-3 Développement des polarités

Le DOO du SCoT Cap Atlantique repose sur une armature territoriale structurée autour de trois pôles de vie : Nord, Centre et Sud. Chacun de ces pôles regroupe plusieurs communes organisées autour de centralités majeures (La Baule, Guérande, Herbignac) et de centralités locales. Cette structuration vise à favoriser un développement démographique, économique et touristique équilibré, en répondant aux besoins de proximité et en limitant les pressions sur le littoral.

Les centralités principales sont désignées comme piliers du développement résidentiel, commercial, économique et en matière de services. Elles concentrent les fonctions structurantes (logement, emploi, mobilités, équipements) et doivent capter les fonctions supérieures (tertiaire, innovation, tourisme structurant). Le DOO fixe également des objectifs chiffrés de population et de production de logements à horizon 2044, pour assurer une répartition harmonieuse de l'accueil résidentiel. Les communes littorales sensibles sont, quant à elles, orientées vers une croissance plus mesurée, voire stabilisée.

- ➔ *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 »*

Règle I-4 Identité paysagère du territoire

Le DOO porte une attention forte à la qualité paysagère et à l'insertion des projets dans leur environnement. Il prévoit une densification adaptée, une valorisation des formes urbaines locales, et la préservation des éléments structurants du paysage, qu'ils soient urbains, agricoles, littoraux ou forestiers. Il précise également les modalités d'aménagement des entrées de ville, des lisières urbaines et des secteurs sensibles, afin d'assurer la continuité et la lisibilité du cadre paysager.

- ➔ *Objectif 7.1.3 – Organiser une densification adaptée et des compositions urbaines et architecturales mieux intégrées à l'identité de la Presqu'île*
- ➔ *Objectif 7.2 - Valoriser des patrimoines et des paysages vivants*

Règle I-5 Itinéraires et sites touristiques

Le DOO reconnaît la diversité et l'importance de l'offre touristique du territoire. Il organise sa valorisation autour des centralités à vocation touristique et d'un maillage complémentaire entre communes. L'aménagement de ces sites est conçu pour renforcer l'attractivité tout en préservant les paysages, le patrimoine naturel et la qualité de vie des habitants. Le lien entre tourisme et mobilités est également pris en compte pour structurer les accès et limiter les pressions.

- ➔ *Objectif 11.1 – Valoriser le tourisme dans sa diversité au service d'un développement durable et harmonieux du territoire*

Règle I-6 Habitat des actifs du tourisme

Le DOO intègre les besoins des actifs du tourisme dans sa stratégie résidentielle, notamment dans les communes littorales. Il encourage une offre de logements diversifiée et accessible, incluant les saisonniers, en s'appuyant sur la mixité sociale et la proximité des bassins d'emploi. Cette dimension est prise en compte dans les orientations générales liées au logement et au développement des centralités touristiques.

Aucun objectif spécifique dédié, mais on peut légitimement rattacher ce point à :

- ➔ *Objectif 6.2.3 – Prendre en compte les besoins spécifiques*
- ➔ *Orientation 11 – Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité du territoire*

Règle I-7 Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole

Le DOO prévoit la protection pérenne des espaces agricoles, en identifiant des secteurs à sanctuariser sous le statut d'Espaces Agricoles Pérennes (EAP), qui incluent également les espaces conchyliques littoraux. Ces zones doivent être protégées durablement de toute artificialisation, en cohérence avec les orientations de réduction de la consommation foncière et de soutien à l'activité primaire du territoire.

Il prend en compte la diversité des filières locales – agriculture, saliculture, conchyliculture – et encourage une approche respectueuse de la nature productive de ces espaces.

- ➔ *Objectif 2.1 – Créer les conditions pour la préservation de l'espace productif agricole sur le long terme et le fonctionnement d'une agriculture porteuse de valeur ajoutée et de qualité alimentaire*

Règle I-8 Réduction de la consommation foncière et Règle I-9 Cibles territorialisées de consommation foncière maximale pour la tranche 2021-2031

Le DOO de Cap Atlantique s'inscrit dans une trajectoire de réduction continue et territorialisée de la consommation foncière, en cohérence avec la loi Climat et Résilience. Il fixe des volumes maximaux de consommation d'espace à l'échelle de chaque pôle de vie, pour deux périodes (2025–2034 et 2035–2044), conformément aux objectifs de la région Bretagne (qui détermine une enveloppe de 31ha pour les 3 communes de la région Bretagne).

Il privilégie ainsi la densification du tissu existant, la mobilisation du foncier déjà urbanisé, la requalification des friches, et la mutualisation des équipements. Toutes les nouvelles urbanisations doivent être justifiées et dimensionnées selon les besoins réels.

- ➔ *Objectif 3.1.1 – Mettre en œuvre les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation du SCoT*

Règle II-1 Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique

Règle II-2 Protection et reconquête de la biodiversité

Règle II-3 Espaces boisés et de reboisement

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique consacre une part importante de sa stratégie à la préservation et à la restauration de la trame verte et bleue, en intégrant les continuités écologiques, la biodiversité, les zones humides et les espaces boisés dans les logiques d'aménagement. Il définit une armature écologique composée de réservoirs de biodiversité, de corridors, d'espaces boisés, agricoles ou littoraux, ainsi que d'écosystèmes humides (ripisylves, marais, etc.).

Les projets d'urbanisme doivent éviter les coupures de continuités, préserver les milieux sensibles, et intégrer les éléments naturels dans les projets urbains. La stratégie repose sur l'identification de secteurs à forts enjeux écologiques, en lien avec les outils réglementaires et les inventaires existants, afin d'adapter les prescriptions à l'échelle locale.

Le DOO impose également la préservation des espaces boisés, en cohérence avec leur rôle environnemental, paysager et climatique. Il prévoit une gestion adaptée, notamment pour les boisements humides et littoraux, et recommande le renforcement du maillage bocager. La possibilité de reboisement ou de renaturation de certains sites (notamment friches) est aussi envisagée dans une logique de restauration écologique.

- ➔ **Orientation 1 – Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire**

Règle II-5 Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement

Le DOO articule les projets d'aménagement avec la préservation de la ressource en eau. Il encadre strictement l'urbanisation dans les secteurs sensibles et recommande la gestion naturelle des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent veiller à la compatibilité des projets avec les capacités d'assainissement et les équilibres hydrologiques locaux.

- ➔ **Orientation 10 – Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation**

Règle II-6 Activités maritimes

Le DOO intègre les activités liées à la mer et au littoral dans l'organisation du territoire, en tenant compte des fonctions économiques, sociales et environnementales. Il veille à préserver les espaces productifs (conchyliculture, saliculture, pêche), à encadrer l'urbanisation littorale, et à garantir la compatibilité des usages avec les milieux naturels. Ces enjeux sont abordés dans une logique de développement équilibré et de préservation des paysages.

- ➔ **Orientation 13 – Permettre et mettre en valeur les activités liées à la mer et au littoral**

Règle II-7 Déchets et économie circulaire

Le DOO encourage une gestion optimisée des déchets et l'émergence de démarches d'économie circulaire dans les projets d'aménagement. Il vise à réduire les volumes, valoriser les ressources, limiter les pollutions et intégrer ces enjeux dès la conception des opérations, notamment dans les zones d'activités.

- ➔ **Objectif 4.1.4 – Réduire l'empreinte environnementale par la gestion optimisée des déchets, la valorisation responsable du cycle des matières, l'économie circulaire**

Règle III-3 Secteurs de production d'énergie renouvelable

Le DOO de Cap Atlantique soutient activement le développement des énergies renouvelables dans une logique de transition énergétique territoriale. Il met en avant le solaire photovoltaïque et les réseaux de chaleur comme leviers majeurs, en lien avec les caractéristiques locales. Bien qu'il ne désigne pas de secteurs précis d'implantation à son échelle, il encourage les documents d'urbanisme communaux à identifier, dans leurs projets, les sites compatibles avec ce type d'équipements. L'accent est mis sur l'intégration paysagère, l'usage de surfaces déjà artificialisées, et la compatibilité avec les autres fonctions du territoire. L'objectif est d'ancrer la production d'énergies renouvelables dans des démarches de sobriété et d'adaptation locales.

- ➔ *Objectif 4.1.2 – Développer le mix énergétique vers les énergies renouvelables en l'associant aux caractéristiques territoriales*
- ➔ *Objectif 4.1.3 – Développer les énergies renouvelables en faisant du solaire et des réseaux locaux de chaleur des atouts forts*

Règle III-4 Performance énergétique des nouveaux bâtiments

Le DOO accorde une attention particulière à la performance énergétique des constructions neuves. Il recommande l'utilisation de matériaux biosourcés, l'optimisation des apports solaires, la bonne orientation des bâtiments et l'intégration des énergies renouvelables dans les projets. Ces éléments doivent être pris en compte dès la conception, afin de limiter les consommations d'énergie, renforcer la qualité de vie et participer à la réduction des émissions. Les documents d'urbanisme sont invités à décliner ces principes de façon concrète dans les règlements, notamment à travers des prescriptions architecturales, environnementales ou techniques dans les zones à enjeux. Le DOO intègre ainsi la performance énergétique comme une composante essentielle de l'urbanisme durable.

- ➔ *Objectif 4.1.1 – Réduire la consommation énergétique et l'émission de Gaz à effet de serre*

Règle III-5 Réhabilitation thermique

La rénovation du parc bâti constitue un axe fort du DOO. Il insiste sur la nécessité de réduire la consommation énergétique des logements existants, notamment pour répondre aux enjeux de précarité énergétique, de vieillissement du bâti et de vacance. Le DOO invite à structurer des stratégies locales de réhabilitation, en ciblant en priorité les centres-bourgs, les quartiers anciens ou en déprise, et les logements énergivores. Il valorise également les approches intégrées de renouvellement urbain qui associent amélioration thermique, qualité architecturale et reconquête du patrimoine bâti. Les collectivités sont encouragées à mobiliser les outils existants et à jouer un rôle moteur pour impulser cette dynamique.

- ➔ *Objectif 4.1.1 – Réduire la consommation énergétique et l'émission de Gaz à effet de serre*

Règle III-6 Mesures d'adaptation au changement climatique

Le DOO aborde l'adaptation au changement climatique de manière transversale. Il prend en compte les risques naturels (inondation, ruissellement, submersion marine, feux de forêt) et propose des réponses fondées sur la préservation des milieux naturels, la désimperméabilisation des sols et la création d'espaces de nature en ville. Il encourage un urbanisme plus compact, moins exposé, capable d'intégrer des îlots de fraîcheur, des trames végétales et des dispositifs de gestion des eaux. Les zones humides et les continuités écologiques sont valorisées pour leur rôle de régulation. Le DOO appelle à une adaptation des formes urbaines et de l'aménagement aux nouvelles contraintes climatiques, en promouvant des solutions fondées sur la nature à toutes les échelles.

- *Objectif 1.3.1 – Développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation*
- *Objectif 1.3.2 – Promouvoir un urbanisme plus compact, propice à la santé et aux nouveaux modes de vie dans un territoire authentique*
- *Objectif 10.1.2 – Prendre en compte dans leur globalité les espaces de fonctionnement des cours d'eau afin de les préserver et de gérer les risques d'inondation et ruissellement*
- *Objectif 12.1.1 à 12.2.2 – Préserver les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, encadrer l'urbanisation en zone littoral*
- *Objectif 14.1.1 à 14.1.6 – Prévenir, protéger et réduire les vulnérabilités face aux risques et à leurs évolutions liées au changement climatique*

Règle III-7 Projection d'élévation du niveau de la mer

Le DOO prend en compte les effets attendus de l'élévation du niveau de la mer et de l'érosion du littoral dans ses orientations d'aménagement. Il identifie les secteurs exposés à ces risques, notamment dans les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres, et encadre fortement l'urbanisation dans ces zones. Il promeut une approche différenciée selon les dynamiques côtières, en privilégiant la sobriété, la maîtrise des extensions et, lorsque cela est nécessaire, la recomposition spatiale. L'idée de relocalisation progressive est évoquée dans les secteurs sensibles, en lien avec les enjeux de protection des personnes, des biens et des milieux. L'intégration paysagère et écologique des éventuelles protections ou ouvrages est également prise en compte.

- *Orientation 12 – Un aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique*

Règle IV-2 Intégration des mobilités aux projets d'aménagement

Le DOO structure les projets de développement en cohérence avec l'organisation des mobilités. Il veille à ce que l'habitat, les activités et les équipements soient implantés en proximité des axes structurants et des nœuds de mobilité, afin de limiter l'usage de la voiture individuelle. L'objectif est de favoriser les mobilités

alternatives : transports en commun, modes actifs, solutions partagées, intermodalité.

Le maillage territorial est renforcé par une meilleure connexion entre les pôles de vie, et l'accessibilité des centralités est placée au cœur des projets urbains. Cette articulation entre urbanisme et mobilités vise à rendre les déplacements plus durables et à améliorer le cadre de vie quotidien.

- *Orientation 5 – Développer une offre de mobilité alternative, attractive, plus écologique et économique*

Règle IV-4 Développement des aires de covoiturage

Le DOO encourage la création et la valorisation des aires de covoiturage, notamment aux abords des zones d'activités, des centralités ou des grands axes routiers. Ces équipements doivent être facilement accessibles, lisibles et connectés aux autres modes de transport, pour maximiser leur usage. Il incite à intégrer ces aires dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire, en les pensant comme des éléments à part entière du système de mobilité. Le développement de ces pratiques s'inscrit dans une stratégie de sobriété des déplacements et de réduction des émissions liées aux mobilités quotidiennes.

- *Objectif 5.1.2 – Développer l'intermodalité et le maillage du territoire par des nœuds de mobilité*
- Objectif 5.1.4 – Rendre plus fluides et accessibles les pratiques de mobilités collectives pour les usagers, et développer les services numériques de mobilité*

8.2.1. Les règles générales du fascicule du Schéma Régional, d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Pays-de-la-Loire (SRADDET), approuvé en 2021

Attractivité et équilibre des territoires, mobilités durables, préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, adaptation au changement climatique, transition énergétique... le SRADDET vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050. Cette stratégie s'articule autour de 2 priorités claires :

- *Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire,*
- *Réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes.*

Ces priorités structurent les 30 objectifs que la Région s'est fixée autour d'un principe essentiel : faire confiance aux territoires. Avec le SRADDET, la Région souhaite convaincre plutôt que contraindre en portant une véritable ambition pour les Pays de la Loire.

Suite à une élaboration concertée avec l'ensemble des acteurs locaux depuis 2017, le nouveau SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. A compter de cette date, il est dorénavant exécutoire à l'égard des documents de planification concernés lors de leur élaboration ou révision.

La concertation en ligne s'est achevée le 15 janvier. Le calendrier de la modification du SRADDET, qui prévoyait initialement un arrêt de projet en mars 2023, a dû être revu : la modification est suspendue dans l'attente de modifications législatives en cours.

Règle 1 – Revitalisation des centralités

Le DOO de Cap Atlantique repose sur une armature territoriale hiérarchisée autour de trois pôles de vie (Nord, Centre, Sud), structurés par les centralités principales de La Baule, Guérande et Herbignac. Ces centralités concentrent les fonctions résidentielles, économiques, commerciales et de services, afin d'assurer un développement équilibré du territoire. Le DOO y oriente l'intensification de l'offre de logements, d'équipements et d'activités, et y privilégie également l'implantation commerciale, dans une logique de proximité, de sobriété foncière et de vitalité urbaine.

- ➔ **Orientation 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**
- ➔ **Orientation 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 & Volet DAACL**

Règle 2 – Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés

Le DOO du SCoT Cap Atlantique apporte une réponse structurée autour d'une stratégie de reconquête de la nature en ville et de lutte contre l'imperméabilisation.

- ➔ **Objectif 1.3.1 – Développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation**
- ➔ **Objectif 1.3.2 – Promouvoir un urbanisme plus compact, propice à la santé et aux nouveaux modes de vie dans un territoire authentique**

Règle 3 – Adaptation de l’habitat aux besoins de la population

Le DOO de Cap Atlantique répond par une stratégie d’ajustement fin de l’offre de logements à la diversité des profils résidentiels du territoire (jeunes, actifs, seniors, familles, saisonniers, etc.), en s’appuyant sur des leviers comme la diversification des types de logements, l’optimisation du parc existant, ou encore l’innovation dans les modes d’habiter.

Il prévoit des actions ciblées sur l’adaptation du bâti (extensions, évolutions fonctionnelles, rénovation énergétique), la création de logements intermédiaires, la lutte contre la vacance, et l’amélioration de l’accessibilité. Le DOO invite les documents d’urbanisme à accompagner ces orientations avec des règles adaptées, notamment dans les secteurs centraux.

- *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*

Règle 4 - Gestion économe du foncier

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique répond aux exigences de gestion économe du foncier en organisant une trajectoire vers le zéro artificialisation nette à l’horizon 2050. Il encadre fortement la consommation d’espace à travers des objectifs chiffrés à l’échelle du SCoT et des pôles de vie pour les périodes 2021–2030, 2031–2040 et 2041–2044. Ces objectifs fixent des seuils maximaux à ne pas dépasser pour l’urbanisation en extension, tout en incitant à mobiliser en priorité le foncier déjà urbanisé ou disponible dans l’enveloppe urbaine existante.

Les documents d’urbanisme locaux doivent respecter ces plafonds, identifier les capacités internes à l’urbanisation, favoriser les formes urbaines sobres en foncier et adapter leurs projets aux spécificités du territoire.

- *Orientation 3 – Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette*
- *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*

Règle 5 - Préservation des espaces agricoles ressources d’alimentation

Le DOO de Cap Atlantique affirme clairement la volonté de préserver durablement l’espace agricole comme ressource alimentaire essentielle pour le territoire. Il identifie à ce titre des Espaces Agricoles Pérennes (EAP), dont la surface protégée est portée à 20 300 hectares. Cette politique vise à pérenniser l’agriculture locale, y compris conchylicole, dans une logique de souveraineté alimentaire et de résilience territoriale, en cohérence avec les besoins d’adaptation au changement climatique.

- *Orientation 2 – Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire*

Règle 6 - Aménagement durable des zones d’activités

Le DOO du SCoT Cap Atlantique encadre le développement des zones d’activités en privilégiant la requalification des parcs existants, la sobriété foncière et la qualité environnementale. Il prévoit une densification des espaces économiques, la mutualisation des équipements, et une meilleure accessibilité multimodale. Les extensions sont strictement conditionnées à l’optimisation de l’offre existante et à leur intégration dans une logique de transition écologique.

- *9.3.2 – Organiser le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants et stratégiques*
- *9.3.3 – Promouvoir la sobriété foncière, la qualité attractive des espaces et les transitions environnementales*

Règle 7 - Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral

Le DOO identifie les zones littorales exposées à l'érosion, à la submersion et au recul du trait de côte. Il encadre strictement l'urbanisation dans ces secteurs, prévoit des mesures de recomposition spatiale, et appuie la relocalisation lorsque nécessaire. Il s'appuie sur la SLGITC et privilégie les solutions fondées sur la nature pour adapter l'aménagement aux risques côtiers.

→ **Orientations 12 à 15**

Règle 8 - Couverture numérique complète

Le DOO prévoit une amélioration de la couverture mobile et en très haut débit (4G, 5G, fibre), notamment dans les espaces d'activités, dans les zones rurales et dans le cadre du développement tertiaire. Il invite les documents d'urbanisme locaux à prévoir des règles adaptées pour renforcer l'accès numérique et à anticiper les besoins dans les projets d'aménagement.

- *Objectif 9.2 – Développer l'offre tertiaire et de services aux entreprises au bénéfice de l'innovation*
- *Objectif 6.1.3 – Organiser le développement de l'offre en équipement*
- *Objectif 2.1.2 – Faciliter le fonctionnement des exploitations, notamment par la desserte numérique*

Règle 9 à 12 - Transports & mobilités

Le DOO de Cap Atlantique développe une stratégie cohérente de mobilité durable à l'échelle de son territoire. Il promeut les alternatives à la voiture individuelle par le renforcement du réseau de transports collectifs, l'extension des itinéraires cyclables, la sécurisation des cheminements piétons et la mise en œuvre d'aires de covoiturage dans les secteurs stratégiques.

L'accessibilité des centralités est organisée autour de **nœuds de mobilité intermodaux** (gares, pôles d'échanges), avec des aménagements dédiés pour les modes doux, les parkings-relais, ou les services numériques de mobilité. Le DOO identifie aussi les **axes structurants** du territoire comme la RD 213 / RD 774, pour structurer les liaisons régionales, tout en veillant à leur compatibilité avec les continuités écologiques.

Côté logistique, le DOO encadre strictement l'implantation des équipements dans le cadre du DAACL. Il localise les fonctions logistiques selon leur typologie (drive, e-commerce, entrepôts) et leur impact sur les flux. Il privilégie les localisations connectées aux réseaux et encadre leur intégration dans l'espace urbain.

- **Orientation 5 – Développer une offre de mobilité alternative, attractive, plus écologique et économique**
- **Objectif 8.3 – Localisations préférentielles de la logistique commerciale**
- **Volet DAACL**

Règle 14 - Atténuation et adaptation au changement climatique

Le DOO de Cap Atlantique engage le territoire dans une trajectoire d'atténuation et d'adaptation face au changement climatique. Il promeut un urbanisme bioclimatique, la désimperméabilisation des sols, le développement des trames vertes et bleues en milieu urbain, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diversification du mix énergétique, et la performance énergétique du bâti.

- **Il s'agit d'une thématique transversale à l'ensemble des orientations du DOO.**

Règle 15 - Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable

Le DOO du SCoT Cap Atlantique prévoit plusieurs mesures qui répondent à l'enjeu de rénovation énergétique et de construction durable. Il incite à la rénovation du bâti existant, y compris pour les logements secondaires transformés en résidences principales, en adaptant les règles d'urbanisme pour faciliter l'installation de dispositifs de performance énergétique et de production d'ENR.

- 4.1.1 – Réduire la consommation énergétique et l'émission de Gaz à effet de serre
- 6.2.4 Favoriser l'innovation dans la manière de concevoir et d'utiliser le logement

Règle 16 – Développement des énergies renouvelables et de récupération

Le DOO de Cap Atlantique encourage activement le développement des énergies renouvelables et de récupération, en valorisant les ressources locales et en intégrant ces équipements dans les projets de territoire. Il prévoit le déploiement du solaire photovoltaïque (notamment sur les toitures, parkings et friches), le développement de réseaux de chaleur, et la prise en compte de l'agrivoltaïsme dans les espaces agricoles. Les implantations doivent se faire dans le respect des enjeux paysagers, agricoles et écologiques.

- 4.1.2 Développer le mix énergétique vers les énergies renouvelables en l'associant aux caractéristiques territoriales
- 4.1.3 – Développer les énergies renouvelables en faisant du solaire et des réseaux locaux de chaleur des atouts forts
- 4.1.4 Réduire l'empreinte environnementale par la gestion optimisée des déchets, la valorisation responsable du cycle des matières, l'économie circulaire

Règle 17 – Lutte contre la pollution de l'air

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique agit sur plusieurs leviers liés à la qualité de l'air. Il favorise la performance énergétique des bâtiments et l'usage des énergies renouvelables, incitant à la réduction des émissions de polluants. Il promeut également les mobilités alternatives (transports collectifs, mobilités douces) pour limiter les émissions liées au transport.

Il préconise ainsi la densification des centralités, limitant ainsi l'étalement urbain et les déplacements contraints. Il encourage la désimperméabilisation, le développement de la trame verte et la préservation des espaces boisés, qui contribuent indirectement à l'amélioration de la qualité de l'air.

- *Objectif 4.1.1 – Réduire la consommation énergétique et les émissions de GES*
- *Objectif 4.1.4 – Réduire l'empreinte environnementale par la gestion des déchets*
- *Objectif 1.3.1 – Développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation*
- *Objectif 5.1.1 à 5.1.4 – Structurer une offre de mobilité durable*
- *Objectif 10.2.3 – Poursuivre la lutte contre les pollutions et les actions pour la qualité des eaux*

Règle 18 à 24 – Biodiversité, eau

Le DOO de Cap Atlantique décline la trame verte et bleue à l'échelle du territoire, en s'appuyant sur une armature écologique composée de réservoirs de biodiversité, de corridors, d'espaces boisés, agricoles, humides ou littoraux. Il identifie des secteurs à enjeux écologiques majeurs et impose leur préservation dans les projets d'urbanisme.

Les documents locaux doivent intégrer cette trame via des zonages adaptés, des OAP thématiques ou sectorielles, et des prescriptions concrètes : continuités écologiques, désimperméabilisation, maintien des haies, trame noire, gestion douce des interfaces urbaines/naturelles, etc.

Le DOO applique également la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » pour les projets ayant un impact sur les milieux, en priorisant les solutions d'évitement et en exigeant des compensations proportionnées et localisées.

Côté ressource en eau, il prévoit une gestion intégrée et durable : préservation des cours d'eau, des zones humides et des espaces de ruissellement, limitation de l'imperméabilisation, infiltration des eaux pluviales, et renforcement des zones d'expansion de crues. L'urbanisation dans les zones à enjeux hydrauliques est strictement encadrée (études HGM obligatoires). Il conditionne aussi l'accueil de nouvelles populations ou activités à la capacité des réseaux d'assainissement.

Les zones humides font l'objet de mesures spécifiques de protection, de restauration et de valorisation dans l'aménagement. Le DOO les reconnaît comme supports de biodiversité et régulateurs naturels essentiels.

- ➔ **Orientation 1 – Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire**
- ➔ **Orientation 10 – Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation**

Règle 27 - Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Le DOO de Cap Atlantique intègre la gestion des déchets et l'économie circulaire dans les logiques d'aménagement. Il prévoit un maillage optimisé des déchetteries, la création ou l'extension d'activités de valorisation (coquilles, co-produits agricoles), et la prise en compte des besoins en espace pour la collecte, le tri, le compostage et la circulation des véhicules de collecte. Il encourage aussi la reconversion de certaines friches pour accueillir ces activités, ainsi que l'écologie industrielle dans les parcs d'activités, notamment par la mutualisation des flux et équipements. Enfin, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer ces objectifs dans les projets.

- ➔ **Objectif 4.1.4 – Réduire l'empreinte environnementale par la gestion optimisée des déchets, la valorisation responsable du cycle des matières, l'économie circulaire**

8.2.2. La Charte 2014-2026 du Parc Naturel Régional (PNR) de la Brière

Le DOO de Cap Atlantique intègre la gestion des déchets et l'économie circulaire dans les logiques d'aménagement. Il prévoit un maillage optimisé des déchetteries, la création ou l'extension d'activités de valorisation (coquilles, co-produits agricoles), et la prise en compte des besoins en espace pour la collecte, le tri, le compostage et la circulation des véhicules de collecte. Il encourage aussi la reconversion de certaines friches pour accueillir ces activités, ainsi que l'écologie industrielle dans les parcs d'activités, notamment par la mutualisation des flux et équipements.

→ *Les objectifs du DOO traitant de chacun des orientations de la charte sont indiqués de cette manière.*

Axe 1 : Préserver les patrimoines naturels et paysagers, atouts singuliers du territoire

Objectif stratégique 1.1 : Maîtriser les modes d'urbanisation

Mesure 1.1.1 : Asseoir un développement urbain économe en espace

Mesure 1.1.2 : Doter le territoire d'outils opérationnels favorisant un urbanisme durable

Mesure 1.1.3 : Développer la concertation interterritoriale

→ 6.1

→ 7.1

→ Orientation 3

Objectif stratégique 1.2 : Préserver et valoriser les atouts paysagers du territoire

Mesure 1.2.1 : Accompagner la réflexion sur l'évolution du site inscrit de Grande Brière Mortière en site classé

Mesure 1.2.2 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti remarquable

Mesure 1.2.3 : Développer la concertation interterritoriale

Mesure 1.2.4 : Maîtriser la publicité et la signalétique

Mesure 1.2.5 : Éviter ou réduire les atteintes aux paysages

→ Orientation 7

→ 1.2.6

Objectif stratégique 1.3 : Gérer et préserver la biodiversité

Mesure 1.3.1 : Participer à la conservation des milieux et espèces remarquables

Mesure 1.3.2 : Décliner la Trame Verte et Bleue sur le Parc naturel régional

Mesure 1.3.3 : Favoriser la conservation de la biodiversité ordinaire

Mesure 1.3.4 : Réduire la dynamique d'invasion biologique

Mesure 1.3.5 : Éviter, Réduire, Compenser les impacts des projets d'aménagement sur la biodiversité

Mesure 1.3.6 : Préserver la tranquillité des milieux et des espèces

Mesure 1.3.7 : Organiser le suivi de la biodiversité et l'expérimentation de formes de gestion

→ Orientation 1

Objectif stratégique 1.4 : Gérer l'eau à l'échelle du bassin versant et préserver les zones humides et leurs fonctions

Mesure 1.4.1 : Préserver, restaurer et entretenir les cours d'eau, les canaux et les zones humides

Mesure 1.4.2 : Poursuivre la politique d'économie d'eau

Mesure 1.4.3 : Réduire et maîtriser les pollutions domestiques, agricoles et industrielles

→ Orientation 10

Axe 2 : Valoriser un héritage exceptionnel et favoriser un développement innovant et durable

Objectif stratégique 2.1 : Valoriser durablement les ressources du territoire

Mesure 2.1.1 : Conforter et développer les filières agricoles existantes

Mesure 2.1.2 : Soutenir l'agriculture de marais

Mesure 2.1.3 : Préserver et valoriser une agriculture au service de la biodiversité

Mesure 2.1.4 : Fédérer les acteurs du tourisme autour de l'écotourisme

Mesure 2.1.5 : Favoriser une diffusion équilibrée des flux touristiques

Mesure 2.1.6 : Initier de nouvelles filières durables en s'appuyant sur les spécificités et les atouts du territoire

Mesure 2.1.7 : Favoriser le développement d'une économie durable

→ 2.1

→ 9.3

→ Orientation 11

→ Orientation 13

Objectif stratégique 2.2 : Valoriser durablement la mobilité

Mesure 2.2.1 : Structurer l'offre de déplacement afin de repenser la place et l'usage de la voiture

Mesure 2.2.2 : Aménager et gérer les infrastructures de transport par des méthodes écoresponsables

→ 5.1

→ 6.1.3

Objectif stratégique 2.3 : Faire face aux changements climatiques

Mesure 2.3.1 : Lutter localement contre les causes du changement climatique et adapter nos comportements sur le territoire

Mesure 2.3.2 : Développer des énergies renouvelables respectueuses des paysages et de la biodiversité

Mesure 2.3.3 : Constituer un pôle interactif sur le changement climatique

Mesure 2.3.4 : Optimiser la gestion des espaces naturels face aux risques liés aux changements climatiques

→ 4.1

→ Orientation 14

→ Orientation 15

Axe 3 : Être innovants ensemble

Objectif stratégique 3.1 : Développer et transmettre une culture commune du territoire

Mesure 3.1.1 : Planifier et coordonner la communication

Mesure 3.1.2 : Faire du Parc naturel régional un lieu de diffusion et de transmission des connaissances

Mesure 3.1.3 : Sauvegarder et valoriser les identités culturelles

→ 7.2.1

→ 9.2

→ Orientation 3

Objectif stratégique 3.3 : Valoriser l'ouverture et favoriser le lien social

Mesure 3.3.1 : Renforcer le lien social à travers une culture porteuse des valeurs du Parc naturel régional

Mesure 3.3.2 : S'ouvrir et échanger entre territoires

→ 6.2

→ 8.1

→ 9.3.1

→ Orientation 5

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Cap Atlantique traduit de manière cohérente et structurée les ambitions de la Charte du Parc naturel régional de Brière. Il décline, dans le champ de ses compétences, les objectifs de préservation, de valorisation et de transition portés par le Parc, et en assure une transposition adaptée dans les prescriptions des documents d'urbanisme locaux.

Sur le plan de l'organisation spatiale, le SCoT s'appuie sur une armature territoriale fondée sur trois centralités principales – La Baule, Guérande et Herbignac – et sur des centralités secondaires, comme Pompas, Pont-Mahé ou Mesquer, dont le développement est encadré. Cette structuration territoriale vise à favoriser un maillage équilibré des fonctions urbaines, à renforcer l'attractivité des pôles de vie et à maîtriser l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations du Parc. Les secteurs ne devant pas s'étendre sont précisément délimités, et leur développement est limité à l'intérieur d'enveloppes urbaines clairement fixées, permettant de préserver les paysages, la biodiversité et la cohérence des dynamiques locales.

La sobriété foncière constitue un principe structurant du DOO. Cette approche, conforme aux attentes de la Charte, permet de concilier maîtrise de la consommation d'espace, qualité du cadre de vie et préservation des ressources agricoles et naturelles.

En matière environnementale, le SCoT met en œuvre les principes de la Charte relatifs à la protection des Espaces Agricoles Pérennes, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue. Il identifie les espaces à préserver et encadre strictement les possibilités d'urbanisation dans ces secteurs, limités à des usages agricoles, salicoles ou compatibles avec les fonctions écologiques. Les continuités paysagères, les affleurements rocheux, les boisements et les marais sont également intégrés dans une stratégie globale de préservation.

La gestion de l'eau, autre pilier de la Charte, fait l'objet d'un traitement approfondi dans le DOO. Celle-ci permet de localiser les zones humides, les cours d'eau, les sources et les espaces de ruissellement, et d'y appliquer des prescriptions précises : inconstructibilité en zones à aléas forts, création de zones tampons, prévention des pollutions, et renaturation prioritaire. L'ensemble vise à restaurer les équilibres hydrauliques du territoire et à renforcer sa résilience face aux effets du changement climatique.

Le patrimoine bâti fait également l'objet d'une attention spécifique. Les chaumières, en particulier, bénéficient d'une protection renforcée, dans le respect des préconisations architecturales du Parc. Le SCoT vise à garantir leur conservation, leur intégration dans le paysage et leur adaptation à des usages contemporains, tout en préservant les vues remarquables, les formes urbaines et l'authenticité du bâti local.

Le développement des énergies renouvelables est soutenu de manière ciblée : les installations sont prioritairement intégrées au bâti (notamment photovoltaïque en toiture), tandis que les projets au sol sont strictement encadrés pour éviter les atteintes aux paysages sensibles et aux milieux naturels. L'utilisation de matériaux locaux, comme le chaume, est encouragée, dans une logique d'économie circulaire et de valorisation des ressources locales. L'adaptation au changement climatique est également prise en compte par des mesures relatives à la désimperméabilisation, à la gestion alternative des eaux pluviales et à l'aménagement végétalisé des espaces urbains.

Enfin, le SCoT soutient les dynamiques économiques et touristiques durables en cohérence avec la Charte. Il promeut des filières agricoles de qualité, adaptées aux spécificités du territoire, et encourage un tourisme respectueux des équilibres locaux, valorisant les patrimoines naturels, bâtis et immatériels. Les zones littorales, les marais et les secteurs sensibles font l'objet d'une protection spécifique afin de limiter les pressions foncières et préserver les usages traditionnels.

Ainsi, le SCoT Cap Atlantique constitue un outil pleinement compatible avec la Charte du Parc naturel régional de Brière. Il en reprend les grandes orientations, les adapte aux enjeux du territoire et les traduit de manière opérationnelle dans un projet d'aménagement équilibré, résilient et durable.

8.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne 2022-2027 (SDAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, et son programme de mesures sont en vigueur depuis le 4 avril 2022. Ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Les codes de l'urbanisme et de l'environnement prévoient que le territoire français d'une part, et l'eau d'autre part, font partie du patrimoine commun de la nation. Politiques de l'eau et de l'urbanisme s'inscrivent dans une perspective de développement durable des territoires. Pour l'urbanisme, il s'agit notamment de gérer les sols de façon économe et d'assurer la préservation des milieux naturels et agricoles ; pour l'eau, il s'agit d'atteindre le bon état des eaux.

Dans un souci d'efficacité et de cohérence des politiques publiques, le législateur a prévu que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) doivent être compatibles avec

les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement. En absence de SCoT, il en est de même pour le plan local d'urbanisme (PLU).

Dans l'exercice des compétences urbanisme-aménagement du territoire, les collectivités sont concernées par les orientations et dispositions suivantes :

11 PRÉSERVER LES CAPACITÉS D'ÉCOULEMENT DES CRUES AINSI QUE LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES ET DES SUBMERSIONS MARINES		
11-1	encadrement de la création de nouvelles digues	
11-2	informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur	
11-3	définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux	
11-4	mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative	
11-5	prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau	
3D MAÎTRISER LES EAUX PLUVIALES PAR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION INTÉGRÉE À L'URBANISME		
3D-1	prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	
3D-2	limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements	
8A PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES POUR PÉRENNISER LEURS FONCTIONNALITÉS		
8A-1	les documents d'urbanisme	
8A-3	interdiction de destruction de certains types de zones humides	
8A-4	limitation des prélèvements d'eau en zones humides	
8B PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES DANS LES PROJETS D'INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS		
8B-1	mise en oeuvre de la séquence «éviter-réduire-compenser» pour les projets impactant des zones humides	
8E AMÉLIORER LA CONNAISSANCE		
8E-1	inventaires	
10F AMÉNAGER LE LITTORAL EN PRENANT EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT		
10F-1	recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte	
12C RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES		
12C-1	meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme	
12C-2	adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau	
12E STRUCTURER LES MAÎTRISES D'OUVRAGE TERRITORIALES DANS LE DOMAINE DE L'EAU		
12E-1	organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI	

Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion

Le DOO de Cap Atlantique aborde la préservation des capacités d'écoulement des crues et des zones d'expansion dans l'objectif 10.1, à travers les orientations spécifiques 10.1.1 et 10.1.2. Le SCoT s'appuie notamment sur une étude hydro-géomorphologique (HGM) qui permet d'identifier les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, incluant les zones humides, zones de sources, ripisylves, zones inondables et axes de ruissellement.

Ces espaces sont considérés comme essentiels à la résilience du territoire et bénéficient de prescriptions fortes, dont l'interdiction de toute urbanisation nouvelle dans les zones à aléas forts à très forts. Le DOO impose également la préservation ou la reconstitution des continuités écologiques et hydrauliques et proscrit les aménagements qui aggraveraient les risques pour les secteurs situés en aval.

La stratégie du SCoT vise à maintenir les dynamiques naturelles de débordement des eaux en identifiant précisément les zones d'expansion de crues et en limitant strictement les remblais et les imperméabilisations dans ces périmètres. Ces orientations traduisent un engagement clair en faveur de la préservation du libre écoulement des eaux et de la régulation naturelle des crues.

Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme

La gestion intégrée des eaux pluviales est traitée dans l'objectif 10.2, notamment aux points 10.2.1 et 10.2.2. Le DOO impose une gestion durable des eaux de pluie dans l'aménagement urbain. Il promeut la désimperméabilisation des sols dans les zones urbanisées et le recours à des solutions fondées sur la nature, telles que les noues végétalisées, bandes tampons et infrastructures de gestion douce. Le DOO prévoit également que la gestion des eaux pluviales soit intégrée dès la conception des projets, avec une logique de rétention, d'infiltration et de ralentissement des écoulements. Cette approche vise à éviter les pics de ruissellement, à préserver la qualité de l'eau et à limiter les apports polluants vers les milieux aquatiques.

En cohérence avec les objectifs du SDAGE, le DOO favorise la compatibilité entre urbanisme et hydrologie en renforçant l'infiltration sur site et en évitant le rejet systématique vers les réseaux ou les milieux sensibles.

Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités et préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités

Les zones humides occupent une place centrale dans le DOO, en particulier dans les objectifs 10.1.1 et 1.2.1. Le SCoT reconnaît leur fonction régulatrice essentielle dans la gestion de l'eau, la prévention des inondations et le maintien de la biodiversité. Il interdit leur artificialisation et proscrit leur transformation en plans d'eau ou en ouvrages techniques, sauf exception justifiée par un objectif écologique (renaturation).

Le DOO impose la préservation du lien fonctionnel entre cours d'eau et zones humides, et encadre les projets d'aménagement pour éviter toute altération de ces milieux sensibles. Il encourage également la reconquête des continuités écologiques par des actions de restauration ou de revalorisation des zones humides existantes, appuyées par les résultats de l'étude HGM.

Ces mesures contribuent à renforcer la capacité d'absorption naturelle du territoire, à améliorer la résilience face aux aléas climatiques et à garantir le maintien des services écosystémiques associés.

Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités et préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités

Ce sujet est traité dans plusieurs volets du DOO, notamment au travers des Objectifs 12.1, 12.2, 14.1 et 15, qui précisent la manière dont le territoire littoral doit anticiper et s'adapter à l'évolution du trait de côte, à l'érosion et à la montée du niveau de la mer.

Il définit clairement les principes d'aménagement applicables en zone littorale. Il impose de préserver les espaces remarquables,

de limiter fortement l'urbanisation en espace proche du rivage, et d'éviter les interventions lourdes susceptibles de figer durablement le trait de côte. Le principe général est celui de la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs à risque et la prise en compte de l'évolution naturelle du littoral. L'objectif 12.1.3 traite spécifiquement de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage, tandis que l'objectif 12.1.4 encadre strictement les interventions dans la bande littorale des 100 mètres.

Le DOO prévoit également une évaluation du fonctionnement hydro-sédimentaire du littoral à l'échelle des cellules sédimentaires, notamment à travers la stratégie littorale précisée dans l'objectif 15. Il rappelle l'importance de la mobilité naturelle des cordons dunaires et recommande leur préservation ou restauration en tant que protection naturelle contre les effets de l'érosion et des submersions marines. Ces cordons sont reconnus comme des écosystèmes stratégiques dans la dissipation de l'énergie des vagues et comme des espaces d'adaptation dynamique au changement climatique.

Le SCoT intègre également les données disponibles relatives à l'évolution du climat, à la hausse du niveau marin et aux risques associés (érosion, submersion), en s'appuyant notamment sur les prescriptions de l'objectif 14.1, qui renforce la résilience territoriale face aux risques naturels. Il impose que les projets situés dans les zones exposées fassent l'objet d'une évaluation spécifique des risques, en mobilisant des outils tels que l'étude HGM et les plans de prévention des risques.

Enfin, le DOO favorise la justification des choix d'aménagement en zone littorale par des approches globales tenant compte des dimensions environnementales, sociales et économiques. Les interventions en zone côtière doivent intégrer les analyses coûts-bénéfices et les impacts sur le long terme, conformément aux recommandations du SDAGE. La logique d'évitement et d'adaptation est privilégiée, notamment pour les aménagements pouvant impacter la dynamique littorale et les équilibres sédimentaires.

8.2.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine

Le SCoT Cap Atlantique est pleinement compatible avec le SAGE de la Vilaine (approuvé le 02 juillet 2015), dont il a intégré les orientations dès la phase de révision du DOO. Ce travail d'articulation vise à maximiser les leviers de l'aménagement du territoire en faveur d'une gestion durable et équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

Parmi les dispositions du SAGE les plus concernées par le territoire de Cap Atlantique, on retrouve les correspondances suivantes :

Zones humides

Le DOO du SCoT Cap Atlantique traduit de manière opérationnelle ces orientations. L'objectif **10.1.1** vise à préserver les zones humides, les zones de sources et les cours d'eau, en y interdisant l'urbanisation nouvelle, sauf cas d'intérêt général dûment justifié. Le DOO identifie ces milieux comme des espaces de bon fonctionnement du système hydrographique, à prendre en compte dans toute planification urbaine ou projet d'aménagement. L'objectif **1.2.5** précise que ces milieux doivent être maintenus dans leur intégrité, et **1.2.6 et 1.2.7** complètent cette approche par l'exigence de continuités écologiques fonctionnelles, notamment via la préservation des liaisons entre zones humides, haies, talus et ripisylves. Le SCoT appelle également à la mobilisation d'inventaires récents et fiables (objectif **1.1.4**) et à l'adoption de principes de gestion compatibles avec la biodiversité et le cycle de l'eau. Ainsi, les objectifs du SAGE sont pleinement pris en compte et traduits dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle intercommunale.

Cours d'eau

Le DOO du SCoT Cap Atlantique traduit fidèlement ces orientations. L'objectif **10.1.1** vise à préserver les cours d'eau et leurs espaces associés – zones de sources, ripisylves, zones humides – en interdisant toute urbanisation nouvelle dans ces secteurs. Il s'appuie sur une étude hydro-géomorphologique intégrée au document d'urbanisme, permettant de définir les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et de prendre en compte les dynamiques fluviales, notamment les zones d'expansion naturelles et les axes de ruissellement. L'objectif **10.1.2** impose une prise en compte globale de ces espaces dans les aménagements, en favorisant la renaturation, la restauration des continuités écologiques et la limitation des remblais ou ouvrages artificiels.

Par ailleurs, les objectifs **1.2.5** à **1.2.7** renforcent cette logique de continuité écologique autour des linéaires de cours d'eau. Ils visent à maintenir des corridors riverains fonctionnels, à restaurer les liaisons écologiques entre le lit mineur et son environnement (zones humides, bocage, talus), et à renforcer la résilience écologique des cours d'eau, notamment dans les têtes de bassin versant. Le SCoT incite à prendre en compte l'espace de mobilité des cours d'eau dans la planification urbaine et impose que les futurs aménagements s'inscrivent dans une logique d'évitement, de réduction et de compensation des impacts. L'ensemble de ces objectifs permet de répondre aux attentes du SAGE en matière de gestion intégrée et durable des milieux aquatiques.

Peuplement piscicoles

Le DOO du SCoT Cap Atlantique répond à ces enjeux principalement à travers les objectifs **1.2.5** et **10.1.2**. Le premier impose la préservation des réservoirs de biodiversité aquatique, incluant les milieux fréquentés par les espèces piscicoles sensibles ou protégées. Il appelle à une gestion adaptée des abords des cours d'eau, avec une attention particulière portée à la qualité de l'eau, à la continuité des habitats et à la limitation des obstacles physiques. L'objectif **10.1.2**, quant à lui, soutient explicitement la restauration de la continuité écologique des cours d'eau et la prise en compte des fonctions de circulation piscicole et sédimentaire dans les projets d'aménagement.

Peuplement piscicoles

Le DOO du SCoT Cap Atlantique répond à ces enjeux à travers plusieurs orientations littorales structurantes, en particulier **les objectifs 12.1, 12.2 et 15**. L'objectif **12.1.2** affirme la volonté de préserver **les espaces naturels littoraux et rétro-littoraux**, tout en assurant la compatibilité des activités économiques avec les équilibres écologiques. Il précise les conditions d'intégration des activités liées à la mer dans l'aménagement du territoire, en veillant à ne pas aggraver les risques de pollution ou d'érosion, et à préserver la qualité des eaux littorales.

L'objectif **12.2.2** prévoit un encadrement renforcé des usages nautiques et conchylicoles, en particulier dans les zones sensibles comme les marais rétro-littoraux ou les zones d'intérêt écologique et économique de la Baie. Il appelle à une gestion concertée des interfaces terre-mer, à la régulation des mouillages, et à la préservation des paysages côtiers.

Enfin, l'objectif **15** pose les bases d'une stratégie de résilience littorale, incluant les secteurs de la Baie de Vilaine. Il soutient la mise en œuvre d'outils de gestion intégrée (plans de gestion, observatoires du trait de côte, schémas d'usages), compatibles avec les recommandations du SAGE.

Qualité de l'eau (altérations liées aux nitrates, phosphore, pesticides, rejets de l'assainissement, espèces invasives)

Le DOO intègre ces orientations dans plusieurs objectifs relatifs à la protection des ressources en eau, à la gestion des pollutions diffuses, et à la préservation de la biodiversité ordinaire et remarquable. En matière d'assainissement, les objectifs **1.4.3, 1.5.1, 1.5.2, et 1.5.3** imposent une gestion durable et anticipée des eaux usées et pluviales, en conditionnant le développement urbain à la capacité des réseaux existants, et en incitant à la mise en œuvre de schémas directeurs et de techniques alternatives.

Le DOO prévoit également la limitation du ruissellement urbain et la réduction des flux de polluants vers les milieux sensibles, en cohérence avec les prescriptions du SAGE.

En matière de pollution diffuse agricole, les objectifs **1.2.1**, **1.2.5**, **10.1.1** et **10.1.2** imposent la protection des zones humides, des têtes de bassin et des réservoirs de biodiversité, souvent directement impactés par les flux de nitrates, phosphore ou pesticides. Le SCoT veille à limiter l'imperméabilisation et à maintenir ou restaurer les structures agro-naturelles (haies, bocage, talus) qui participent à la rétention et à la filtration des polluants. Ces éléments sont également mobilisés dans une logique de trame verte et bleue fonctionnelle, contribuant à la régulation naturelle de la qualité des eaux de surface.

Enfin, concernant les espèces invasives, le SCoT reprend les préoccupations du SAGE dans les objectifs **1.3.4** et **1.3.7**, qui appellent à réduire la dynamique d'invasion biologique, à préserver la tranquillité des milieux naturels et à mettre en œuvre des actions de suivi et de gestion adaptées. Il incite également à la coordination intercommunale dans la lutte contre ces espèces, en cohérence avec les outils de gestion intégrés à l'échelle du bassin.

Prévenir les risques d'inondation

Le DOO du SCoT Cap Atlantique traduit fidèlement ces orientations dans les objectifs **1.4.1**, **1.4.3**, **1.5.3** et **10.1.2**. Le DOO interdit toute urbanisation nouvelle dans les zones à aléas forts ou très forts, sauf exception liée à un projet d'intérêt général, et impose des prescriptions strictes de préservation ou de restauration de ces milieux.

L'objectif **10.1.2** insiste sur la nécessité d'une approche globale et systémique des risques liés à l'eau, intégrant les enjeux de ruissellement, de saturation des réseaux, et de submersion. Enfin, il favorise l'adaptation du bâti, la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (zones tampons, trames vertes inondables), et le renforcement des capacités naturelles de rétention. L'objectif **1.5.3** complète cette approche en prévoyant des actions spécifiques sur les zones inondables non couvertes par un PPRI, et en appelant à la prise en compte du changement climatique dans la planification territoriale.

Gérer les étiages et alimentation en eau potable

L'objectif **10.2.1** vise explicitement à économiser l'usage de l'eau potable, à limiter les besoins en prélèvement, et à encourager le développement de ressources alternatives, notamment dans les secteurs les plus exposés aux tensions quantitatives. Il prévoit des actions sur la réduction des consommations domestiques, mais aussi sur la gestion plus sobre des espaces publics, en lien avec l'adaptation au changement climatique.

L'objectif **1.5.1** rappelle l'importance de la **compatibilité entre développement urbain et disponibilité de la ressource**, en conditionnant les projets à la capacité des réseaux d'eau potable et à la sensibilité des milieux. Cette exigence rejoint la disposition 125 du SAGE, qui impose une évaluation de l'acceptabilité environnementale des extensions urbaines, en lien avec les infrastructures d'alimentation et de traitement. Par ailleurs, l'objectif **1.5.2** aborde la sécurisation du fonctionnement des réseaux et installations de production/distribution, notamment dans les secteurs stratégiques pour l'alimentation du territoire.

Enfin, le SCoT reconnaît l'eau comme une **ressource à partager durablement** entre les usages, et comme un levier d'action face au changement climatique. Il intègre ces principes dans une approche transversale mêlant sobriété, résilience, protection des milieux et planification territoriale raisonnée.

8.2.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire

Le SCoT Cap Atlantique est également compatible avec le SAGE Estuaire de la Loire dont le règlement a été intégré dans les travaux de réalisation du DOO. Le premier SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 9 septembre 2009, il a été suivi d'un second SAGE approuvé par arrêté inter-préfectoral le 31 décembre 2024.

Règle 1 – Encadrer les projets qui impliquent des apports de sédiments dans les cours d'eau

Le DOO de Cap Atlantique partage l'objectif de préservation des fonctionnalités naturelles des cours d'eau. Il prévoit ainsi, dans l'**Orientation 10**, la protection des têtes de bassin versant, l'interdiction d'urbanisation dans ces secteurs, et la préservation des ripisylves. Il impose également des dispositions spécifiques en matière de désimperméabilisation et d'infiltration des eaux, réduisant ainsi les apports de sédiments liés au ruissellement.

Règle 2 – Protéger les zones humides

Le DOO intègre explicitement des mesures visant la préservation des zones humides, notamment dans les **Orientations 1.2.4, 10, et 10.2.1**. Il interdit l'urbanisation dans ces secteurs et veille à leur identification précise. L'orientation 10 consacre leur rôle dans le fonctionnement hydrologique, avec une logique de protection active, en cohérence avec la règle du SAGE.

Règle 3 – Encadrer la création et l'extension de nouveaux plans d'eau

Le DOO prévoit de limiter la création de nouveaux plans d'eau afin d'éviter l'altération des continuités écologiques, notamment dans les zones de réservoirs de biodiversité et les zones humides (cf. **Orientation 10**). La logique de sobriété et de préservation des milieux y est clairement affirmée, avec des mesures réglementaires encadrant strictement ces pratiques.

Règle 4 – Encadrer la création et l'extension de réseaux de drainage

Le DOO vise, dans ses objectifs liés à la gestion qualitative des eaux (notamment **Orientations 10.2.1 et 10.2.2**), à éviter les pratiques favorisant le transfert direct des pollutions vers les milieux aquatiques. La lutte contre l'érosion, la préservation des haies et talus, et la désimperméabilisation figurent parmi les moyens préconisés, répondant indirectement à cette règle.

Règle 5 – Encadrer la destruction des éléments qui limitent le ruissellement et l'érosion des sols

Le DOO renforce la protection des éléments paysagers structurants (haies, talus, boisements...), particulièrement dans les zones humides, les têtes de bassin, et les réservoirs de biodiversité (**Orientations 1.2.4, Orientations 10**). Il prévoit également des mesures de désimperméabilisation et de continuité écologique, qui vont dans le sens du maintien de ces structures tampon.

Règle 6 – Interdire le carénage des bateaux en dehors des aires équipées

Même si le DOO de Cap Atlantique ne mentionne pas explicitement le carénage, il fixe, dans l'**Orientation 10.2**, des principes stricts de gestion des pollutions et de rejets, en cohérence avec la nécessité d'éviter les pollutions diffuses d'origine nautique. Il soutient également la conformité des équipements portuaires (voir objectifs sur la qualité littorale).

Règle 7 – Encadrer les projets qui impactent les zones d’expansion des crues

L’**Orientation 10.1** du DOO répond pleinement à cette règle en interdisant l’urbanisation dans les zones à aléas forts et très forts. Elle impose également de préserver les zones d’expansion naturelles des crues identifiées par les études hydro-géomorphologiques. L’objectif est de maintenir la fonctionnalité de ces zones dans une logique de résilience climatique.

Règle 8 – Plafonner les prélèvements dans les cours d’eau et les milieux associés

Le DOO traite de manière indirecte cette question à travers l’**Orientation 10.2**, en imposant une évaluation de l’acceptabilité des milieux et des capacités des infrastructures avant tout projet de développement. Il prévoit aussi une sobriété dans l’usage de la ressource en eau (cf. volet adaptation climatique).

Règle 9 – Encadrer le remplissage des plans d’eau

L’encadrement des plans d’eau est renforcé dans les objectifs de préservation des zones humides et de continuité écologique (**Orientation 10, 1.2.4**). Le DOO limite leur développement, surtout lorsqu’ils sont en lien avec des milieux sensibles, et privilégie des solutions d’adaptation fondées sur la nature.

Règle 10 – Encadrer les prélèvements dans les nappes

Le DOO répond à cette règle dans les **Orientations 10.2.1 et 10.2.2**, en exigeant une compatibilité stricte entre les projets d’urbanisation et la capacité réelle des réseaux d’alimentation en eau potable. Il veille aussi à la diversification et la sécurisation des ressources, notamment face au changement climatique.

8.2.6. Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne

Le plan de gestion des risques d’inondation (PGRI) du district Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 23 novembre 2015. Ce document comporte les dispositions générales de gestion du risque, communes à l’ensemble du bassin, et une synthèse des stratégies locales de gestion du risque d’inondation (SLGRI) définies pour chaque territoire à risque d’inondation important (TRI) préalablement identifié.

Objectif 1 – Préserver les capacités d’écoulement des crues ainsi que les zones d’expansion des crues et des submersions marines

Le DOO du SCoT Cap Atlantique prévoit la préservation des zones d’expansion des crues et des fonctionnalités naturelles des cours d’eau. Il impose également la préservation des espaces nécessaires au bon fonctionnement hydrologique, notamment autour des zones humides et des talwegs, et fixe des prescriptions visant à limiter l’imperméabilisation et à maintenir le libre écoulement des eaux.

→ **Objectifs concernés : Orientation 10, Objectifs 10.1 à 10.3**

Objectif 2 – Planifier l’organisation et l’aménagement du territoire en tenant compte du risque

Le SCOT intègre les enjeux d’inondation dans son armature territoriale, en limitant l’urbanisation dans les zones sensibles et en recentrant le développement dans les enveloppes urbaines existantes. Il prévoit une gestion maîtrisée des extensions urbaines dans une logique de continuité, excluant les implantations nouvelles dans les espaces à risques identifiés.

→ **Objectifs concernés : Orientation 3, 6.1, 10.3**

Objectif 3 – Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Le DOO encadre les conditions d'urbanisation dans les secteurs exposés. Il impose des prescriptions strictes de compatibilité avec les documents de gestion des risques (PPRI), des mesures de réduction de la vulnérabilité, et prévoit une stratégie d'urbanisme fondée sur l'évitement et la protection des biens existants, notamment par la non-urbanisation des zones à risque et l'intégration de zones tampons.

→ **Objectifs concernés : Orientation 10, Objectif 10.4**

Objectif 4 – Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

Même si le DOO de Cap Atlantique n'impose pas directement une politique sur les ouvrages de protection, il prévoit néanmoins une prise en compte globale du fonctionnement hydraulique, notamment par l'identification et la préservation des zones d'expansion et la gestion des flux. Il conditionne également le développement à la capacité des réseaux et systèmes de traitement, ce qui suppose un raisonnement intégré.

→ **Objectifs concernés : Objectif 10.5**

Objectif 5 – Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

Le SCOT ne prévoit pas directement de mesures de sensibilisation ou de communication, mais il impose des études préalables à l'aménagement, notamment en matière de ruissellement et d'aléas. Ces éléments contribuent indirectement à renforcer la culture du risque auprès des acteurs publics. Il s'appuie également sur des outils cartographiques (zonages, enveloppes urbaines, trames vertes et bleues) pour objectiver les choix.

→ **Objectifs concernés : Objectifs 10.6 et 10.7**

Objectif 6 – Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale

Cet objectif relève plutôt des compétences des collectivités dans le cadre de la gestion de crise (PCS, interconnexions...), mais le SCOT, en limitant l'exposition des personnes et des biens et en recentrant le développement urbain dans les zones peu vulnérables, participe à cet objectif de manière indirecte.

→ **Objectif concerné : Objectif 10.7**

8.2.7. Les Schémas Régionaux des Carrières

Le territoire du SCoT Cap Atlantique est concerné par deux Schémas Régionaux des Carrières (SRC) : celui de **Bretagne**, approuvé en janvier 2020, et celui des **Pays de la Loire**, également en vigueur depuis 2020. Tous deux visent à organiser une exploitation raisonnée des matériaux minéraux en conciliant approvisionnement territorial, sobriété foncière, protection des milieux et préservation des usages agricoles et paysagers.

Le DOO de Cap Atlantique prend appui sur ces documents pour encadrer le développement de carrières dans une logique durable, en cohérence avec les orientations régionales. Il prévoit ainsi :

- ***L'exclusion des milieux sensibles de toute implantation nouvelle de carrières*** : les carrières sont interdites dans les zones humides, les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et les têtes de bassin versant. Cette disposition, conforme à la mesure 2 du SRC Pays de la Loire et aux exigences environnementales du SRC Bretagne, vise à garantir la fonctionnalité des milieux

naturels et à éviter les conflits d'usage avec les zones agricoles et naturelles (DOO – Objectifs 1.3, 1.4, 10.1.1).

- **La protection de la ressource en eau** : toute activité d'extraction doit préserver la qualité et le régime des eaux souterraines et superficielles. Cela répond aux préoccupations des deux SRC, en particulier aux dispositions 3, 17 et 20 du SRC Pays de la Loire, qui imposent des études hydrogéologiques, des systèmes de rétention des eaux pluviales et des dispositifs de remblaiement respectueux de la ressource (DOO – Objectifs 1.4.1, 1.4.3, 10.1.2).
- **L'insertion paysagère et la limitation des impacts visuels** : le DOO impose une intégration des projets dans le tissu paysager existant, en particulier dans les espaces littoraux ou de forte sensibilité patrimoniale. Cela rejoint les recommandations du SRC Bretagne et la recommandation 2 du SRC Pays de la Loire, qui prévoient le recours à une étude paysagère par un concepteur (DOO – Objectifs 2.2, 12.1.2).
- **La prise en compte du devenir post-exploitation** : le DOO prévoit que chaque projet d'extraction minérale doit intégrer une stratégie de réaménagement du site à terme, en lien avec les milieux environnants. Cela fait écho aux dispositions 17 à 19 du SRC Pays de la Loire, qui imposent des plans de remise en état progressifs, préférablement agricoles ou naturels, et interdisent les projets de plans d'eau sauf justification particulière (DOO – Objectif 1.3.7, 10.1.2).
- **La gestion territorialisée de la ressource** : bien que le DOO ne désigne pas de zones précises de gisements, il veille à ne pas compromettre l'accès aux ressources en imposant une régulation forte des sites et en tenant compte des autres usages du sol, notamment agricoles. Cette approche est compatible avec les dispositions 4, 5 et 26 à 28 du SRC Pays de la Loire, relatives à la préservation de l'accès aux gisements tout en réduisant la consommation foncière.

8.2.8. Document Stratégique de Façade Nord-Atlantique – Manche-Ouest (2021)

Objectif environnemental D1 – Préserver la diversité biologique

Le DOO du SCoT Cap Atlantique identifie et préserve les réservoirs de biodiversité majeurs, en interdisant toute artificialisation de ces secteurs (orientation 1.2.1). Il protège également les espaces à forts enjeux écologiques comme les zones humides, les continuités écologiques (trame verte et bleue), et les milieux littoraux, rejoignant ainsi l'objectif de préservation des habitats fonctionnels pour les espèces marines et littorales.

Objectif environnemental D2 – Limiter les espèces non indigènes

Le DOO prévoit des mesures de gestion écologique visant à limiter la propagation des espèces invasives (orientation 1.2.2), particulièrement dans les milieux humides et les zones humides rétro-littorales.

Objectif environnemental D4 – Maintenir les réseaux trophiques

Le SCoT protège les zones humides et milieux aquatiques jouant un rôle de support aux cycles de vie d'espèces aquatiques, notamment dans le cadre de l'objectif de conservation des milieux naturels (orientation 1.2.1 et 1.2.3), contribuant ainsi à la préservation des ressources trophiques nécessaires à l'équilibre écologique.

Objectif environnemental D6 – Préserver l'intégrité des fonds marins

La réglementation du DOO limite l'implantation de nouveaux aménagements impactant dans les zones humides et littorales (1.2.1 et 1.2.3), ce qui répond à l'objectif de ne pas altérer les fonctionnalités écologiques des fonds marins et des habitats benthiques.

Objectif environnemental D7 – Éviter les altérations hydrographiques

Le DOO impose des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales (1.3.3) et protège les zones inondables, limitant ainsi les perturbations hydromorphologiques dues à l'urbanisation ou aux équipements lourds.

Objectif environnemental D8 et D9 – Réduire les pollutions chimiques et sanitaires

Le DOO articule les objectifs d'aménagement avec les capacités des systèmes d'assainissement (orientation 1.3.1 et 1.3.2) et limite les ruissellements et pollutions diffusant vers les milieux marins. Il s'inscrit ainsi dans la démarche de protection de la qualité des eaux, en particulier sur les zones sensibles ou à enjeu sanitaire.

Objectif environnemental D10 – Réduction des déchets marins

Même si peu abordé explicitement, la stratégie de gestion durable de l'aménagement du littoral et la préservation des milieux naturels (1.2.1 et 1.2.3) contribuent indirectement à limiter les apports de déchets d'origine terrestre vers les milieux littoraux.

Objectif socio-économique – Développement des EMR et compatibilité d'usage

Le DOO soutient un développement des énergies renouvelables respectueux des milieux (orientation 2.1.2), notamment par la planification en zone rétro-littorale et la prévention des conflits d'usage avec les activités économiques existantes (pêche, conchyliculture, tourisme).

Objectif stratégique – Articulation mer-terre et résilience littorale

Le SCoT articule les enjeux maritimes et littoraux par l'intégration des risques littoraux et climatiques dans l'urbanisme (orientations 1.3.4 et 1.3.5), ainsi que par la préservation des continuités écologiques entre mer et terre (zones humides, marais salants, etc.), en lien direct avec la planification intégrée souhaitée dans la stratégie de façade.

8.3. Documents que le SCoT doit prendre en compte

Le SCoT prend en compte, au travers de son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) :

- *Les objectifs des SRADDET Bretagne et Pays de la Loire*

Les SRADDET visent, entre autres, à renforcer l'attractivité de la Bretagne et des Pays-de-la-Loire, à développer des mobilités durables et à favoriser une transition écologique tout en dynamisant l'économie locale. Le PAS du SCoT Cap Atlantique transpose ces ambitions en proposant des objectifs opérationnels adaptés aux spécificités locales, garantissant ainsi la cohérence entre la stratégie régionale et son application sur le terrain.