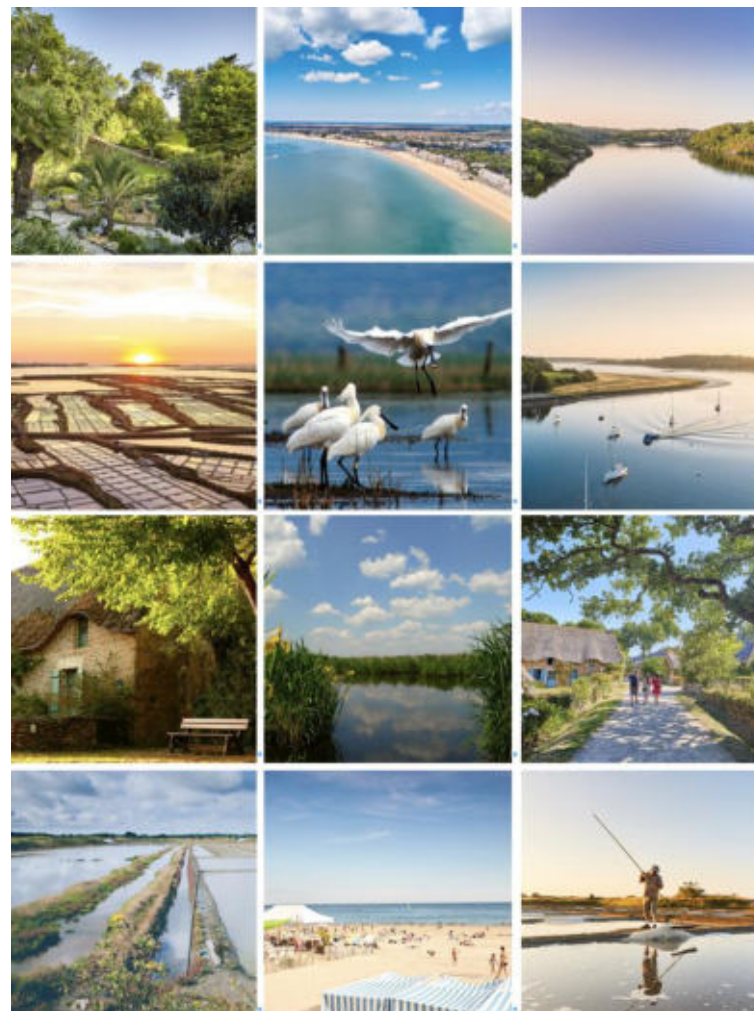




Schéma de Cohérence Territoriale

## Pièce 1 : Projet d'Aménagement Stratégique

*Approbation du SCoT  
Délibération en Conseil Communautaire du 18 décembre 2025*





# SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
-ENJEUX	4
LA STRATEGIE ET PRESENTATION DES 3 GRANDS AXES DU PROJET	9
<b>AXE 1 - UN TERRITOIRE ACCELERATEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE</b>	<b>13</b>
<b>AXE 2 - UN TERRITOIRE AUTHENTIQUE, PORTEUR DE BIEN VIVRE POUR TOUS ET D'UNE ECONOMIE DURABLE ET NOVATRICE</b>	<b>22</b>
<b>AXE 3 - UN TERRITOIRE D'EAU, LITTORAL ET MARITIME EXCEPTIONNEL A PRESERVER ET A VALORISER</b>	<b>32</b>
<b>UNE TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE DU SCOT VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE</b>	<b>39</b>
ILLUSTRATION DE SYNTHESE	40

# INTRODUCTION

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

S'inscrivant dans le processus de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté en 2018, il fait ainsi évoluer la feuille de route pour accompagner le développement du territoire par des réponses nouvelles aux attentes de cadre de vie des populations, mais aussi en étant proactif face aux défis actuels et futurs, notamment climatiques, énergétiques et économiques.

Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération a à cœur de porter un projet fédérateur, résolument durable et tourné vers l'avenir au profit de ses habitants, de ses activités, de ses patrimoines environnementaux et paysagers aux qualités uniques.

Bien vivre pour tous, innovation, dynamisme économique et authenticité sont ainsi les fils rouges d'un territoire uni pour le développement de la Presqu'île, respectueux de son identité et ouvert sur son temps.

Le Projet d'Aménagement Stratégique s'est construit dans le prolongement logique du « projet de territoire 2030 » de Cap Atlantique déjà réalisé avec 3 ambitions centrales :

- **Un territoire accélérateur de la transition écologique** ; où il s'agit de se doter de moyens utiles à tous pour répondre aux besoins quotidiens tout en préservant et valorisant les ressources de la planète (sol, eau, air, alimentation, énergie, déchets), dans leurs spécificités maritimes, rurales et urbaines.

- **Un territoire porteur du bien vivre pour tous** où il s'agit de promouvoir la qualité du cadre de vie pour chacun au quotidien et le bien vivre ensemble (habitants, visiteurs, actifs...) dans un territoire vivant et durablement préservé. Notamment par la qualité des services de proximité, l'accès au logement et à l'emploi, la mise en valeur des espaces de nature et patrimoine, les solutions durables de déplacement, le développement de filières économiques locales.
- **Un territoire uni et intégré au profit du dynamisme global** où la cohérence de son organisation, le dialogue facilité auprès des habitants, acteurs privés et publics, et les coopérations internes et avec les territoires voisins contribuent à la reconnaissance et la notoriété du territoire.

Les multiples autres actions et plans réalisés et en développement ainsi que des études en cours dans le territoire concourent aussi à alimenter la stratégie du SCoT. Ce dernier s'en fait l'écho dans le registre de l'aménagement du territoire et dans une logique de cohérence globale.

Peuvent être cités dans les études en cours d'élaboration, notamment :

- Programme Local de l'Habitat 2024-2030
- Schéma d'Aménagement Économique et la stratégie de l'emploi
- Stratégie Biodiversité
- Plan de Mobilité et schéma Vélo de l'Agglomération
- Stratégie Locale de Gestion intégrée du trait de côte
- Étude sur les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
- Stratégie de développement multi-ressources (eau)
- ...

Dans les actions et plans réalisés et en développement, notamment:

- Plan Climat Air Energie Territorial
- Périmètre de Protection des Espaces Agricoles
- Projet Alimentaire Territorial
- ...

# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - ENJEUX

## UNE IDENTITE REMARQUABLE

Depuis des décennies, la mer et l'eau ont déterminé une part importante de la réalité du territoire de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo :

« Rencontre des eaux marines et douces, forte présence jusqu'à l'intérieur du territoire, typicité nette des ambiances et des paysages générés sur le littoral et dans l'arrière-pays, mais également fragilité des milieux et de l'environnement local... »

Ces milieux sont constitutifs d'une identité « presque'lienne » forte, et a permis le développement démographique et économique remarquable du territoire au XXème siècle.

L'histoire marque également l'Agglomération de son empreinte : rôle traditionnel de Guérande, développement du port de Saint-Nazaire, arrivée du tourisme de masse et croissance forte du littoral sud de La Baule-Escoublac au Croisic, sur fonds de toponymie bretonne, etc.

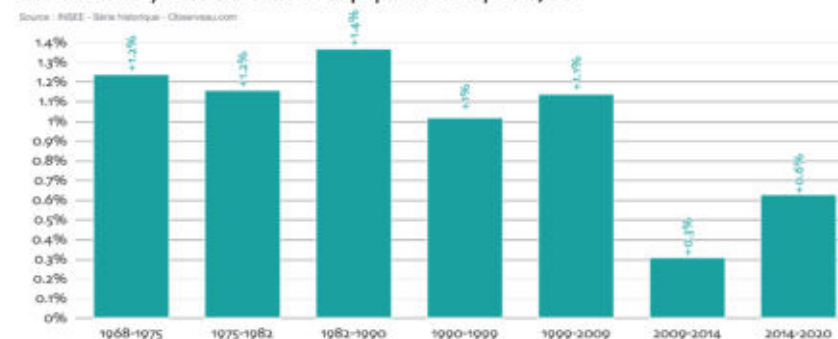
Tous ces éléments donnent au territoire une place ouverte sur l'extérieur et une série d'ambiances intimes et différenciées qui en font un espace d'exception.

## UN TERRITOIRE EN TENSION

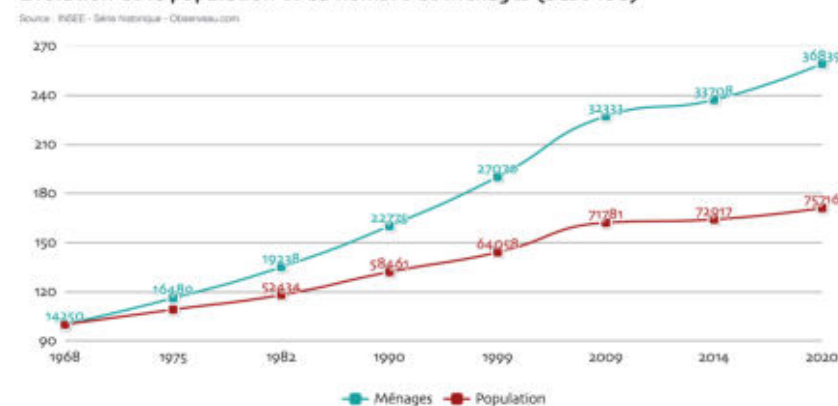
Dans la dernière période (2009-2014-2020), au rebours de la tendance très dynamique de la période antérieure (1982-1990-1999-2008), **la trajectoire du territoire a été plus anémique.**

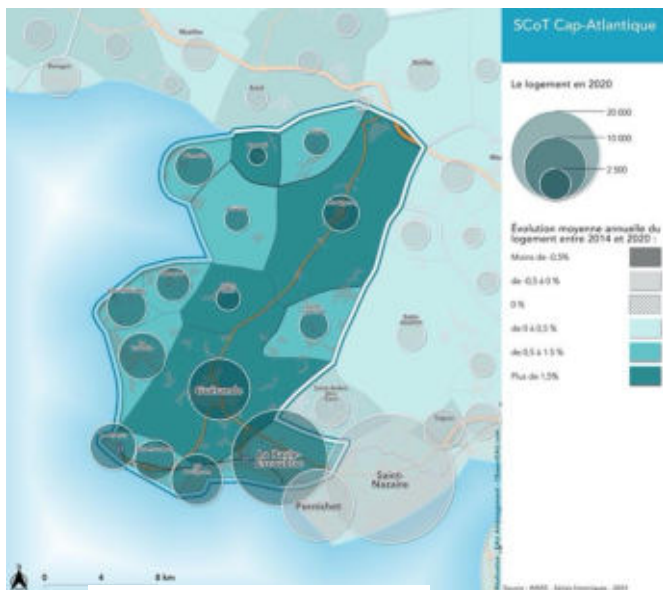
La progression de la population a été plus faible, le volume de logements construits n'a pas retrouvé son niveau d'avant 2008, et les emplois sur place ont stagné à la baisse.

Évolution moyenne annuelle de la population depuis 1968

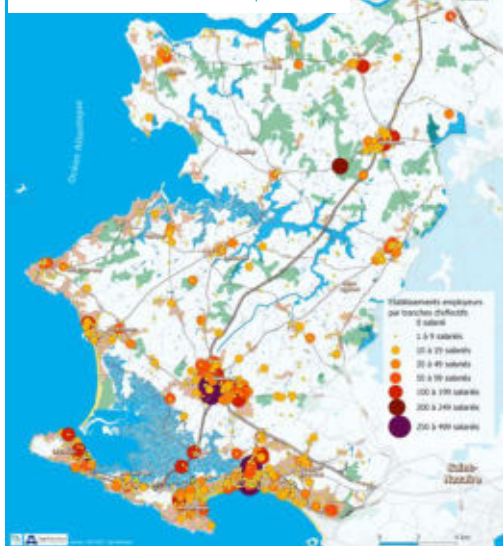


Évolution de la population et du nombre de ménages (Base 100)



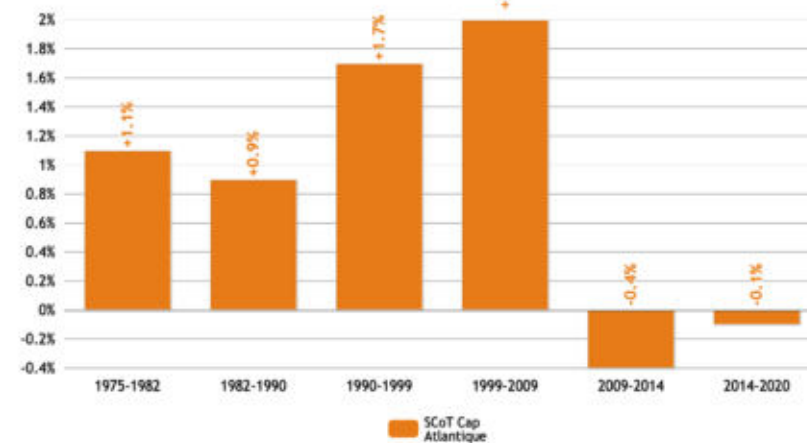


Localisation des établissements par tranches d'effectifs  
Source : SIRENE 2023 - Réalisation : Métropolis - 2023



### Évolution moyenne annuelle de l'emploi depuis 1975

Source : INSEE - Sphères présentielle et productive - Observateur.com



Mais cette « pause » relative n'a pas conduit à un relâchement des pressions qui s'exercent sur l'ensemble du territoire.

L'Agglomération est cependant un territoire où l'intercommunalité et les communes ont multiplié leurs actions, études et projets pour mieux concilier les impératifs territoriaux.

Malgré les importants efforts des collectivités, le territoire est toujours en tension vive.

Le point d'équilibre reste difficile à trouver entre la sensibilité des milieux naturels, les ressources et activités primaires, les flux et les usages multiples, etc...

Ce point d'équilibre doit en outre prendre en compte la rareté du foncier, aggravée par la perspective du « Zéro Artificialisation Nette – ZAN à échéance 2050 », la gestion des risques (trait de côte, inondation...), et les besoins quantitatifs et qualitatifs de développement.

## L'AGGLOMERATION D'UN SCOT A L'AUTRE

Depuis plus d'une dizaine d'années, l'élaboration puis la révision du SCoT a constitué le cadre d'une réflexion intense sur la manière et les moyens de faire face à cette situation.

**Le « premier SCoT », approuvé en 2011**, répondait à un besoin précis, celui de doter Cap Atlantique d'un « projet » de territoire, fédérateur et stratégique sur le long terme, et d'un ensemble de règles de fonctionnement mettant en œuvre ces orientations stratégiques retenues.

Dans ce cadre, le SCoT de 2011 prenait sa place dans le processus d'émergence progressive de Cap Atlantique, dans un contexte de structuration progressive de la Communauté d'Agglomération qui parvenait à un nouveau stade de maturité pour lequel le SCoT était à la fois un aboutissement et un nouveau point de départ.

**Le « second SCoT » de 2018**, dans son diagnostic, constatait une modification rapide des modes de vie, pour les résidents comme pour les touristes et les résidents secondaires, mais également une insertion croissante de la presqu'île dans l'économie des flux de toute nature (matériels – de personnes et de marchandises - et d'information).

Il constatait alors que la nouveauté de la période ouverte depuis 2008 est que « la machine » avait commencé à ralentir et que le territoire de Cap Atlantique faisait face à une crise de transition.

**Aujourd'hui**, le ralentissement est avéré et les pressions territoriales n'ont pas faibli, et le SCoT est confronté au besoin du renouvellement des leviers d'action.

La situation n'est en rien dramatique, les potentiels du territoire demeurent, mais la période présente ou qui s'annonce appelle une action cohérente, transversale et ordonnée.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement témoignent en effet une forte interdépendance des thématiques.

Pour exemple, les nuisances et pollutions observables sur le territoire recèlent des effets directs sur la santé environnementale de la population locale et les leviers d'action potentiels concernent à la fois les mobilités et l'armature urbaine du développement.

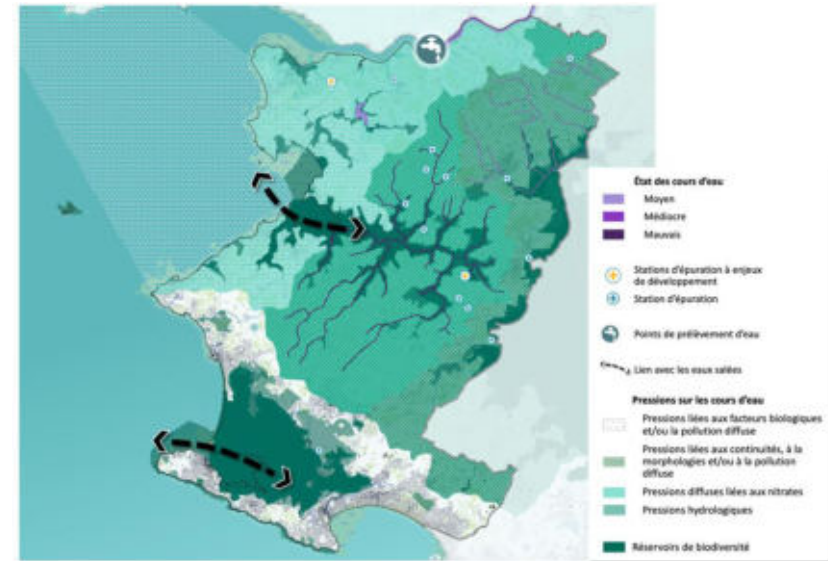
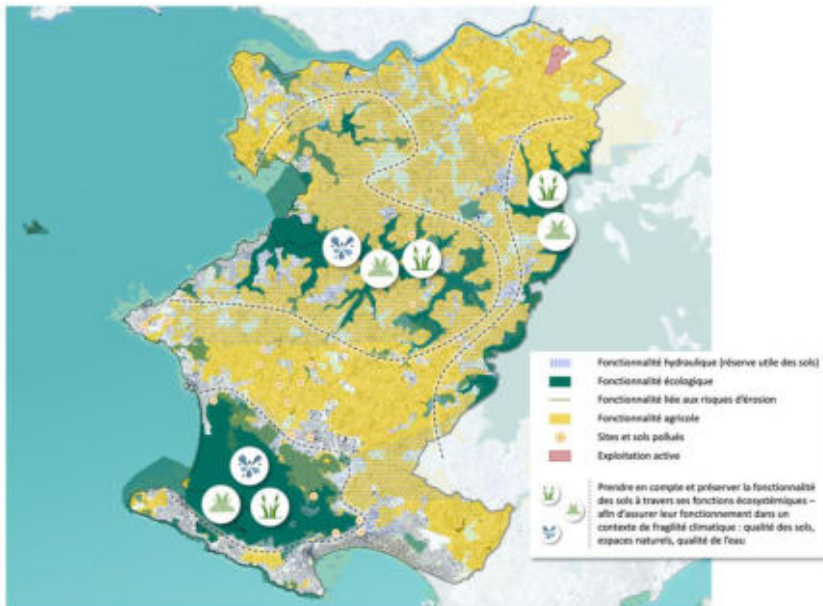
Également, sur le plan énergétique, alors que le secteur résidentiel représente le principal poste de consommation énergétique, la population présente un certain niveau de précarité énergétique liée au logement. Cette question supposera de travailler dans une approche transversale : maîtrise des besoins de déplacements et du transport routier, de l'étalement urbain, articulation entre choix d'urbanisation et offre de transports collectifs et modes doux, performance énergétique et climatique du parc de bâtiments existant et futur, développement d'énergies renouvelables, etc.

## LES POINTS D'ATTENTION DU SCOT

Les besoins du territoire, tels que le diagnostic et l'état initial de l'environnement du SCoT l'expriment pour ce qui concerne les champs de compétence spécifiques d'un SCoT, tendent à souligner l'importance de l'action croisée dans **quatre domaines : l'environnement, le logement, les mobilités et le développement économique.**

**Pour ce qui concerne l'environnement**, la question intègre mais ne se réduit pas à la sobriété foncière précisément définie par la Loi et précisée par le SRADDET.

Elle comprend un ensemble de questions transversales autour de la préservation des stocks de carbone par les sols, la gestion de la ressource en eau, et le maintien de la bonne capacité globale actuelle d'assainissement.



Elle comprend également la gestion des risques naturels et technologiques et notamment du risque de submersion marine, la précarité énergétique liée au logement, et la santé humaine, question particulièrement importante compte-tenu du vieillissement de la population.

**Pour ce qui concerne le logement**, les débats autour du Programme Local de l'Habitat (PLH) ont montré le besoin d'une approche globale, qui ne se résume pas aux besoins quantitatifs.

Cette approche globale doit prendre en compte, plus précisément, les besoins des ménages (« *se loger, se déplacer, utiliser des services et équipements* »), avec une attention toute particulière à la qualité de l'aménagement et de l'habitat, à la consommation foncière et à la maîtrise des prix.

Cette attention nécessiterait de passer un cap en matière de formes urbaines, de conception des logements, d'innovation dans la manière d'habiter, et d'« *abordabilité* » du logement.

La perspective, qui intéresse le SCoT, d'un référentiel communautaire d'aménagement résidentiel et d'un schéma foncier communautaire de l'offre spécifique de logements, a été envisagée.

**Pour ce qui concerne les mobilités**, la réflexion a été portée sur le développement des alternatives à la voiture individuelle et, en particulier, sur la place de la « dorsale Saint-Nazaire / La Baule / Guérande / Herbignac », ce qui implique le renforcement des transports collectifs et une meilleure utilisation de l'offre ferrée sur l'axe St-Nazaire / Le Croisic.

Également, la liaison avec les communes voisines et leurs réseaux de transport a été abordée (*St-Nazaire, St-André-des-Eaux et La Chapelle-des-Marais par exemple*) ainsi que la connexion avec les nœuds ferroviaires de Pontchâteau et Redon.

La question des déplacements internes à Cap Atlantique est également posée : amélioration des déplacements dans les centres-villes, les bourgs et vers les pôles d'échanges, itinéraires cyclables sur des liaisons « courtes distances », etc.

**Pour ce qui concerne le développement économique**, enfin, la réflexion porte nécessairement sur l'accueil de jeunes et d'actifs et l'accompagnement au vieillissement, dans une perspective de contribution à la vitalité économique du territoire tout comme à l'animation et au dynamisme de la vie sociale des communes (« *un territoire vivant, intergénérationnel et plus actif* »).

L'aménagement économique est naturellement interpellé, avec la faiblesse des disponibilités foncière dans les Parcs d'Activités Existants (PAE).

Le contexte économique, marqué par une forte tension dans le recrutement pour des entreprises, voit s'aggraver la complexité de l'aménagement (contraintes, densification, préservation de l'authenticité, acceptabilité sociale...).

Retrouver une dynamique de l'emploi suppose de mettre en place une nouvelle stratégie de développement économique, en sortant du seul rôle de « lotisseur économique ».

Elle suppose également de privilégier la maîtrise foncière économique dans le long terme et en d'assurer une gestion dynamique de l'occupation des zones d'activités économiques communautaires.

# LA STRATEGIE ET PRESENTATION DES 3 GRANDS AXES DU PROJET

Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération réaffirme sa volonté d'un développement véritablement durable et adapté aux spécificités du territoire : spécificités du lien social, économiques, touristiques, patrimoniales (naturelles, paysagères, bâties, historiques, ...), littorales et maritimes.

La stratégie adoptée soutient ce qui a fait le succès du territoire, sa qualité, et elle la fait évoluer pour construire un avenir résilient et épanouissant face aux enjeux climatiques, sociaux et économiques à venir.

Pour y parvenir, le développement et l'aménagement du territoire insiste sur la cohésion sociale, la création de valeurs économiques (dont l'innovation) et territoriales (accès à l'emploi et sociologie des actifs), l'excellence environnementale et l'authenticité des espaces. La finalité est que ces composantes participent d'un tout, porteur de perspectives pour les habitants et les activités, de bien vivre pour tous et de bien vivre ensemble, et de soutenabilité vis-à-vis des milieux et ressources environnementales et agricoles.

La dimension maritime du territoire, sa notoriété et son positionnement à l'articulation des dynamiques sud-bretonnes et ligériennes sont également à réaffirmer. Ils contribuent au rayonnement de la Presqu'île, tout comme ils favorisent les coopérations avec les territoires voisins et leur mise en valeur réciproque avec des traductions concrètes, notamment à travers la mobilité, le développement économique et de l'innovation, la formation, ...

Pour cela, le projet s'organise autour de trois grands axes :

## 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 du trait de côte...)*

## 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 énergies 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, ...)

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

Le Projet d'Aménagement Stratégique vise à rechercher un territoire équilibré et structuré par la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » répondant aux attentes des habitants et en articulant la logique du triptyque « logement, emploi, mobilité ».

En effet, offrir aux populations la « proximité » avec une densité élevée de services et d'équipements et proche des lieux d'emplois sont des éléments clés.

Pour cela, il s'agit de valoriser le réseau des villes et des bourgs du territoire en soutenant leur dynamisme et en faisant de la colonne vertébrale un nouveau levier pour renforcer l'irrigation des différents bassins de vie du territoire. En organisant l'intensification du développement résidentiel et économique autour de cette colonne vertébrale, c'est également le moyen pour optimiser la capacité d'accueil dans un territoire littoral et spatialement contraint qui préserve son authenticité.

Cette organisation est relayée par une politique de l'habitat qui facilite le parcours résidentiel de chacun. Il est nécessaire d'accentuer l'effort en créant et rendant plus accessible le logement aux actifs et aux jeunes. C'est un enjeu pour le développement économique et le dynamisme social et intergénérationnel face au vieillissement de la population, mais aussi face à la tension du marché immobilier et aux contraintes de mobilités qui peuvent devenir des facteurs d'exclusion pour certains publics. Il s'agit ainsi de rester un territoire vivant, intergénérationnel, tout en étant plus actif.

Le Projet d'Aménagement Stratégique cherche de cette manière à apporter une réponse plus globale aux besoins en habitat, c'est à dire « se loger, se déplacer, utiliser des services et équipements ». Et il porte une attention toute particulière à la qualité de l'aménagement, à la diversité et la qualité des logements, à la proximité avec les services notamment de mobilité et des lieux d'emplois, à la consommation foncière et à la maîtrise des prix.

La préservation de l'authenticité des lieux et des ambiances de vie est une composante forte du parti d'aménagement. Elle doit se traduire par des urbanisations offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces fonctionnels, des morphologies urbaines et un esthétisme en harmonie avec les tissus urbains des villes et des bourgs, la végétation en ville, le paysage.

Enfin l'objectif est de renforcer le poids économique du territoire autour d'un positionnement affirmé : le but recherché est que les entreprises et emplois créés dans le territoire apportent de la valeur ajoutée économique, territoriale et sociale.

L'ambition est ainsi :

- **de fortifier le territoire sur les activités de l'économie productive, avec de l'innovation, afin d'accompagner la tertiarisation de l'économie et de se saisir de secteurs porteurs et d'avenir.** Les activités primaires, les activités en lien avec les ressources notamment maritime « Mer Vent Océan », avec l'environnement et la transition écologique et énergétique sont des gisements à prendre en compte, y compris au travers de l'innovation.
- **de soutenir les dynamiques de l'économie résidentielle.**
- **de développer une stratégie de l'emploi favorisant la création de postes plus diversifiés pour offrir des perspectives aux différentes catégories socio-professionnelles et générationnelles du territoire, en écho à un territoire du bien-vivre pour tous.**

L'aménagement économique doit pour cela faire preuve d'agilité et d'innovation face aux faibles disponibilités actuelles en foncier dans les parcs d'activités existants, et dans un territoire où les capacités d'urbanisation en extension sont limitées.

Il s'agit alors de « sortir du seul aspect de lotisseur économique » en développant l'action sur l'optimisation de l'existant, la sécurisation des vocations des sites économiques à travers une politique foncière, et le développement de partenariats qui favorise les écosystèmes d'entreprises.

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

Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération est 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.

La volonté est de faire briller ce patrimoine qu'est l'eau et les activités qui y sont liées, avec une stratégie et un aménagement adapté.

Il est pour cela nécessaire de continuer de mener une politique ambitieuse pour la qualité de l'eau, en tant que milieu vivant et en tant que ressource essentielle pour les activités primaires et notamment les productions salicoles, l'économie maritime et les populations. La qualité de l'eau reste ainsi un objectif majeur du territoire.

L'activité touristique à CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo est un moteur économique majeur à l'échelle du SCoT et de la région. Son positionnement autour des expériences authentiques multiples ne le cantonne pas au tourisme balnéaire de qualité mais incarne un tourisme ouvert qui propose de « vivre » le territoire dans un cadre apaisé et valorisant les différents atouts et facettes de la Presqu'île (gastronomie, culture, nature, patrimoine, nautisme, savoir-faire locaux, ...).

Ce positionnement fait écho à un territoire vivant, animé et qui préserve son authenticité. Il s'agit alors de promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable et qui contribue tout à la fois :

- **à la création de valeurs économiques, sociales et culturelles sur l'ensemble du territoire,**
- **à une gestion maîtrisée du développement et des flux touristiques à même de mieux préserver la qualité de vie des habitants et l'authenticité du territoire.** Cette authenticité s'exprime notamment à

travers les paysages et milieux naturels mais aussi le fonctionnement des activités primaires (agriculture, saliculture, conchyliculture, etc.).

Créateurs de valeurs ajoutées et d'activités emblématiques, les activités liées à la mer, aux marais salants et au littoral (pêche, conchyliculture, saliculture,...) doivent bénéficier d'une attention toute particulière, eu égard à leurs spécificités et à leur dépendance à des ressources naturelles de qualité. L'objectif est ainsi de faciliter pour les acteurs de ces activités la possibilité d'offrir des productions de qualité et donc de préserver leur capacité de production et de développement, notamment à travers la transformation de produits.

Tant sur le plan économique que culturel, les usages littoraux et la mer ont vocation à alimenter la capacité du territoire à innover et à être mieux reconnu encore dans sa dimension maritime pour fixer des activités productives, tertiaires et d'innovation-recherche (énergies marines, ressources halieutiques, ...).

Le nautisme fait aussi partie des usages littoraux à conforter, tout en veillant à la gestion pacifiée des usages.

Enfin, l'objectif est de promouvoir un aménagement qui protège face aux risques et qui pérennise l'authenticité du littoral, en adaptation au changement climatique (gestion intégrée du trait de côte,...).

# AXE 1

## UN TERRITOIRE ACCELERATEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE

- 
- The map displays the Cap Atlantique region with various colored overlays representing different strategic axes. A network of blue lines indicates the ecological and biodiversity framework. Green and brown patches represent agricultural and food production zones. Darker areas likely denote energy and decarbonation potential, while lighter areas might represent mobility corridors. The map is set against a background of the Atlantic Ocean and the coastline.
- Trame écologique & Biodiversité
  - Agriculture & Alimentation
  - Energie & décarbonation
  - Mobilité

## A. PRESERVER ET GERER UNE TRAME ECOLOGIQUE VIVANTE ET VALORISER LES MULTIPLES SERVICES QU'ELLE REND AUX POPULATIONS ET ACTIVITES DU TERRITOIRE

### Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions

Des grands marais côtiers et de Brière jusqu'au rivage, et de la source des cours d'eau à la mer et à la Vilaine, les milieux naturels et paysagers sont d'une diversité rare et tissent des liens « terre-mer » forts.

Les milieux humides, cours d'eau, zones d'estran, marais littoraux, marais salants, boisements et bocages, forment en effet un maillage sur l'ensemble du territoire favorisant la diversité des écosystèmes et la qualité des rapports écologiques et hydrauliques amont-aval.







Cette trame écologique, Verte et Bleue, apporte une multitude de bienfaits au territoire et pour son adaptation au changement climatique :

- le maintien de la biodiversité, la qualité de l'eau et des ressources naturelles et paysagères sur lesquelles s'appuient des activités emblématiques (activités primaires, tourisme,...), la régulation des flux hydrauliques, l'atténuation des risques littoraux et des pollutions, le bien-être des populations, le stockage de carbone, la qualité de l'air et des sols.

Au-delà de ces services rendus par la nature, les espaces naturels et agricoles sont des révélateurs de l'authenticité spécifique du territoire et véhiculent des valeurs sociales et patrimoniales fortes à travers notamment : • la notoriété du territoire, • des paysages auxquels habitants et visiteurs sont attachés, • la présence d'une agriculture littorale et de proximité, • des savoir-faire et productions primaires renommées (saliculture, mytiliculture, ...),

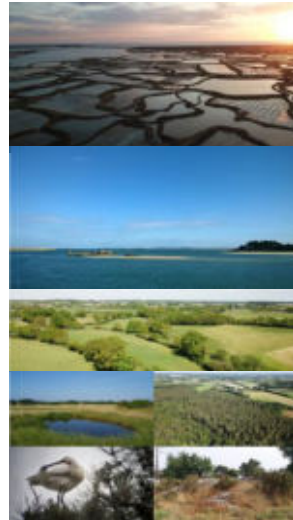


Principes clés de la trame écologique

- |   |  |   |                                 |
|---|--|---|---------------------------------|
|  | Réservoirs de biodiversité                                     |  | Réseau hydrographique et humide |
|  | Corridors écologiques  |  | Estran                          |
|  | Amélioration de la qualité des eaux continentales et maritimes |  | Boisements                      |

La volonté est de consolider la qualité et le fonctionnement biologique et hydraulique de cette trame écologique. Pour cela, le projet du SCoT s'appuie sur des objectifs de protection et de gestion des milieux, en impliquant les liens entre les espaces amont et aval du territoire :

- La protection des espaces reconnus comme réservoirs de biodiversité, ainsi qu'une gestion de leurs abords limitant les pressions : au premier chef les espaces emblématiques des marais, mais aussi des milieux boisés et bocagers humides favorisant la biodiversité et des continuités écologiques (cf. ci-après).
- La préservation du bocage au regard de son rôle écologique et hydraulique, tout en étant attentif aux secteurs ayant déjà fait l'objet de mesures de restauration de haies et sur les points hauts ou en ceinture de cours d'eau et zones humides.
- Le maintien durable de corridors écologiques entre le Marais de Brière, la côte atlantique et la Vilaine, s'appuyant notamment sur des milieux bocagers, boisés, humides, et espaces agricoles et des têtes de bassin versant.
- La prise en compte des éléments de nature d'intérêt plus local en particulier au pourtour des milieux urbains (haies, mares,...).
- La poursuite d'actions de renaturation, de gestion de milieux (exemples : Natura 2000, mares, haies,...) et d'atténuation d'obstacles.
- Les objectifs ci-avant doivent prendre en compte les enjeux des activités humaines liées à la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers.



La stratégie plus spécifique à la trame bleue (incluant les zones humides, les espaces de fonctionnement des cours d'eau...) est précisée à l'axe 3 du présent 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

**A**llier soutien de la biodiversité en ville et qualité du cadre de vie à travers le développement des trames vertes urbaines

Depuis de nombreuses années, de multiples actions opérationnelles sont mises en œuvre dans le territoire en faveur de la biodiversité, des ressources et des activités primaires.

L'adaptation à l'évolution du climat et le risque d'érosion d'espèces végétales et animales notamment lié à cette évolution, nécessitent de rechercher dans l'aménagement des moyens pour continuer de progresser à travers le développement de trames vertes urbaines. Il s'agit aussi de préserver l'authenticité des lieux de vie et de mettre en valeur leur rapport à la nature ; le tout, bénéficiant au bien-être et à la santé des populations, mais aussi à des activités comme l'agriculture périurbaine, en favorisant la création d'îlots de fraîcheur par exemple.

L'objectif est ainsi de promouvoir des partis d'urbanisme locaux alliant soutien de la biodiversité en ville et qualité du cadre de vie des habitants :

- Reconnaître les sites à enjeux de biodiversité au sein du milieu urbain existant et en lisière, afin d'organiser les trames écologiques ou de nature en ville et les compositions urbaines et architecturales des projets.
- Harmoniser le maintien de la biodiversité en ville avec la protection des ressources (dont l'eau) et le fonctionnement du quartier (valeur sociale et appropriation des espaces par les habitants).
- Développer les liens entre la trame écologique urbaine et celle des milieux agri-naturels en ceinture urbaine (solution fondée sur la nature).

- Prendre en compte les opportunités d'une trame noire (c'est-à-dire la gestion de la pollution lumineuse vis-à-vis de la faune nocturne), s'articulant le cas échéant avec une stratégie d'économie d'énergie.

**D**évelopper un urbanisme résilient, favorable à la santé et aux nouvelles attentes des populations, dans un cadre authentique

En lien avec l'objectif précédent, les espaces de vie doivent pouvoir répondre aux nouvelles attentes des populations, favoriser l'adaptation au changement climatique et maintenir un cadre authentique.

D'une part, il s'agit de favoriser le développement d'îlots de fraîcheur, associés le cas échéant à des cœurs de biodiversité urbains, des espaces verts récréatifs... D'autre part, il conviendra d'organiser la diversité des formes urbaines (et architecturales) et la gestion maîtrisée des densités pour qu'elles soient :

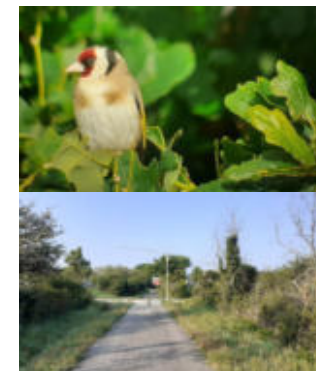
- appropriées aux sites tant du point de vue de l'insertion qualitative dans le paysage (urbain et naturel), du maintien d'espaces de respiration urbains et de gestion des eaux pluviales que de la voirie de desserte,...
- adaptées aux nouvelles attentes de la population : accès à un espace privé extérieur, proximité à la nature, espace de travail chez soi, ...
- favorables aux mobilités douces, à l'habitat innovant et à l'économie et la production d'énergie via notamment une architecture climatique bien insérée dans le paysage de la rue ou plus lointain : bioclimatisme, biodiversité dans la construction, végétalisation de toitures, réutilisation des eaux pluviales,...

## Développer la capacité à agir pour la biodiversité et une culture environnementale innovante

La culture environnementale représente une approche collective et participative qui consolide ou réinvente notre relation à l'environnement en intégrant des idées, des pratiques et des projets avec de l'innovation et de la transversalité.

Fort déjà d'une expérience mature dans la gestion environnementale, le territoire se fixe les objectifs suivants :

- Développer une stratégie de biodiversité portée par l'Agglomération, notamment en allant vers un observatoire territorial de la biodiversité et des outils pour mieux préserver la biodiversité avec une approche transversale :
- Développer les projets de biodiversité en ville en concertation avec les habitants, pour des espaces de nature dont on prend soin car intégrés dans le fonctionnement du quartier et qui cultivent l'esprit « Presqu'île » dans son rapport fort à la nature.
- Favoriser la mise en place des projets culturels et touristiques en lien avec la connaissance des richesses écologiques et paysagères du territoire, et dans une logique de tourisme durable.
- Sensibiliser et accompagner les publics et acteurs locaux à une meilleure prise en compte de la richesse maritime et littorale, à la préservation des milieux naturels et de la ressource en eau (respect des plages, gestion des usages et flux / sites touristiques...).
- Veiller aux usages respectueux à l'égard des activités primaires.



## B. SE REENGAGER DURABLEMENT POUR LA VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA TRANSITION ALIMENTAIRE

### La valorisation des espaces agricoles et forestiers

Valoriser l'agriculture suppose en premier lieu de préserver l'espace agricole, espace qui par ailleurs participe pleinement de l'armature paysagère et des valeurs d'authenticité qu'il procure au territoire.

Dans la logique poursuivie par le SCoT de 2018, le maintien à long terme l'espace agricole implique une stratégie visible de tous pour limiter les pressions et les conflits d'usage, et pour favoriser la proximité de l'agriculture aux espaces urbains.

Le SCoT poursuit cet objectif à travers :

- Une identification des espaces stratégiques qui auront vocation à porter le développement des filières agricoles (filières spécifiques, produits à valeur ajoutée élevée, stratégie à long terme) et la protection localisée d'espaces pérennes à 20 ans. L'objectif est de poursuivre l'orientation impulsée par le SCoT de 2018 et qui sera précisée dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs.
- Un aménagement facilitant le fonctionnement des exploitations et la création de valeur ajoutée : éviter les enclavements des exploitations et le fractionnement des espaces agricoles, assurer l'accessibilité, faciliter la diversification des exploitations ...
- La poursuite de l'accompagnement de projets agricoles et de développement des filières agricoles et salicoles en secteurs contraints notamment périurbains et littoraux. Cet objectif s'appuie notamment sur une politique foncière ciblée (Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles, espaces pour des bâtiments utilitaires agricoles, pour le

stockage de sel,...) et implique aussi un travail sur le logement agricole (exploitant et salariés), dont le relogement des cédants d'exploitation.

- Valoriser les couverts forestiers et bocagers : production énergétique d'exploitations agricoles, îlots de fraîcheur.

### La transition alimentaire

L'objectif est de favoriser l'accès pour tous à une alimentation saine, locale et durable, mais aussi de soutenir une agriculture locale, viable et respectueuse de l'environnement.

Pour ce faire, il s'agit de faciliter la structuration de filières locales (logistique, transformation) et de favoriser des débouchés via notamment les circuits-courts, la restauration collective, ...



Le SCoT relaie à son niveau les objectifs du Projet Alimentaire Territorial « Presqu'île - Brière - Estuaires » déjà à l'œuvre.

Au-delà des actions d'accompagnement de la structuration de filières et de promotion de produits locaux et de terroir, le territoire cherche à conforter la stratégie sur la précarité alimentaire.

La transition alimentaire participe aussi de la stratégie de décarbonation et de transition énergétique ; en favorisant des boucles locales et en promouvant une agriculture viable et respectueuse de l'environnement

## C. DEVELOPPER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE EN CAPITALISANT SUR LES ATOUTS DE CAP ATLANTIQUE ET SE PROJETER DANS UNE TRAJECTOIRE DECARBONEE

L'objectif est d'accélérer la transition énergétique du territoire pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter en étant moins dépendant des énergies fossiles et en améliorant son autonomie énergétique.

« Se projeter » dans une trajectoire décarbonée va aussi de pair avec la volonté d'un fonctionnement économique et social plus résistant face aux chocs énergétiques.

Pour cela, en lien avec le Plan Energie Climat Territorial et la politique mobilités, le territoire de l'Agglomération entend :

- Réduire la consommation énergétique et l'émission de GES liée à l'habitat, aux mobilités, aux usages (circuits-courts, ...)
- Développer le mix énergétique ;
- Réduire l'empreinte environnementale.

### Réduire la consommation énergétique et l'émission de GES dans l'habitat, les mobilités, les usages

La réduction de l'émission des gaz à effet de serre présente de nombreux bénéfices qui vont au-delà de la simple protection du climat. Elle contribue à préserver l'environnement, à améliorer la santé publique, mais elle favorise aussi la stimulation de l'économie sur des secteurs porteurs et une meilleure résilience des populations face aux enjeux de sécurité et de coût de l'énergie.

#### Dans l'habitat

Le premier objectif est d'améliorer la performance énergétique du bâti existant à travers plusieurs leviers, notamment :

- Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique.
- Favoriser la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Cette transformation est propice à la mise au norme ou l'amélioration de la performance énergétique du bâti dans une perspective d'utilisation à l'année.
- L'exemplarité des équipements publics qui ont vocation à être des « démonstrateurs ».

Aller vers la sobriété énergétique implique aussi une conception et une organisation interne des projets urbains plus propices au bioclimatisme, au recours de matériaux biosourcés, aux mobilités douces, à l'utilisation de sources d'énergies renouvelables intégrées aux bâtiments.

#### Dans les mobilités

L'organisation du réseau de villes et de bourgs et des mobilités autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » vise à favoriser le développement de moyens de mobilités durables (transports collectifs,

covoiturage, train, mobilités douces...) et efficaces pour chercher à concurrencer l'usage individuel de la voiture, à faciliter l'accessibilité et à être plus économiques pour les usagers (cf. chapitre suivant). Dans ce cadre, il s'agit aussi de promouvoir notamment :

- les modes actifs à l'échelle des communes et à l'échelle de l'agglomération notamment par le développement d'itinéraires et voies cyclables pour les déplacements quotidiens et touristiques – de loisirs,
- l'électromobilité.

Le développement des voies cyclables à l'échelle du territoire s'articulera en cohérence avec le schéma vélo développé par Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération.

## Développer le mix énergétique

Le premier levier consiste à développer des secteurs de productions d'énergie non carbonée s'appuyant sur les atouts du territoire, mais aussi respectueux de ses sensibilités écologiques et paysagères. Ces sensibilités visent tout particulièrement les enjeux de protection de l'avifaune, des milieux humides, ainsi que des perspectives visuelles et grands panoramas sur le paysage maritime.

Il s'agira alors de s'appuyer principalement sur le solaire thermique et photovoltaïque en privilégiant son implantation sur le bâti et des espaces déjà artificialisés (parking, etc.), sans exclure, par exemple, des projets comme la centrale thermique au sol à Herbignac. Les équipements publics ont vocation d'exemplarité en termes de productions d'énergie à partir de ressources non carbonées.

D'autres secteurs de production sont aussi à valoriser, en fonction de leurs potentiels :

- Les énergies marines, à travers la thalasso-thermie mais aussi l'énergie hydrolienne houlomotrice qui bénéficie déjà d'un centre

d'expérimentation au Croisic (Sem-Rev, pôle économique et d'innovation du Croisic) et contribue à la recherche sur la production d'hydrogène vert.

- Sur la filière bois-énergie, dans le cadre de projets soutenables et alimentés par des gisements proches (le « potentiel de la filière bois-énergie » étant relativement modeste dans le territoire).

Le territoire ne détient pas de fort potentiel de développement dans les secteurs du biogaz et de la géothermie.

Le second levier, à l'échelle de projets urbains ou de quartiers existants, réside dans le développement des réseaux de chaleur, s'appuyant par exemple sur le potentiel d'un équipement grand consommateur connecté à un espace résidentiel.

## Réduire l'empreinte environnementale

L'objectif est de poursuivre la réduction des déchets à la source et d'optimiser le réseau de déchetteries pour un fonctionnement plus efficace et une accessibilité plus équitable des habitants.

En outre, il s'agit de favoriser l'économie circulaire à travers les circuits courts, mais aussi en utilisant les gisements potentiels de valorisation de sous-produits des activités primaires : valorisation des déchets des coques, algues, poissons, etc.

## D. DEVELOPPER UNE OFFRE DE MOBILITE ALTERNATIVE, ATTRACTIVE, ECOLOGIQUE ET ECONOMIQUE

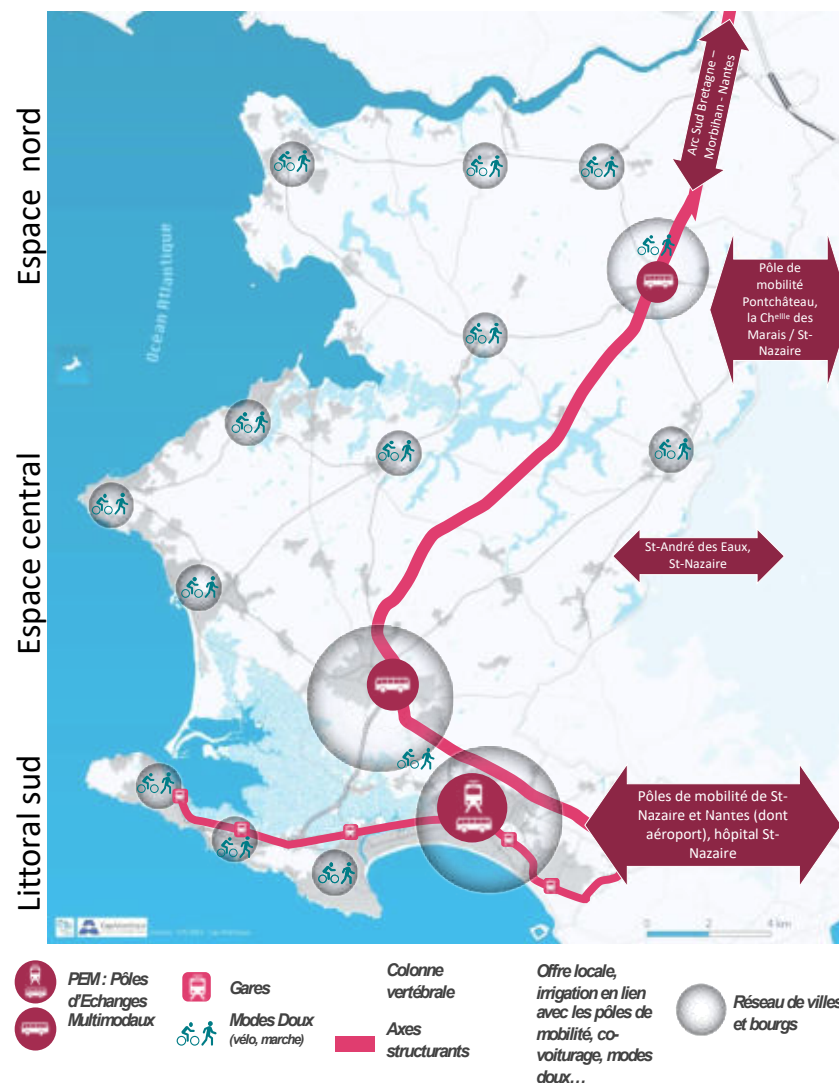
L'objectif est de développer l'utilisation et l'accès des usagers à des moyens de déplacement alternatifs à l'usage individuel de la voiture qui soient attractifs.

Dans le contexte du territoire cela implique, d'une part, de structurer l'offre de mobilité de manière à mieux desservir les différents espaces du SCOT (Littoral Sud, Espace Central, Espace Nord) et de faciliter la mobilité depuis et vers les territoires voisins ainsi que par le train.

D'autre part, pour répondre à cette structuration et faciliter les parcours, il est nécessaire de favoriser l'accès à plusieurs modes de déplacement (Transport collectif, Covoiturage, Mobilités douces, ...) et les points de rencontre entre ces modes.

Pour cela, le développement de l'offre de mobilité poursuit plusieurs objectifs:

- Renforcer la colonne vertébrale « Saint-Nazaire/ La Baule /Guérande /Herbignac » vers une offre de services s'appuyant sur une offre en transport collectif et covoiturage. L'objectif est de concurrencer l'usage de la voiture et d'offrir des déplacements performants et agréables.
- Valoriser l'axe « St-Nazaire/ Le Croisic » à travers notamment une meilleure utilisation des offres ferrées et cyclables.
- Mieux connecter le territoire aux territoires voisins et au réseau régional : communes et intercommunalités voisines, réseaux et pôles de mobilités de St-Nazaire Agglomération (et à son hôpital) et de Nantes (dont l'aéroport Nantes Atlantique), nœuds ferroviaires de Pontchâteau et Redon, ...



- Déployer et connecter les différentes offres de transport en complémentarité et faciliter l'irrigation locale. Il s'agit notamment de développer l'intermodalité à La Baule, Guérande et Herbignac par la création de pôles d'intermodalité ou la valorisation des équipements existants.
- Développer l'offre en itinéraires cyclables pour les mobilités du quotidien et de loisirs (dont en centre-ville et vers les pôles d'échanges multimodaux). Cela supposera conjointement de veiller à la sécurité des parcours, et d'améliorer la qualité de l'infrastructure routière le cas échéant.
- Veiller à une offre locale adaptée en transport collectif ou covoiturage.
- Adapter les offres en fonction de la saisonnalité en dépassant les limites administratives communales (navettes, ...).
- Veiller à une gestion pacifiée et maîtrisée des différents flux dans les sites à forte fréquentation touristique (Marais salants, ...).

## AXE 2

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

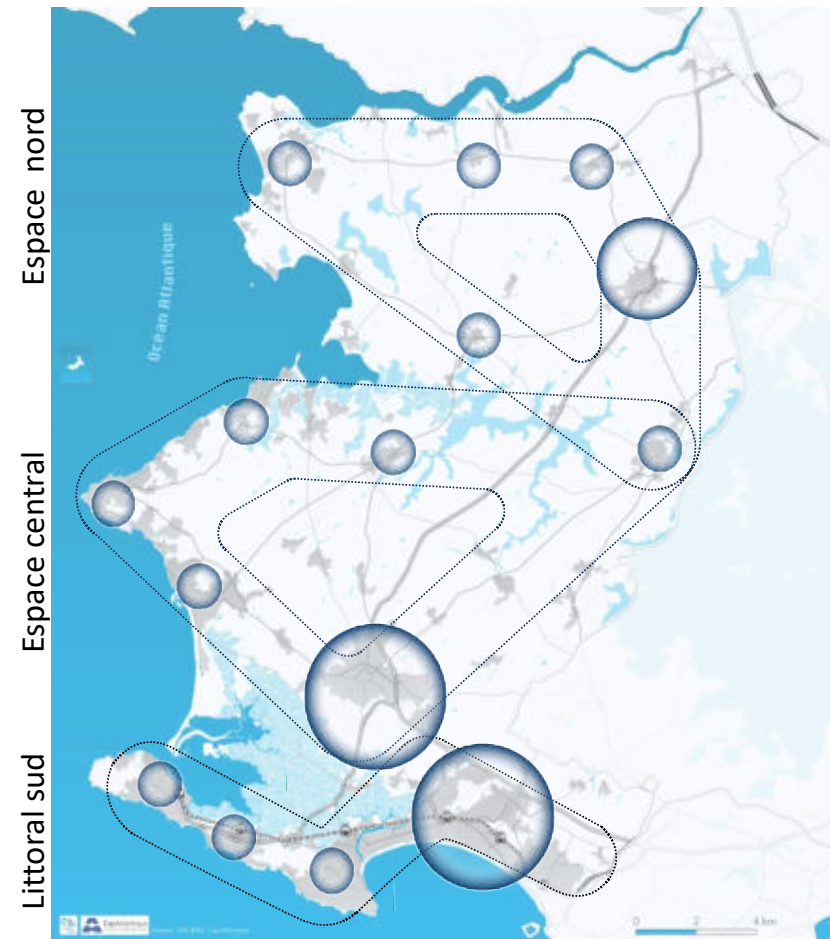
- 
- Armature urbaine et de services
  - Commerce
  - Logement
  - Économie

## A. UNE ORGANISATION EN RESEAU DES VILLES ET BOURGS, STRUCTUREE AUTOUR DE LA COLONNE VERTEBRALE «LA BAULE, GUERANDE, HERBIGNAC» ET INTERCONNECTEE AUX TERRITOIRES VOISINS

Le réseau de villes, bourgs et villages qui maille le territoire est essentiel à l'organisation de l'offre en services et équipements d'hyper-proximité, à l'enrichissement de l'offre par des complémentarités et mutualisations entre les communes, tout comme à une diversité de logements.

L'objectif est de soutenir le dynamisme des communes de l'Agglomération et de structurer ce réseau autour de la colonne vertébrale «La Baule, Guérande, Herbignac» afin de mieux irriguer les différents espaces du territoire à travers un développement équilibré qui répond aux attentes des habitants et favorise les proximités « logement, emploi, mobilité ».

- Cette structuration de la colonne vertébrale a ainsi vocation à organiser l'intensification de l'offre résidentielle, en haut niveau d'équipements et services (dont de mobilité) et l'offre économique. Arrimée aux dynamiques ligériennes et sud-bretonnes, elle augmente nos capacités à organiser des coopérations avec les territoires voisins, notamment en matière de mobilité, de développement économique et de formation, ...
- Au sein de ce réseau, la dynamisation des centralités des communes du territoire permet de valoriser leurs spécificités (économiques, en services et équipements, résidentielles, etc.).
- Les espaces « Littoral sud, Espace central et Espaces nord » du territoire favorisent les complémentarités et mutualisations à des échelles pertinentes pour optimiser l'accessibilité des populations aux services et équipements et l'enrichissement de l'offre notamment culturelle, sportive et sanitaire-santé, de formation, et plus généralement l'offre de plus grand rayonnement.



Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération renforce ses pôles structurants en y développant des équipements structurants, notamment :

- Le conservatoire de musique intercommunal de Guérande,
- Le futur siège de l'agglomération,
- La construction d'équipements publics nécessaires au fonctionnement du territoire (centre de valorisation des déchets, ...).

## B. UNE POLITIQUE COMMERCIALE DONNANT LA PRIORITE AU DYNAMISME DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE / BOURG

Le territoire vise une offre commerciale diversifiée de qualité et de diversité pour ses habitants et visiteurs, et met au cœur de sa politique commerciale la dynamisation des centres-villes et de leurs commerces. Le SCoT se fixe pour cela trois objectifs clés.

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

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

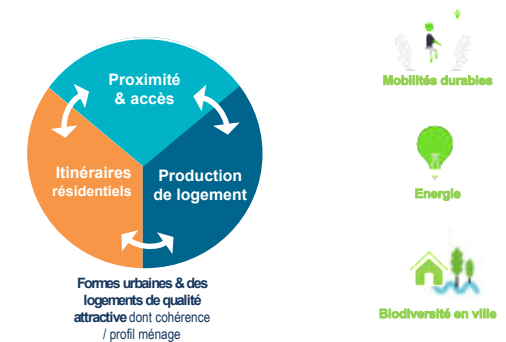
Le deuxième objectif est de conforter les trois pôles commerciaux majeurs du territoire « La Baule, Guérande et Herbignac ». En effet, au-delà du poids important en services et en population qu'ils représentent au sein du territoire, ces pôles ont un rôle structurant pour mieux irriguer en services les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

Enfin le territoire n'entend pas créer de nouveaux parcs commerciaux de périphérie. L'objectif est de rechercher au contraire l'optimisation des espaces commerciaux existant en périphérie, voire des reconfigurations adaptées pour améliorer la fonctionnalité et la qualité d'aménagement des espaces et mieux gérer les différents usages éventuellement présents ou futurs (activité économique, ...). L'amélioration de ces espaces commerciaux sert également la montée en qualité du point de vue de la transition écologique et énergétique (dispositifs de production d'énergie renouvelable, végétalisation, mobilités décarbonées, ...).

## C. OPTIMISER L'USAGE DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT ET DIVERSIFIER L'OFFRE POUR UN TERRITOIRE MULTIGENERATIONNEL ET UNE MEILLEURE REPONSE AUX BESOINS DES ACTIFS ET DES JEUNES

La volonté est de faciliter les parcours résidentiels de chacun (jeunes, moins jeunes, personnes modestes), et de répondre à l'enjeu majeur d'amélioration de l'accès au logement pour les actifs et les jeunes afin de leur permettre de rester ou s'installer dans le territoire. Au-delà des besoins quantitatifs en logement que cela implique, le territoire adopte une vision plus globale de l'habitat « se loger, se déplacer, utiliser des services et équipements ».

Cette vision valorise la cohérence du réseau des villes et bourgs du territoire et de la structuration des mobilités car la finalité est bien de faciliter les pratiques de vie quotidiennes et de fluidifier les parcours résidentiels ; le tout en favorisant la mixité sociale et générationnelle.



En effet, l'objectif est que l'accueil de jeunes et d'actifs et l'accompagnement du vieillissement, contribuent ensemble à la vitalité économique du territoire tout comme à l'animation et au dynamisme de la vie sociale de ses villes, de ses bourgs, villages, quartiers et espaces.

Pour cela, la politique de l'habitat vise à optimiser l'usage du parc de logement existant et à diversifier les typologies et formes de logements.

## Optimiser l'usage du parc de logement existant

Le territoire dispose de capacités d'accueil en espace limitées et entend préserver son authenticité, la qualité du cadre de vie de ses habitants. Au côté de la production de logements neufs, une meilleure utilisation du parc de logements existant aidera à gagner en fluidité du parcours résidentiel.

Pour cela, il s'agit de favoriser les évolutions d'usages et la valorisation du bâti, notamment au regard des nouveaux modes de vie et attentes des populations. Le SCoT favorise ainsi :

- **La transformation des résidences secondaires en résidences principales.**  
Cette transformation sera facilitée :
  - Par le renforcement de l'attractivité économique et résidentielle recherchée par le projet, dont le renforcement des services correspondant aux besoins des actifs,
  - Et par des règles d'urbanisme permettant les adaptations, extensions du bâti liées notamment au besoin de rénovation, et des nouveaux modes de vie (travail chez soi, ...) ;
- L'adaptation du bâti existant aux nouveaux modes de vie, attentes de confort des ménages (extensions et adjonctions lorsque cela est possible...), voire vers de l'habitat innovant (modulable, pièce en plus, ...) ;
- L'adaptation au vieillissement (immobilier, aménagements intérieurs et extérieurs, services).
- La rénovation, voire la requalification du bâti notamment dans une perspective d'amélioration énergétique ;
- Chercher à limiter les mutations de résidences principales vers des résidences secondaires, notamment à travers la politique d'aide à la réhabilitation et à la rénovation énergétique ;
- La lutte contre la vacance, tout en ne perdant pas de vue que le taux de logements vacants dans le territoire est déjà faible (4,1% en 2020) ;
- Plus généralement, la densification raisonnée préservant la qualité du cadre de vie, notamment dans le tissu pavillonnaire existant ...

## Diversifier l'offre de logement

La politique de l'habitat vise à diversifier l'offre de logement afin de mieux répondre aux besoins d'accès social au logement, d'accompagnement du vieillissement et de développement soutenu de l'offre pour les actifs et les jeunes.

Il s'agit ainsi de poursuivre les objectifs suivants :

- **Prendre en compte dans le SCoT les exigences légales en matière de constructions de logements sociaux (Locatif, y compris Accession, Bail Réel et Solidaire, ...) ainsi que celles définies dans le cadre de contrats de mixité social applicables, afin d'inscrire le territoire sur une trajectoire de production « soutenue » tendant vers ces objectifs. Le SCoT intégrera aussi dans sa programmation les objectifs validés au PLH 2024-2030 de Cap Atlantique.**
  - Cet objectif est soutenu par une politique d'aides à l'acquisition de foncier par les communes pour les programmes de logements de locatifs sociaux et de soutien aux bailleurs sociaux et partenaires pour la réalisation des programmes de construction concourant à cet objectif.
- **Favoriser le développement d'une offre intermédiaire afin de ne pas exclure des profils de ménages notamment jeunes et actifs.**
  - La politique de diversification pourra aussi rechercher d'autres formes de logements abordables (locatif et accession à prix maîtrisés) pouvant constituer des produits complémentaires à l'offre intermédiaire et à l'offre sociale, notamment à travers le conventionnement de logements privés, communaux, ...
- **Proposer une offre pour le logement des séniors avec l'adaptation du logement (dont l'adaptation de résidences secondaires mutant en résidences principales), et une offre sociale et intermédiaire adaptée aux problématiques locales.**

- Répondre aux besoins de publics spécifiques : travailleurs saisonniers, étudiants, personnes en difficulté, personnes à mobilité réduite, logements regroupés pour séniors, gens du voyage, ...
- Développer des produits de logements intergénérationnels (séniors, jeunes, ...) et innovants pour les habitants mais aussi les saisonniers et étudiants (pièce en plus, présence de service, usage évolutif dans le temps, hébergement moyenne durée pour des saisonniers, ...)
- Assurer une qualité attractive des logements, constructions et formes urbaines (dont adaptation au changement climatique) pour l'offre libre, et pour l'offre sociale tout en privilégiant pour celle-ci des localisations à proximité des services, emplois et nœuds de mobilités.

Le territoire affirme sa cohésion forte autour de cette politique. La diversification de l'offre en logements, privée et sociale, s'envisage à l'échelle du SCoT mais aussi à l'échelle des communes afin de mieux répondre à des situations locales et de faciliter les parcours résidentiels.

## Perspectives à 20 ans d'évolution démographique et de construction qui prennent en compte la capacité d'accueil du territoire

L'approche de la capacité d'accueil du territoire valorise la mobilisation des capacités au sein du tissu urbain existant et la gestion économe de l'espaces, en articulation avec le maintien durable de l'authenticité du territoire et la préservation de la qualité du cadre de vie de ses habitants.

Le territoire est concerné par de multiples contraintes pour l'aménagement, dans le cas d'extensions d'urbanisation, mais aussi au sein de tissus urbains

exposés à différents enjeux, par exemple : limitation de l'imperméabilisation pour la gestion de l'eau, maintien de composantes végétales fortes, parfois héritées de l'histoire urbaine (comme à La Baule par exemple), ou encore la capacité très limitée en espace libre exploitable pour la densification en cœur urbain ancien (centre de Guérande par exemple).

Ces contraintes sont aussi le pendant d'un cadre environnemental et paysager exceptionnel que le territoire à cœur de préserver et l'amène à promouvoir une gestion maîtrisée de la densification et à de nouveaux modèles de production de logements (opération immobilière, mixité des usages dans la construction, habitat innovant, ...).

Le territoire souhaite assurer les conditions d'un dynamisme pérenne, volontariste et raisonné, au regard des enjeux pour son fonctionnement social, économique et environnemental.

## Perspectives démographiques à 20 ans

L'évolution de la population envisagée se positionne sur une hausse entre 7 900 et 12 000 nouveaux habitants. Elle correspond une croissance moyenne de 0,49%/an à 0,74% /an, soit une évolution « tonique » par rapport à 2008-2013 (0,23%/an) et plus proche de la hausse enregistrée sur 2014-2020 (0,61%/an).

Ces perspectives dépendront surtout des possibilités de renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire pour les actifs, les familles et les jeunes.

Avec un renforcement de cette attractivité le territoire pourrait atteindre autour de 87 700 habitants au total à horizon 2044 (perspective haute). Dans le cas d'un renforcement moindre, la population atteindrait autour de 83 600 habitants (perspective basse), amenant à une baisse plus marquée du nombre moyen de personnes par résidence principale en lien avec l'accélération du vieillissement de la population et le desserrement des ménages.

Ainsi, avec le même nombre de logements à terme, l'évolution de la population varie selon les deux perspectives précitées.

## Perspectives de production en logements à 20 ans

Le territoire, au regard des différents enjeux, objectifs et éléments de contexte mentionnés ci-avant, a pour perspective une production d'environ 8 783 logements, soit en moyenne sur 439 logements par an.

Il intègre la dynamique impulsée par le PLH 2024-2030 de Cap Atlantique et une hausse de la part des résidences principales dans le parc total de logement (entre 47,8% et 49,8% selon les perspectives) par rapport à 2020 (47,1%).

Il vise ainsi un rythme de production de logements dans une perspective à long terme qui favorise son projet social tout en préservant l'authenticité et la capacité d'accueil en espace du territoire.

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

## D. PROMOUVOIR DES MODES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION QUALITATIFS, OPTIMISANT L'USAGE DU FONCIER DISPONIBLE ET MIEUX INTEGRES A L'IDENTITE DE LA PRESQU'ILE

Les modes d'aménagement et l'architecture doivent incarner la qualité du cadre de vie spécifique au territoire et rechercher à la fois une meilleure intégration et la promotion de l'identité de la Presqu'île.

- Cette identité s'exprime notamment à travers les paysages urbains et naturels de la Presqu'île, ses ambiances de vie locales, ses marqueurs urbains qualitatifs (en lien avec le bâti traditionnel ancien, l'architecture balnéaire, les morphologies des centre bourgs de bord de mer et des bourgs intérieurs,...).

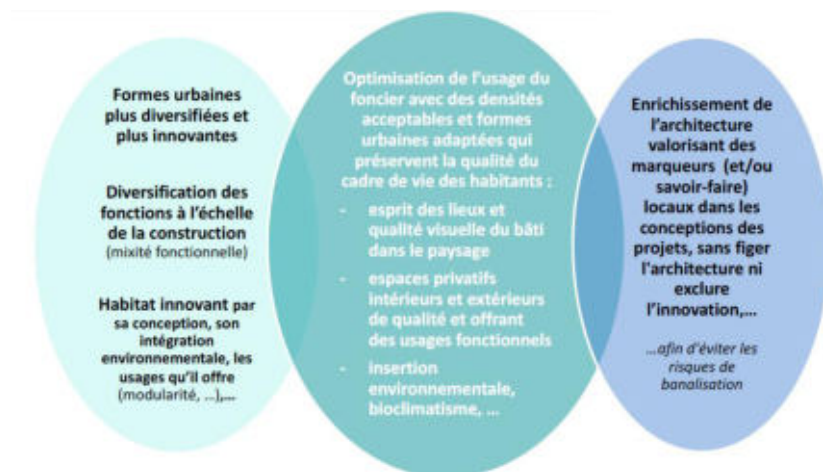
Pour cela, il s'agit de capitaliser sur la diversification des formes urbaines (qui favorisent aussi la diversification des formes de logements) et sur des compositions urbaines plus performantes dans l'utilisation du foncier, c'est-à-dire en aménageant mieux pour mieux accueillir, moins consommer d'espace et préserver un cadre de vie pour les habitants qui soit de qualité et adapté à leurs modes de vie. A cette fin, le SCoT vise les objectifs suivants :

- Mobiliser prioritairement les capacités d'accueil résidentiel au sein des enveloppes urbaines existantes ;
- Créer les conditions pour une diversité des formes urbaines en fonction de la morphologie des communes et des sites, dans le cadre d'une qualité urbaine, architecturale et d'aménagement à valoriser, et d'une typicité locale à respecter (typicité traditionnelle, typicité balnéaire, etc....) ;
- Maîtriser les hauteurs dans leur évolution ainsi que les emprises au sol pour un éco-aménagement qui soutienne la gestion des risques, l'adaptation au changement climatique (bioclimatisme) et la gestion de l'eau (infiltration).

- Maitriser la densification dans les espaces proches du rivage (dans les communes littorales).

Il s'agit aussi d'éviter le risque de banalisation au sein des projets avec une architecture valorisant des marqueurs architecturaux locaux (voire des savoir-faire spécifiques permettant d'enrichir le langage architectural reprenant ou réinterprétant la tradition : architecture balnéaire, chaumière, ...), sans figer l'architecture, ni exclure l'innovation.

Ces objectifs sont synthétisés à l'illustration ci-après.



En outre, la préservation et la mise en valeur du bâti traditionnel ancien doivent être soutenues, ainsi que l'intégration environnementale des projets d'urbanisation et de construction.

Le SCoT s'inscrit en cohérence et soutient les objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional de Brière qui s'applique sur les secteurs de Cap Atlantique qu'elle couvre.



Enfin, la qualification des lisières urbaines sera poursuivie :

- Poursuivre les politiques d'aménagement pour l'amélioration de la qualité des entrées de Ville (notamment Route Bleue et traversées urbaines d'Herbignac et de Guérande) ;
- Qualifier les franges urbaines ;
- Qualifier les abords des espaces économiques et veiller à la qualité et à l'intégration des installations et constructions à vocation économique.

Les capacités d'accueil et de développement seront fonction de la capacité des milieux récepteurs, des infrastructures d'assainissement et de la ressource en eau potable comme présenté à l'axe 3 du présent PAS.

## E. ACCOMPAGNER DURABLEMENT LES DYNAMIQUES DE L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE (ORIENTÉE VERS LES SERVICES ET LE BATIMENT) ET FAVORISER UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE Tournée VERS L'INNOVATION

### Accompagner durablement les dynamiques de l'économie présenteielle

La stratégie économique veille à accompagner les dynamiques des secteurs des services à la personne et de l'artisanat. Il s'agit de faciliter :

- le développement de leur savoir-faire notamment en lien avec l'évolution des modes de vie (habitat, services aux personnes) et de l'artisanat (domotique, écoconstruction, adaptation au vieillissement et énergétique du bâti, etc.) ;
- Leur implantation, y compris de petites unités de production et artisanales recevant ou non du public, dans les tissus urbains lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat en termes de nuisances (bruits, esthétique, odeur...) et avec la circulation fluide et pacifiée des véhicules dans le quartier.

L'économie présenteielle n'est pas exempte d'innovation, notamment à travers les usages du numérique qui peuvent relayer des services physiques ou en offrir de nouveaux (e-santé, e-formation, smart-city, ...).

Le développement des usages du numérique c'est aussi le télétravail, le coworking et autres modes de collaborations et de production de services présentsiels ou productifs. Il implique non seulement de prendre en compte les besoins d'adaptation de logements pour accueillir un espace de travail chez soi, mais aussi le maintien d'une offre tertiaire adaptée au contexte de Cap Atlantique et à l'évolution des besoins des acteurs économiques.

### Favoriser une économie productive tournée vers l'innovation

Le développement de l'économie productive constitue un objectif majeur pour favoriser la création d'emplois et de valeurs économiques et territoriales en lien avec les spécificités du territoire, avec de l'innovation et des opportunités sur des activités d'avenir. Ces activités productives relèvent de services tertiaires, recherche et innovation mais aussi de production pouvant s'appuyer :

- sur les activités primaires, les usages littoraux, les ressources maritimes, la transition écologique et leurs déclinaisons multiples :
  - notamment, biotechnologie, énergie, « vent, mer et océan », gestion environnementale, changement climatique, sport-santé, économie circulaire, transition agricole et transformation produits, bien-être au travail – RSE, ...
- sur l'attractivité et les atouts du territoire (positionnement, maritimité...) pour accueillir : start-up, pépites, services tertiaires productifs et d'innovation, venant s'inscrire et influencer, en positif, l'écosystème territorial.

Il s'agit alors de prévoir l'offre nécessaire en tertiaire productif et pour accompagner le parcours de croissance d'entreprises tertiaires, notamment dans les pôles de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac ». Ces localisations ne sont pas exclusives car l'offre tertiaire peut trouver place dans les tissus urbains des communes en fonction de leurs tailles, caractéristiques et leurs besoins de proximité spécifiques (ressources marines, etc.) ou de proximité à des services (mobilités...). Pour autant, il est nécessaire d'avoir, vis-à-vis des acteurs et entreprises une offre lisible et attractive sur ces pôles.

Il s'agit aussi d'accompagner les besoins de développement d'activités de production, avec une offre adaptée dans un territoire où les capacités de développement en extension sont limitées. La densification / qualification de parcs d'activités existants et le développement maîtrisé de surfaces en extension (structurée principalement par la colonne vertébrale du SCOT) permettront le développement de cette offre.

## Se déployer économiquement

Si les services tertiaires et services répondant aux entreprises (et aux salariés) doivent contribuer à stimuler la croissance, l'entrepreneuriat et les écosystèmes d'entreprises, l'objectif est aussi de favoriser le développement de la formation et de fonctions d'enseignement supérieur sur des créneaux ciblés. Ce développement :

- nécessite d'être appliqué aux caractéristiques et au positionnement économique de Cap Atlantique,
- peut aussi se saisir d'opportunités liées au développement ou à l'implantation d'entreprises, start-up ou succursales développant ou intégrant des supports de formation.

Le territoire souhaite également cultiver et développer des partenariats et les mises en réseaux territoriaux (Saint-Nazaire Agglo, Nantes Métropole, échelle nationale/régionale), tout en affirmant le positionnement de Cap Atlantique sur le maritime (Recherche-innovation, expérimentation, ...).

L'accompagnement pour la valorisation des métiers constitue un enjeu dans les domaines des services aux personnes et des activités primaires face notamment aux difficultés de recrutement, à la baisse d'attractivité des métiers, au vieillissement de la population, ...

## Redéployer des capacités d'accueil d'entreprises par l'action économique, la qualité et une offre foncière et immobilière valorisant l'existant et la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac »

La dynamisation du tissu économique favorable à la création d'emplois et au positionnement économique recherché pour le territoire implique de mobiliser de nouveaux leviers, au-delà de la question foncière. En effet, dans un contexte de territoire littoral et de gestion économe de l'espace, le développement nécessite de faire preuve d'agilité et d'inventivité.

Cap Atlantique vise ainsi à renforcer son rôle d'acteur économique pour favoriser le développement d'écosystèmes d'entreprises, les synergies et l'innovation :

- en stimulant les partenariats (entre les acteurs, entre les entreprises) et en favorisant des regroupements et des complémentarités (économie circulaire) sur (et entre) les sites économiques ;
- en s'appuyant notamment sur les activités primaires, mais aussi sur des activités tertiaires et industrielles.

Ce rôle se met en œuvre aussi à travers une politique de maîtrise foncière et immobilière visant à sécuriser la vocation économique des sites et éviter ainsi des mutations vers d'autres fonctions qui pourraient réduire la capacité d'accueil en entreprises.

Enfin, l'organisation de l'offre immobilière et foncière pour les entreprises s'articule autour de quatre objectifs directeurs pour optimiser la capacité d'accueil et proposer de la qualité :

- Favoriser l'activité économique au sein du tissu urbain (artisanat urbain, services aux personnes, services tertiaires, coworking,...) ;

- Optimiser, densifier et mieux qualifier l'aménagement des parcs d'activité existants. L'objectif est de gagner en qualité pour le territoire et les entreprises, mais aussi en capacité à accueillir par la valorisation de l'existant.
- Assurer dans le temps la qualité et la vitalité de tous les parcs d'activités du territoire
- Organiser l'intensification économique sur la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac », afin d'optimiser la capacité d'accueil, l'économie d'espace et la visibilité et la lisibilité de l'offre pour les acteurs économiques et les entreprises.

## AXE 3

UN TERRITOIRE D'EAU,  
LITTORAL ET MARITIME  
EXCEPTIONNEL A  
PRESERVER ET A VALORISER

- 
- Politique de l'eau
  - Tourisme
  - Activités liées à la mer et au littoral
  - Risques
  - Stratégie littorale

## A. PORTER UNE POLITIQUE DE L'EAU AMBITIEUSE ALLIANT GESTION DURABLE DES RESSOURCES, MILIEUX AQUATIQUES ET RISQUE D'INONDATION

Plus que dans d'autres territoires, les espaces, usages et activités dans la presqu'île sont façonnés par leur rapport à l'eau et sont dépendants de la qualité de la ressource et des milieux aquatiques : marais, marais salants, réseau hydrographique, saliculture, conchyliculture, pêche, pratiques touristiques et de loisirs... Cap Atlantique La Baule Guérande Agglomération exerce la compétence dans ce domaine depuis de nombreuses années avec une politique très active tant pour la qualité des milieux aquatiques, la lutte contre les pollutions, que pour l'alimentation en eau potable et sa sécurisation.

L'objectif est de continuer une démarche proactive pour lutter contre les pressions, réduire les vulnérabilités des usages mais aussi pour soutenir la qualité fonctionnelle du réseau hydrographique et une utilisation durable de la ressource en eau face aux effets du changement climatique.

La qualité de l'eau est un objectif fondamental du SCoT. Il poursuit pour cela plusieurs objectifs qui s'articulent en cohérence avec la trame écologique et la qualité de fonctionnement des espaces littoraux.



## Reconnaitre et préserver le réseau hydrographique et ces espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer

Cet objectif s'appuie sur une approche cohérente de bassin de versant, depuis les espaces amont jusqu'aux espaces aval, à travers :

- une politique de préservation de zones de sources, des zones humides et de la continuité des cours d'eau. Cette politique se couple d'un objectif plus spécifique de préservation des fonctionnalités des cours d'eau, corridors riverains et zones humides situés en têtes de bassins versants.
- le maintien, voire la restauration, du couvert végétal des abords du réseau hydrographique (haies, ripisylves, mares...), en lien avec ses rôles de maîtrise des écoulements et pollutions, et pour la qualité de la vie aquatique.

Le SCoT de 2018 fixait des objectifs de préservation d'espaces tampons entre le bâti et les cours d'eau afin de limiter les pressions et de prendre en compte les risques mais aussi les espaces nécessaires au fonctionnement des cours d'eau (zone d'expansion de crue, lit du cours d'eau, ...).

L'agglomération souhaite mettre en œuvre cet objectif de manière plus opérationnelle encore et cohérente à l'échelle du territoire grâce à une étude (en cours de réalisation) permettant de définir l'emprise réelle des espaces de fonctionnement des cours d'eau. Elle permettra ainsi de prendre en compte les besoins fonctionnels pour le réseau hydrographique, mais aussi les risques inondations.

Le SCoT contribuera à la politique développée par cette étude au service de la qualité des milieux aquatiques, de la limitation des pressions et de la sécurité vis-à-vis de l'inondation.

## Gestion durable des eaux pluviales, car intégrée à l'aménagement et plus écologique

Une autre composante importante dans l'aménagement urbain pour lutter contre les ruissellements et mieux s'intégrer au fonctionnement de la

ressource et au cycle de l'eau est la gestion des eaux pluviales en recherchant autant que possible leur infiltration dans le sol. Il s'agit pour cela de :

- Favoriser des compositions urbaines intégrant, voire restaurant, les chemins d'eau dans le cadre de projets d'urbanisation ou en renouvellement urbain,
- Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Limiter l'imperméabilisation, notamment en secteurs propices à l'alimentation de nappes ...
- Favoriser les dispositifs d'infiltration et de rétention utilisant les techniques de l'hydraulique douce, et les bassins de rétention avec une vraie vie biologique.

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

Le territoire reste mobilisé sur la politique de lutte contre les pollutions qu'il a engagée depuis de nombreuses années. Cette politique s'appuie sur plusieurs objectifs complémentaires :

- Poursuivre les dispositifs et actions déjà à l'œuvre pour la recherche des sources de pollutions ;
- Continuer le renouvellement du réseau de collecte des eaux usées, intégrant les enjeux de réduction des eaux claires parasites et de lutte contre les pollutions vis-à-vis des activités conchylicoles
- Poursuivre le renouvellement du réseau d'eaux pluviales.
- Assurer dans le temps la conformité du rendement épuratoire des stations d'épuration.

- Sensibiliser les populations sur la sensibilité des milieux aquatiques et maritimes, notamment dans le cadre de pratiques de loisirs (respect des plages, aires de camping-car, ...)

La capacité d'accueil du territoire sera fonction de l'acceptabilité du milieu par rapport aux rejets et de la capacité des infrastructures d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales (en cohérence avec les SDAGE et SAGE en vigueur).

## Économiser et optimiser l'usage de l'eau en s'appuyant sur la gestion performante menée sur le territoire, la réutilisation des eaux pluviales, et en impliquant les acteurs (tourisme, activités, ...)

Le territoire a anticipé les enjeux de sécurisation du réseau d'alimentation en eau potable et continue d'y veiller : Site de production de Férel, interconnexion avec le réseau d'eau potable de Rennes, etc.

Pour autant, il est nécessaire de continuer à économiser et optimiser les usages de l'eau pour accompagner l'adaptation au changement climatique et faciliter le partage de l'eau. A cette fin, le territoire vise les objectifs suivants :

- Maintenir la stratégie de bonne performance du rendement des réseaux d'alimentation en eau potable (le rendement actuel étant déjà élevé) ;
- Favoriser la réutilisation des eaux pluviales.
- Développer une stratégie de multi-ressources pour l'agriculture, voire de récréation de ressources alternatives, sans utilisation de l'eau potable ni préjudice sur les cours d'eau et les ressources.
- Favoriser l'implication des acteurs du tourisme et économiques dans les économies d'eau, tout en continuant à sensibiliser les particuliers.

La capacité d'accueil et le développement seront compatibles avec les capacités de ressource en eau potable (en cohérence avec les SDAGE et SAGE en vigueur, et la gestion durable du littoral – Loi littoral).

## B. PROMOUVOIR UN TOURISME ORIENTE VERS LE DEVELOPPEMENT DURABLE, PRESERVANT LA QUALITE DE VIE ET L'AUTHENTICITE DU TERRITOIRE

Le tourisme est un moteur économique majeur pour le territoire du SCoT, au niveau local et au niveau régional. Il est vecteur d'emplois, de renommée, mais aussi de valeur ajoutée territoriale de par ses rapports avec les spécificités et le cadre exceptionnel du territoire qu'il valorise : patrimoines naturel, bâti, littoral et maritime, savoir-faire et productions emblématiques liées aux activités primaires (saliculture, ...), ...

L'objectif est de promouvoir des expériences authentiques multiples dans le cadre d'un tourisme responsable qui préserve la qualité de vie des habitants et l'authenticité du territoire, et toujours ouvert sur son temps et aux nouvelles attentes.

Il s'agit pour cela, d'une part, de rechercher l'amélioration de la saisonnalité (dessaisonnalisation), le rajeunissement des cibles et le renforcement de la valeur ajoutée générée par la multiplication des séjours mais plus intenses. La digitalisation du tourisme est à développer et contribue à son niveau à la promotion et à l'organisation du séjour touristique.

Il s'agit pour cela, d'autre part, de promouvoir un tourisme toujours respectueux de l'environnement et créateur de valeurs économiques, sociales et culturelles supplémentaires sur l'ensemble du territoire. A cette fin, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Mieux répartir les flux et valoriser les ressources locales et atouts des différents secteurs du SCoT de la côte, au nord et à l'est. La mise en œuvre de cet objectif doit aussi contribuer à la pacification des flux notamment sur les sites côtiers et touristiques très fréquentés, tout comme à la préservation de la qualité de vie des habitants et de l'authenticité du territoire.

- Valoriser les activités primaires et leurs productions au sein de la stratégie touristique.
- Faire du tourisme un levier de valorisation de l'ambition culturelle et sportive du territoire.
- Soutenir la qualité de services et d'animation à destination à la fois des touristes et des habitants (cadre de vie préservé et vivant).
- Promouvoir les événements nautiques ainsi que l'offre d'affaires en s'appuyant et développant des équipements et services de qualité (hôtellerie adaptée aux groupes, ...).
- Réaffirmer les spécificités d'une hôtellerie à taille humaine, bien insérée dans un environnement urbain, et en lien avec le positionnement de l'Agglomération tant en termes de cibles que d'identité territoriale (hôtellerie de charme, pour le séjour d'affaires, familial, de groupes, ...)
- Promouvoir une approche écoresponsable à travers notamment :
  - une gestion de qualité des plages contribuant à réaffirmer la vocation littorale et balnéaire et à valoriser les services associés.
  - une gestion maîtrisée des flux et évitant ou résorbant les conflits d'usages afin d'assurer un cadre propice au fonctionnement des activités primaires (pêche, conchyliculture, saliculture,...), la qualité d'accès aux plans d'eau et espaces salicoles, la qualité et la fonctionnalité écologiques des sites naturels ...
  - le développement de l'offre de mobilités alternatives (vélo, marche, transports collectifs ou partagés....).
  - le développement de la culture environnementale qui est un levier à la fois pour enrichir l'offre touristique et promouvoir des pratiques respectueuses des sites naturels et paysagers.
  - les circuits-courts et la valorisation des produits locaux.
  - l'incitation aux pratiques écoresponsables chez les professionnels du tourisme (économie d'eau, ...).
  - la facilitation à l'adaptation au changement climatique de l'hébergement de plein air (végétalisation, désimperméabilisation, ...).

## C. PERMETTRE ET VALORISER LES ACTIVITES LIEES A LA MER ET AU LITTORAL : économie maritime, pêche, nautisme, marais salants...

La valorisation de l'identité maritime constitue un objectif fort du territoire. Les activités primaires liées à la mer et au littoral en sont une composante majeure. Il est important de renforcer leur reconnaissance économique et de prévoir les conditions de préservation de leur capacité de production et de leur développement :

- Par la préservation des espaces conchylicoles et à la pêche dans les espaces portuaires,
- Par le maintien dans la durée des accès de qualité aux plans d'eau et espaces salicoles (pour ces activités)
- En facilitant leur création de valeurs ajoutées de production et de transformation : stockage, transformation/conditionnement produits, valorisation de sous-produits et déchets – économie circulaire, ...
- En anticipant les besoins d'évolution des espaces conchylicoles et des activités salicoles,
- Par l'amélioration de la qualité des milieux et des ressources,
- En accompagnant les acteurs des filières pour le logement des saisonniers

Cette valorisation recherche aussi à développer les fonctions recherche-innovation et de formation qui soutiennent les savoir-faire et de nouvelles activités tournées vers l'innovation : ressources halieutiques, énergies marines, gestion environnementale, ...

Enfin, l'objectif est de développer les événements et activités nautiques (plaisance, réparation/maintenance navale, ...). Elles ont un rôle pour véhiculer l'identité et la culture maritime et pour offrir des pratiques touristiques de qualité.

## D. PROTEGER LES POPULATIONS ET ACTIVITES FACE AUX RISQUES

L'aménagement du territoire doit prendre en compte les différents risques (inondation, submersion, débordement de nappes, mouvement de terrains, risques technologiques, ...) dans une logique de prévention, de sécurité pour les personnes et les biens, mais aussi de réduction des vulnérabilités usages. La gestion des risques participe de l'adaptation au changement climatique du territoire.

La structuration du maillage urbain autour de la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » ainsi que les objectifs et actions en faveur de la trame écologique et de l'eau, sont des leviers à l'échelle du SCoT pour organiser un développement cohérent face aux risques.

Concernant les risques littoraux, les deux Plans de Prévention des Risques Littoraux déjà en place (PPRL intégrant la submersion marine et l'érosion-effondrement sur les espaces sableux et rocheux) constituent une référence pour la gestion du risque, au côté des actions opérationnelles menées par l'Agglomération pour la prévention et la réduction des vulnérabilités face à l'inondation.

Au-delà, le territoire entend renforcer la connaissance et la gestion du risque d'inondation à travers l'étude en cours sur les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et des zones d'accumulation du ruissellement. Elle contribuera à la prévention du risque d'inondation (en complémentarité des PPRL), mais aussi à la gestion des écoulements qui parviennent sur le littoral depuis les espaces amont.

- Notons que les ruissellements sur le littoral peuvent contribuer au phénomène d'érosion du trait de côte, au côté des phénomènes géologiques locaux et de l'action mécanique de la mer.

Cette étude et les objectifs du SCoT pour la préservation des qualités fonctionnelle du réseau hydrographique et de la trame écologique, ainsi que pour la limitation de l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales vont dans le sens d'une limitation des facteurs d'érosion du trait de côte.

En outre, l'Agglomération entend développer une stratégie pour la protection contre l'inondation et la submersion marine en amenant le linéaire d'ouvrages existants vers un système d'endiguement protecteur dans le cadre des compétences et patrimoines de l'agglomération. Cette stratégie vise notamment une protection durable des Marais salants de Guérande et du Mès. Elle se déclinera notamment à travers un nouveau Programme d'Actions de Prévention des Inondations.

## E. PERENNISER L'AUTHENTICITE DU LITTORAL, EN ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### L'érosion côtière

L'objectif est d'améliorer la connaissance du phénomène d'érosion côtière et des risques avérés ou potentiels, et d'être en anticipation dans le temps de leur aggravation ou au contraire leur stabilité ou leur diminution au regard des facteurs locaux et des effets du changement climatique.

La gestion du trait de côte implique ainsi une approche dynamique, des réponses graduées et de développer les conditions qui faciliteront la gestion et l'adaptation du territoire à l'érosion côtière sur le plus long terme.

L'Agglomération s'est engagé dans une étude (en cours de réalisation) pour la Stratégie Littorale de Gestion du Trait de Côte, qui viendra alimenter les réflexions.

Vis-à-vis de l'érosion du trait de côte, l'aménagement du territoire impliquera une stratégie s'articulant autour de trois grands principes.

Le premier principe est la défense contre la mer sur des secteurs de protection à enjeux forts.

- Il prendra en compte le rôle des milieux naturels pour la défense contre la mer ainsi que la place des ouvrages existants pouvant jouer un double rôle de protection contre la submersion et contre l'érosion côtière.
- La stabilisation de la capacité d'accueil résidentielle sur les sites exposés au recul du trait de côté et générant des risques sera aussi un levier pour ne pas accroître les risques et faciliter l'adaptation sur le plus long terme.

Le deuxième principe est une stratégie d'adaptation lorsque cela est possible.

Le troisième principe est une stratégie d'accompagnement des secteurs nécessitant une recomposition spatiale s'articulant avec le « laisser à la mer »

: renaturation, accompagnement paysager (dont bâti), accompagnement des usages (sentiers côtiers, pratiques touristiques, ...). Ainsi que le cas échéant, une stratégie de repli stratégique intégrant d'éventuelles relocalisations, laquelle supposera une réflexion cohérente tant au plan du fonctionnement urbain que vis-à-vis des enjeux de préservations des espaces agricoles et milieux écologiques et de la Loi Littoral.

## La gestion intégrée du littoral

A travers ses différentes thématiques, le projet du SCoT organise un mode d'aménagement intégré du littoral. Il implique en effet toutes les communes du SCoT, littorales et non littorales, pour optimiser la capacité d'accueil, organiser la lutte contre les pressions sur l'environnement, s'adapter au changement climatique et consolider la qualité des rapports écologiques et hydrauliques amont-aval.

Plusieurs principes de gestion littorale sont ainsi mis en œuvre à l'échelle globale :

- La valorisation la trame écologique et des trames urbains comme support d'aménagement et d'accroissement de la qualité des développements futurs.
- La limitation forte des extensions urbaines.
- La lutte contre l'étalement urbain et la préservation de l'espace agricole à travers notamment :
  - la mobilisation prioritaire des capacités de développement au sein des enveloppes urbanisées existantes,
  - la stratégie d'aménagement économique valorisant la densification et l'optimisation des espaces d'activités existants
  - et la mise en place d'une stratégie lisible et forte pour pérenniser la vocation d'espaces agricoles
- L'intégration des objectifs de qualité de l'eau, d'urbanisme adapté au changement climatique (limitation de l'imperméabilisation,

végétalisation, ...) et vis à vis des risques littoraux dans la gestion de l'aménagement.

Pour les communes soumises à la Loi littoral, le SCoT identifie dans son Document d'Orientations et d'Objectifs et à son échelle, les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation ainsi que les espaces reconnus par la Loi littoral (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés).

Cette identification s'effectue dans une logique d'organisation de sa capacité d'accueil préservant de manière pérenne le fonctionnement et de l'authenticité du littoral. Au côté des objectifs de préservation de la trame écologique, les coupures d'urbanisation littorale contribuent à la qualité des rapports écologiques et hydrauliques amont-aval.

## Une TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE DU SCOT VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN A ECHEANCE 2050) (QUI ENCADRE LA CAPACITE D'ACCUEIL)

Entre les années 2011 et 2020 incluses (10 ans), 406 hectares d'Espaces Naturels Agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés par le développement de l'urbanisation, soit 40 hectares par an en moyenne sur la période (sources des observatoires locaux : BD MOS dans la Région Bretagne et Conso-ZAN 44 dans La Loire Atlantique).

Les stratégies résidentielles et économiques du SCoT ainsi que son parti d'aménagement et environnemental doivent permettre de limiter la consommation d'espace avec un objectif se positionnant autour de 307,5 hectares maximums sur 2021 – 2044, dont environ 80% pour le résidentiel (246 ha pour les logements et équipements) et environ 20% pour l'économie (61,5 ha).

Ces 307,5 ha représentent une réduction d'environ 67% du rythme de la consommation d'espace par rapport à celui analysé entre 2011 et 2020.

L'objectif est que le territoire contribue, à son niveau et sur la temporalité de sa programmation, à une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette à échéance 2050 promue par la Loi Climat et Résilience.

Pour la première décennie 2021-2030, il s'agit ainsi de tendre vers une réduction de - 53 %\* du rythme de la consommation d'espace par rapport à celui de 2011-2020, soit environ de 192 ha maximum (en tenant compte du fait que les surfaces déjà consommées depuis 2021 sont incluses dans cet objectif).

Pour la décennie suivante 2031-2040, le SCoT prévoit de tendre vers une réduction de - 50 % du rythme de la consommation d'espace (artificialisation) par rapport à celui de 2021-2030.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT pourra préciser ces surfaces et cette trajectoire. En outre, il déclinera, par secteurs géographiques et/ou par communes, la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Au cœur des grandes évolutions législatives, mais également de l'aménagement du territoire, la sobriété foncière vise à la fois à préserver les sols en tant qu'outil agricole ou support de la biodiversité d'une part, mais aussi dans une approche vertueuse du point de vue économique, de gestion des réseaux et des matériaux et favorisation des mobilités douces d'autre part.

Les terres agricoles, naturelles et forestières ne sont pas extensibles et leur préservation est une priorité comme la gestion des ressources à l'heure de l'adaptation du territoire au changement climatique.

\* A la date de réalisation du présent document les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Bretagne et des Pays de la Loire sont en cours de modification pour intégrer la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, et les décrets subséquents du 27 novembre 2023.

Dans l'attente des objectifs stabilisés et validés de ces schémas, l'objectif de réduction de -53% de la consommation d'espace porté par le SCoT de Cap Atlantique pour la période 2021-2030 s'appuie au total sur :

- une réduction de -45% de la consommation d'espaces (par rapport à la consommation d'espace 2011-2020) correspondant aux objectifs envisagés à ce stade par le SRADDET de la Bretagne en cours de modification (le périmètre du SCoT communautaire couvrant trois communes morbihannaises).
- une réduction de -54% de la consommation d'espaces (par rapport à la consommation d'espace 2011-2020) correspondant aux objectifs envisagés à ce stade par le SRADDET des Pays de la Loire et tenant compte de l'enveloppe dédiée aux projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE).

# 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.

