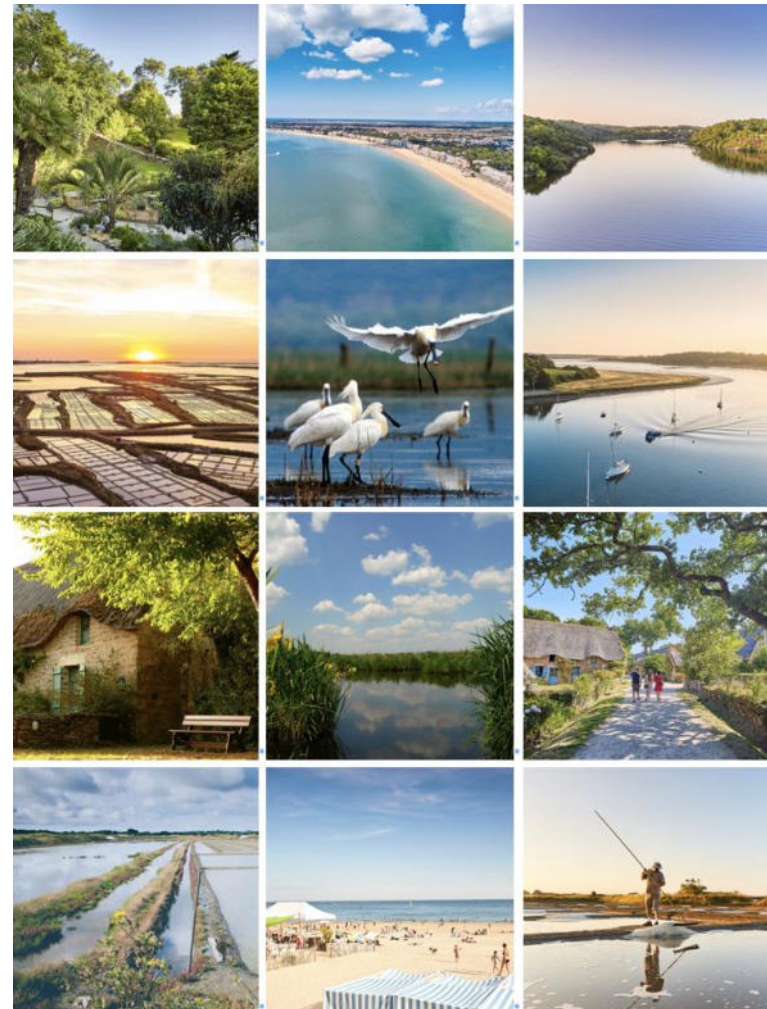


## Pièce 2 : Document d'orientations et d'objectifs

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





# Introduction

La présente pièce constitue le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) du SCoT de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération. Le plan du Document d’Orientation et d’Objectifs est organisé ainsi :

- Les grandes parties du Document d’Orientation et d’Objectifs organisées en cohérence avec la Projet d’Aménagement Stratégique



- Les orientations générales à mettre en œuvre par les documents inférieurs. Elles comportent un ou plusieurs objectifs (cf. ci-après)



## X. Intitulé de l’orientation

- Les objectifs et sous-objectifs à mettre en œuvre par les documents inférieurs. Ils comportent une ou plusieurs prescriptions détaillées (cf. ci-après)



### Objectif X.1 Intitulé de l’objectif

#### X.1.1 Intitulé du sous-objectif

- Les prescriptions détaillées liées à l’objectif à mettre en œuvre par les documents inférieurs



P X

- Les recommandations ou exemples liées à l’objectif ou la prescription détaillée



R  
Xxxxx

- Autres éléments



*Figurent « en gris et italique » : des introductions, des éléments méthodologiques et/ou explicatifs*

# Sommaire

## Partie transversale 0 Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette 8

Synthèse de la programmation spatiale développée dans le DOO

## Partie 1 Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique 16

### 1. Préserver et gérer une trame écologique vivante et valoriser les multiples services qu'elle rend aux populations et activités du territoire 17

Objectif 1.1	Mise en œuvre de principes « socles » pour la gestion environnementale et durable de la trame écologique	17
1.1.1	Faciliter la gestion environnementale de la trame écologique du SCoT et tenir compte des besoins liés aux projets spécifiques	17
1.1.2	Mettre en œuvre la séquence « Éviter, Réduire, Compenser »	18
Objectif 1.2	Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions	18
1.2.1	Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire	19
1.2.2	Assurer une gestion qualitative des abords des réservoirs de biodiversité majeurs	21
1.2.3	Protéger les réservoirs de biodiversité annexes du territoire	21
1.2.4	Préserver les affleurements rocheux d'intérêt écologique	23
1.2.5	Assurer une protection adaptée aux enjeux et aux fonctions différenciés des milieux forestiers, ouverts/ou semi-ouverts	23
1.2.6	Maintenir des continuités écologiques fortes et paysagères de qualité	24
1.2.7	Favoriser le développement de trames noires	28
1.2.8	Poursuivre la restauration de milieux écologiques et valoriser les opportunités de renaturation de sites	28
Objectif 1.3	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	29

1.3.1	Développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation	29
1.3.2	Promouvoir un urbanisme plus compact, propice à la santé et aux nouveaux modes de vie dans un territoire authentique	31

### 2. Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire 33

Objectif 2.1	Créer les conditions pour la préservation de l'espace productif agricole sur le long terme et le fonctionnement d'une agriculture porteuse de valeur ajoutée et de qualité alimentaire	34
2.1.1	Protéger sur le long terme des Espaces Agricoles Pérennes (incluant les espaces conchyliques)	34
2.1.2	Faciliter le fonctionnement des exploitations en prenant en compte la nature de leur activité primaire	36
2.1.3	Favoriser l'accès des populations à une alimentation saine, locale et durable (soutenir la mise en œuvre du Projet Alimentaire Territorial)	37

### 3. Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette 38

Objectif 3.1	Mettre en œuvre les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation du SCoT	38
--------------	---	----

### 4. Développer la performance énergétique du territoire en capitalisant sur les atouts de l'agglomération et se projeter dans une trajectoire décarbonée 40

Objectif 4.1	Réduire la consommation énergétique et l'émission de Gaz à effet de serre	41
Objectif 4.2	Développer le mix énergétique vers les énergies renouvelables en l'associant aux caractéristiques territoriales	42
Objectif 4.3	Développer les énergies renouvelables en faisant du solaire et des réseaux locaux de chaleur des atouts forts	43
Objectif 4.4	Réduire l'empreinte environnementale par la gestion optimisée des déchets, la valorisation responsable du cycle des matières, l'économie circulaire	45

### 5. Développer une offre de mobilité alternative, attractive, plus écologique et économique 47

Objectif 5.1	Continuer d'optimiser la structuration de l'offre de mobilité dans une logique de maillage territorial améliorant le niveau	
--------------	---	--

	de service pour les déplacements de proximité et avec l'extérieur	47
Objectif 5.2	Développer l'intermodalité et le maillage du territoire par des nœuds de mobilité	48
Objectif 5.3	Compléter et adapter le réseau cyclable pour continuer de valoriser les modes doux comme composante à part entière et intégrée au système global de mobilité du territoire	49
Objectif 5.4	Rendre plus fluides et accessibles les pratiques de mobilités collectives pour les usagers, et développer les services numériques de mobilité	51

## Partie 2 Un territoire authentique, porteur de bien vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice 52

### 6. Un réseau de villes et bourgs dynamiques et solidaires s'organisant pour valoriser l'espace de proximité et un territoire ouvert, en adaptation au changement climatique 53

Objectif 6.1	Armature territoriale : 3 pôles de vie dynamiques « Nord, Centre et Sud » impliquant toutes les communes du SCoT, et structurées en réseau autour de 3 centralités principales « La Baule, Guérande et Herbignac »	53
6.1.1	Valoriser le dynamisme et les spécificités des communes des 3 pôles de vie du territoire et organiser l'intensification résidentielle et économique sur les 3 centralités principales « La Baule, Guérande et Herbignac »	55
6.1.2	Les perspectives démographiques et les objectifs de logements valorisant l'armature territoriale	57
6.1.3	Organiser et optimiser le développement de l'offre en équipement pour l'irrigation équilibré du territoire et une réponse adaptée aux nouvelles attentes des populations	59
Objectif 6.2	Optimiser l'usage du parc de logement existant et diversifier l'offre pour un territoire multigénérationnel et une meilleure réponse aux besoins des actifs et des jeunes	60
6.2.1	Optimiser l'usage du parc existant et continuer de diversifier l'offre de logement	61

6.2.2	Faire du logement social un appui pour le maintien et l'accueil d'actifs et de jeunes, dans une stratégie de logement assurant à tous un parcours résidentiel de qualité	63
6.2.3	Prendre en compte les besoins spécifiques	65
6.2.4	Favoriser l'innovation dans la manière de concevoir et d'utiliser le logement	65

### 7. Promouvoir un urbanisme et un aménagement paysager où sobriété foncière, qualité du cadre de vie et identité du territoire se confortent mutuellement 66

Objectif 7.1	Optimiser l'usage du foncier disponible et l'approche morphologique pour un habitat attractif et économe en espace, dans un territoire authentique	66
7.1.1	Limiter la consommation d'espace et valoriser le cadre urbain en privilégiant l'enveloppe urbaine	67
7.1.2	Limiter la consommation d'espace en extension des urbanisations résidentielles et optimiser l'utilisation du foncier à l'échelle des pôles de vie et du SCoT	68
7.1.3	Organiser une densification adaptée et des compositions urbaines et architecturales mieux intégrées à l'identité de la Presqu'île	69
Objectif 7.2	Valoriser des patrimoines et des paysages vivants	71
7.2.1	Mettre en valeur le patrimoine bâti et les usages qui sont à même d'assurer sa conservation	71
7.2.2	Continuer de mettre en valeur les paysages emblématiques en tenant compte de leurs caractéristiques et leurs sensibilités	74
7.2.3	Qualifier les entrées de ville	76
7.2.4	Qualifier les lisières urbaines	77

### 8. Une politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs et visant une offre de qualité et de diversité 78

Objectif 8.1	Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg	79
8.1.1	Les centralités : les localisations préférentielles privilégiées	79
Objectif 8.2	Maîtriser et rationaliser le développement en dehors des centralités	80
8.2.1	Les SIP : des localisations préférentielles « à défaut »	80
8.2.2	Règles applicables en dehors des localisations préférentielles	81

Objectif 8.3	Localisations préférentielles de la logistique commerciale	82	Objectif 10.2	Poursuivre la préservation de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles	98
<b>9. Une économie durablement dynamique et des fonctions productives tournées vers l'innovation : qualité, efficacité et résilience du mode d'aménagement</b>		<b>83</b>	10.2.1	Économiser l'usage de l'eau potable et favoriser le développement de ressources alternatives	98
Objectif 9.1	Favoriser l'activité dans le tissu urbain existant	84	10.2.2	Mettre en œuvre une gestion intégrée des chemins de l'eau et des eaux pluviales, dans l'aménagement urbain	99
Objectif 9.2	Développer l'offre tertiaire et de services aux entreprises au bénéfice de l'innovation, de la formation et du parcours de vie des entreprises	85	10.2.3	Poursuivre la lutte contre les pollutions et les actions pour la qualité des eaux	99
9.2.1	Développer l'offre pour la formation et l'enseignement supérieur	85	<b>11. Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité du territoire</b>		<b>101</b>
9.2.2	Développer l'offre tertiaire et recherche-innovation	85	Objectif 11.1	Organiser l'accessibilité et la découverte des sites d'intérêt dans le respect de l'environnement et de la qualité du cadre de vie des habitants	101
9.2.3	Organiser l'offre de services aux entreprises pour accompagner leurs parcours résidentiels	85	Objectif 11.2	Mettre en valeur les sites patrimoniaux, les repères du paysage et les lieux de curiosité	102
Objectif 9.3	Fonder la programmation économique sur la valorisation des parcs d'activités existants et le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants.	86	Objectif 11.3	Valoriser les équipements et événements participant à une culture territoriale partagée et à la qualité du cadre de vie	102
9.3.1	Sécuriser la vocation économique des parcs d'activités existants, assurer leur qualité sur le long terme et veiller au maillage économique de proximité	86	Objectif 11.4	Soutenir et permettre les adaptations d'une offre d'hébergement touristique diversifiée, de qualité attractive et plus durable, en lien avec la stratégie	103
9.3.2	Organiser le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants et stratégiques	87	<b>12. Un aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique</b>		<b>104</b>
9.3.3	L'aménagement des parcs d'activités : Promouvoir la sobriété foncière, la qualité attractive des espaces et les transitions environnementales	89	Objectif 12.1	Préserver le littoral et sa capacité d'accueil dans une perspective durable à travers la protection et la gestion des espaces remarquables, des boisements significatifs, des coupures d'urbanisation, des espaces proches du rivage et de la bande des 100m	106
<b>Partie 3 Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser</b>		<b>91</b>	12.1.1	Protéger les espaces remarquables du littoral	106
<b>10. Porter une politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risque d'inondation</b>		<b>92</b>	12.1.2	Préserver les coupures d'urbanisation littorale	107
Objectif 10.1	Reconnaitre et préserver le réseau hydrographique et ces espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer	92	12.1.3	Organiser l'extension limitée au sein des espaces proches du rivage	107
10.1.1	Préserver les cours d'eau, les zones de sources et les zones humides	94	12.1.4	La gestion de la bande littorale de 100m	108
10.1.2	Prendre en compte dans leur globalité les espaces de fonctionnement des cours d'eau afin de les préserver et de gérer les risques d'inondation et ruissellement	96	Objectif 12.2	Reconnaitre et attribuer des objectifs différenciés aux espaces urbanisés pour organiser la maîtrise de la capacité d'accueil en cohérence avec les choix d'aménagement et environnementaux du SCoT	109
			12.2.1	Les agglomérations et villages au sens de la Loi littoral	110

12.2.2	La gestion de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages définis par le SCoT	114	Objectif 16.2	Conditions d'implantations générales pour les équipements commerciaux d'importance dans les SIP	133
<b>13.</b>	<b>Permettre et mettre en valeur les activités liées à la mer et au littoral</b>	<b>115</b>	Objectif 16.3	Conditions d'implantation générale pour la logistique commerciale	141
Objectif 13.1	Soutenir les spécificités locales liées aux activités marines sur des secteurs littoraux proches des accès à l'eau	116	Objectif 16.4	Cartographies des localisations préférentielles : les centralités	142
Objectif 13.2	Soutenir les conditions de valorisation pour l'aquaculture, la pêche et la saliculture	116	Objectif 16.5	Cartographies des localisations préférentielles : les SIP connectés	157
<b>14.</b>	<b>Prévenir, protéger et réduire les vulnérabilités face aux risques et à leurs évolutions liées au changement climatique</b>	<b>118</b>	Objectif 16.6	Cartographies des localisations préférentielles : les SIP déconnectés	161
Objectif 14.1	Assurer la protection des personnes et des biens et réduire les vulnérabilités face aux risques (prescriptions générales)	118	<b>17. Les annexes cartographiques du DOO (au format A0)</b>	<b>168</b>	
Objectif 14.2	Prescriptions plus spécifiques à l'inondation et au ruissellement	119	▪	<i>La trame écologique</i>	
Objectif 14.3	Prescriptions plus spécifiques à la submersion marine	119	▪	<i>La trame bleue (et turquoise) et les espaces de fonctionnement des cours d'eau (étude HGM)</i>	
Objectif 14.4	Prescriptions plus spécifiques au mouvement de terrain (effondrement de falaises, effondrement localisé, cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles)	119	▪	<i>Les espaces paysagers stratégiques du SCoT</i>	
Objectif 14.5	Prescriptions plus spécifiques aux feux de forêt	120	▪	<i>Les espaces agricoles pérennes du SCoT</i>	
Objectif 14.6	Prescriptions plus spécifiques aux risques technologiques et aux nuisances	121	▪	<i>L'aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique</i>	
<b>15.</b>	<b>La stratégie littorale au regard de l'évolution du trait de côte et de l'élévation du niveau de la mer</b>	<b>122</b>			
<b>Partie 4 Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique et les annexes cartographiques du DOO</b>		<b>126</b>			
<b>16.</b>	<b>Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)</b>	<b>127</b>			
Objectif 16.1	Conditions générales d'implantations pour les équipements commerciaux d'importance dans les centralités	128			



## PARTIE TRANSVERSALE 0

**INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS  
UNE TRAJECTOIRE VERS LE  
ZERO ARTIFICIALISATION  
NETTE**

*SYNTHESE DE LA  
PROGRAMMATION SPATIALE  
DEVELOPPEE DANS LE DOO*



Cette partie transversale a pour objectif de synthétiser la programmation spatiale déclinée à travers les différents objectifs sectoriels du présent DOO. Les prescriptions réglementaires afférentes sont consultables dans les parties 1 et 2 du document.

Ces objectifs limitent la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, pour le développement résidentiel, économique et des équipements du territoire. Ils visent résolument la politique promue par la Loi Climat et Résilience, au sein d'un projet territorial faisant de la lutte et de l'adaptation au changement climatique un point central.

Sur la temporalité de sa programmation à horizon 2044, le projet du SCoT inscrit le territoire dans une trajectoire tendant vers le zéro artificialisation nette à 2050, et convergeant avec les attentes des SRADDET Pays de la Loire et Bretagne.

Entre 2011 et 2020, 406 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés par l'urbanisation (sources : CapAtlantique La Baule Guérande agglomération – ConsoZAN44, MOS Bretagne).

Le SCoT met en œuvre un effort important de réduction de la consommation d'espace, pour chacune des périodes décennales à venir et entre 2041 et 2044 (cf. tableau suivant).

Pour information, effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le projet du SCoT

406 hectares consommés par l'urbanisation sur 2011-2021	2021-2030	2031-2040	2041-2044	Total 2021-2044
	-53%	-49%	-53%	-68%
	par rapport à 2011-2020	par rapport à 2021-2030	par rapport à 2031-2040	par rapport à 2011-2020

Cette trajectoire est explicitée ci-après, toute en faisant figurer les objectifs sectoriels et prescriptions correspondantes déclinées dans les parties 1 et 2 du document.

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

P 20

Mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation à l'échelle du SCoT sur 2021-2044.

- Ces objectifs amènent à ne pas dépasser, par période, les surfaces maximales suivantes :
  - 192,7 ha sur 2021-2030 de consommation d'espace ;
  - 99 ha sur 2031-2040 d'artificialisation des sols ;
  - 18,5 ha sur 2041-2044 d'artificialisation des sols ;
  - Soit un total de 310 ha sur 2021-2044.
- Ces objectifs sont déclinés par grandes vocations tels que figurés au tableau suivant :

Grandes vocations	Surfaces maximales de consommation d'espace à l'échelle du SCoT, par période, en hectares			Total 2021-2044
	2021-2030	2031-2040	2041-2044	
Residentiel incluant habitat et équipement	175,7	67	18,5	261
Economie	17,0	32		49
<b>Total SCoT</b>	<b>192,7</b>	<b>99</b>	<b>18,5</b>	<b>310</b>

Des ajustements de ces surfaces par vocation seront permis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs la plus cohérente possible, dans le cadre suivant :

- Il s'agit de permettre la réaffectation de surfaces qui ne seraient pas consommées par le résidentiel vers la vocation économique (se référer aux objectifs de programmation résidentielle de la partie 2 du DOO).
- Cette réaffectation devra respecter les surfaces maximales de consommation d'espace par période à l'échelle du SCoT explicitées ci-avant, et préserver les équilibres portés par le SCoT, notamment à travers la cohérence de ses armatures économique et résidentielle.

- **Le SCoT prévoit au total sur 2024-2044 (20 ans) une surface prévisionnelle maximale de 240,2 ha pour l'urbanisation en extension des urbanisations, toutes vocations confondues (résidentiel et économie).** Cette surface est déclinée selon les programmations de l'habitat, des équipements et économique dans la partie 2 du présent DOO.

Compte tenu de la consommation d'espace sur 2021-2024, cette surface de 240,2 ha ne devra pas amener à dépasser à l'échelle du SCoT :

- les 310 ha maximum permis sur 2021-2044 ;
- dont les 192,7 ha maximum permis sur 2021-2030.

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

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

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

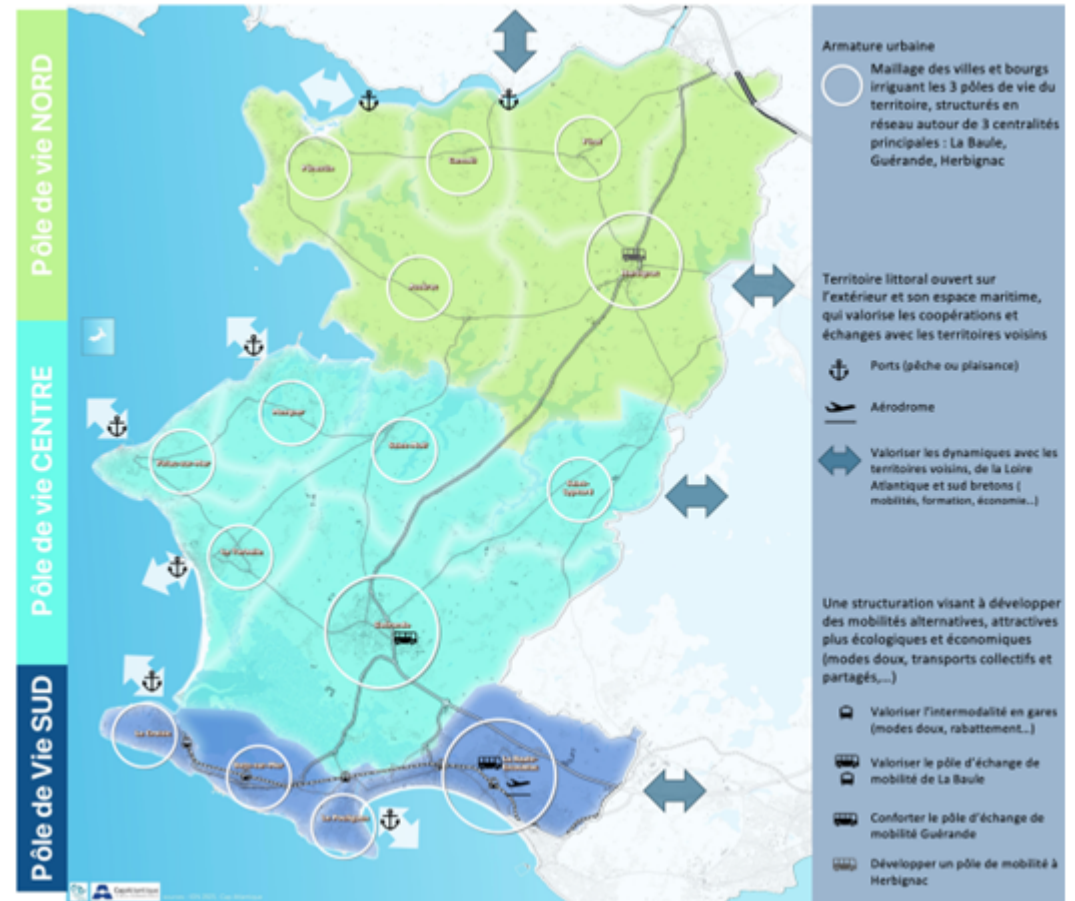
**Objectif 6.1.3 du DOO : Organiser et optimiser le développement de l'offre en équipement pour l'irrigation équilibrée du territoire et une réponse adaptée aux nouvelles attentes des populations**

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

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

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

*Armature urbaine et territoriale*



**P 35**

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

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

**Objectif 7.1.1 du DOO : Limiter la consommation d'espace et valoriser le cadre urbain en privilégiant l'enveloppe urbaine**

**P 41**

Les documents d'urbanisme locaux auront pour objectif de mobiliser prioritairement les capacités disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante pour l'accueil du développement urbain. Ils chercheront ainsi à créer un minimum de logement au sein de l'enveloppe urbaine / sans consommation de nouveaux espaces agricoles naturels et forestiers, selon les objectifs du tableau ci-après.

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

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

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

**P 42**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**P 43**

Mettre en œuvre un dispositif réglementaire permettant d'atteindre les objectifs de densité figurant au tableau ci-contre pour les nouveaux projets en extension des urbanisations.

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

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

*Les densités exprimées pour cette commune et celle du Pouliguen sur 2031-2044 sont des indicateurs utilisés notamment pour évaluer la surface potentielle d'artificialisation.*

**Objectif 9.3.2 du DOO : Organiser le développement maîtrisé et ciblé de parcs structurants et stratégiques**

**P 64**

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

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

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

**Elle s'appuie ainsi sur :**

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

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

La localisation et le périmètre du site devront être précisés et optimiser afin d'assurer :

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

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

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

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

## **PARTIE 1**

# **UN TERRITOIRE ACCELERATEUR DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE**



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

### Objectif 1.1

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

*Dans un contexte de lutte et d'adaptation au changement climatique, la protection de la trame écologique du territoire doit aussi s'accompagner d'une gestion environnementale durable. Celle-ci repose sur des actions adaptées d'entretien, de restauration et de mise en valeur de sites et milieux. En outre, la mise en œuvre du principe « Éviter, Réduire, Compenser » dans l'aménagement territorial participe de cette approche de préservation et de gestion dynamiques qui soutient la trame écologique. Enfin, il convient de prendre en compte les éventuels besoins futurs pour des projets spécifiques d'intérêt général ne pouvant être implantés en dehors des espaces de cette trame.*

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

##### P 1

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de l'orientation 1 du DOO, les documents d'urbanisme locaux veilleront à appliquer les prescriptions suivantes.

- Ils veilleront à ce que les dispositions réglementaires permettent les travaux, aménagements ou ouvrages adaptés et nécessaires pour les réalisations suivantes, sous réserve de l'acceptabilité environnementale des projets et du respect de la Loi Littoral (pour les communes concernées) :
  - l'entretien, la préservation ou la restauration écologique et/ou hydraulique (chemins de l'eau) de sites ;

- la restauration et la mise en valeur de sites d'intérêt patrimonial bâti ou naturel (dont sites du Conservatoire du Littoral et les propriétés départementales espaces naturels sensibles) ;
  - l'adaptation, la reconfiguration ou la restauration de sites naturels et/ou agricoles dans le cadre de la politique d'adaptation au changement climatique des espaces et de leurs usages (notamment recomposition spatiale et adaptation à l'évolution du trait de côte) ;
  - la gestion des aléas ou risques naturels, en privilégiant les solutions douces d'aménagement ou fondées sur la nature.
  - les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs et répondant à des besoins impératifs, tels que notamment les infrastructures et réseaux, la sécurité publique, la gestion sanitaire.
- En lisière des limites administratives communales, ils veilleront à la cohérence des trames écologiques locales entre communes limitrophes et des mesures de protection associées.

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

#### P 2

Les PLU doivent mettre en œuvre les différentes prescriptions du DOO dans un rapport de compatibilité, dont les mesures de préservation de la trame écologique. Au-delà de la mise en œuvre de ces prescriptions du DOO, il est rappelé qu'au niveau local, l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » dans le parti d'urbanisme des communes et projets d'urbanisation, visera en priorité à éviter les impacts négatifs sur les milieux écologiques, puis à les réduire si nécessaire, et, en dernier recours, à les compenser.

### Objectif 1.2

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

*Face au défi climatique et à la nécessité de limiter les pressions sur l'environnement, l'objectif est de conforter la trame écologique pour préserver la biodiversité et les ressources. Cela passe par un maillage pérenne de milieux environnementaux en bon état, tout en intégrant les usages du territoire.*

*Le SCoT vise ainsi à :*

- *Préserver les habitats et les continuités écologiques, en conciliant les différents usages de l'espace (activités agricoles et maritimes, tourisme, etc.) ;*
- *Améliorer les équilibres écologiques et hydrauliques entre les secteurs amont et aval, pour un aménagement cohérent des zones côtières et une gestion maîtrisée de la capacité d'accueil du littoral ;*
- *Valoriser les bénéfices de la nature pour le cadre de vie, les activités et la résilience du territoire face aux risques climatiques. Cela inclut :*
  - *La préservation des ressources en eau, des sols et des paysages, essentiels aux activités locales et à l'attractivité du territoire ;*
  - *La gestion des ruissellements et des inondations ;*
  - *La contribution aux équilibres environnementaux, notamment par le stockage du carbone et l'amélioration de la qualité de l'air.*

*L'objectif est de lier environnement, qualité de vie et résilience du territoire et de ses activités.*

### 1.2.1 Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire

*Définition : Au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, les espaces abritent des milieux naturels caractéristiques et reconnus pour leur fort intérêt écologique, en particulier des milieux humides, aquatiques, importants pour l'avifaune, mais aussi boisés et bocagers. Le SCoT les identifie à son niveau en distinguant :*

- *Les réservoirs d'échelle régionale. Ils sont des espaces structurants de la trame écologique régionale (SRADDET) et accueillent de sites naturels patrimoniaux reconnus par un statut de protection et de gestion (Natura 2000, arrêté de protection de biotope, sites classés, Conservatoire du Littoral...);*
- *Les réservoirs d'échelle Cap Atlantique. Ils complètent et précisent, au niveau local, le maillage écologique régional à travers 3 types de milieux : bois/zone humide, bocage/zone humide et bois/bocage/zone humide.*

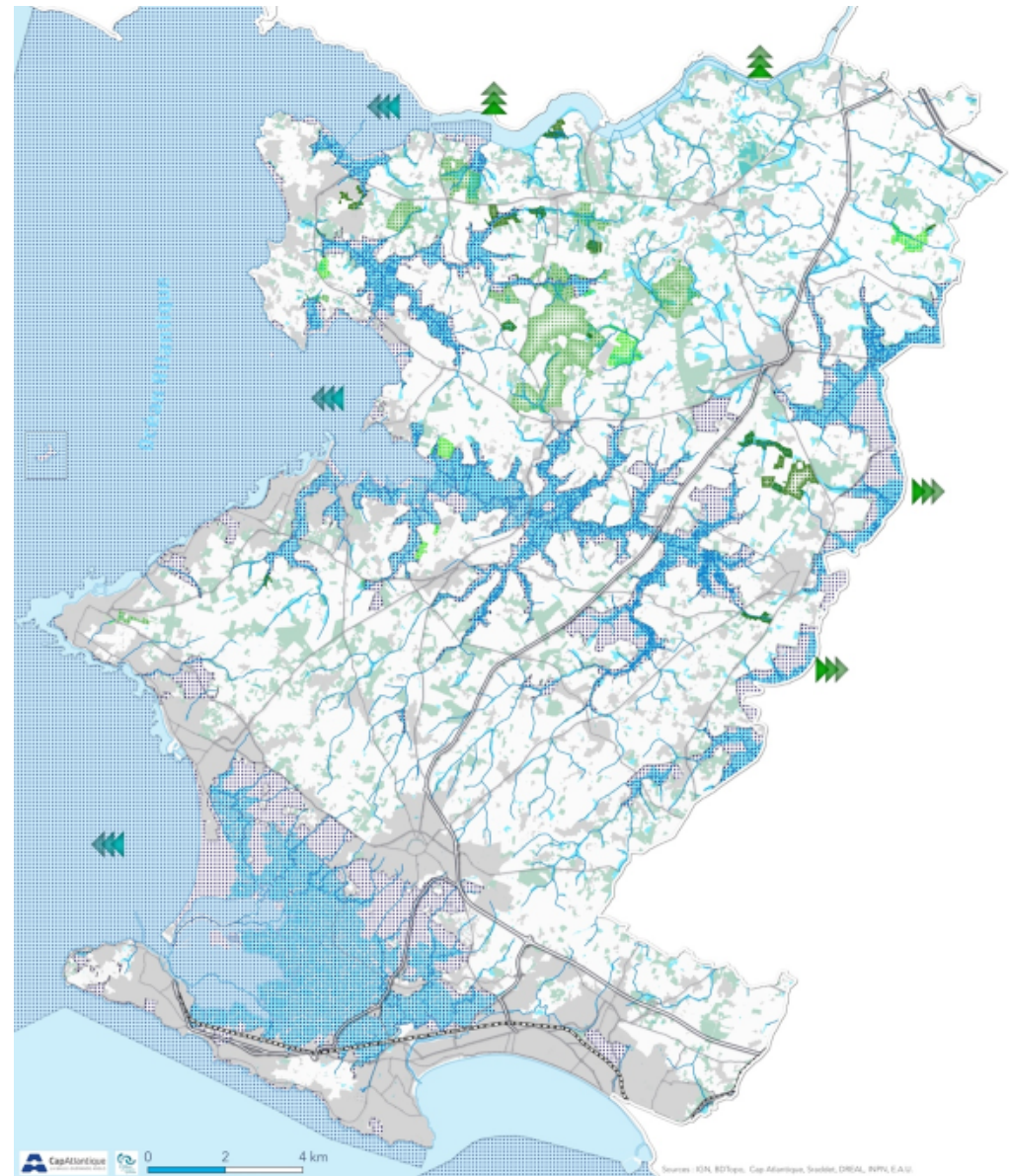
#### Réservoirs majeurs d'échelle régionale

- Réservoirs d'échelle régionale

#### Réservoirs majeurs d'échelle SCoT

- Bois, bocage et zones humides
- Bois et zones humides
- Bocage et zones humides

### Les réservoirs de biodiversité majeurs du SCoT



A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent :

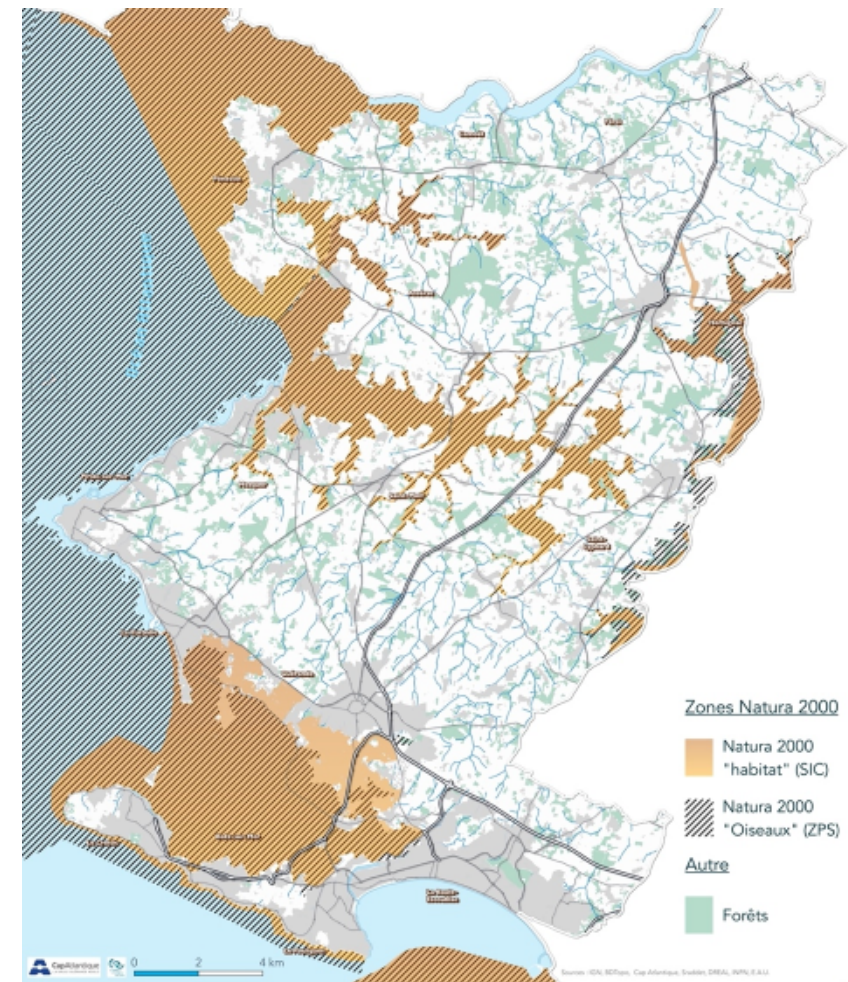
- **Préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité majeurs** identifiés par le SCoT. Cette délimitation peut être ajustée à partir d'une analyse à plus fine échelle et, si nécessaire, complétée par des espaces supplémentaires répondant à des enjeux de fonctionnement écologique de ces réservoirs, ou à des enjeux conservatoires du patrimoine naturel.
- **Attribuer à ces réservoirs une protection forte** adaptée au maintien ou à l'amélioration de leurs caractéristiques naturelles, écologiques, et de leur intégrité, tout en prenant en compte le fonctionnement des activités et usages en lien direct avec ces espaces (saliculture, agriculture...).

**Ces réservoirs sont ainsi préservés strictement de tout nouveau développement de l'urbanisation.** Toutefois, sous réserve de compatibilité avec la sensibilité et les objectifs de préservation des milieux (Natura 2000...) et du respect de la loi Littoral (dans les communes concernées), certains projets peuvent y être admis :

- L'extension limitée des constructions ainsi que la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à leur valorisation économique, y compris agricole, salicole, conchylicole ou forestière ;
- Les aménagements légers à vocation touristiques/loisirs permettant de réguler les pressions d'origine humaine liées à la fréquentation de ces espaces.

Le SCoT rappelle que les projets, aménagements ou activités impliquant des sites Natura 2000 doivent être compatibles avec les objectifs de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob...).

*Les sites Natura 2000*



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

*Un traitement particulier des abords des réservoirs de biodiversité majeur est nécessaire pour limiter les pressions, notamment urbaines, sur ces espaces, ainsi que pour garantir leur perméabilité environnementale.*

P 4

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- **gérer les lisières urbaines au contact de réservoirs de biodiversité majeurs** en ayant pour objectif d'éviter et de limiter les perturbations sur la biodiversité et les écoulements pluviaux. Il s'agira notamment:
  - d'éviter le rapprochement des constructions avec la limite du réservoir de biodiversité concerné, au moyen par exemple de zones non aedificandi ;
  - de proposer des formes urbaines favorables au prolongement de la trame écologique et paysagère dans le milieu urbain.
- **maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent.** Les documents d'urbanisme locaux et projets des collectivités sont particulièrement attentifs aux continuités locales de milieux naturels contribuant à améliorer la qualité du réseau hydrographique et la gestion hydraulique des zones aquatiques ou humides en aval :
  - Préserver les ceintures bocagères ou boisées autour des cours d'eau et zones humides ;
  - Favoriser la continuité d'une ripisylve de qualité (végétation des bords de cours d'eau) ;
  - Rechercher, lors d'opération de renouvellement urbain, les possibilités de restauration de la qualité écologique des cours d'eau et de leurs berges.

### 1.2.3 Protéger les réservoirs de biodiversité annexes du territoire

*Définition : Le SCoT identifie des réservoirs de biodiversité annexes au sein desquels les espaces naturels et agricoles ont vocation à maintenir leur fonctionnalité écologique afin de préserver la biodiversité mais aussi la qualité des liens environnementaux avec les réservoirs de biodiversité majeurs avec lesquels ils sont en contact. Il s'appuie notamment sur les espaces situés en dehors des réservoirs de biodiversité majeurs et identifiés :*

- *Au titre des Zones Humides d'Importance Nationale (ONZH) et des Zones RAMSAR (Zones Humides d'Importance Internationale).*
- *Comme espaces de « l'estuaire de la Vilaine et des marais dépendants » anciennement inventoriés en ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), car intéressants pour la fonctionnalité des sites et la maîtrise des pressions vis-à-vis des réservoirs majeurs du secteur.*

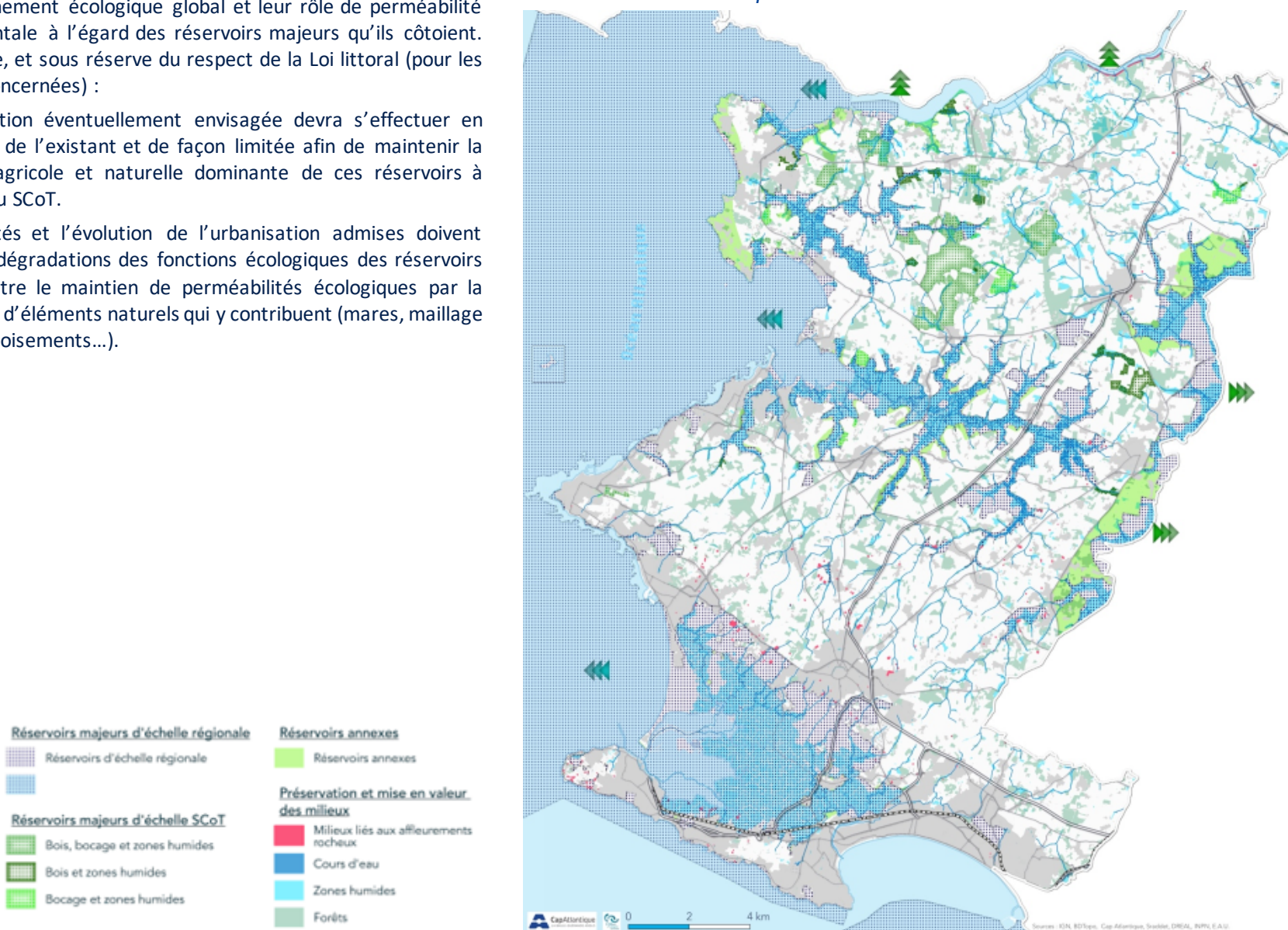
P 5

A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- **Préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité annexes** identifiés par le SCoT. Cette délimitation peut être ajustée à partir d'une analyse à plus fine échelle et, si nécessaire, complétée par des espaces supplémentaires répondant à des enjeux de fonctionnement écologique de ces réservoirs, ou à des enjeux locaux de conservation de milieux.
- **Favoriser les activités liées directement aux caractéristiques des milieux compris dans ces réservoirs (agriculture, sylviculture, aquaculture...),** sous condition de compatibilité avec les fonctionnalités écologiques du secteur.

- **Attribuer à ces réservoirs une protection adaptée** pour préserver leur fonctionnement écologique global et leur rôle de perméabilité environnementale à l'égard des réservoirs majeurs qu'ils côtoient. Dans ce cadre, et sous réserve du respect de la Loi littoral (pour les communes concernées) :
  - L'urbanisation éventuellement envisagée devra s'effectuer en continuité de l'existant et de façon limitée afin de maintenir la vocation agricole et naturelle dominante de ces réservoirs à l'échelle du SCoT.
  - Les activités et l'évolution de l'urbanisation admises doivent éviter les dégradations des fonctions écologiques des réservoirs et permettre le maintien de perméabilités écologiques par la protection d'éléments naturels qui y contribuent (mares, maillage bocager, boisements...).

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



### 1.2.4 Préserver les affleurements rocheux d'intérêt écologique

*Définition : le développement de la connaissance de la biodiversité mise en œuvre dans le territoire du SCoT a permis d'identifier des affleurements rocheux détenant un intérêt écologique, notamment par la présence d'espèces végétales patrimoniales ou protégées, d'habitats pour les espèces de reptiles menacés et d'une diversité entomologique (insectes). Ces affleurements occupent des sites ponctuels au sein de réservoirs de biodiversité, mais aussi à l'extérieur dans un contexte naturel, agricole ou urbain. Leur maintien appelle à une protection forte de ces espaces sur la base d'une identification fine à l'échelle locale.*

#### P 6

A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent **préciser la délimitation des secteurs** d'affleurements rocheux d'intérêt écologique du SCoT **et y interdire tout nouvel aménagement ou urbanisation allant à l'encontre de leur sauvegarde, leur entretien ou leur restauration écologique.**

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

*L'objectif est de mettre en place un régime protecteur des milieux forestiers et ouverts ou semi-ouverts (landes...) qui n'entrave pas les possibilités de les entretenir, les restaurer, les mettre en valeur ou de gérer la lutte contre l'incendie. Pour être la plus adaptée possible, la protection doit donc être modulées au regard des enjeux et des fonctions spécifiques des sites (enjeux écologiques, sylviculture, filière-bois énergie...), sous réserve des exigences de la Loi littoral. Cet objectif contribue, dans le domaine de l'aménagement territorial, à la mise en œuvre la Charte Forestière et de la stratégie de biodiversité du SCoT du territoire du SCoT.*

#### P 7

Les documents d'urbanisme locaux devront organiser la préservation du milieu forestier avec un dispositif réglementaire adapté aux enjeux spécifiques des différents sites, tout particulièrement pour prendre en compte :

- les règlementations et les objectifs de gestion des sites qui s'y appliquent : site Natura 2000, politique d'espaces naturels sensibles du Département, document de gestion forestière durable... ;
- les objectifs de lutte contre la fermeture des milieux liée à l'emboisement (réouverture de landes en secteur intraforestier...);
- les besoins liés à des pratiques agricoles, sylvicoles et à la filière-bois énergie ;
- Les besoins liés au renouvellement ou à l'amélioration des peuplements ainsi qu'à la lutte contre l'incendie (accessibilité, espace coupe-feu, etc.);
- les enjeux de valorisation de sites, notamment récréative et culturelle, dans la mesure où les aménagements et la fréquentation du public associés sont compatibles avec les objectifs de préservation des milieux ;

Cette prescription est mise en œuvre sous réserve des dispositions de la loi Littoral (pour les communes concernées).

#### R

Sauf, dans le cas des boisements les plus significatifs au sens de la Loi littoral (dans les communes concernées), il est recommandé dans les documents d'urbanisme de ne pas recourir systématiquement au classement des boisements en Espace Boisé Classé (EBC) de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, car la protection en découlant est susceptible de contrarier des objectifs de gestion et de mise en valeur durable des boisements.

Il est ainsi recommandé pour les massifs boisés exploités de bénéficier d'un zonage spécifique (au PLU).

En outre, il est rappelé les éléments suivants :

- Les petits boisements isolés ou les lisières forestières peuvent être préservés au titre des éléments de paysages pour leur valeur paysagère avec un règlement adapté à leur gestion,
- Un classement en EBC peut être nécessaire dans le cas de boisements ayant une valeur écologique identifiée et/ou subissant une forte pression en secteur péri-urbain (sous réserve des besoins nécessaires à la gestion écologique de ces boisements, et hors bois exploités).

### 1.2.6 Maintenir des continuités écologiques fortes et paysagères de qualité

*L'objectif est de préserver des espaces favorables à la mobilité des espèces et/ou à l'accomplissement partiel ou total de leur cycle de vie. Il s'agit aussi de valoriser le rôle naturel de la mosaïque de milieux pour la limitation des ruissellements et des pollutions. La trame écologique du SCoT intègre une stratégie de préservation des têtes de bassins-versants.*

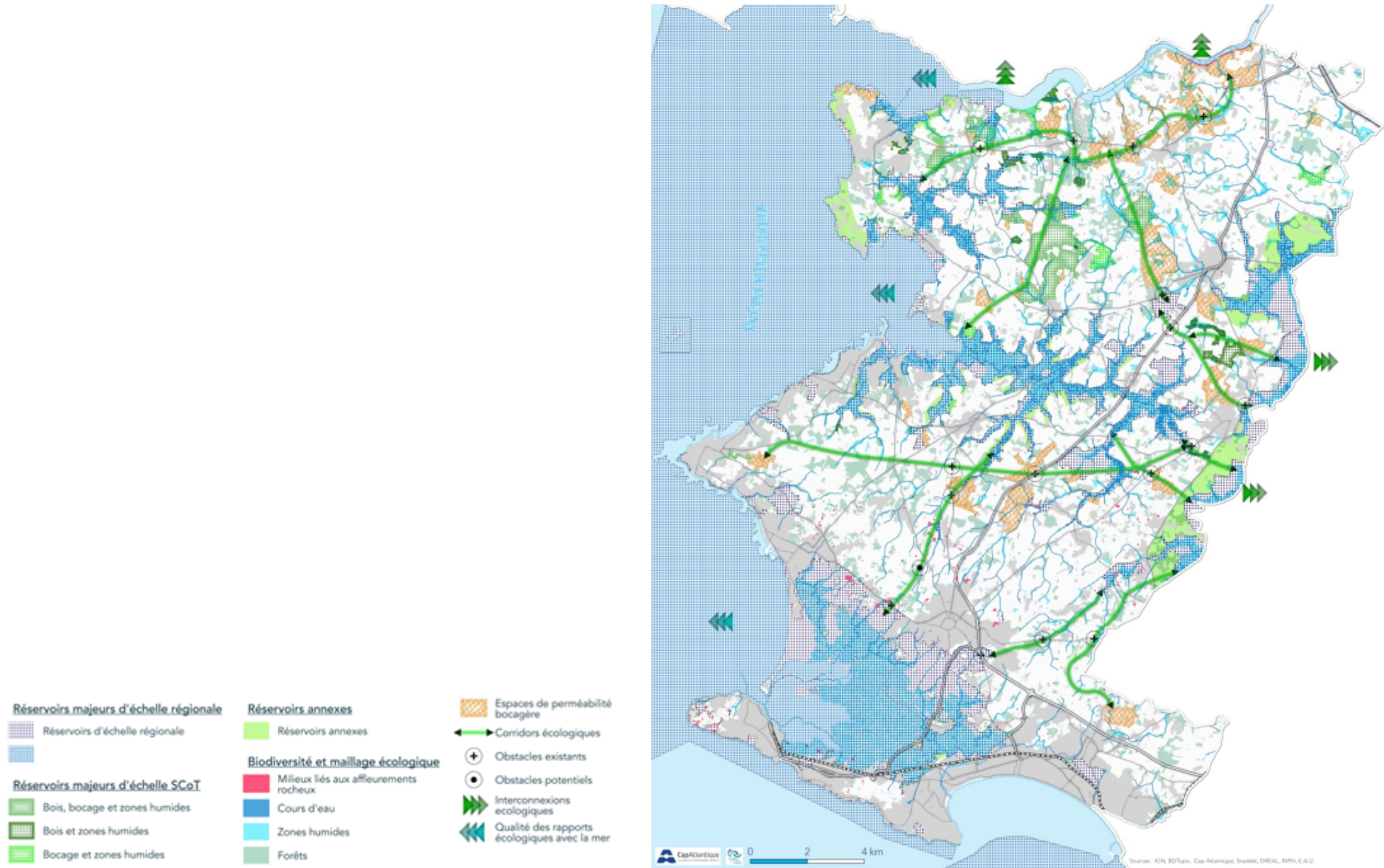
Définition. Les espaces de perméabilité bocagère identifiés par le SCoT rassemblent un réseau de haies et boisements, associés à le cas échéant à la présence de mares. Ces espaces :

- Détiennent un rôle pour le cycle de vie et la mobilité des espèces ;
- Accueillent des activités primaires (agricoles et forestières notamment). Les bonnes conditions d'exercices de ces activités contribuent au maintien et à la gestion de ces espaces ;
- Sont parfois en contact avec des lisières urbaines dont l'évolution doit être organisée pour garantir la qualité de leur insertion paysagère et environnementale.

Définition. Le SCoT identifie aussi des corridors écologiques ainsi que les obstacles existants et potentiels dont la transparence écologique est à soutenir ou améliorer. Les corridors favorisent des connexions complémentaires consolidant le maillage écologique à l'échelle du territoire.

- Ils sont des axes de continuités écologique associant la mosaïque des milieux qu'ils traversent espaces boisés, bocagers (prairie, mares, réseau de haies), humides et abords de cours d'eau.
- Ils ont pour objectif de relier entre eux les réservoirs de biodiversité et espaces de perméabilité bocagère.

Les espaces de perméabilité bocagère, corridors et obstacles



## P 8 Les espaces de perméabilité bocagère

Les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces de perméabilité bocagère du SCoT. Leur choix d'aménagement communal et leurs dispositions réglementaires doivent prévoir pour ces espaces :

- **De conserver leur dominante agricole, naturelle ou forestière** à l'échelle de territoire du SCoT ;
- **D'admettre les constructions et installations liées aux activités primaires ainsi que l'évolution des équipements touristiques existants** sous réserve de ne pas impliquer un effet de mitage ou de développement diffus et d'une insertion paysagère soignée ;
- **De préserver ou renforcer le maillage bocager.** Toutefois, des reconfigurations du maillage et des zones d'emboisement pourront être admises dans le cadre d'une approche « éviter/réduire/compenser » et sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - Ne pas avoir pour effet d'accroître les eaux ruisselées ni la diffusion des pollutions (préserver le rôle du bocage pour la maîtrise des pollutions diffuses et des ruissellements) ;
  - Préserver ou renforcer au global la logique de connexion écologique du maillage initial ;
  - Conserver les maillages structurants en ceinture des zones humides, mares et cours d'eau et/ou se connectant aux bois ;
  - Prendre en compte les pratiques agricoles qui permettent d'exploiter et préserver les prairies.
- **De protéger et favoriser la restauration des mares et des zones humides ;**
- **D'organiser le contact des zones urbanisées avec ces espaces :**
  - Rechercher la cohérence de l'enveloppe urbaine, sa compacité et son insertion dans le maillage écologique (mare, bois...) ;

- Maintenir ou créer une continuité écologique non imperméabilisée reliée à ces espaces, dans, ou en, lisière des projets et extensions urbaines ;
- Préserver un espace tampon en lisière forestière (de type milieu ouvert ou semi-ouvert) ;
- Proscrire l'urbanisation linéaire sans profondeur, le long de voies ;
- Recourir à des essences caractéristiques locales pour les plantations.

## P 9 Les corridors écologiques

A leur échelle, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- **Préciser les espaces composant les corridors identifiés par le SCoT** et leur niveau de fonctionnalité écologique, en identifiant les points de ruptures et les pressions pouvant remettre en cause leur fonctionnalité.

Ils peuvent prévoir des corridors supplémentaires à ceux du SCoT en veillant notamment à leur cohérence avec les corridors des communes limitrophes.

- **Adopter pour ces corridors un zonage et un règlement adaptés aux enjeux de ruptures et de pression afin de garantir leur bon fonctionnement :**

- **Si le corridor est situé dans un espace associé à une zone naturelle, agricole ou forestière**, il s'agit de maintenir la vocation naturelle, agricole ou forestière et l'implantation de constructions pour les activités primaires et d'équipements d'intérêt général peut y être autorisée.

Toutefois, dans le cas d'un corridor étroit, cette implantation n'est pas admise dès lors qu'elle remet en cause la fonctionnalité écologique de ce corridor et qu'il n'existe pas d'autre alternative pour maintenir une continuité écologique fonctionnelle entre les

réservoirs de biodiversité (et espaces de perméabilité bocagère) que ce corridor a pour objectif de relier.

- Si le corridor est situé dans une zone urbaine ou dont l'urbanisation est programmée, les projets d'aménagement pourront être autorisés s'ils intègrent le maintien ou l'organisation d'une continuité écologique fonctionnelle.

## R

Exemple de gestion différenciée du zonage d'un PLU pour protéger un corridor fonctionnel



## P 10 Les obstacles

Dans les secteurs concernés par les obstacles figurant au SCoT, l'**objectif est de soutenir ou améliorer la transparence des infrastructures** afin de maintenir de bonnes conditions pour le déplacement de la faune et de favoriser la perméabilité écologique des espaces.

Il s'agira notamment de :

- **Préserver des éléments de nature ordinaire** aux abords des obstacles qui facilitent le franchissement pour la faune et consolident des zones refuges (bosquet, haies denses...);
- **Utiliser les potentiels de restauration de continuités écologiques** à l'occasion de travaux sur les infrastructures ou de projets sur des espaces jouxtant ces secteurs de rupture. Les actions suivantes pourront être mises en œuvre :
  - création d'un passage inférieur ou supérieur pour la faune qui utilise effectivement ces espaces ;
  - traitement adapté des abords et du franchissement le plus proche, lorsqu'il existe ;
  - mise en valeur des abords de ces aménagements pour les rendre attractifs.

En outre, toute création de nouvelle infrastructure structurante devra éviter ou minimiser les impacts négatifs sur les ruptures de continuités écologiques et les flux hydrauliques.

## 1.2.7 Favoriser le développement de trames noires

### P 11

**Développer la réflexion et favoriser la mise en place ou la consolidation de trames noires** au regard des enjeux locaux de pollution lumineuse par l'éclairage nocturne (enjeux pour le déplacement et/ou le cycle de vie d'espèces nocturnes, la sécurité, le tourisme, des activités économiques...), **tout en utilisant les opportunités d'y associer une stratégie d'économie d'énergie et d'optimisation de l'éclairage public** (besoins, esthétique, coût...).

Une vigilance particulière est à porter au sein et aux abords immédiats des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des cours d'eau.

### R

- S'appuyer et capitaliser notamment sur la démarche menée par le PNRB en faveur de la trame noire et sur le développement d'un observatoire de la biodiversité promu par la stratégie de biodiversité de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération.

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

*Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération poursuit une politique de restauration notamment du bocage, de mares, de milieux aquatiques et humides et de leurs abords fonctionnels (trame turquoise). Le premier objectif est de relayer cette politique dans les documents d'urbanisme locaux pour faciliter la mise en place des actions de restauration et replantation, ainsi que de préserver sur le long terme les sites qui ont bénéficié de ces actions.*

*Bien que le territoire du SCoT ne détienne pas de friches urbaines structurantes, le deuxième objectif est de prendre en compte dans la durée les opportunités de renaturation de milieux artificialisés à l'échelle locale.*

### P 12

Les collectivités et leurs documents d'urbanismes locaux ont pour objectifs :

- **D'assurer une protection adaptée des milieux environnementaux concernés par des actions déjà réalisées ou programmées de restauration, (re)création, replantation** : replantation de haies bocagères, restauration de mares et de cours d'eau, reconnexion de milieux aquatiques et humides, traitement d'obstacles à la mobilité des espèces et dysfonctionnements hydrauliques...  
**Une vigilance particulière est à porter aux enjeux de restauration / réhabilitation du maillage bocager dans les secteurs prioritaires pour la gestion du phosphore et des pesticides du SAGE Vilaine.**
- **De prendre en compte et de valoriser les opportunités de renaturation de milieux à l'échelle locale.** En fonction des contextes locaux et enjeux spécifiques, ces opportunités peuvent être évaluées à partir des potentialités émanant, notamment :
  - de continuités et corridors écologiques dégradés (trames verte, bleue et turquoise) ;
  - de friches urbaines ;
  - de sites en milieu urbain présentant un intérêt pour le développement d'îlots de fraîcheur, de cœurs de biodiversité en ville (mare avec une vraie vie biologique...)... ;
  - de secteurs au sein des espaces de fonctionnement des cours d'eau.

En cohérence avec la Loi Climat et Résilience, les surfaces de friches urbaines (ou d'espaces urbains artificialisés) qui auront fait l'objet d'une renaturation effective vers des espaces désartificialisés, naturels, agricoles ou forestiers, pourront être comptabilisées en déduction de nouvelles surfaces d'urbanisation consommées jusqu'en 2031, tout en permettant de respecter les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols fixés par le SCoT.

## **R**

- Les objectifs ci-avant seront développés en cohérence avec les politiques et les actions de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération notamment en matières : de politique foncière, de stratégie de biodiversité, d'ingénierie environnementale (gestion du trait de côte, espaces de fonctionnement des cours d'eau...) et pour les activités primaires.
- Sensibiliser et accompagner les populations et acteurs locaux à la préservation des milieux naturels et à la gestion durable des ressources en eau, en incluant des mesures pour la gestion des plages et des flux touristiques.

## **Objectif 1.3**

### **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**

*L'objectif est de poursuivre un aménagement et une gestion du milieu urbain de qualité qui bénéficie à son adaptation au changement climatique et à la qualité de vie des populations. Il est ainsi question de biodiversité en ville, d'îlots de fraîcheur, d'urbanisme favorable à la gestion des eaux de ruissellement/des infrastructures de gestion naturelle des eaux de pluies, de qualité des paysages.*

*Il s'agit parallèlement de promouvoir la sobriété foncière dans le cadre d'un urbanisme propice à la santé et aux nouveaux modes de vie à travers notamment l'optimisation de l'utilisation des espaces disponibles, les formes urbaines.*

#### **1.3.1 Développer la nature en ville et limiter l'imperméabilisation**

*Afin de renforcer la trame verte et bleue dans l'espace urbain, les documents d'urbanisme locaux s'appuient notamment sur :*

- *les éléments de connaissance de la biodiversité, l'armature végétale existante et/ou à développer et les enjeux de préservation des espaces de fonctionnement des cours d'eau et de gestion intégrée des eaux pluviales (cf. partie 3 du DOO).*

*Il convient de souligner que la connaissance de la biodiversité est amenée à s'enrichir dans le futur à travers le développement d'outils (notamment observatoire de la biodiversité) dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de biodiversité de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération.*

**Une trame verte et bleue urbaine doit être prévue dans chaque commune et traduite par les documents d'urbanisme locaux** au moyen de dispositions réglementaires adaptées : zonage, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique trame verte et bleue, OAP sectorielles, règlement...

**Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux** poursuivent les objectifs suivants :

- **Définir les espaces à maintenir ou à développer pour des continuités naturelles** à travers la végétalisation de l'espace public et de voies douces, le maintien d'espaces jardinés ou plantés présentant un intérêt de continuité (continuité, continuité en pas japonais...);
- **Favoriser la préservation ou la création d'îlots de fraîcheur et de cœur de biodiversité** ;
- **Veiller à ce que les projets de nature en ville soient bien intégrés au fonctionnement du quartier** afin d'éviter des conflits d'usages et de faciliter l'appropriation des espaces verts/végétalisés publics par les habitants.
- **Rechercher autant que possible la mise en réseau des espaces de la trame verte urbaine et les interconnexions avec les milieux naturels ou agricoles pertinents situés en ceinture urbaine.** Cet objectif pourra par exemple se traduire par un traitement adapté des lisières urbaines, le maintien ou le confortement de pénétrantes vertes, la mise en place sur des points pertinents de clôtures perméables à la petite faune, etc.
- **Prévoir le maintien et/ou la création d'espaces végétalisés / de pleine terre pertinents pour la trame verte communale, la de gestion naturelle des eaux de pluies et de ruissellements, et/ou les îlots de fraîcheur.** Les documents d'urbanisme locaux maîtrisent l'artificialisation des sols dans ces espaces afin d'y faciliter l'infiltration.
- **Faciliter la mise en œuvre de compositions urbaines et architecturales favorables à la biodiversité et veiller à leur insertion de qualité dans le paysage urbain local** (respect des exigences liées aux sites patrimoniaux remarquables...): toiture végétalisée, biodiversité dans l'architecture, mare avec une vraie vie biologique intégrée à un projet d'aménagement, site favorable à la faune rupestre (hirondelles, chauves-souris...)...
- **Prévoir des plantations** et, le cas échéant des espaces libres de constructions, dans les OAP et dans le règlement pour les parcelles privées.
- **Favoriser la désimperméabilisation du milieu urbain** en utilisant notamment le potentiel offert par des projets de réaménagement de l'espace public, d'opération de renouvellement urbain, de mise en valeur de cours d'eau et de leurs espaces de bon fonctionnement.
- **Favoriser la plantation d'essences locales et adaptées au climat** (hors cas spécifiques de parcs urbains, site patrimonial ou touristique). **Pour les îlots de fraîcheur les plantations privilégieront ces essences**, plutôt que les espèces ornementales afin de favoriser leur durabilité et un rôle de support pour la biodiversité.
- **Favoriser une nature en ville promouvant les comportements favorables à la santé**, à travers notamment des espaces publics de qualité propices aux activités sportives, de détente et aux rencontres (offre en espaces verts, ombrage, mobilier adapté aux plus vulnérables...).

#### **R**

- Favoriser la conception des projets de biodiversité en ville en concertation avec les habitants.
- Favoriser une gestion différenciée des espaces verts publics (adaptation et optimisation de l'entretien des espaces en fonction de leur usage, de leur nature et de leurs besoins écologiques et en ressource...).

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

P 14

Les documents d'urbanisme locaux doivent adapter leur dispositif réglementaire en vue d'une meilleure utilisation du tissu urbanisé et d'un renforcement de la densification adapté au contexte d'insertion :

- **Anticiper la gestion des densités bâties et des formes urbaines en tenant compte des besoins de développement de la nature en ville, de prolongement de la trame paysagère dans l'urbain, et de limitation ou de réduction de l'imperméabilisation**, notamment dans une perspective de préservation des espaces de fonctionnement des cours d'eau et de gestion des risques. Par exemple, dans certains secteurs, des espaces plus larges peuvent être ménagés entre les constructions pour y intégrer une haie ou un petit espace vert commun, tandis que dans d'autres, la densité pourra être augmentée en jouant sur le positionnement des constructions sur la parcelle, leur orientation ou leur hauteur.
- **Organiser les capacités identifiées localement de mobilisation des dents creuses, de renouvellement urbain, et d'aménagement de cœurs d'îlots urbains non construits**, en recourant si nécessaire à des outils pour désenclaver le foncier et encadrer son aménagement ;
- **Promouvoir des règles d'implantation et d'emprise au sol du bâti, voire d'OAP, permettant une meilleure utilisation de l'espace disponible et l'adaptation du parcellaire dans le temps**. Il s'agit notamment :
  - de règles d'implantation du bâti facilitant les possibilités d'extensions du bâti et de divisions parcellaires ultérieures (par exemple avec une implantation du bâti plus proche des limites séparatives) ;
  - de formes urbaines plus compactes et ménageant des espaces libres cohérents pour gérer l'intimité des espaces privés et assurer aux habitants des espaces extérieurs fonctionnels (associés ou non à la nature en ville) ;
- **Anticiper l'organisation du parcellaire et du réseau viaire dans les opérations d'aménagement en ayant pour objectifs :**
  - de permettre une gestion différenciée des densités et la diversité des logements à l'opération en variant le niveau d'alignement du bâti et la taille/la configuration des espaces extérieurs privatifs ;
  - d'optimiser la voirie et l'offre de stationnement dans une logique d'économie d'espace, de limitation de l'imperméabilisation et de valorisation des mobilités douces (adaptées au contexte).
- **Faciliter les évolutions bâtementaires adaptées aux nouveaux modes de vie et des compositions architecturales attractives :** espace de travail chez soi, points d'accès extérieurs agréables, gestion de l'intimité des espaces privés...
- **Gérer l'élévation de la hauteur du bâti dans les centres des villes et des bourgs pour favoriser la création de logements, la multifonctionnalité dans le bâtiment, ou redonner de meilleure fonctionnalité à l'usage du bâti existant**. Cette élévation de la hauteur du bâti nécessitera d'être maîtrisée et accompagnée d'objectifs dans la composition architecturale des projets afin d'assurer une greffe urbaine/couture architecturale bien insérée aux caractéristiques du quartier d'implantation.

- **Organiser et gérer l'élévation de la densité bâtie en prenant en compte le contexte local du tissu urbain (morphologie, capacité du réseau viaire, nature en ville, limitation de l'imperméabilisation au regard de la gestion naturelle des eaux de pluie...) :**
  - Sur les disponibilités foncières et tissus bâtis adjacents aux secteurs les plus denses de centres urbains, promouvoir des formes urbaines plus denses en lien avec ces secteurs.
  - En zone pavillonnaire moins dense et moins maillées par le réseau viaire, prendre en compte les capacités de ce réseau (actuel et projeté) et la morphologie du quartier, afin d'organiser en cohérence la densification du tissu et d'éviter les projets susceptibles de générer des dysfonctionnements dans l'espace urbanisé : conflits de circulation ou d'usages, ruptures morphologiques abruptes altérant le paysage...

## 2. Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire

*La volonté est de conforter durablement les activités primaires et la souveraineté alimentaire, tout en renforçant la résilience du territoire face au changement climatique. Il s'agit en effet de soutenir le dynamisme des économies primaires, essentielles au fonctionnement et à l'authenticité du territoire, et de promouvoir la proximité producteurs-consommateurs, une alimentation saine, locale.*

**Cet axe de projet implique en premier lieu de préserver l'espace productif agricole** (incluant la conchyliculture). Le territoire de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération se réengage pour cela dans une politique forte de pérennisation d'espaces agricoles sur le long terme.

*Cette politique intervient en supplément des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols portés par le SCoT en cohérence avec la Loi Climat et Résilience. Il s'agit d'ancrer durablement des conditions favorisant l'agriculture, la reconquête d'espaces, en particulier littoraux, et qui facilitent la mise en œuvre de politiques opérationnelles de l'agglomération pour les activités primaires (PEAN, etc.).*

*Dans la lignée du SCoT de 2018, le nouveau SCoT (ré)affirme ainsi la protection d'Espaces Agricoles Pérennes (EAP). Ces espaces s'appuient sur ceux déterminés lors du SCoT de 2018, tout en intégrant des adaptations localisées qui améliorent le dispositif de protection au regard de réalités de contexte, respectent la finalité d'origine des EAP, et amènent in fine à une hausse de la surface protégée par le nouveau SCoT à l'échelle du territoire.*

**A horizon 20 ans, ce sont ainsi 20 577 hectares désormais protégés au titre des EAP, contre 19 000 ha dans le SCoT de 2018.**

*Ces espaces ont été déterminés en concertation notamment avec la Chambre d'Agriculture, les communes du SCoT et Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération.*

**En deuxième lieu, il est nécessaire de faciliter le fonctionnement des exploitations** en y intégrant la perspective d'amélioration de la fonctionnalité d'espaces agricoles et de reconquête d'espaces littoraux par l'agriculture. Cela doit contribuer à des conditions favorables pour la création de valeur ajoutée par les activités primaires : maraichage, élevage, culture, sylviculture....

*Il s'agit aussi de favoriser le développement de boucles locales et la mise en valeur de l'agriculture nourricière de proximité favorisant l'accès des populations à une alimentation saine (circuits-courts...). A son niveau, le SCoT contribue à la transition alimentaire et à soutenir le Projet Alimentaire Territorial Presqu'île, Brière Estuaires, tout en favorisant la réduction de la consommation d'énergie liée à l'alimentaire (proximité producteur-consommateur...).*

*Ces objectifs se déclinent, d'une part, dans le présent chapitre pour ce qui concerne le développement des circuits-courts, points de vente directe. En effet l'objectif est de valoriser les produits du terroir grâce au développement des circuits courts et au développement de la diversification touristique. Concernant la commercialisation, les circuits courts concernent la vente directe, mais aussi le développement de réseaux de distribution de productions locales mettant en relations les professionnels et les consommateurs. Le développement des circuits courts dépend donc des acteurs privés et/ou d'actions publiques de sensibilisation et de soutien, qui relèvent de recommandations. En matière d'aménagement il faut faciliter les possibilités de réalisation de ces réseaux.*

*D'autre part, la partie 2 du DOO relative à l'économie concerne les activités de transformation et la structuration de filière alimentaires de proximité.*

*En troisième lieu, la valorisation de l'espace forestier doit être soutenue dans une perspective durable, c'est-à-dire en faisant converger préservation et renouvellement de la ressource, exploitation responsable et prise en compte des rôles multiples de la forêt, notamment pour la biodiversité et la maîtrise des ruissellements. Pour cela il s'agira de mettre en œuvre les prescriptions relatives à l'espace forestier que prévoient le présent DOO pour sa trame verte et bleue (Orientation 1).*

## Objectif 2.1

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

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

#### P 15

**Afin de les protéger sur le long terme, le SCoT identifie à son échelle des espaces agricoles pérennes (EAP) avec un objectif à 20 ans de 20 577 hectares protégés.**

Ces espaces pérennes résultent d'un choix politique ayant pour finalité de préserver des espaces agricoles ou conchyliques productifs cohérents ou des espaces de reconquête littoraux ou périurbains pour lesquels une exploitation peut effectivement être confortée ou envisagée, dans le cadre d'un engagement à long terme.

- **A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter, en compatibilité, les EAP identifiés par le SCoT, sur la base de l'annexe cartographique du DOO intitulée « Espaces Agricoles Pérennes cartographie ».**
- **En respectant la finalité des EAP, les documents d'urbanisme locaux seront aussi amenés :**
  - à enrichir les EAP à leur échelle s'ils le jugent pertinent et cohérent avec leur projet politique (contour, adjonctions de parcelles, etc.),
  - à classer d'autres espaces supplémentaires à vocations agricoles et conchyliques pour lesquels l'engagement sur le long terme d'un confortement ou de création de l'exploitation n'est pas encore acquis (fonctionnement, qualité agronomique, interrogation en termes de projet sur le long terme).

- à préciser les contours des EAP au regard des équipements significatifs, des boisements significatifs et les grandes zones humides, car ces différents éléments nécessitent une approche plus fine au niveau local et ont été soustraits des EAP définis à l'échelle du SCoT.

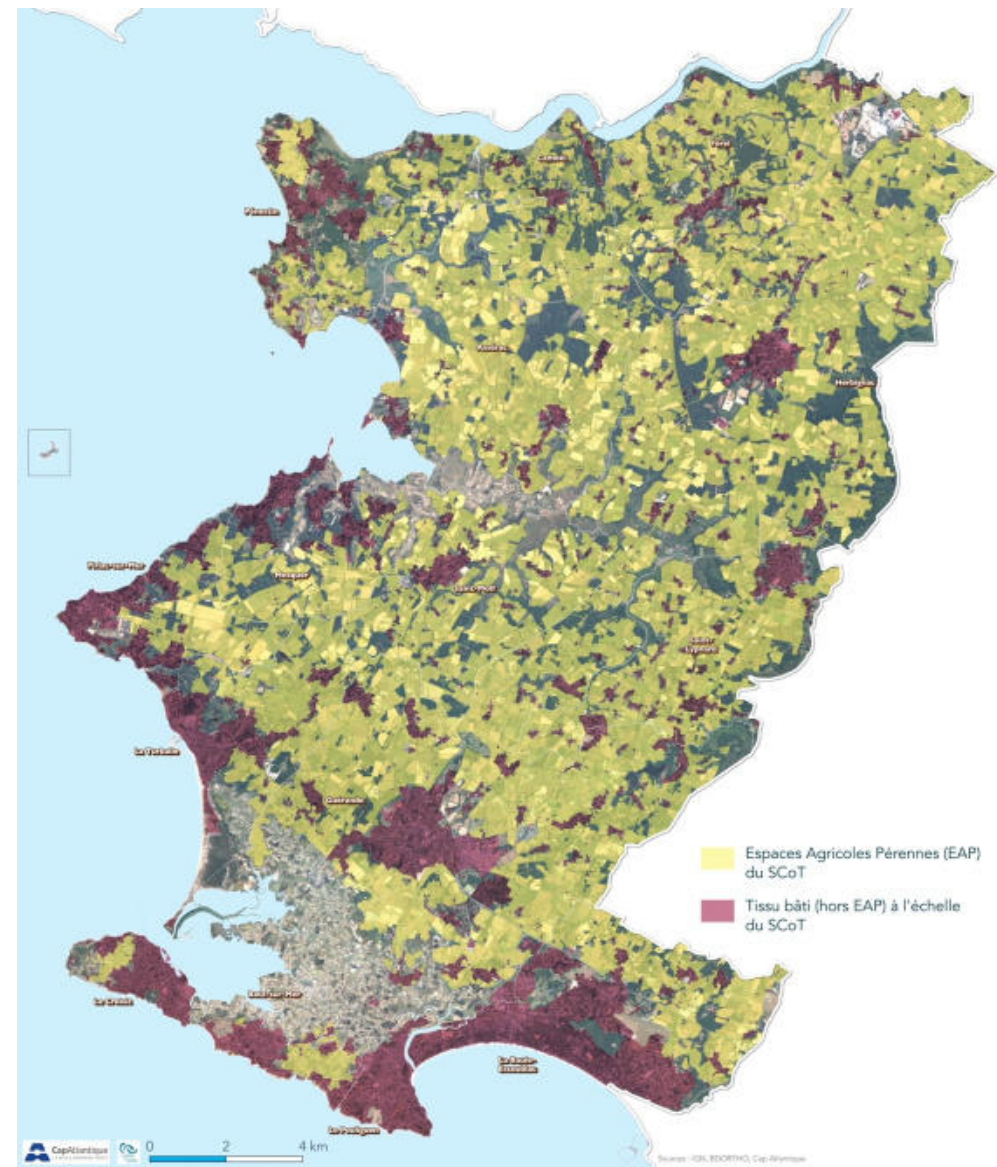
- **Les documents d'urbanisme locaux doivent attribuer aux EAP un dispositif réglementaire protecteur garantissant le maintien des espaces agricoles pérennes.**

Toutefois, les EAP ne sont pas incompatibles avec les ouvrages et réseaux pour la gestion de l'eau, de l'assainissement et autres équipements d'intérêt général liés à tous les réseaux.

Les documents d'urbanisme locaux détermineront à cet effet le dispositif réglementaire approprié en prenant en compte les éventuels besoins d'extension ou de renforcement de ces ouvrages (ainsi que ceux d'autres activités économiques isolées qui seraient incluses dans ces EAP dans le rapport de compatibilité inhérent à l'articulation SCoT/PLU).

- **Les documents d'urbanisme locaux devront réserver d'autres espaces à usage agricole ou naturels pour répondre aux objectifs maximaux de consommation d'espace issus des besoins en habitat, en équipements et en sites économiques prévus par le présent DOO.**

*Les Espaces Agricoles Pérennes identifiés à l'échelle du SCoT*



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

### P 16

Les documents d'urbanisme locaux favorisent la poursuite de la reconquête du littoral par l'agriculture et l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace agricole. A cette fin :

- **Les collectivités identifient les grands ensembles littoraux et non littoraux :**
  - pouvant faire l'objet d'un projet de maintien et de consolidation de l'activité agricole ;
  - et, le cas échéant, s'inscrivant dans un programme de reconquête agricole des terres en friches, par des actions foncières : échanges parcellaires, animation foncière ciblée auprès des propriétaires pour les inciter à mettre leurs terres à disposition des agriculteurs...

**Dans ce cadre, les perspectives d'interventions sont notamment :**

- De poursuivre la mise en œuvre des PEAN,
- De favoriser le développement d'une politique comparable au PEAN (sans toutefois utiliser ce dispositif réglementaire), sur d'autres communes du SCoT où existent des difficultés similaires de fonctionnement des exploitations notamment liés au foncier, de terres en friches... (Assérac, Pénestin, Mesquer...).
- **Les dispositifs réglementaires des documents d'urbanisme locaux permettent de maintenir, consolider, et étendre les sièges d'exploitations en cohérence avec les dispositions légales en vigueur (Loi littoral, servitudes de réciprocité, etc.).**

### P 17

Les documents d'urbanisme locaux doivent anticiper les enjeux d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur l'agriculture qui résultent de la réalisation d'aménagements ou d'urbanisations en extension :

- **Évitement ou limitation du morcellement des espaces agricoles allant dans le sens de la pérennité des exploitations** et en prenant en compte les enjeux d'accessibilité aux sièges et espaces de production primaires, mais aussi de déplacements agricoles ;
- **Prise en compte des enjeux de compensation en terres agricoles dans le parti d'aménagement et le zonage des documents d'urbanisme locaux.** Cette compensation pourra notamment viser la reconquête de friches, de potentiels viables de terres non exploités notamment périurbains, ou encore l'évolution des exploitations dans une logique de projet agricole.
- **Pour la sylviculture :**
  - Maintien des accès aux forêts de production sylvicole et de parcours adaptés pour les camions longs, voire pour des convois exceptionnels,
  - Maintien des chemins d'accès et de traverse adaptés au sein des espaces forestiers significatifs permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserve d'eau en cas de nécessité (à justifier avec le SDIS),
  - Prise en compte des besoins de maintien ou de création d'espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri...).

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux prennent en compte les besoins en logement et en desserte numérique pour les activités primaires dans une logique d'innovation et de résilience :

- Favoriser la bonne desserte en infrastructures numériques et en couverture mobile pour les activités primaires,
- Dans le cadre de la politique de l'habitat :
  - Prendre en compte les enjeux liés aux difficultés d'accès au logement d'agriculteurs dans le cadre de transmission de leur activité ;
  - Améliorer la réponse aux besoins du logement de saisonniers, en favorisant le recours à différentes solutions : logement en location, optimisation de l'usage de campings...

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

Pour favoriser les réseaux de distribution de production locale et le rapprochement entre producteurs et consommateur, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux :

- Prévoient la possibilité de création de points de vente mutualisés ou non (locaux « vitrines »), en les localisant dans une perspective de complémentarité et de soutien aux commerces de centres villes, qui peuvent être partenaires de la vente ;
- Prévoient les possibilités d'aménagement d'espaces pour des manifestations agricoles ou des marchés ;

- Prévoient et encadrent, en zone agricole ou naturelle exploitée, les besoins immobiliers nécessaires à la vente directe des exploitations (à proximité des lieux de production), activité accessoire à la production primaire, dans le respect de la Loi littoral pour les communes concernées.

### 3. Inscrire le territoire dans une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette

Le SCoT organise les conditions pour la préservation d'une trame écologique vivante et des espaces agricoles forts. Au surplus, la limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, promue par la Loi Climat et Résilience, doit contribuer à un mode d'aménagement plus économe en espace et profitable à la préservation des sols et de leurs multiples fonctions (infiltration des eaux de pluie, captation du carbone, gestion des risques, etc.).

Sur la temporalité de sa programmation à horizon 2044, le projet du SCoT inscrit le territoire dans un trajectoire tendant vers le zéro artificialisation nette à 2050, et convergeant avec les attentes des SRADDET Pays de la Loire et Bretagne.

Entre 2011 et 2020, 406 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés par l'urbanisation (sources : Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération – ConsoZAN44, MOS Bretagne).

Le SCoT met en œuvre un effort important de réduction de la consommation d'espace, pour chacune des périodes décennales à venir et entre 2041 et 2044 (cf. tableau suivant).

Pour information, effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le projet du SCoT

406 hectares consommés par l'urbanisation sur 2011-2021	Total 2021-2044			
	2021-2030	2031-2040	2041-2044	
	-53%	-49%	-53%	-68%
	par rapport à 2011-2020	par rapport à 2021-2030	par rapport à 2031-2040	par rapport à 2011-2020

Cette trajectoire est explicitée à travers les objectifs ci-après.

Notons qu'entre 2021 et 2024 la consommation d'espace dans le territoire du SCoT a été de 70 ha (Méthode Conso ZAN 44).

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

#### P 20

Mettre en œuvre les objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation à l'échelle du SCoT sur 2021-2044.

- Ces objectifs amènent à ne pas dépasser, par période, les surfaces maximales suivantes :
  - 192,7 ha sur 2021-2030 de consommation d'espace ;
  - 99 ha sur 2031-2040 d'artificialisation des sols ;
  - 18,5 ha sur 2041-2044 d'artificialisation des sols ;
  - Soit un total de 310 ha sur 2021-2044.
- Ces objectifs sont déclinés par grandes vocations tels que figurés au tableau suivant :

Grandes vocations	Surfaces maximales de consommation d'espace à l'échelle du SCoT, par période, en hectares			Total 2021-2044
	2021-2030	2031-2040	2041-2044	
Residentiel <i>incluant habitat et équipement</i>	175,7	67	18,5	261
Economie	17,0	32		49
<b>Total SCoT</b>	<b>192,7</b>	<b>99</b>	<b>18,5</b>	<b>310</b>

Des ajustements de ces surfaces par vocation seront permis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs la plus cohérente possible, dans le cadre suivant :

- Il s'agit de permettre la réaffectation de surfaces qui ne seraient pas consommées par le résidentiel vers la vocation économique (se référer aux objectifs de programmation résidentielle de la partie 2 du DOO).
- Cette réaffectation devra respecter les surfaces maximales de consommation d'espace par période à l'échelle du SCoT explicitées ci-avant, et préserver les équilibres portés par le SCoT, notamment à travers la cohérence de ses armatures économique et résidentielle.

- **Le SCoT prévoit au total sur 2024-2044 (20 ans) une surface prévisionnelle maximale de 240,2 ha pour l'urbanisation en extension des urbanisations, toutes vocations confondues (résidentiel et économie).** Cette surface est déclinée selon les programmations de l'habitat, des équipements et économique dans la partie 2 du présent DOO.

Compte tenu de la consommation d'espace sur 2021-2024, cette surface de 240,2 ha ne devra pas être amenée à dépasser à l'échelle du SCoT :

- les 310 ha maximum permis sur 2021-2044 ;
- dont les 192,7 ha maximum permis sur 2021-2030.

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

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

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

## 4. Développer la performance énergétique du territoire en capitalisant sur les atouts de l'agglomération et se projeter dans une trajectoire décarbonée

*L'accélération de la transition énergétique doit contribuer, au-delà de la protection du climat, à la qualité de vie et à la résilience du territoire face au changement climatique et aux enjeux de développement et d'optimisation de l'usage d'énergies décarbonées. Le territoire se projette dans cette perspective, en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial de l'agglomération.*

***Le premier volet de la stratégie est de réduire les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre en impliquant l'habitat, la mobilité mais aussi des modes d'urbanisation et de construction mieux adaptés.***

*Il s'agit, d'une part, d'améliorer la sobriété énergétique par des actions de rénovation du parc de logements. Cette rénovation peut également répondre à des besoins plus larges d'adaptation ou de renouvellement des bâtiments, en lien avec l'évolution des attentes des ménages en matière de confort et d'usage, notamment pour une occupation à l'année de résidences secondaires mutant en résidences principales.*

*Il s'agit, d'autre part, d'opter pour des modes constructifs et des formes urbaines favorisant une approche bioclimatique, les îlots de fraîcheur et les mobilités douces à l'échelle du quartier. Le tout en prenant en compte les spécificités architecturales et du patrimoine pour les mettre en valeur.*

***Le deuxième volet consiste à développer le mix énergétique de manière pragmatique et opérationnelle. Il convient en effet de s'appuyer sur des ressources décarbonées et renouvelables qui sont adaptées aux atouts du***

*territoire, mais aussi à ses sensibilités et particularités urbaines, paysagères, environnementales.*

*Le solaire (thermique et photovoltaïque) et les réseaux locaux de chaleur font partie de ces atouts premiers sur lesquels le territoire entend capitaliser. Il faut aussi valoriser les secteurs d'innovation en lien avec les énergies marines que le territoire a déjà su développer, en particulier autour du pôle d'expérimentation SEM-REV au Croisic (hydrolien, hydrogène renouvelable...).*

***Enfin, l'amélioration de la performance énergétique, c'est aussi réduire l'empreinte environnementale à travers l'économie circulaire (valorisation de sous-produits ou co-produits d'activités primaires...) et la gestion optimisée des déchets.***

***Rappels d'objectifs stratégiques du PCAET de Cap-Atlantique aggro, adopté en 2021.***

*Objectifs à horizon 2030 :*

- *Réduire de 28% les consommations énergétiques et de 35% les consommations d'énergies fossiles du territoire.*
- *Réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air.*
- *Multiplier par 3 la part d'énergies renouvelables dans la consommation finale du territoire. Les énergies renouvelables représentent 12 % de l'énergie consommée sur le territoire, contre 11% en 2016. L'objectif de 33% fixé pour 2030 mérite que ces énergies soient développées et/ou que l'énergie soit moins consommée.*

*Objectifs à horizon 2050 :*

- *Réduire de moitié des consommations énergétiques.*
- *Réduction d'un facteur 6 les émissions ou atteinte d'une neutralité carbone.*

## Objectif 4.1

### Réduire la consommation énergétique et l'émission de Gaz à effet de serre

#### P 21

#### *Améliorer la sobriété énergétique du bâti existant*

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux devront mettre en œuvre les objectifs suivants au regard des enjeux locaux et en s'assurant que les projets soient adaptés à leur contexte d'insertion urbaine et paysagère.

- **Adapter les règles d'urbanisme pour faciliter les travaux et les évolutions bâtimentaires nécessaires à la rénovation énergétique des logements, à l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable, voire à l'amélioration des conditions d'habitabilité.**

Cet objectif s'inscrit en particulier dans le cadre des politiques suivantes que le territoire poursuivra ou développera :

- La lutte contre la précarité énergétique de ménages, notamment les plus modestes ;
  - L'amélioration des logements dégradés, voire présentant des défauts constructifs ;
  - L'accompagnement de la transformation en résidences principales de résidences secondaires en situation de « passoires thermiques », voire inadaptées pour un usage à l'année ;
  - L'incitation/l'accompagnement à l'auto-rénovation et à des projets de rénovation du bâti (logements, activités...) visant une basse consommation énergétique.
- **Poursuivre activement l'amélioration énergétique des équipements publics et faire de ces équipements des témoins exemplaires et démonstrateurs de la sobriété énergétique dans le bâtiment.**

#### P 22

#### *Économiser l'énergie et optimiser son utilisation dans l'aménagement et les projets urbains*

**Les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'innovation et la performance énergétique des projets urbains :**

- **à travers l'organisation des formes urbaines et le développement des modes actifs de déplacements à l'échelle du quartier :** compacité, quartiers traversants propices à la pratique des modes actifs...
- **en créant les conditions favorables au maintien ou à la création d'îlots de fraîcheurs** à l'échelle des opérations d'aménagement, du quartier...
- **en promouvant l'approche bioclimatique dans le bâtiment (orientation du bâti par rapport au soleil, au vent...).** En fonction du contexte, cette approche peut inclure des solutions pour la thermorégulation du bâti et la lutte contre les chaleurs urbaines, notamment : la végétalisation de façades, des toitures blanches conçues dans le cadre de compositions architecturales qualitatives assurant leur bonne insertion dans le quartier...
- **en favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés et à faible impact environnemental** dans les projets de construction, de rénovation et d'espaces publics.
- **en facilitant la mise en œuvre de projets de bâtiments flexibles et adaptables pour permettre l'évolution des usages (pièce en plus...)** ou leur changement changements d'usage avec un impact environnemental minimal (bâti utilitaire conçu pour permettre une réutilisation ultérieure en logement...),
- **en favorisant la diversité de fonctions dans le bâtiment,** dans les secteurs urbains qui s'y prêtent.

La déclinaison de ces objectifs devra être mise en œuvre en cohérence avec les enjeux locaux d'intégration paysagère, urbaine et de valorisation patrimoniale (architecture, etc.).

Il conviendra, en parallèle, de soutenir le dynamisme de la filière éco-rénovation et de valoriser les savoir-faire artisanaux qui sont notamment porteurs d'innovation, de techniques constructives locales spécifiques : savoir-faire constructif en matière d'architecture balnéaire...

#### Objectif 4.2

#### Développer le mix énergétique vers les énergies renouvelables en l'associant aux caractéristiques territoriales

##### P 23

Les documents d'urbanisme locaux devront organiser les nouvelles installations de production d'énergies renouvelables dans des conditions assurant leur intégration qualitative et leur adaptation aux contextes et enjeux locaux d'insertion liés au paysage, au cadre urbain, aux activités primaires, à l'environnement.

Il conviendra aussi de :

- **Proscrire les nouvelles installations de parcs solaires au sol (thermique et photovoltaïque) et éoliennes au sein des zones humides ainsi que des espaces suivants déterminés au présent DOO :**
  - Réservoirs de biodiversité, et espaces de corridors et de perméabilités écologiques ;
  - Espaces de fonctionnement des cours d'eau ;

- Zone de sensibilité paysagère, écologique et hydraulique autour des marais de Pen Bé, Pont Mahé, du Mès et de Brière (en cohérence avec le PNRB).

- **Éviter ces nouvelles installations de parcs solaires au sol et éoliennes au sein des espaces naturels et agricoles à forts enjeux paysagers.** Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux devront notamment préciser, à leur niveau, les secteurs à éviter au sein des espaces de cônes de vue et de coteaux identifiés au DOO. Il conviendra aussi en secteur agricole de privilégier les espaces détenant un pauvre intérêt pour l'agriculture.
- **Valoriser au mieux la transparence écologique** au sein des espaces au couvert agricole ou naturel.
- **Préserver ou améliorer la transparence hydraulique** dans les espaces de fonctionnement des cours d'eau déterminés au présent DOO.
- **Concilier la production d'énergie renouvelable avec la préservation des espaces agricoles, dans les conditions définies par le cadre législatif en vigueur.**
- **Assurer la qualité d'insertion paysagère et architecturale des dispositifs d'énergie renouvelable au regard des caractéristiques et enjeux locaux, paysagers et patrimoniaux,** et dès lors que les objectifs de protection des sites patrimoniaux (SPR...) ne s'y opposent pas.
- **Respecter les exigences de la loi littoral, dans les communes concernées par cette Loi.**

### Objectif 4.3

#### Développer les énergies renouvelables en faisant du solaire et des réseaux locaux de chaleur des atouts forts

##### P 24

En complément de l'objectif « P23 » du DOO, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux devront mettre en œuvre les objectifs suivants afin de favoriser les productions d'énergies renouvelables et de prévoir les conditions nécessaires et adaptées au contexte local pour les encadrer :

##### > Projets de centrales solaires au sol déjà engagés

- **Assurer la mise en œuvre des projets de centrales solaires « Keraline » et « Les Forgettes » déjà engagés à Herbignac.**

##### > Secteur de production d'énergie solaire

- **Développer la production d'origine solaire, thermique et photovoltaïque, comme principal levier de valorisation des énergies renouvelables** (compte tenu notamment des potentiels du territoire) ;
- **Orienter son implantation en priorité sur le bâti, des espaces déjà artificialisés et des espaces déjà fortement anthropisés pour lesquels il s'agit d'optimiser leur usage** : ombrières sur parcs de stationnement, toitures, délaissés d'infrastructures, friches et espaces interstitiels sans usage en milieu urbain, terrains anthropisés d'anciennes carrières...
- **Privilégier ce secteur de production solaire lorsqu'il s'agit pour les commerces** de se conformer aux obligations législatives en vigueur en matière de production d'énergie renouvelable.

- **Organiser le développement d'ombrières photovoltaïques sur des parcs de stationnement et/ou intégré à des espaces publics** en veillant à la qualité de son insertion paysagère et fonctionnelle dans l'espace urbain qui le reçoit.
- **Prendre en compte l'intérêt de l'agrivoltaïsme** tels que régi par le cadre législatif (notamment le Décret n° 2024-318), d'autant plus lorsqu'il contribue à soutenir des activités pastorales et d'élevage et, le cas échéant, à lutter contre l'emboisement des milieux ouverts et semi-ouverts.
- **Encadrer l'agrivoltaïsme, et veiller à limiter les parcs solaires au sol (hors agrivoltaïsme) en dehors d'espaces artificialisés ou anthropisés :**
  - Ils ne doivent pas compromettre les capacités de production agricole. En outre, les espaces agricoles pérennes du SCoT ne peuvent pas recevoir de nouvelles implantations de parcs solaires au sol, hors agrivoltaïsme.
  - Leur configuration (surface des installations, types et espaces entre les structures...), leur localisation et leur traitement paysager doivent être conçus de manière à minimiser leur impact visuel, tout particulièrement dans les secteurs exposés à des covisibilités fortes dans le grand paysage.
  - Les covisibilités directes entre parcs photovoltaïques et/ou installations agrivoltaïques doivent être évitées.
  - Leur implantation s'inscrira dans la mise en œuvre des normes nationales en vigueur (existantes et futures) définissant les modalités de leur prise en compte et de leur exemption dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (à la date de réalisation du présent DOO, il s'agit notamment des textes réglementaires : Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et Arrêté du 29 décembre 2023).

> Réseaux locaux d'énergie et récupération de chaleur

- Favoriser à l'échelle de la construction ou de l'opération d'aménagement la mise en place de plusieurs dispositifs de production énergétique renouvelable : solaire, photovoltaïque, géothermie très basse énergie, bois-énergie, thalasso-thermie...
- Faciliter et encourager le développement de réseaux partagés de chaleur en s'appuyant par exemple sur un grand équipement public ou économique ou un espace résidentiel, en lien avec les dispositifs de production précités ou en se basant sur des potentiels viables de récupération d'énergie fatale (chaleur liée à un process industriel...)...
- Anticiper les enjeux éventuels de renouvellement et de renforcement des réseaux existants en tenant compte du potentiel et des projets d'énergies renouvelables.

> Énergies marines renouvelables

*En matière d'éolien en mer, le « banc de Guérande » au large des côtes Sud du territoire est déjà bien pourvu et, à la date de réalisation du présent document, aucune planification nationale n'a identifié de projet de développement de nouveaux parcs éoliens en mer à prendre en compte dans le secteur.*

**Soutenir la filière des énergies marines à travers la mise en œuvre de plusieurs objectifs :**

- Développer la thalasso-thermie ;
- Valoriser les activités du pôle du Croisic dédiés aux technologies d'énergies marines renouvelables (OPENSEE - hydrolien, hydrogène renouvelable...) et les activités d'exploitation et de maintenance éolienne au sein du port de La Turballe :
  - Il conviendra de maintenir de bonnes conditions de fonctionnement de ces activités par des réponses adaptées à leurs éventuels besoins en matière d'aménagement, de gestion des flux et de limitation des conflits d'usages, dans le respect des activités primaires liées à la mer (halieutique...) et de la Loi littoral.

- Renforcer dans le tissu économique local les activités tournées vers l'innovation, le maritime et les ressources durables : recherche et développement, maintenance navale... Les activités du pôle du Croisic et du port de La Turballe contribuent à ce tissu économique.
- Veiller à la compatibilité des espaces de production d'énergies marines renouvelables et de leur fonctionnement (thalasso-thermie, éolien offshore, hydrolien, point de raccordement à terre...) avec :
  - Les enjeux et objectifs de préservation des espaces environnementaux maritimes et littoraux, dont les exigences de sauvegarde des espèces d'intérêt communautaire liées aux zones Natura 2000 et les besoins pour la gestion durable de milieux et habitats ;
  - La préservation des espaces utilisés par les activités de culture marines et de pêche à pied professionnelle ;
  - Le bon fonctionnement des pratiques d'exploitation des professionnels de la pêche et des cultures marines, notamment à travers la prévention des conflits d'usages et des nuisances.

> Secteur de production éolien à terre

*Concernant l'éolien à terre. La dissémination du bâti existant crée des contraintes spatiales très élevées qui rendent le territoire défavorable au développement du grand éolien. S'ajoutent à ce contexte déjà contraint, entre autres, les exigences de préservation de milieux humides, qui couvrent de vastes des espaces du territoire, et la préservation de l'avifaune (milieux Natura 2000).*

- Le développement de ce secteur de production privilégiera le petit éolien implanté en priorité dans des espaces déjà artificialisés de parcs d'activités, de parcs commerciaux et d'exploitations agricoles, dans des conditions assurant sa compatibilité avec les sensibilités et le fonctionnement de l'espace qui le reçoit en termes de nuisances, paysages et d'objectifs de qualité environnementale.

> Secteur de production bois-énergie et biogaz

- Favoriser des projets de la filière bois-énergie qui soient soutenable grâce notamment à la proximité des gisements exploités (boisements, haies bocagères...).

Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux s'assureront que leur dispositif réglementaire ne s'oppose pas à la valorisation énergétique des haies et boisements dès lors qu'elle est compatible avec la sensibilité écologique des milieux et avec la Loi littoral. Ils tiennent compte de la Charte Forestière de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération.

- Faciliter la création d'équipements de production de biogaz et la méthanisation, notamment dans un objectif d'autoconsommation (exploitation agricole...) compte tenu du potentiel peu élevé dans le territoire.

> Secteur de production géothermie

- Favoriser des projets de géothermie valorisant l'énergie du sol ou de l'air. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux s'assureront que leur dispositif réglementaire ne s'oppose pas à l'implantation de dispositifs type champs de sondes géothermiques sur les parcelles concernées.

#### Objectif 4.4

#### Réduire l'empreinte environnementale par la gestion optimisée des déchets, la valorisation responsable du cycle des matières, l'économie circulaire

Les collectivités et leurs partenaires poursuivent les actions en faveur d'une gestion optimisée des déchets et une politique de valorisation responsable des matières : co-produits ou sous-produits des activités primaires, économie circulaire, carrière... Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs suivants.

#### P 25

- Optimiser le maillage de déchetteries du territoire pour un service encore plus équitable entre les communes et une optimisation des prestations pour les usagers :
  - En mutualisant les déchetteries du Pouliguen et de Batz-sur-Mer sur le secteur du Poull'Go ;
  - En mutualisant les déchetteries de Guérande et La Baule sur un nouveau site à préciser et orienté préférentiellement sur La Baule. Ce site permettrait également l'accueil d'une plate-forme de déchets verts remplaçant celle existante de La Baule ;
  - En étant en veille sur les éventuels besoins dans le futur d'adaptation et d'amélioration des autres sites de déchetteries existantes.
- Faciliter les actions de résorption d'anciennes décharges littorales.
- Poursuivre une gestion efficace de la collecte des déchets accompagnant une politique de tri des biodéchets et de réduction des déchets, à la source. Pour cela, il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement de l'espace urbain (gestion de l'espace public, gestion de l'espace à l'intérieur de la parcelle en fonction des contextes et besoins locaux) :

- les besoins en espaces nécessaires pour le tri et la collecte des déchets, les points d'apport volontaire et pour le compostage des biodéchets de manière collective ou individuelle (la finalité est d'extraire ce flux de biodéchets du gisement résiduel en favorisant le compostage de proximité).
- les besoins fonctionnels pour faciliter le ramassage des déchets triés et des déchets spécifiques par des voiries adaptées aux véhicules de collecte et dotées, si nécessaire, d'espaces de retournement.

De manière générale, la réalisation d'installations et d'équipements nécessaires à la collecte ou la gestion des déchets devra être réalisée de manière à faciliter leur accessibilité et à éviter les nuisances pour le voisinage.

## **R**

Des documents de référence de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération en matière de prévention et de tri des biodéchets :

- Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés
- Schéma Territorial de Gestion des Biodéchets

## **P 26**

- **Permettre la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, de la carrière d'Herbignac.** Il conviendra aussi d'intégrer les objectifs éventuellement fixés de remise en état des espaces qui ne sont plus destinés à l'exploitation.

## **P 27**

- **Favoriser la création ou l'extension d'activités de valorisation et le recyclage de matières s'appuyant sur des co-produits et ressources locales et sur savoir-faire des acteurs économiques :** valorisation des déchets coquillers, co-produits agricoles... ;
- **Prendre en compte dans les parcs d'activités les besoins éventuels en espace pour le recyclage de matières et de fluides (eau, etc.) entre entreprises.**

## 5. Développer une offre de mobilité alternative, attractive, plus écologique et économique

*L'objectif est de continuer à rendre plus efficaces et attractifs les déplacements en modes doux, collectifs ou partagés avec des solutions adaptées au territoire :*

- *pour faciliter la mobilité du quotidien en réduisant le besoin d'utiliser individuellement la voiture, notamment vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire, mais aussi internes ;*
- *pour promouvoir une mobilité plus écologique et économique, qui contribue à la lutte contre les gaz à effet de serre et prend en compte les besoins des différents publics ;*
- *pour valoriser l'échelle de vie de proximité avec des espaces urbains où les circulations sont pacifiées, et une gestion maîtrisée des mobilités touristiques ;*
- *pour soutenir le caractère ouvert du territoire, grâce notamment à des parcours facilités avec les territoires voisins de la Loire Atlantique et du Morbihan.*

*Cet objectif contribue à la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial du territoire et vise à un développement des mobilités durables en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT.*

### Objectif 5.1

**Continuer d'optimiser la structuration de l'offre de mobilité dans une logique de maillage territorial améliorant le niveau de service pour les déplacements de proximité et avec l'extérieur**

#### P 28

Les collectivités et leurs partenaires compétents en matière de mobilité poursuivront les objectifs suivants afin de continuer d'optimiser la structuration territoriale de l'offre de mobilités.

La finalité est de favoriser les parcours privilégiant les modes durables de déplacement en renforçant le report modal vers des alternatives, performantes et attractives, aux mobilités carbonées liées à l'usage individuel de la voiture.

**Ces objectifs de structuration des mobilités sont les suivants :**

- **Renforcer l'offre du niveau de service sur l'axe structurant Nord-Sud « Saint-Nazaire / La Baule / Guérande / Herbignac » :** à travers notamment les services en transports collectifs et partagés, y compris le covoiturage... ;
- **Valoriser l'axe structurant Est-Ouest « Saint-Nazaire / La Baule / Le Croisic » :** au travers notamment d'une meilleure utilisation des offres ferrées et cyclables afin de renforcer le report modal vers des mobilités décarbonées ;
- **Hiérarchiser, clarifier et intégrer à la structuration de l'offre de mobilités les interactions du territoire du SCoT avec St-Nazaire Agglo, Arc Sud Bretagne et Pontchâteau** (enjeu de parcours en lien avec la gare de Pontchâteau) **afin d'organiser des réponses adaptées qui facilitent des parcours « sans coupures ».**
- **Optimiser les solutions de mobilité pour l'irrigation des 3 pôles de vie de l'armature urbaine du territoire (pôles Nord, Centre et Sud) et de leurs communes, en cohérence avec les 3 points ci-avant.** Dans ce cadre, il s'agira notamment :

- De proposer des réponses aux enjeux spécifiques de mobilité en zones peu denses ou insuffisamment desservies des différents pôles de vie du territoire du SCoT ;
- D'intégrer les enjeux de mobilité des actifs vers les pôles d'emplois externes au territoire du SCoT mais aussi internes.
- **Intégrer les besoins d'adaptation de l'offre de mobilité existante, en prenant en compte :**
  - Les besoins d'évolution de lignes de transports collectifs, notamment dans une approche multimodale visant à renforcer l'organisation des pôles de mobilité structurants et à améliorer le maillage territorial par des nœuds de mobilité à l'échelle locale.
  - L'adaptation de l'offre aux variations saisonnières (ex. : navettes spécifiques).

La déclinaison de ces objectifs de structuration des mobilités nécessitera une mise en perspective opérationnelle adaptée au territoire, en tenant compte :

- **des différents niveaux de besoins :** flux de déplacements, publics d'usagers ciblés... ;
- **des solutions de mobilité envisageables, évaluées selon leur faisabilité technique et leur viabilité économique ;**
- **de la diversité des moyens et services de mobilité disponibles ainsi que de leur complémentarité dans l'organisation de parcours :** lignes d'autocars, transport à la demande, Associations Solidaires, mobilité électrique et connectée, covoiturage, modes actifs (marche, vélo, vélo électrique...), autopartage, services numériques de mobilité...

**Cette déclinaison sera effectuée à travers le Plan de Mobilité** du territoire du SCoT, en cours d'élaboration à la date de réalisation du présent DOO.

**A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux** veilleront à créer les conditions favorables de mise en œuvre de ce Plan de Mobilité et des objectifs de structuration de l'offre de mobilité exprimées dans le DOO, notamment :

- **En gérant, en cohérence, les besoins d'insertion des stationnements, des mobilités douces et des transports collectifs ou partagés envisagés dans le tissu urbain existant et futur ;**
- **En prenant en compte les besoins éventuels en espace et en matière d'aménagement de l'espace public pour les équipements et le fonctionnement des réseaux de mobilité.**

## Objectif 5.2 Développer l'intermodalité et le maillage du territoire par des nœuds de mobilité

P 29

- **Poursuivre l'organisation et créer dans les documents d'urbanisme locaux les conditions favorables à la mise en œuvre des actions suivantes :**
  - Poursuivre la valorisation du pôle d'échanges de La Baule ;
  - Consolider le pôle d'échanges de Guérande ;
  - Créer un pôle de mobilité à Herbignac ;
  - Poursuivre le développement de l'intermodalité dans l'ensemble des gares ferroviaires : train, modes doux, bus en fonction des contextes...

Il conviendra en conséquence de maintenir ou d'organiser le renforcement avec un dimensionnement adapté :

- des accès à ces pôles de mobilité et d'échanges.

- de l'offre de stationnement sur site (voiture, vélo...). Le cas échéant, prendre en compte les besoins d'adaptation du stationnement dans les environs proches afin d'assurer la fluidité des circulations tous modes et l'usage du stationnement.
- des espaces éventuellement nécessaires pour permettre le changement de modes.

▪ **Poursuivre les adaptations et compléments du réseau existant d'aires de covoiturage du territoire** en recherchant les sites favorables au rabattement et à la continuité des parcours quotidiens des usagers, en cohérence avec le Plan de Mobilité.

▪ **Faciliter la mise en place ou l'adaptation de parkings relais** favorisant le rabattement des flux voitures vers un autre mode de déplacements (modes doux, bus, navette, aire de covoiturage...), et/ou la limitation de ces flux en amont de centres-villes denses et de sites touristiques générateurs de grands flux.

Dans ce cadre, il conviendra notamment de développer des capacités de stationnements optimisés en ouvrage, utilisant des espaces déjà artificialisés en entrée nord de La Baule, dans le secteur des Salines.

▪ **Dans le développement de l'offre de parkings relais et aires de covoiturage favoriser les mutualisations pertinentes, complètes ou partielles, avec des espaces de stationnement existants :** stationnement lié à un parc commercial ou d'activité, un équipement ou site touristique structurant, etc.

#### **R**

Le SCoT recommande d'intégrer dans les OAP des PLU (articles L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme) des orientations tenant compte des besoins de stationnement (en fonction des besoins et projets locaux).

Le SCoT rappelle que les articles L.151-30 à L.151-33 et L.151-38 du Code de l'urbanisme offrent aux PLU des outils pour optimiser les espaces destinés au stationnement et à la voirie.

### **Objectif 5.3**

**Compléter et adapter le réseau cyclable pour continuer de valoriser les modes doux comme composante à part entière et intégrée au système global de mobilité du territoire**

#### **P 30**

▪ **Poursuivre l'organisation et créer les conditions favorables au renforcement du réseau cyclable communautaire, structuré autour de quatre axes à l'échelle du territoire :**

- Développer des itinéraires complets et résorber des ruptures ;
- S'interconnecter avec l'extérieur : St-Nazaire Agglo, Arc Sud Bretagne ;
- Créer des itinéraires pour les déplacements quotidiens et saisir les opportunités de voies douces qui apportent une réponse commune et pertinente pour les mobilités touristiques et quotidiennes ;
- Améliorer les itinéraires de loisirs et touristiques existants.

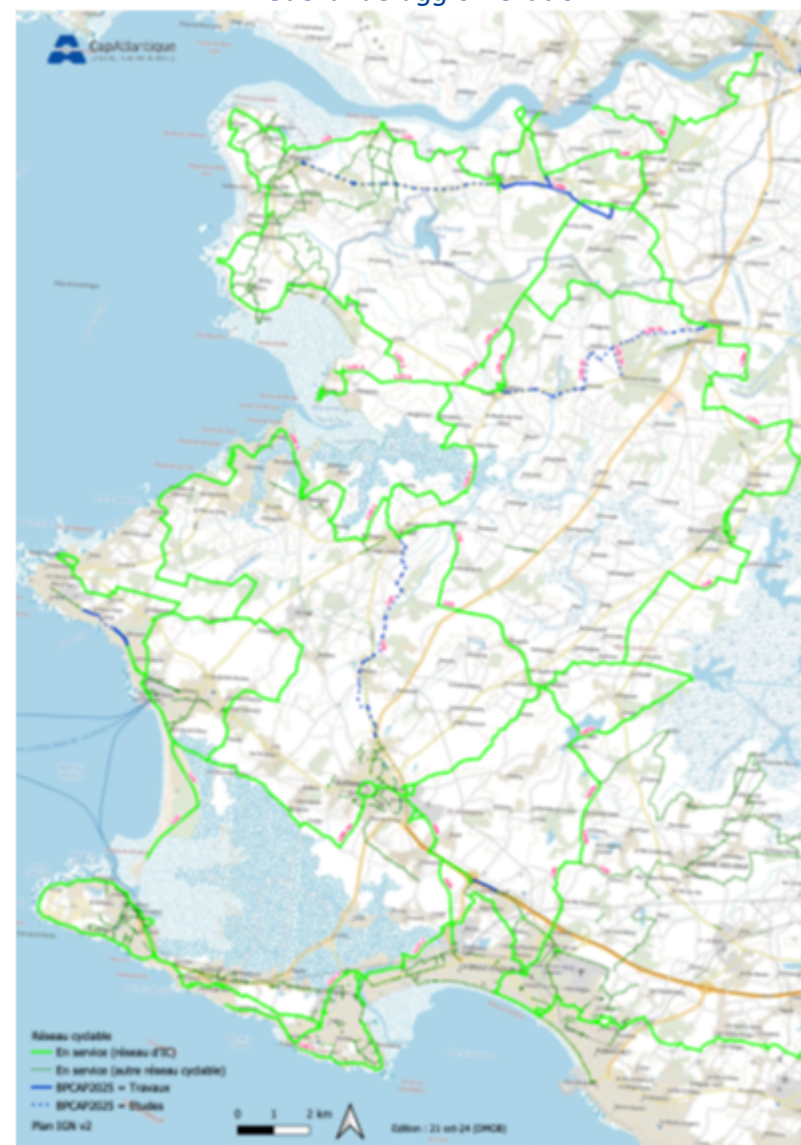
En outre, il conviendra de prendre en compte et de faciliter la réalisation des éléments suivants :

- Les projets à l'étude du Schéma directeur vélo de Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération, figurés à la carte ci-après et dénommés « BPCAP2025 = Etudes ».
- Les adaptations et compléments nécessaires d'itinéraires vélos répondant à des besoins d'interconnexion avec des nœuds de mobilités et des sites générateurs de flux conséquents, en cohérence avec le Plan de Mobilité à venir : gares, pôles de mobilité/d'échanges, parking-relais, sites de covoiturages bien positionnés dans les parcours quotidiens, polarité commerciale ou touristique...

La finalité est de faciliter la pratique des mobilités douces et le report modal vers des transports collectifs ou partagés.

- **Prendre en compte et faciliter la réalisation du projet cyclable du département du Morbihan impliquant une adaptation de la RD 139 entre Arzal et Camoël pour une surface estimée inférieure à 0,5 ha.**
- **Prendre en compte et favoriser la mise en place d'itinéraires cyclables portés par le département de Loire Atlantique, notamment dans le cadre du schéma départemental d'aménagements cyclables.**
- **Développer au sein du tissu urbain des communes les itinéraires doux et leurs accroches au réseau maillant le territoire du SCoT. Le tout en veillant aux enjeux de sécurité des parcours.**
- **Poursuivre le rééquilibrage de l'espace public en faveur des modes doux et adapté aux contextes :**
  - Identifier et affirmer des axes structurants et attractifs qui permettent d'accroître la place du piéton et du vélo dans l'espace public et, le cas échéant, de faciliter l'accès aux transports collectifs et points d'intermodalité.

*Schéma directeur vélo de CapAtlantique La Baule  
Guérande agglomération*



- Prendre en compte les itinéraires doux existants afin d'éviter ou réduire les ruptures de parcours et de rechercher au contraire leur prolongement, notamment vers des quartiers voisins, des rues et centres-villes commerçants, des nœuds de mobilité...
  - Intégrer systématiquement la gestion des modes doux dans les opérations d'aménagement, au regard des contextes et enjeux locaux.
  - Exploiter le potentiel des opérations de renouvellement urbain pour renforcer les modes doux, en reconfigurant, le cas échéant, le réseau viaire pour réintroduire les modes doux.
- **Consolider/adapter l'offre de stationnement vélo, dont le stationnement sécurisé**, notamment associée à des nœuds de mobilités et sites générateurs de flux, mais aussi dans le cadre d'une offre plus diffuse bien insérée dans le tissu urbain.
  - **Continuer de valoriser l'offre de vélos en libre-service et intégrer les enjeux d'optimisation du réseau de stations de recharges électriques.**
  - **Continuer la gestion maîtrisée et la pacification des flux sur les sites d'intérêt et de forte fréquentation touristique (grands marais...).**

## Objectif 5.4

### Rendre plus fluides et accessibles les pratiques de mobilités collectives pour les usagers, et développer les services numériques de mobilité

#### P 31

- **Dans le cadre de l'évolution et du développement de l'offre en transports collectifs (Bus...) :**
  - Favoriser l'intégration tarifaire notamment TER-Bus et pour des parcours avec des territoires voisins sans rupture ;
  - Intégrer les enjeux de coûts de la mobilité pour les usagers et d'adaptation pour les publics âgés et les personnes en situation de handicap.
- **Développer les services numériques de mobilité et l'information en temps réel :** « Mobility as a service », pour un parcours usager sans coutures.
- **Poursuivre l'amélioration des usages du réseau viaire et de l'espace public notamment :**
  - pour faciliter la fluidité des circulations des transports collectifs ;
  - pour gérer la sécurisation d'itinéraires doux et traiter les points accidentogènes.

## PARTIE 2

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



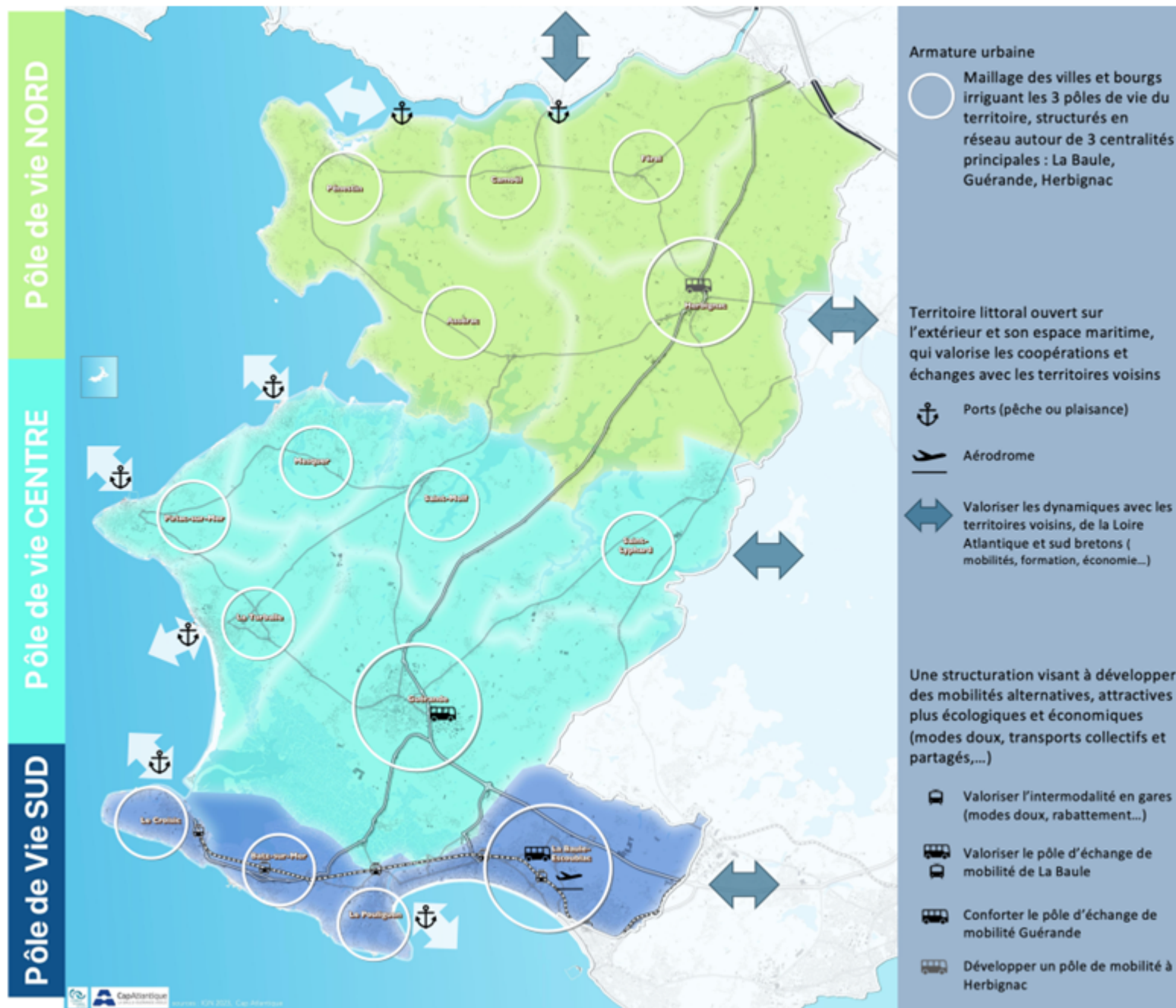
## 6. Un réseau de villes et bourgs dynamiques et solidaires s'organisant pour valoriser l'espace de proximité et un territoire ouvert, en adaptation au changement climatique

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

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

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

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



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

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

#### P 32

Toutes les communes ont vocation à :

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

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

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

#### P 33

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Piriac-sur-Mer, Mesquer et St-Molf** sont des centralités locales avec une consistance touristique déjà affirmée à Piriac-sur-Mer et

à Mesquer, un rôle pour la saliculture à Mesquer, et de valorisation d'un tourisme durable à St-Molf.

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

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

### P 34

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

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

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

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

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

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

	REFERENCES en <b>2021</b>			OBJECTIFS 2044					Estimation BASSE POPULATION en 2044			Estimation HAUTE POPULATION en 2044		
	Popula- tion	Loge- ments	dont RP	Logement / AN		Création de logement 2025-2044	RP en 2044 Estimation <u>basse</u>	RP en 2044 Estimation <u>haute</u>	POP/ RP	%RP	POP	POP/ RP	%RP	POP en 2044
				2025- 2030	2031- 2044									
<b>Secteur Nord</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>18%</b>	<b>117</b>	<b>86</b>	<b>22%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>		<b>21%</b>			<b>21%</b>	
Pénestin	2 028	3 893	1 076	20	14	318	1 227	1 311	1,78	29,1%	2 184	1,83	31,1%	2 400
Camoël	1 122	884	521	16	9	223	652	661	2,06	58,9%	1 343	2,11	59,7%	1 395
Herbignac	7 133	3 396	2 963	52	40	871	3 723	3 723	2,20	87,3%	8 191	2,33	87,3%	8 656
Férel	3 404	1 850	1 460	19	14	316	1 709	1 748	2,23	78,9%	3 811	2,28	80,7%	3 985
Assérac	1 880	1 620	867	10	10	200	974	998	2,07	53,5%	2 017	2,12	54,8%	2 116
<b>Secteur Centre</b>	<b>44%</b>	<b>34%</b>	<b>42%</b>	<b>305</b>	<b>169</b>	<b>48%</b>	<b>43%</b>	<b>43%</b>		<b>45%</b>			<b>45%</b>	
Mesquer	2 112	3 057	1 057	11	11	219	1 155	1 197	1,90	35,3%	2 194	1,95	36,6%	2 335
Guérande	16 151	9 711	7 595	168	83	2 211	9 324	9 324	2,03	78,2%	18 881	2,09	78,2%	19 440
Saint-Lyphard	5 104	2 256	2 008	30	23	512	2 505	2 518	2,50	90,5%	6 262	2,54	91,0%	6 400
Saint-Molf	2 848	1 554	1 150	15	13	263	1 345	1 345	2,33	74,0%	3 135	2,41	74,0%	3 242
Piriac-sur-Mer	2 516	4 089	1 284	15	11	246	1 422	1 478	1,90	32,8%	2 702	1,95	34,1%	2 888
La Turballe	4 864	5 692	2 571	66	28	808	3 000	3 150	1,82	46,2%	5 461	1,84	48,5%	5 805
<b>Secteur Sud</b>	<b>36%</b>	<b>51%</b>	<b>40%</b>	<b>196</b>	<b>100</b>	<b>30%</b>	<b>37%</b>	<b>38%</b>		<b>34%</b>			<b>34%</b>	
Le Croisic	4 107	5 404	2 126	29	19	435	2 320	2 359	1,85	39,7%	4 299	1,87	40,4%	4 411
La Baule-Escoublac	16 468	23 628	9 055	128	50	1 497	9 779	10 281	1,75	38,9%	17 113	1,75	40,9%	17 992
Batz-sur-Mer	2 823	4 189	1 488	13	9	204	1 582	1 604	1,82	36,0%	2 880	1,84	36,5%	2 952
Le Pouliguen	4 005	6 586	2 221	26	23	480	2 467	2 630	1,76	34,9%	4 342	1,77	37,2%	4 669
<b>Cap Atlantique</b>	<b>76 565</b>	<b>77 809</b>	<b>37 442</b>	<b>618</b>	<b>355</b>	<b>8 801</b>	<b>43 184</b>	<b>44 329</b>	<b>1,96</b>	<b>49,9%</b>	<b>84 813</b>	<b>2,00</b>	<b>51,2%</b>	<b>88 686</b>

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

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

P 35

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

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

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

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

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

## Objectif 6.2

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

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

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

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

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

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

***Pour la période 2025-2030***, le projet du SCoT prend en compte le PLH3 (2024-2030) en vigueur (à la date de réalisation du présent document) qui crée une impulsion pour orienter la dynamique par sa politique volontariste de développement de résidences principales pérennes et abordables et d'une offre en logements diversifiée.

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

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

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

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

#### **Définitions :**

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

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

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

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

#### **P 36**

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

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

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

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

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

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

#### P 37

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

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

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

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

#### R

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

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

P 38

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

### Les objectifs de programmation des logements sociaux :

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

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

	Objectifs de création de logement total / AN 2025-2030	Objectifs de création de logements sociaux / AN 2025-2030 s'appuyant sur le PLH3
<b>Secteur Nord</b>	<b>117</b>	<b>59</b>
Pénestin	20	10
Camoël	16	6
Herbignac	52	32
Férel	19	8
Assérac	10	3
<b>Secteur Centre</b>	<b>305</b>	<b>149</b>
Mesquer	11	5
Guérande	168	74
Saint-Lyphard	30	25
Saint-Molf	15	7
Piriac-sur-Mer	15	4
La Turballe	66	34
<b>Secteur Sud</b>	<b>196</b>	<b>179</b>
Le Croisic	29	22
La Baule-Escoublac	128	127
Batz-sur-Mer	13	5
Le Poulquen	26	25
<b>Cap Atlantique</b>	<b>618</b>	<b>387</b>

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

- **Dans les communes SRU :** réaliser 70% des logements en faveur de la location et 30% en faveur de l'accession sociale parmi la production de logements sociaux. En outre, au moins 30 % de cette production sera orientée vers le type de logement PLAI et au plus 30% vers les PLS et BRS.
- **Dans les communes non SRU :** la production en locatif et en accession sociale sera adaptée en fonction des besoins locaux identifiés et de la localisation des projets.

#### ▪ La programmation des logements sociaux sur la période 2031-2044 (dont les objectifs de rattrapage), pour les programmes locaux de l'habitat suivants et les documents d'urbanisme qui les déclineront.

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

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

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

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

- **Les documents d'urbanisme locaux devront mettre en place les outils réglementaires appropriés pour développer la production de logements sociaux et encadrer la faisabilité des opérations en neuf par notamment :** des emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP ou par le règlement. Ils pourront aussi utiliser les facultés offertes par l'article L. 151-14-4 du Code de l'urbanisme pour instaurer des servitudes de résidences principales, dans les conditions prévues par cet article.

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

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

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

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

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

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

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

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

- les implantations significatives dans des secteurs mal desservis, isolés des services, ou soumis à des nuisances (bruit...).

### 6.2.3 Prendre en compte les besoins spécifiques

P 39

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

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

P 40

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

- Les projets d’habitats participatifs ;
- Les produits de logements intergénérationnels (séniors, jeunes, saisonniers...) et de résidences collectives avec services ;
- Les projets de logements évolutifs (pièce en plus... ) au sein de constructions individuelles ou de programmes collectifs ;
- Les projets d’offre de logements à prix maîtrisés et de courte/moyenne durée pour les saisonniers, s’appuyant notamment sur un double usage d’hébergements existants ou à conforter : camping, résidences jeunes actifs ...

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

### Objectif 7.1

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

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

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

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

P 41

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

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

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

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

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

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

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

P 42

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P 43

**Mettre en œuvre un dispositif réglementaire permettant d'atteindre les objectifs de densité figurant au tableau ci-contre pour les nouveaux projets en extension des urbanisations.**

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

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

*Les densités exprimées pour Batz-sur-mer et Le Pouliguen sur 2031-2044 sont des indicateurs utilisés pour évaluer la surface potentielle d'artificialisation.*

P 44

Dans le cadre de la mise en œuvre de la prescription n°43 du DOO, les documents d'urbanisme locaux devront, à leur échelle, affiner les niveaux de densité et organiser des compositions urbaines et architecturales de qualité (hauteurs, implantation des constructions, espaces végétalisés...) afin :

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

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

- **Favoriser des densités (en extension) supérieures** liées à des morphologies plus urbaines pour des nouveaux projets consolidant des centralités susceptibles d'apporter des services, en se rapprochant des morphologies de leurs centralités existantes ;
- **Intégrer les besoins de maintien ou de création de respirations** au sein du tissu urbain existant ou nouveau en extension, tel que mentionné à la prescription n°41 du DOO ;
- **Assurer un usage fonctionnel et agréable des logements et des espaces extérieurs** au sein des projets : jardins privatifs ou partagés, terrasses, balcons, accès, orientation du bâti par rapport au soleil et au vent, importance de l'éclairage naturel du logement... ;
- S'appuyer sur les compositions architecturales, des ruptures d'implantation du bâti, la végétalisation et les clôtures pour **préserver l'intimité des espaces privatifs** ;
- **Organiser les transitions et greffes urbaines et paysagères** avec le tissu urbain existant ;

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

#### P 45

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

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

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

## Objectif 7.2

### Valoriser des patrimoines et des paysages vivants

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

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

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

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

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

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

#### P 46

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

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

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

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

Cette protection porte une attention particulière sur :

- **L'harmonie d'ensemble** à travers la cohérence des volumes (extensions de hauteur égale ou inférieure au bâti existant), les choix des matériaux de couverture et de murs, l'ordonnement des ouvertures en façade et en toiture ;
    - L'extension de style traditionnel ou contemporain d'une chaumière doit s'inscrire dans l'esprit des formes existantes, soit en dupliquant les formes traditionnelles, soit en les interprétant.
  - **Le traitement soigné des abords des constructions** (clôtures...).
  - **La réhabilitation des granges et annexes traditionnelles** (en vue d'un usage d'habitation notamment). Elle vise un traitement d'ensemble cohérent avec le site et les chaumières implantées à proximité.
- **Prendre en compte le patrimoine identifié localement dans le parti d'aménagement des documents d'urbanisme** de manière à affirmer sa place dans la composition paysagère/urbaine du secteur ou de l'opération d'aménagement dans laquelle il s'inscrit (inscrire l'urbanisation dans la continuité de l'identité des lieux).
  - **Faciliter, et organiser si nécessaire, la cohabitation paysagère entre les nouvelles constructions d'architecture contemporaine et le bâti traditionnel ancien situé à leur proximité immédiate.** L'objectif est d'encourager un dialogue entre tradition et modernité, sans figer l'architecture du bâti nouveau, tout en recherchant une harmonie visuelle d'ensemble (sous réserve des règles de protection du patrimoine en vigueur : SPR, sites classés, etc.).

## **R**

### **Valorisation des sites patrimoniaux emblématiques :**

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

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

**FOCUS :** L'ensemble architectural du site de PEN BRON, édifié à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, constitue un ensemble de bâtis historiques, structuré autour d'un cloître et de deux cours intérieures et d'une chapelle. Ce site a accueilli les patients du centre de soin hélio-marin pendant près d'un siècle. Avec une capacité d'accueil de plusieurs centaines de patients et les personnels religieux et hospitaliers, les sources historiques estiment que l'on pouvait compter jusqu'à 500 personnes vivant à Pen Bron. Un ensemble d'annexes complète ce site à vocation hospitalière et témoignent de l'organisation de la vie sociale, spirituelle et économique dans les lieux (ateliers artisanaux, logements pour les soignants, jardins, cimetière...). Les constructions plus récentes, répondant à des équipements collectifs (réfectoire, école, piscine, annexes techniques, bâtiment de stockage...), illustrent également la diversité des usages et des fonctions présentes sur le site.

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

Par ses usages historiques et actuels, le site de Pen Bron a vocation à rester un patrimoine bâti vivant et à accueillir des usages futurs adaptés à la nature du site et à la préservation de sa dimension patrimoniale tant architecturale que naturelle. Par sa composition singulière, la diversité des fonctions urbaines représentées et les emprises bâties, l'ensemble des constructions de Pen Bron représente plus de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une densité de près de 5000m<sup>2</sup>/ha. En considérant la nature atypique et patrimoniale de Pen Bron, ce site répond aux caractéristiques d'un secteur de taille et de densité significative des espaces urbanisés de la loi littoral.

#### P 47

##### Valoriser les abords des sites patrimoniaux :

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

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

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

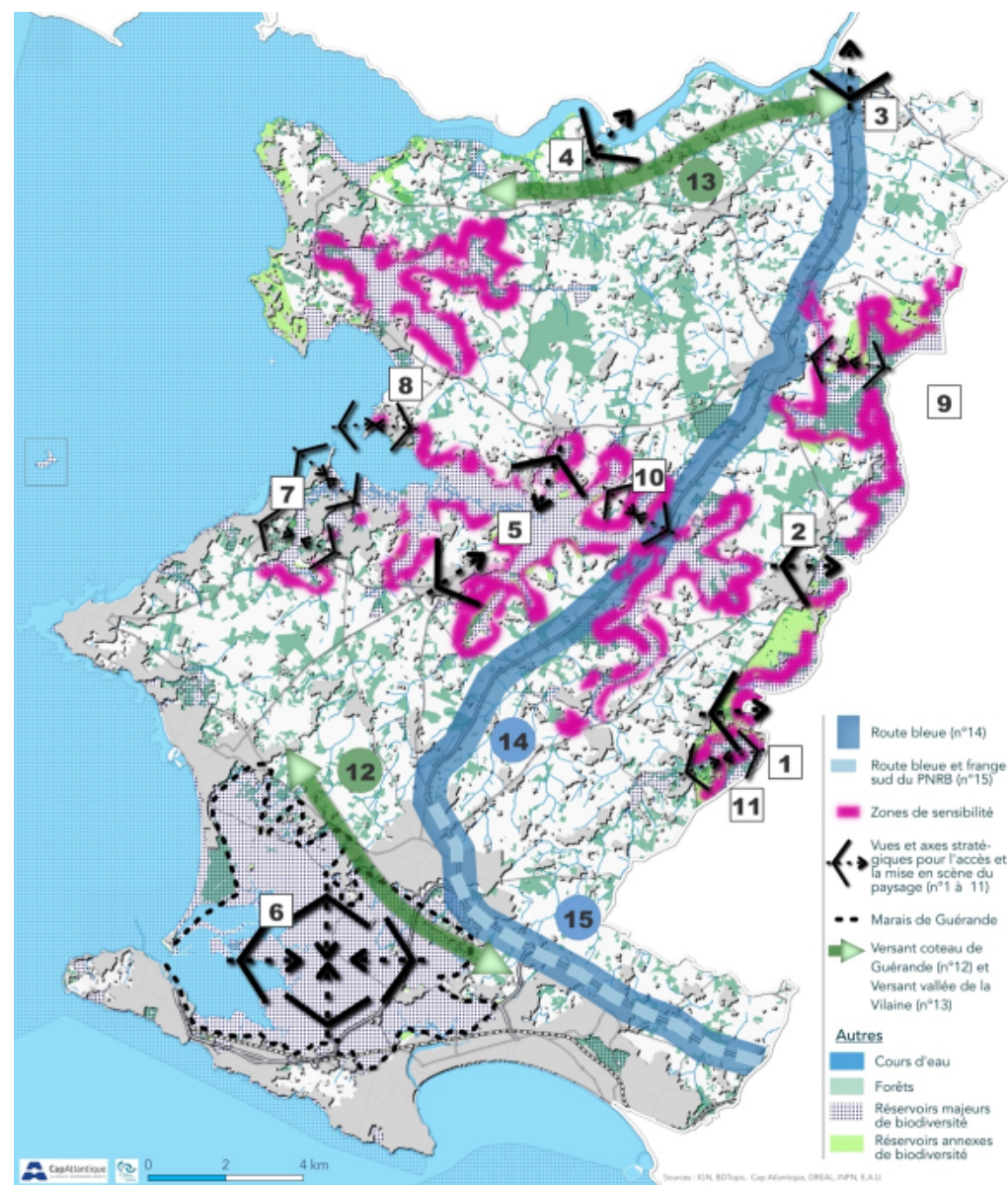
A cette fin, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les objectifs suivants auxquels correspondent un site identifié et numéroté à la carte ci-contre.

P 48

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

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

Les espaces paysagers stratégiques du SCoT



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

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

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

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

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

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

- **Secteurs n°1, 2, 9 et 11 :** Ensemble bocager et de zones humides, ponctuellement boisé et se rattachant au marais de Brière (enjeu : préserver / rouvrir des vues sur les paysages d'eau).
- **Secteur n°3 :** Ensemble bocager bordant la Vilaine et à proximité de La Roche-Bernard (enjeu : préserver un maillage bocager de qualité).

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

#### P 51

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

- **Les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les dispositions du DOO relatives à la trame verte et bleue ;**
- **Au sein de la zone de sensibilité (autour des marais) identifiée à la carte « Les espaces paysagers stratégiques du SCoT », ils s'assureront que les infrastructures et aménagements n'engendrent pas d'obstacles disproportionnés et dégradants les vues sur les paysages de marais (obligation d'insertion paysagère soignée et de qualité des projets).**

### 7.2.3 Qualifier les entrées de ville

#### P 52

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

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

## 7.2.4 Qualifier les lisières urbaines

P 53

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

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

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

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

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

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

*En matière commerciale, 3 ambitions centrales sont poursuivies en recherchant une qualité et une diversité commerciale pour ses habitants et visiteurs et en mettant au cœur de sa politique commerciale la dynamisation des 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.

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

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

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

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

**Pour l'aménagement commercial, le présent DOO comprend :**

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

## Objectif 8.1

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

#### 8.1.1 Les centralités : les localisations préférentielles privilégiées

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

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

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

#### P 54

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

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

#### R

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

## Objectif 8.2

### Maîtriser et rationaliser le développement en dehors des centralités

#### 8.2.1 Les SIP : des localisations préférentielles « à défaut »

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

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

## P 55

- Lorsque l'implantation en centralité d'un projet commercial n'est pas possible, sous réserve de justifications et à condition de ne pas remettre en cause les politiques de revitalisation, de dynamisation et de préservation du tissu commercial local et des centralités urbaines, le commerce sera localisé dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP) identifiés dans le DAACL.
- Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter les périmètres des SIP localisés dans le DAACL.
- La création de nouveaux SIP (autres que ceux localisés dans le DAACL) est interdite sur la durée d'application du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques.
- L'emprise foncière des SIP traduite dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur à l'approbation du SCoT ne peut être développée sur la durée d'application du SCoT. Les installations et extensions commerciales ne sont possibles que dans les emprises foncières localisées dans le DAACL. Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques.

## R

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

## R

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

## 8.2.2 Règles applicables en dehors des localisations préférentielles

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

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

### P 56

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

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

- Dans les zones urbaines situées hors localisations préférentielles, l'extension des commerces existants est possible dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximale, sans aggraver ni consommation ni artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Dans les zones urbaines situées hors localisations préférentielles l'extension des commerces déjà existants dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du SCoT est limitée à +10% de la surface de vente existante.
- Dans les zones urbaines situées hors localisations préférentielles, la restructuration des commerces existants est possible dans le cadre d'opération de renouvellement urbain et

dans le respect des conditions d'extensions (le cas échéant, précisées ci-avant).

- Dans les zones urbaines situées hors localisations préférentielles, toute opération de modernisation d'équipement commercial est possible et dans le respect des conditions d'extensions (le cas échéant, précisées ci-avant).
- Les espaces de vente directe de produits agricoles, de la mer, de la pêche et salicoles sont autorisés si ceux-ci sont implantés à proximité directe du lieu d'exploitation (y compris au sein de zones agricoles ou naturelles). Les documents d'urbanisme locaux définissent les conditions d'implantations et limitent les surfaces de plancher.
- Au sein des Zones d'Activités Économiques et des espaces économiques identifiés par les documents d'urbanisme locaux, les nouvelles implantations de showrooms et espaces de ventes directes de production accolées au bâtiment de production sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. L'extension des showrooms et espaces de vente directe de productions déjà existants dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du SCoT est limitée à +10% de la surface de vente existante.

### R

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

## Objectif 8.3 Localisations préférentielles de la logistique commerciale

### Définition :

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

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

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

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

Les dark-kitchen sont des espaces de préparation de commande de restauration non accessibles au public, qui offrent un service de livraison rapide et de proximité.

Les dark-store sont des espaces de préparation de commande de produits de consommation courante, du quotidien, non accessibles au public, qui offrent un service de livraison rapide et de proximité.

Les dark-kitchen et dark-store répondent à besoins de logistique commerciale liés à la livraison du dernier kilomètre, proposant des sites de stockage mutualisés permettant de pacifier les modes de livraison en zone urbaine.

Ne sont pas considérées comme activité de logistique commerciale : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des établissements

économiques du territoire (commerces physiques et activités de production industrielle) ou encore les activités de transport de marchandises.

P 57

- **Les activités logistiques commerciales sont implantées dans les localisations préférentielles** telles que spécifiées dans le tableau suivant, en fonction de la nature de l'activité et de la typologie de la localisation préférentielle.
- **Les documents d'urbanisme locaux traduisent cette orientation dans leurs règlements écrits et graphiques.**

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

Les centralités, SIP connectés et SIP déconnectés ont été identifiés précédemment. Ils sont précisés dans le DAACL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Objectif 9.1

### Favoriser l'activité dans le tissu urbain existant

#### P 58

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

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

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

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

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

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

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

## Objectif 9.2

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

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

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

P 59

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

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

#### 9.2.2 Développer l'offre tertiaire et recherche-innovation

P 60

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

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

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

P 61

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

### Objectif 9.3

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

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

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

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

#### P 62

- **Veiller à maintenir la vocation économique des parcs d'activités existants, dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.**
- **Être en veille sur les besoins de qualification voire réorganisation de parcs d'activités existants, afin d'anticiper les travaux nécessaires et de les rendre possibles dans les documents d'urbanisme locaux** (dans un contexte où l'agglomération met déjà en œuvre depuis de longues années une politique de (re) qualification des parcs d'activités).
- **Accompagner les besoins d'évolution de parcs d'activités existants et du maillage de proximité :**
  - **Pour le confortement de l'économie maritime, dont le nautisme, et agricole** (entretien-maintenance-réparation navale/nautique, transformation-produit de la mer ou de la terre ne pouvant

s'implanter sur le lieu de production, activité d'innovation – tertiaire...);

- **Pour des améliorations qualitatives des espaces d'activités**, pouvant le cas échéant s'articuler avec des besoins d'évolution d'activités (artisanales, de l'économie résidentielle littorale...). Les besoins d'améliorations qualitatives seront identifiés en portant une attention particulière à la fonctionnalité des espaces pour les entreprises, l'amélioration de la gestion environnementale et paysagère (végétalisation et désimperméabilisation notamment), la mobilité et la couverture numérique.

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

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

#### P 63

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

Tout en tenant compte des besoins liés au fonctionnement des entreprises (bande de sécurité, espace de stockage, points d'accès, niveau de flux, etc.) et des enjeux de maintien ou d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ces espaces, il s'agira de :

- **Prévoir dans les règles d’implantation du bâti permettant une meilleure occupation de la parcelle** par les bâtiments et leurs extensions (par exemple avec une implantation plus proche des limites séparatives) et facilitant les possibilités de divisions parcellaires ultérieures ;
- **Inciter et favoriser le développement de bâti d’activité « verticalisé » en maîtrisant l’intégration des projets vis-à-vis de leur environnement (par exemple : local de production artisanale en rez-de-chaussée et bureau à l’étage...), notamment en encadrant la hauteur des constructions en visant plusieurs objectifs :**
  - Permettre une hauteur plus importante favorable à l’optimisation foncière et immobilière pour les constructions existantes et futures,
  - Assurer leur insertion qualitative dans le site,
  - Préserver une harmonie des proportions des gabarits avec le bâti environnant,
  - Limiter les risques surexposition visuelle dans le paysage lointain.

Dans les espaces proches du rivage (au sens de la Loi littoral) cette densification maîtrisée devra veiller à ne pas créer de rupture significative de gabarit même si les hauteurs peuvent évoluer dans une proportion modérée.

- **Favoriser la mutualisation d’espaces communs à plusieurs entreprises** (stationnement, stockage, gestion des eaux pluviales...).
- **Prendre en compte les besoins d’évolution des espaces et de la voirie publique du parc d’activité**, pour accompagner la densification (évolution du découpage foncier, des accès aux lots...), minimiser les délaissés ou espaces sous utilisés, intégrer la mise en place d’espaces mutualisés entre entreprises.

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

**P 64**

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

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

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

**Elle s’appuie ainsi sur :**

- **Le pôle de Guérande**, à travers l’extension des parcs existants de Bréhadour et de Villejames est (Nord-Est et Sud-Est) pour une surface totale à terme d’environ 16,5 ha. Ce développement optimise les dynamiques économiques portées par les parcs d’activités existants (tertiaires artisanaux et industriels), et par la qualité et la proximité des services urbains à Guérande, en accroche à la route bleue.
- **Le Pôle d’Herbignac**, à travers l’extension du parc existant du Pré Govelin, pour une surface totale à terme d’environ 6,5 ha (dont une partie est déjà engagée). Cette extension conforte le 3ème pôle (existant) d’accueil d’entreprises du territoire et favorise une meilleure irrigation du nord du SCoT, en accroche avec la route bleue.
- **La polarité du Poteau à Férel**, qui valorise l’accroche aux dynamiques sud bretonnes, pour une surface totale à terme d’environ 4 ha.

- **Le pôle de La Baule**, à travers le développement de l'offre économique dans le secteur de Côtres, en continuité des espaces d'activités de Brais de l'agglomération nazairienne. Son positionnement valorisera la capacité d'accueil et l'image économique du territoire du SCoT tout en fortifiant les dynamiques notamment industrielles et de hautes technologies avec St-Nazaire Agglomération.

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

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

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

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

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

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

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

#### P 65

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

- **Mettre en œuvre la disposition n°63 du présent DOO.**
- **Optimiser l'organisation viaire, le gabarit des voies et les espaces de circulation** dans un objectif d'économie foncière et de gestion sécurisée des flux (poids-lourds, voitures, légères, piétons, cycles...), sans omettre les besoins liés à la livraison.
- **Limiter les espaces de stationnement au plus près des besoins nécessaires aux entreprises** et favoriser des solutions de mutualisations, lorsque cela est compatible avec le fonctionnement des entreprises.
- **Prendre en compte et faciliter les projets de création de bâtiments d'activités partagés et/ou modulables** permettant de répondre aux besoins d'entreprises avec des espaces communs fonctionnels et attractifs (tertiaire, artisanat notamment très tertiarisé...).

#### P 66

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

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

**P 67***Promouvoir l'insertion paysagère et environnementale des espaces d'activités*

- **Favoriser des lisières urbaines tenant compte des éléments structurants du paysage (boisement...) et de la morphologie des espaces urbanisés existants à proximité.** Organiser et aménager, si nécessaire, les transitions paysagères entre les espaces d'activités et ces espaces urbanisés existants.
- **Traiter les entrées de ville ainsi que les limites et les accès principaux de l'espace d'activités** à travers des règles de recul des constructions par rapport aux limites du parc d'activité et la mise en place adaptée d'espaces végétalisés et plantations. Ces règles de recul doivent être adaptées au contexte des lieux et être conçues dans un souci de sobriété foncière.
- **Gérer l'insertion paysagère des espaces de stockage et de stationnement extérieurs** afin de ne pas générer de vues dévalorisantes et d'organiser des fronts urbains harmonieux, tout particulièrement sur les sites à forte covisibilité.
- **Gérer de manière cohérente l'affichage extérieur et la signalétique.**

**P 68***Développer l'intégration environnementale dans l'aménagement*

- **Privilégier l'infiltration des eaux pluviales (lorsque cela est possible) et chercher à minimiser les flux ruisselés :**
  - Limiter l'imperméabilisation des sols
  - Rechercher la perméabilité des surfaces de stationnement ou de circulation quand cela est pertinent au regard des capacités d'infiltration du sol et des enjeux liés aux risques.
  - Prévoir si nécessaire des dispositifs pour la maîtrise des pollutions diffuses, notamment pour les zones industrielles.

- Dans les bandes inconstructibles et zones de sécurité nécessaires au projet, y favoriser autant que possible la limitation de l'imperméabilisation, la mise en place d'espaces végétalisés, voire la production d'énergie.

- Anticiper les besoins liés à la gestion des eaux pluviales dès la conception du projet afin de mieux intégrer spatialement et paysagèrement dans le site les éventuels dispositifs nécessaires à la rétention et/ou la régulation des eaux.

- **Optimiser la végétalisation des espaces d'activités dans un objectif de qualité des aménagements et d'efficacité d'utilisation du foncier** à travers la végétalisation des espaces publics, des limites parcellaires ou des espaces non bâtis (stationnement, par exemple), voire la végétalisation dans l'architecture du bâti adaptée au climat local.

- **Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables adaptées aux potentiels et besoins des sites :**

- Dispositifs solaire/photovoltaïque en toiture,

- Éclairage à basse consommation dans l'espace public,

- Modes constructifs bioclimatiques,

- Espaces nécessaires pour les dispositifs de recyclage ou la réutilisation des eaux et des matières associées au processus de production des entreprises.

## **PARTIE 3**

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



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

### Objectif 10.1

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

*L'étude hydrogéomorphologique (Etude-HGM) menée par Cap Atlantique La Baule Guérande agglomération a permis d'identifier les espaces de fonctionnement des cours d'eau. Ces espaces regroupent :*

- *les cours d'eau,*
- *leurs espaces de fonctionnement aux abords représentés par différents éléments de la trame bleue et turquoise : des axes de concentration des eaux de pluies, des zones de sources et d'accumulation du ruissellement, des zones humides, des zones de débordement naturel de cours d'eau (du lit mineur au lit majeur) ...*
- *des espaces inondables avec différents niveaux d'aléas.*

*Cette étude prend ainsi en compte les questions écologiques, et hydrauliques, ainsi que le contexte urbain ou naturel des secteurs.*

*Leur prise en compte dans l'aménagement implique ainsi des objectifs différenciés et complémentaires. En matière d'aléas et de risques d'inondation, les objectifs ne concernent que les espaces non couverts par un Plan de Prévention des Risques ; ce dernier constituant une servitude opposable qui prévaut.*

*La démarche est aussi développée en réponse aux attentes des SAGE, SDAGE et PGRI.*

*Cette étude constitue un élément de porter à la connaissance : elle améliore la connaissance des espaces de fonctionnement des cours d'eau avec une approche objectivée « par rapport au réel ». Les risques associés peuvent être précisés par des analyses à l'échelle locale.*

**Par convention**, cette **étude** sera dénommée au présent DOO « **Etude-HGM** ».



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

P 69

#### *La protection des cours d'eau*

Pour la mise en œuvre des objectifs suivants, les documents d'urbanisme locaux s'appuieront sur les espaces de fonctionnement des cours d'eau identifiés par l'étude-HGM.

L'enveloppe globale de ces espaces est reportée à l'illustration ci-avant. Ces espaces pourront être précisés par des inventaires et analyses à l'échelle locale et complétés par des espaces supplémentaires notamment en ce qui concerne l'identification plus fine de zones humides.

- **Intégrer, dans la trame bleue communale, les cours d'eau (et les espaces naturels de débordement)** identifiés par l'étude-HGM.
- **Protéger durablement le fonctionnement des cours d'eau** à travers des règles d'occupation du sol compatibles et veiller à maintenir les espaces selon les prescriptions de l'objectif 10.1.2 du DOO.
- **Préserver ou faciliter la restauration des continuités végétales le long des cours d'eau** qui sont nécessaires à leur bon fonctionnement et à la reconstruction écologique (berges végétalisées, ripisylves, zones humides alluviales...). Le SCoT rappelle en outre l'objectif (porté par le Plan d'Aménagement Stratégique) de préservation des cours d'eau et des corridors riverains situés en têtes de bassin versant.
- **Étudier et valoriser les opportunités de remise à l'air libre de cours d'eau canalisés** lors de projets de renouvellement urbain.
- **Dans une logique de valorisation environnementale et du cadre de vie, permettre les pratiques de plein air aux abords** (sportives, culturelles et réactives) dès lors qu'elles sont compatibles avec le

niveau de risque éventuellement présent et la sensibilité écologique des lieux.

- **Utiliser des essences locales dans le cas de projets d'amélioration ou création de la ripisylve** (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau).

P 70

#### *La préservation des zones de sources de cours d'eau*

**Définition.** *Les zones de sources sont des sites naturels (zones humides, mare, prairies humides...) ou ouvrages en contexte urbain (lavoirs, puits, fontaines, annexe hydraulique canalisée) qui se situent au départ des cours d'eau déterminés par les inventaires communaux et constituent le(s) point(s) d'alimentation essentiel(s) à ces cours d'eau.*

**La cartographie du DOO** *identifie les secteurs de prélocalisation des zones de sources. L'Etude-HGM permet d'apporter des précisions pour affiner au niveau local l'identification de ces zones de sources et leur axe d'écoulement jusqu'au cours d'eau.*

- **Identifier les zones de sources effectives (qui existent) et leur axe d'écoulement jusqu'au cours d'eau à partir de la prélocalisation des zones de sources et de l'étude HGM**, et les intégrer dans la trame bleue communale.
- **S'assurer que les travaux d'aménagements ne suppriment pas ces zones ni ne les déconnectent des cours d'eau ;**
  - ou, en cas de reconfiguration des zones de sources (notamment en espace urbain existant ou programmé), s'assurer que ces travaux intègrent les moyens de préserver l'alimentation des cours d'eau ou d'améliorer leur fonctionnement hydraulique.

### La préservation et la restauration des zones humides

*Note.* Les zones humides localisées au sein des réservoirs de biodiversité majeurs du SCoT sont préservées en vertu de leur inclusion dans ces réservoirs.

**Les documents d'urbanisme locaux identifient les zones humides effectives et fonctionnelles au sein et en dehors des espaces de fonctionnement des cours d'eau (Etude HGM) et précisent leur délimitation à l'échelle locale.**

- A leur niveau, ils compléteront la connaissance de ces milieux dans le cadre d'inventaire poursuivant les objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur sur le territoire du SCoT. Ces compléments peuvent concerner des sites extérieurs aux espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et réservoirs de biodiversité du SCoT, au minimum sur des zones identifiées comme potentiellement urbanisables. Le SCoT rappelle en outre l'objectif (porté par le Plan d'Aménagement Stratégique) de préservation des zones humides situées en têtes de bassin versant.
- Au sein du tissu urbain, il sera nécessaire de prendre en compte l'histoire du tissu voire la dégradation de fonctionnalité (ex : perte de fonctionnalité liée à des secteurs remblayés...) afin d'optimiser la zone de prospection et d'inventaire des zones humides, ainsi que les besoins de compensation des zones humides.

**Ils intègrent les zones humides dans leur trame bleue locale et prévoient un dispositif réglementaire adapté aux enjeux de préservation pérenne des zones humides.** Il s'agira en particulier de mettre en œuvre les éléments suivants :

- **L'évitement de l'artificialisation des zones humides et des impacts amenant à leur dégradation ou leur destruction, est une priorité** (urbanisation, remblaiement...).

- Les caractéristiques fonctionnelles des zones humides sont précisées afin de mettre en œuvre la séquence Éviter / Réduire / Compenser.

Tout projet susceptible d'être implanté dans ces zones et d'impacter négativement leur bon fonctionnement, relève d'exceptions et de conditions d'acceptabilité et de mise en œuvre respectant les exigences des SDAGE et SAGE en vigueur dans le territoire du SCoT (mesure de réduction, etc.).

**Dans le cadre de la protection des zones humides, ils prévoient les principes de gestion suivants :**

- **L'interdiction de l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines ;**
  - **à l'exception** d'aménagements autorisés dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou de programmes d'actions de réaménagements écologiques des sites (travaux de renaturation de zones humides, cours d'eau...),
- **La hiérarchisation des zones humides et de leurs sensibilités spécifiques** afin de prévoir les mesures adaptées d'interdiction ou de limitation des affouillements, d'exhaussements ou d'imperméabilisation des sols,
- **Le maintien des éventuels éléments structurant du paysage (fossés, talus, haies, bois...)** lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » des zones humides et/ou de la maîtrise des ruissellements,
- **Le maintien d'une continuité écologique et hydrauliques** entre les zones humides et les cours d'eau auxquelles elles sont associées,
- **En dehors des milieux déjà préservés, la mise en place d'espaces « tampons »**, à dominante naturelle, agricole ou forestière, entre les espaces urbains et les zones humides afin d'éviter la pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains. En milieu urbain, ces espaces « tampons » peuvent être

mis en œuvre à travers des solutions adaptées au contexte local : définition de zones non aedificandi, gestion de la densité, emploi d'essences végétales particulières dans les urbanisations riveraines...

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

P 72

*En matière d'aléas d'inondation, la cartographie des espaces de fonctionnement des cours d'eau du DOO identifie l'enveloppe globale de ces espaces, tous niveaux d'aléas inondation confondus (aléas faible, modéré, fort et très fort). Elle constitue un élément de porter à la connaissance (précisant notamment les atlas des zones inondables) à un « instant t ». Cette connaissance peut ainsi être amenée à évoluer dans le temps. L'EIE du présent SCoT comporte la cartographie faisant figurer les différents niveaux d'aléas identifiés.*

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux préciseront à leur niveau la mise en œuvre adaptée des prescriptions suivantes.

#### Prescription générale :

- **Les prescriptions particulières pour la prévention et la gestion des risques ci-après s'appliquent sur les sites inclus dans les espaces de fonctionnement des cours d'eau identifiés au DOO (reprenant l'Étude-HGM).** Si nécessaire, les collectivités pourront préciser et compléter les espaces concernés par les aléas et le niveau de risque correspondant, afin d'affiner au niveau le plus local les mesures proportionnées de limitation ou d'interdiction de construire garantissant la sécurité des personnes et des biens.

**Dans tous les cas, tout projet éventuellement admis au sein de ces espaces doit respecter les objectifs suivants :**

- Garantir la sécurité des personnes et de biens ;
- Ne pas aggraver les risques et flux (ruisselés ou débordement) en amont, en aval et dans l'espace de fonctionnement du cours d'eau ;
- Ne pas développer de nouveaux espaces aménagés en sous-sols et de nouveaux remblais, à l'exception de ceux relevant de projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs et répondant à des besoins impératifs (sécurité, réduction des risques...).

- **Ces prescriptions ne s'appliquent pas au sein des espaces déjà couverts par un Plan de Prévention des Risques en vigueur** qui gère l'inondation, le ruissellement et/ou la submersion marine. Il devra être fait une application conforme de ce plan.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux espaces de fonctionnement des cours d'eau et zones humides déjà protégées dans les PLU en vigueur à la date d'approbation du présent SCoT ET représentant les espaces réels de débordement des cours d'eau identifiés dans l'étude HGM.

#### Prescriptions particulières selon les fonctions et types des espaces :

Dans les secteurs ayant une vocation et un couvert naturel et agricole :

- Préserver les capacités d'écoulements et les zones d'expansion des crues définies dans l'étude HGM.
- Ces secteurs n'ont pas vocation à être urbanisés, et il conviendra de prévoir des exceptions adaptées au principe d'inconstructibilité permettant des installations indispensables au maintien de l'activité agricole voire économique en place (en cohérence avec le PGRI et le guide de la DDTM 56).

Dans ce cadre, si une installation hors zones inondables ne peut être évitée, la création de remblais sera interdite et le rehaussement éventuellement nécessaire pour l'installation devra être adapté au regard de l'étude HGM. Ces installations ne pourront pas concerner

des bâtiments d'activités économiques recevant du public (commerce...).

Dans les secteurs urbanisés et déjà fortement anthropisés (zone de remblai existant..., et en dehors des espaces couverts par un PPRI) :

**Sous réserve que le projet n'aggrave pas le risque préalablement évalué, le document d'urbanisme local pourra l'admettre à conditions que ce projet :**

- soit implanté en dehors des zones déjà protégées dans le PLU en vigueur à la date d'approbation du SCoT ;
  - et soit implanté en dehors des zones d'aléas forts et très forts identifiées dans l'étude HGM ;
  - et respecte les interdictions et conditions ci-après.
- **Interdictions :**
- **Les aménagements d'espace de vie en sous-sol.** En outre, il conviendra d'éviter la réalisation de caves et de sous-sols dans les secteurs concernés par des remontées de nappe.
  - **Les nouveaux établissements accueillants des publics sensibles,** difficilement évacuables ainsi que les services de gestion de crise (sauf absence d'alternatives) ;
  - **La reconstruction d'un bâtiment après un sinistre** lié à l'inondation sauf exceptions (bâtiment utilitaire agricole ne pouvant pas être implantés à distance; reconstruction éventuellement admise dans la partie de la parcelle la moins exposée au risque assortie de mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti, par la résistance à l'aléa, au regard de l'état de l'art existant...).
- **Conditions :**
- Être transparent aux écoulements, ruissellements et débordements de cours d'eau identifiés dans l'étude HGM ;
  - Se surélever comme préconisé dans l'étude HGM ;
- Prévoir des extensions qu'en hauteur ;
  - **Toute compensation hydraulique** liée à une opération d'aménagement et autorisée par la Loi sur l'eau, s'effectuera sur l'emprise foncière du projet pour ne pas aggraver la situation et les risques d'inondation au sein de l'espace de fonctionnement du cours d'eau concerné ;
  - **En zone d'aléas faible et modérée, non protégée dans le PLU,** le projet d'urbanisation doit prévoir les mesures adaptées :
    - pour favoriser le libre écoulement des eaux (orientation des constructions, limitation de l'imperméabilisation,...)
    - pour la réduction des vulnérabilités (zone refuge, accès d'évacuation)
    - pour, à minima, la mise hors d'eau du plancher le plus bas de la construction (partie habitable) par rapport au niveau d'inondation de référence.
  - **Si l'espace de fonctionnement du cours d'eau fait moins de 10 m de large (par rapport aux berges), prévoir le maintien d'une bande minimale** de 6m libre de construction (hors constructions déjà existantes) de part et d'autre des berges du cours d'eau.

En outre, lorsque cette bande est déjà fixée à 10m par un PLU en vigueur (à la date d'approbation du présent SCoT) et représente le réel, il sera privilégié le maintien de cette distance afin de préserver des capacités d'espace de fonctionnement du cours d'eau.
  - **Les clôtures créées ou renouvelées** devront être conçues pour faciliter l'écoulement et l'évacuation des eaux ruisselées.
  - **Prendre en compte les éléments naturels du paysage ayant un rôle pour le ralentissement des écoulements** (haies, talus...) afin de les maintenir, voire de l'imposer lorsque la perte de tels éléments aurait pour effets d'aggraver les risques en aval.

## Objectif 10.2

### Poursuivre la préservation de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles

Cet objectif se décline en complément des objectifs suivants du présent DOO :

- Objectif 1.2 « Préserver la trame verte et bleue et valoriser ses multiples fonctions
- Objectif 10.1 « Reconnaître et préserver le réseau hydrographique et ces espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer ».

Ils sont des socles pour préserver les chemins de l'eau, valoriser les rôles des milieux et éléments naturels structurants du paysage (bocage...) pour l'infiltration des eaux de pluies et la limitation des pollutions et ruissellements. Les finalités sont de continuer à améliorer la qualité des eaux superficielles, continentales et maritimes.

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

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

##### P 73

- **Poursuivre la gestion performante du réseau d'alimentation en eau potable** permettant de faire progresser encore son rendement déjà élevé.
- **Favoriser la mise en place de dispositifs de réutilisation des eaux pluviales** pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.
- **Poursuivre les réflexions engagées et organiser la mise en œuvre opérationnelle d'une stratégie de multi-ressources pour**

**l'agriculture**, sans utilisation du réseau d'eau potable ni préjudice sur le réseau hydrographique et la qualité des eaux superficielles (dont maritimes). Il s'agira d'identifier les différents potentiels de ressources alternatives pour les mobiliser dans le cadre d'une gestion durable et économe de la ressource en eau, en prenant en compte notamment :

- Les potentiels de réutilisation des eaux usées traitées,
- Les potentiels de stockage d'eau dans d'anciennes carrières,
- Dans l'aménagement des espaces d'activités, les besoins éventuels des entreprises pour leurs dispositifs de recyclage d'eau et des matières s'inscrivant dans le processus de production...

- **Utiliser les potentiels d'adaptation des espaces verts pour en limiter l'arrosage** (essences des plantations, espaces verts servant aussi de bassins de régulation des eaux pluviales).
- **La programmation du développement résidentiel et économique des collectivités** s'assure de la compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec la disponibilité de la ressource et veillent à la desserte des sites par un réseau adapté. Dans ce cadre, les collectivités et leur PLU veilleront à s'assurer auprès des structures compétentes de l'acceptabilité pour le milieu des prélèvements d'eau destinés à l'eau potable.
- **Préserver, pour l'avenir, les capacités de la retenue de Sandun** en cas de besoins futurs en ressource pour le territoire, notamment à travers la qualité de l'eau et à une gestion maîtrisée des usages n'hypothéquant pas les possibilités futures d'utilisation de cette ressource.

##### R

Favoriser l'implication des acteurs du tourisme et économiques dans les économies d'eau, tout en continuant à sensibiliser les particuliers.

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

P 74

- **Au sein des opérations d'aménagement urbain, intégrer les chemins de l'eau et maximiser les possibilités d'infiltration des eaux de pluies dans les sols** à travers des dispositions d'urbanisme et compositions urbaines adaptées aux contextes et enjeux locaux :
  - Transparence hydraulique : prise en compte des axes d'écoulements et des structures naturelles du paysage importants pour lutter contre les ruissellements (haie de qualité...), règles d'implantation du bâti limitant les points d'accumulation d'eau...;
  - Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables adaptées : coefficient de biotope, coefficient de pleine terre, règles d'implantation du bâti, programmation de plantations et, le cas échéant, des espaces libres de constructions sur les parcelles privées... ;
  - Régulation/infiltration à la parcelle et/ou de manière mutualisée à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'optimiser la gestion des eaux de pluies ;
  - Adaptation d'espaces publics contribuant à l'infiltration ou à la régulation des flux pluviaux : végétalisation, désimperméabilisation, topographie plus basse d'espaces verts pouvant jouer le rôle de collecteurs et d'infiltration des eaux de pluie, adaptation du réseau viaire évitant l'accélération des flux...
- **Renforcer les possibilités de désimperméabilisation dans le cadre de réaménagements des espaces publics ou de rénovation urbaine ;**
- **Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière.** Le principe d'absence de nouveaux rejets vers le réseau d'eaux pluviales et le domaine public constitue une priorité et sera mis en œuvre en tenant compte toutefois des cas justifiés d'impossibilité technique à un coût raisonnable.

- Lorsqu'un rejet vers le domaine public ne peut être évité, les eaux seront régulées selon les objectifs fixés localement par l'agglomération de Cap Atlantique, en cohérence avec les SDAGE, SAGE en vigueur.

- **Anticiper le besoin de réalisation d'ouvrages et dispositifs de régulation/infiltration des eaux pluviales** afin d'assurer leur bonne insertion dans le projet et d'optimiser la gestion de l'espace.

**Dans ce cadre, les dispositifs de régulation/infiltration recourant aux techniques d'hydraulique douce et bassins paysagers devront être privilégiés** (noue d'infiltration/tamponnement, mares...), tout en prenant en compte les potentiels d'y favoriser une vraie vie biologique.

Dans les cas de concentrations et niveau des pollutions avérés des eaux pluviales, des équipements de dépollutions seront prévus.

**R**

- Il est rappelé aux collectivités la nécessité de disposer d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGE ou SDPEG) et d'assurer la cohérence entre ce document et PLU.

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

P 75

- **Continuer le renouvellement du réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Il s'agit notamment :**
  - De réduire et lutter contre les entrées d'eaux claires parasites dans le réseau d'eaux usées ;
  - D'améliorer la qualité du réseau d'eaux pluviales ;

- D'améliorer la qualité du réseau d'eaux usées, notamment par la déconnexion de branchement pluviaux inadaptés sur ce réseau et la lutte contre les entrées d'eaux claires parasites.
- **Assurer durablement la conformité de la qualité des rejets traités par les stations d'épuration**, en tenant compte des sollicitations supplémentaires de leur capacité en période estivale (notamment au regard de leurs impacts admissibles sur les milieux aquatiques qui reçoivent les effluents, les eaux de baignades).
- **La programmation des collectivités s'assurera de la comptabilité du développement résidentiel et économique avec les capacités des stations d'épuration et systèmes d'assainissement** (réseau, assainissement non collectif...), ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux qui reçoivent les effluents. La mise en œuvre de cette prescription permettra notamment d'éviter tout développement excédant les capacités techniques.
- **Les collectivités veilleront à ce que les ports, zones de carénage et chantiers navals soient dotés d'un assainissement adéquat** (notamment, interdiction de rejets directs dans les milieux aquatiques ou réseaux d'eaux pluviales, des effluents souillés issus des activités des chantiers navals).
- **Le choix d'aménagement du SCoT conduit à orienter l'essentiel du développement au sein et en continuité des centralités principales, relayées par des centralités secondaires au développement modéré et encadré.** Ce choix permet de concentrer les projets futurs sur des secteurs déjà raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif.
- **Poursuivre les dispositifs déjà existants de l'agglomération pour la recherche et le traitement des points de pollution.**
- **Poursuivre les actions pour la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif adaptés et pour l'amélioration de leur fonctionnement.** Il est rappelé que dans les zones

d'assainissement non collectif déterminées par le zonage d'assainissement, les eaux usées sont traitées à l'échelle du terrain du projet par un dispositif autonome d'épuration conforme à la réglementation, agréé et validé par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglomération.

## **R**

- Sensibiliser les populations sur les fragilités des milieux aquatiques et maritimes, notamment pour réduire les pollutions dans le cadre de pratiques de loisirs (respect des plages, aires de camping-car...)
- 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. De tels projets concourent à leur niveau à une meilleure compréhension et adhésion des publics au respect des milieux environnementaux et à la lutte contre les pollutions.

## 11. Promouvoir un tourisme orienté vers le développement durable, préservant la qualité de vie et l'authenticité du territoire

*Le tourisme est un moteur économique majeur. Il contribue à l'attractivité, à l'emploi et à la valorisation des ressources locales, en s'appuyant sur un cadre paysager, patrimonial, littoral, balnéaire et culturel de grande qualité. La stratégie touristique adoptée vise à promouvoir un développement touristique durable, respectueux de l'environnement, de la qualité de vie des habitants et de l'authenticité du territoire.*

*Elle porte une offre fondée sur des expériences authentiques et diversifiées, tout en s'adaptant aux évolutions des pratiques et des attentes. Il s'agit, d'une part, de renforcer la valeur ajoutée des séjours par une intensification qualitative des pratiques touristiques, une meilleure répartition dans le temps (dessaisonnalisation), et une ouverture plus soutenue à des publics plus jeunes. La digitalisation du tourisme est également intégrée, en tant qu'outil de promotion, d'organisation et de diversification de l'expérience de séjour.*

*D'autre part, la stratégie recherche une meilleure répartition des flux afin de mieux les maîtriser et les gérer, et une meilleure valorisation des atouts des différents secteurs du SCoT de la côte, au nord et à l'est. Elle doit ainsi 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. Elle intègre pleinement les enjeux de préservation des espaces naturels, de gestion des usages partagés, et de valorisation des activités primaires, culturelles et sportives.*

*Dans cette perspective, l'organisation touristique se fonde sur la qualité des services et des aménagements, la diversification des formes d'accueil, la cohérence avec les autres fonctions du territoire et la promotion active de démarches écoresponsables. Elle doit permettre d'ancrer durablement le tourisme dans les dynamiques locales, « écoresponsables, et de renforcer les retombées positives pour les habitants et l'économie du territoire.*

### Objectif 11.1

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

P 76

**Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux veillent à organiser l'accessibilité des sites patrimoniaux, des plages, des équipements touristiques, culturels ou sportifs, en lien avec les politiques de mobilité et les spécificités locales.**

Cette organisation vise une approche intégrée de l'aménagement :

- Promouvoir la lisibilité des parcours, et valoriser la qualité paysagère des abords des sites, dans le respect de la sensibilité environnementale des lieux ;
  - Gérer les fréquentations touristiques pour réduire les pressions sur les milieux naturels et pour préserver la qualité du cadre de vie des habitants ;
  - Promouvoir les activités culturelles, de plein air et de pleine nature, maritimes, de découvertes et sportives, dans le cadre d'un tourisme durable, apaisé, et valorisant mieux les atouts des secteurs rétro-littoraux. Dans ce sens, il s'agira notamment de promouvoir l'éco-tourisme, en coopération avec le PNRB, les activités en lien avec les savoir-faire et productions locales (activités primaires).
- **Elle recherche l'accès aux sites d'intérêt à partir des nœuds d'intermodalité, et par des modes doux** (vélo, marche), lorsque cela est possible ;
  - **Elle organise, pour les sites isolés ou éloignés**, des modalités combinant l'accès automobile et les modes actifs, voire navette lorsque les flux sont suffisants pour le bon fonctionnement d'un tel service (stationnements-relais, points d'entrée aménagés, continuités piétonnes ou cyclables...);

- Elle prend en compte les besoins éventuels de renforcement en couverture numérique (THD).

Les aménagements de stationnement sont localisés en retrait des sites à forte valeur paysagère, et conçus pour limiter leur visibilité (traitement végétal, insertion, éloignement modéré...) et s'articuler avec les besoins et pratiques des habitants au quotidien ;

- Une attention particulière est portée à la non-imperméabilisation des surfaces de stationnement et à la gestion des pollutions associées, notamment en site naturel ou littoral ;
- Les parcours d'accès et les abords des sites s'inscrivent dans un traitement paysager qualitatif et différencié selon les usages (flux piétons, cyclistes, automobiles), afin de garantir la lisibilité des usages, la sécurité, et une insertion respectueuse des lieux.

### Objectif 11.2

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

P 77

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux identifient les sites d'intérêt touristique et les éléments patrimoniaux révélateurs de l'authenticité du territoire, afin d'assurer leur protection, leur valorisation, et une gestion adaptée de l'urbanisation à leurs abords.

L'aménagement cherchera à annoncer ou à souligner la présence de sites et éléments identifiés :

- Organiser un traitement qualitatif des abords immédiats de ces sites et points de repère, en maintenant les éléments de structuration visuelle (alignements bâtis ou végétaux, perspectives ouvertes, séquences paysagères...);

- Préserver les espaces nécessaires à la perception des éléments patrimoniaux depuis l'espace public ou les parcours de découverte ;
- Faciliter la mise en place d'éléments de jalonnement (signalétique cohérente, mobilier sobre, revêtements) pour signaler les sites et accompagner les cheminements ;
- Rechercher l'intégration du mobilier urbain au site par le choix des matériaux, couleurs et implantations (sauf traitement paysager particulier) ;
- Prévoir, si nécessaire, des dispositions pour bien intégrer les silhouettes urbaines visibles et les franges bâties, en approche des lieux de curiosité en traitant notamment les espaces de transitions.

### Objectif 11.3

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

P 78

En cohérence avec la prescription n°35 du présent DOO, les collectivités et leurs documents d'urbanisme soutiennent la création, l'adaptation aux nouvelles attentes et la mise en réseau d'équipements qui peuvent avoir une fonction touristique, mais aussi résidentielle (culture, sport, loisirs, nautisme, découverte, culture environnementale...).

- Ils veillent à une insertion adaptée de ces équipements dans leur environnement, en fonction du site, du contexte urbain ou paysager, et des usages locaux ;
- Ils facilitent l'accueil d'événements culturels, nautiques ou patrimoniaux, dans une logique de valorisation des savoir-faire, des usages traditionnels, et de l'ancrage maritime et littoral.

Dans le cadre de la stratégie littorale du SCoT, l'objectif sera aussi d'accompagner l'adaptation des pratiques touristiques au changement climatique et à l'évolution du trait de côte (aménagement réversible et temporaire, liaisons douces / sentiers du littoral, etc.).

#### Objectif 11.4

**Soutenir et permettre les adaptations d'une offre d'hébergement touristique diversifiée, de qualité attractive et plus durable, en lien avec la stratégie**

P 79

Pour permettre le maintien, l'évolution ou le confortement de l'offre touristique marchande en cohérence avec la stratégie territoriale, les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les besoins suivants (selon les caractéristiques géographiques des sites et leur accessibilité en fonction des modes de transport) :

- **D'adaptation, d'amélioration et de mise aux normes d'hébergements touristiques existants** (gîtes, hôtels, chambres d'hôtes ou hébergements de plein air), en permettant, pour certains secteurs touristiques identifiés, des règles d'urbanisme plus souples (concernant par exemple les gabarits des bâtiments, le stationnement, etc.) ;
- **L'implantation** (sur des sites adaptés en matière d'accessibilité et d'organisation spatiale) **d'activités liées à l'événementiel ou au tourisme d'affaires** ;
- **Le développement de nouveaux hébergements touristiques durables**, par l'adaptation de structures existantes ou la création

de formes innovantes (ex. structures démontables, recours à des matériaux biosourcés, gestion sobre de l'énergie et de l'eau ...) ;

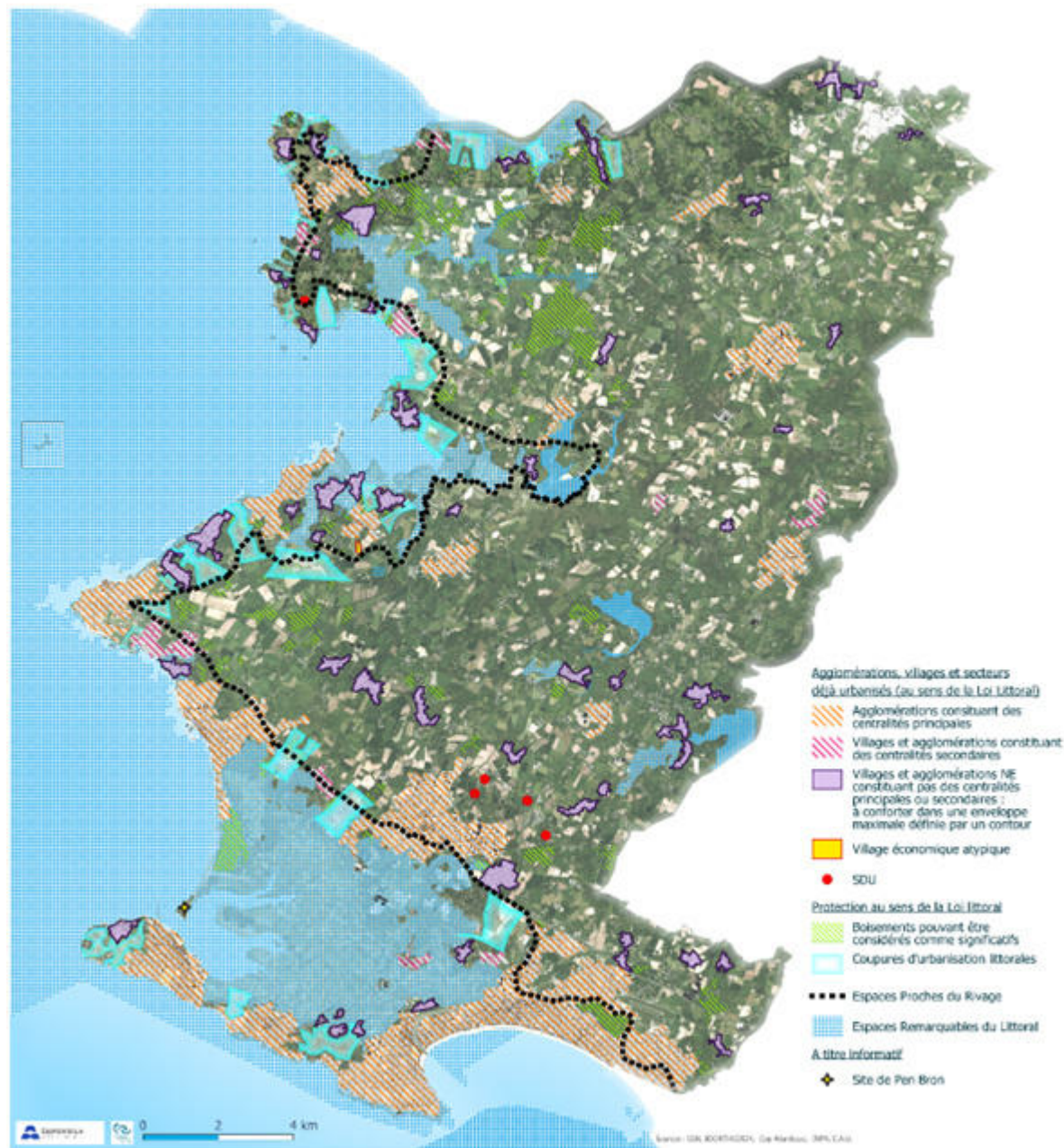
- **L'amélioration des aménagements extérieurs des équipements de plein air**, afin de favoriser des pratiques écologiques : désimperméabilisation des espaces communs, végétalisation, usage de matériaux écologiques, économies d'eau et d'énergie.

Le confortement de l'hébergement marchand s'inscrit dans une logique de valorisation prioritaire du tissu urbain et d'équipements touristiques (à maintenir, renouveler ou reconfigurer) existants. Cette orientation vise à accompagner l'évolution et la qualification de l'offre touristique, y compris en lien avec l'écotourisme, tout en cherchant à réduire les pressions. L'objectif est de valoriser les capacités d'urbanisation résidentielle du territoire en faveur du logement permanent.

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

*Note : La Loi Littoral concerne l'ensemble des communes du SCoT à l'exception des 4 communes de Saint-Lyphard, Saint-Molf, Herbignac et Férel.*

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



## Objectif 12.1

**Préserver le littoral et sa capacité d'accueil dans une perspective durable à travers la protection et la gestion des espaces remarquables, des boisements significatifs, des coupures d'urbanisation, des espaces proches du rivage et de la bande des 100m**

*En cohérence avec les réservoirs de biodiversité et espaces d'intérêt écologique reconnus de sa trame écologique, le DOO identifie les espaces qui, à cette échelle, sont supposés remarquables au sens de la Loi Littoral. Ces espaces relèvent de milieux de la trame verte et de la trame bleue. Il identifie aussi, à son niveau, les boisements les plus significatifs, les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage.*

*L'ensemble de ce dispositif vise à développer les conditions favorables au bon fonctionnement des dynamiques écologiques du littoral (dont relations amont-aval), à la maîtrise des pressions sur les ressources (des sols, de l'eau...) mais aussi à la protection de marqueurs structurants du paysage et à la lutte contre l'étalement urbain.*

*Il participe ainsi à la limitation et à la préservation de la capacité d'accueil du territoire dans une logique durable de son aménagement.*

### 12.1.1 Protéger les espaces remarquables du littoral

P 80

**Les documents d'urbanisme locaux précisent localement et délimitent des espaces remarquables** au sein des espaces identifiés par le SCoT ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant sur les dispositions de l'article L.121-23 du C.U.

Ils les protègent en mettant en œuvre un dispositif réglementaire où seuls peuvent être admis les éléments suivants, sous réserve des modalités et exceptions prévues par les normes en vigueur, notamment l'art. R121-5 du Code de l'urbanisme :

- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

P 81

**Le SCoT localise et protège les parcs et ensembles significatifs boisés à son échelle**, que les documents locaux d'urbanisme délimiteront et compléteront le cas échéant afin de leur attribuer un classement protecteur au titre de l'article L. 113-1 du C.U.

**En outre, ces documents veilleront à la protection des pins et sujets de « haute tige » caractéristiques du patrimoine paysager** contribuant à la fois à la valorisation patrimoniale des espaces urbanisés, à la gestion environnementale de ces espaces et à leur adaptation au changement climatique (îlot de fraîcheur...). Cette vigilance concerne notamment les communes de La Baule, du Pouliguen, de Batz-sur-Mer et du Croisic.

### 12.1.2 Préserver les coupures d'urbanisation littorale

P 82

**Les documents d'urbanisme locaux précisent localement et délimitent les coupures d'urbanisation du SCoT en veillant à leur préservation en profondeur.** Ils peuvent affiner leur tracé afin que les coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles peuvent figurer au sein de ces coupures.

**Ces coupures d'urbanisation ne peuvent pas accueillir de développement de l'urbanisation, seuls peuvent y être admis des occupations du sol ne compromettant pas le caractère naturel et la fonctionnalité environnementale ou paysagère de la coupure :**

- **Équipements légers de sport et loisirs**, dans la même logique que ceux autorisés en espace remarquable.
- **Équipements liés à la gestion de l'espace** à condition qu'ils soient permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables (exploitation et évolution de voiries existantes, équipements de sécurité civile, etc.).
- **Réfection, mise aux normes et extension limitée des bâtiments existants** notamment des exploitations agricoles, hors bande des 100m.

**Les documents d'urbanisme locaux ont la faculté d'organiser la mise en œuvre de la dérogation au principe de continuité**, en vertu de l'article L.121-10 du CU :

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, hors espaces proches du rivage ;
- et pour les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines, y compris dans les espaces proches du rivage.

Toutefois, cette mise en œuvre devra garantir une insertion paysagère de qualité des projets sur des emprises compatibles avec l'objectif de maintien de vues larges.

**R**

Il convient dans les PLU de délimiter les coupures d'urbanisation (au sens de la Loi littoral) au moyen d'un zonage protecteur adapté de type zone agricole ou zone naturelle. La mise en place de sous-secteur ad-hoc au sein de ce zonage (par exemple Ncu, Acu...) peut permettre de mieux organiser les règles spécifiques applicables à ces coupures littorales.

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

*Le SCoT localise les espaces proches du rivage à l'échelle du territoire, en reprenant ceux identifiés par le SCoT de 2018 afin de faire prospérer les orientations d'aménagement et de préservation du littoral qui étaient portées par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire jusqu'à son abrogation le 24/10/2024. En effet, cette DTA a été mise en œuvre à travers plusieurs SCoT successifs de Cap Atlantique et a donc imprimé l'aménagement du territoire dans la durée, en cohérence avec les autres territoires couverts par cette Directive.*

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

Les documents d'urbanisme locaux préciseront à leur niveau les espaces proches du rivage en s'appuyant sur ceux localisés par le SCoT.

Ils assureront le caractère limité de l'extension de l'urbanisation au sein de ces espaces, et la gèreront :

- **Pour organiser de manière différenciée les secteurs** en articulation avec la gestion des risques (et ruissellements), la limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville.

Cette gestion différenciée vise aussi à mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions, notamment en ciblant des secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif au profit d'autres espaces où la densification pourrait être interdite en raison des risques : d'inondation, de submersion marine, de ruissellement, d'érosion du trait de côte...

Cette gestion prendra aussi en compte :

- L'objectif de limitation de l'imperméabilisation du milieu urbain et de renforcement de la nature en ville.
- Les besoins spécifiques de projets de renouvellement urbain, d'amélioration, voire de reconfiguration, de parcs d'activités existants, de réinvestissement d'espaces déjà artificialisés par de nouveaux projets urbains...
- **Pour prendre en compte la réalisation d'aménagements indispensables** tels que notamment des parcs/espaces de stationnement permettant de mieux gérer les flux et la qualité de leur insertion au secteur, des espaces utilitaires pour les usages liés à la mer, etc.
- **Pour assurer la sauvegarde du patrimoine emblématique** maritime et en front de mer.

- **Pour répondre aux enjeux urbanistiques d'amélioration des franges urbaines**, au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère.
- **Pour éviter le cloisonnement des activités résidentielles et économiques**, tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale.

## R

Pour la définition de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage (EPR), le SCoT préconise aussi aux PLU de tenir compte des critères retenus par la jurisprudence, notamment : l'importance des constructions projetées (au regard notamment des surfaces de plancher et gabarits envisagés), la densité de l'urbanisation existante ; la destination (idée de permettre une même destination), la configuration du secteur d'implantation (urbanisé, naturel, boisé, cultivé...)...

### 12.1.4 La gestion de la bande littorale de 100m

*En dehors des espaces urbanisés du territoire, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible, pour laquelle la protection de l'environnement et de l'accès au plan d'eau prévaut.*

Les documents d'urbanisme locaux délimitent la bande des 100 mètres afin de mettre en œuvre les prescriptions suivantes :

- **En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.** Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux d'analyser et reconnaître les espaces détenant

une urbanisation suffisamment consistante (en cohérence avec la jurisprudence) pour présenter le caractère d'espace urbanisé, en prenant en compte la configuration des lieux et les spécificités locales : morphologie urbaine, singularités liées à des ensembles bâtis importants du patrimoine bâti ancien emblématique et aux fonctions urbaines...

- **En sus des autres dérogations prévues par les lois et règlements en vigueur (ouvrages nécessaires à la sécurité civile...), cette interdiction ne s'applique pas** aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise aux conditions de fond et de forme imposées par la législation applicable.

**Les documents d'urbanisme locaux procèdent à l'élargissement de la bande des 100 m lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.**

## R

Rappels et informations concernant la bande littorale des 100 m.

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme dit notamment que cette bande est « la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau mentionnés à l'article L.121-2 du Code de l'urbanisme ».

A titre informatif, plusieurs jurisprudences connues permettent d'apporter des éclairages supplémentaires (non exhaustif), notamment que cette bande se calcule depuis la limite jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, sur une distance de cent mètres vers l'intérieur des terres et sans tenir compte des obstacles ou des accidents de relief.

## Objectif 12.2

**Reconnaitre et attribuer des objectifs différenciés aux espaces urbanisés pour organiser la maîtrise de la capacité d'accueil en cohérence avec les choix d'aménagement et environnementaux du SCoT**

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

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

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

*existant*. Le SCoT choisit de ne pas étendre ce site mais de permettre son confortement dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve). Ce choix contribue à l'encadrement de la capacité d'accueil dans une logique de limitation des pressions.

*Le SCoT caractérise et identifie aussi les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la Loi littoral.*

### 12.2.1 Les agglomérations et villages au sens de la Loi littoral

P 85

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

- Elles constituent les centralités principales des communes. Toutes les communes disposent d'au moins une centralité principale.
- Et, elles offrent la plus grande diversité et mixité de fonctions urbaines et des équipements et services structurants à l'échelle de la commune, voire du pôle de vie ou du territoire du SCoT (dont les fonctions de services touristiques, d'événementiels, culturels...).
- Et, elles sont constituées par un grand nombre de constructions densément agglomérées, allant de plusieurs centaines (≈ 350) à plusieurs milliers (plus de 13 000 dans l'agglomération de La Baule-Escoubiac), avec une densité globale de l'ordre de 10 constructions / ha et plus.
  - Cette densité est appréciée en prenant en compte la structuration et la continuité au regard du contexte lié notamment à la topographie, voire au couvert végétal et espaces humides en milieu urbain. Ce contexte peut amener à un infléchissement de la densité globale (notamment à 9 constructions / ha à Herbignac), sans remettre en cause le caractère aggloméré et dense de l'ensemble.
  - L'agglomération peut également comporter des espaces dédiés à l'activité économique et commerciale,

- Dans des cas d'espaces variant d'environ 4 ha à 8 ha intégrés au sein du tissu urbain mixte ou contribuant à former une lisière urbaine organisée avec du résidentiel,
- Dans des cas d'espace plus grands d'environ 10 ha à 110 ha au sein du tissu urbain, ou en prolongement continu du tissu urbain mixte, dense et continu.

La densité est appréciée en prenant en compte notamment l'emprise bâtie et le contexte des lieux.

- La route bleue, n'a pas été prise en compte en tant que rupture physique à la continuité, lorsqu'elle se situe au sein de vastes espaces agglomérés et continus, d'autant plus lorsque ces espaces, de part et d'autre de la route, sont chacun des agglomérations (cas par exemple de Villejames à Guérande).
- En lien avec l'armature urbaine du SCoT, elles constituent les principaux secteurs de développement des communes, et de pôles économiques. Dans certaines communes, le développement est relayé par des centralités secondaires identifiées ci-après dans un cadre de maîtrise renforcée.

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

- Ils constituent les centralités secondaires de communes.
  - Et ils sont caractérisés :
    - Par un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique ou traditionnel, et assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux).
- Ils présentent une organisation urbaine avec continuité du bâti, et une structuration du noyau autour d'un espace public.
- Autour de ce noyau, des urbanisations continues et denses plus récentes ont pu se développer et sont associés au village / à

l'agglomération d'autant plus que son importance concourt à sa capacité à disposer d'une vie propre.

- Ou par une agglomération touristique constituant un lieu de vie reconnu avec services (Poudrantaïs, Pont Mahé).
- Et, ils comportent une centaine de constructions ou plus avec une densité globale de l'ordre de 11/12 constructions / ha.
  - Cette densité est appréciée en prenant en compte la structuration et la continuité au regard du contexte lié notamment à la topographie, voire au couvert végétal et espaces humides en milieu urbain. Ce contexte et/ou la présence de campings peut amener à un infléchissement de la densité globale (notamment à 9 constructions / ha à Pont Mahé – camping en cœur de centralité...), sans remettre en cause le caractère aggloméré et dense de l'ensemble.
- Elles constituent des centralités secondaires de 6 communes du SCoT (Assérac, Guérande, Herbignac, Pénestin, Piriac-sur-mer, et Saint-Lyphard/Herbignac). **Elles peuvent être développées de manière mesurée**, et de manière limitée pour les centralités de Pompas, Pont Mahé et La Chapelle/Marlais (en cohérence avec le PNRB).

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

- Ils sont caractérisés en fonction des 3 sous-catégories suivantes permettant de prendre en compte les spécificités du territoire du SCoT :
  - 1 - des agglomérations de grande et très grande taille par leur emprise et le nombre de constructions avec une densité significative :
    - De l'ordre de 200 constructions ou plus pour les plus grandes agglomérations, au sein d'une emprise totale d'au moins 20 ha ;
    - De l'ordre de 150 constructions ou plus pour les grandes agglomérations, au sein d'une emprise totale d'au moins 15 ha ;

- Avec des densités globales de l'ordre de 10 constructions/ha.

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

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

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

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

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

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

une urbanisation diffuse d'autant plus que leur taille leur confère une caractéristique d'agglomération.

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

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

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

- Elle est caractérisée par la taille de l'espace économique d'au moins environ 4ha densément occupée par l'emprise et le nombre de constructions qui s'établit pour cette surface autour d'environ 25 constructions ou plus et une emprise des constructions représentant 20% de la surface du site. L'ensemble présente ainsi un nombre et une densité significatifs de constructions en rapport avec les vocations économique et servicielle de la zone et en prenant en compte ses spécificités dans le contexte du territoire du SCoT.
- La présence d'un commerce structurant à l'échelle de la commune, voire d'une diversité minimale de fonctions de services (restauration...) conforte de manière complémentaire la structuration de cet espace.

**Le développement des agglomérations et villages doit s'ajuster aux contraintes relatives à la capacité d'accueil définie par le SCoT, notamment en lien avec :**

- les espaces remarquables et coupures d'urbanisation du littoral, l'extension limitée dans les espaces proches du rivage,
- la trame verte et bleue, les risques,
- la limitation de la consommation d'espace (incluant l'objectif de mobilisation prioritaire des capacités de l'enveloppe urbaine existante pour l'accueil résidentiel),
- les capacités en eau potable et en assainissement ainsi que la préservation des espaces agricoles pérennes.

**Au sein des agglomérations et villages identifiés au SCoT, l'extension doit se réaliser en continuité de l'existant, et les documents d'urbanisme locaux veilleront à apprécier, au préalable et à leur niveau, les éventuelles ruptures de continuités.**

**Les documents d'urbanisme locaux, à leur niveau, ajusteront et préciseront la délimitation des agglomérations et villages identifiés par le SCoT et localisés à la cartographie du DOO intitulée « Un aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique » :**

- **Les agglomérations constituant les centralités principales des communes de :** Assérac, Batz-sur-Mer, Camoël, Férel, Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen (y compris La Gouvelle), Mesquer (centre-bourg et Quimiac), Pénestin, Piriac-sur-Mer, Saint-Lyphard, Saint-Molf, et La Madeleine sur Saint-Lyphard et Guérande.

En lien avec l'armature urbaine du SCoT, elles constituent les principaux secteurs de développement des communes (et du SCoT en général), et de pôles économiques. Dans certaines communes, le développement est relayé par des centralités secondaires identifiées ci-après dans un cadre de maîtrise renforcée.

- **Les agglomérations et villages constituant des centralités secondaires** (nom des lieux-dits suivi de celui de la commune d'implantation entre parenthèses) : LERAT (Piriac-sur-Mer), SAILLE (Guérande), CLIS (Guérande), CAREIL (Guérande), POUDRANTAIS (Pénestin), TREHIGUIER (Pénestin), PONT MAHE (Assérac), POMPAS (Herbignac), LA CHAPELLE/MARLAIS (Saint-Lyphard/Herbignac).

Elles peuvent être développées de manière mesurée, et de manière limitée pour les centralités de Pompas, Pont Mahé et La Chapelle/Marlais (en cohérence avec le PNRB).

- **Les agglomérations et villages Ne constituant PAS des centralités principales ou secondaires :**

- Assérac : KERMORET, MESQUERY, PONT D'ARMES
- Batz-sur-Mer : KERMOISAN, KERVALET, ROFFIAT, TRÉGATÉ
- Camoël : KERARNO, VIEILLE-ROCHE
- Férel : LES PARGO
- Férel/Herbignac : LA GRÉE / LA CHÂTAIGNIÈRE / LA VOÛTE / VILLE RENAUD
- Guérande : BISSIN, BOUZAIRE, BRÉZÉAN, FOLHAY, MIROUX, MOUZAC, POISSEVIN, SANDUN, TRÉPIED
- Guérande/Saint-Lyphard : KERGONAN/LE CRUTTIER
- Herbignac : ARBOURG, KERLIBÉRIN, LA VILLE PERROTIN, SAPILON
- La Baule-Escoublac : LA VILLE JOIE, LA VILLE MOUÉE/LES OLLIVAUD, LA VILLE POUPARD, RÉZAC
- La Turballe : BELMONT, COISPÉAN
- Le Croisic : LE PRÉ BRÛLÉ
- Le Pouliguen : GOUSTAN
- Mesquer : BEL-AIR/KERCABELLEC, LE LANY, MOULIN A EAU ROSTU
- Pénestin : COUARNE, HAUT PÉNESTIN, KERLIEU, KERSEGUIN, LA GRANDE ÎLE, LE BILE, LOSCOLO

- Piriac-sur-Mer : KERDRIEN, PORT AU LOUP/TOULLAN
- Saint-Lyphard : LE BRUNET/PENELO, KERBOURG
- Saint-Molf : BOULAY

**Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés** dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve) au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais, en revanche :

- d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ;
- de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages, des particularités locales et de la gestion de la capacité d'accueil. Dans ce cadre, il appartient aux PLU de délimiter précisément ces agglomérations et villages.

- **Les villages économiques « atypiques » :**

- Mesquer : KERGOULINET

**Ce village économique « atypique » n'a pas vocation à s'étendre mais à être conforté** dans une enveloppe maximale définie par un contour (contour mauve) au présent DOO. Ce choix d'aménagement relève des mêmes motifs que ceux explicités pour « Les agglomérations et villages Ne constituant PAS des centralités principales ou secondaires » identifiés ci-avant.

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

P 86

Pour les communes non littorales, les documents d'urbanisme locaux définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) de manière exceptionnelle en cohérence avec les enjeux agricoles et en dehors des espaces concernés par la Loi littoral.

Ils prévoient les possibilités de mise en œuvre de la programmation économique fixée par le SCoT, notamment pour permettre le renforcement du parc d'activité existant du Poteau à Férel.

P 87

Pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs déjà urbanisés, identifiés conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage.

Ces secteurs ont été déterminés selon les critères suivants :

- Leur continuité est caractérisée par un nombre de constructions de l'ordre de 40 et plus, associée à un rythme d'implantation conduisant à une interdistance relativement régulière sous réserves de quelques espaces et d'une densité attendue en fourchette basse à environ 9/10 constructions/ha.
- Le critère de structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs, est mis en œuvre dans les conditions suivantes :

- Il ne suppose pas un réseau de voiries fortement hiérarchisé. En revanche une compacité et/ou une épaisseur de la trame bâtie autour de la voirie structurante lorsqu'elle est seule ;
- Le linéaire sur de longues séquences (urbanisation linéaire) ne présente pas la compacité requise au sens de ce critère et s'avère contradictoire au parti d'aménagement du SCoT dans ses objectifs : d'accès au paysage, de perméabilité écologique, de préservation de l'espace agricole (dont accès aux terres) et de lutte contre l'étalement urbain ;
- La structuration peut aussi s'affirmer par la présence d'éléments de reconnaissance sociale qui apportent un éclairage complémentaire susceptible de renforcer le choix opéré pour retenir le SDU.
  - Patrimoine vernaculaire, places ou espaces communs créant une convivialité, activités ;
  - Caractère historique de l'implantation à laquelle s'est associée des constructions plus récente la plupart du temps ;
  - Vitalité du lieu, au regard du nombre de logements notamment au-delà de 30 logements compte-tenu de la taille des urbanisations pour le territoire.

Les secteurs déjà urbanisés, identifiés par le SCoT, sont au nombre de 5 et localisés au travers des lieux dits suivants :

- Guérande : BEAULIEU, KERGAIGNE, KERHUET, LES FRAICHES
- Pénestin : KERLAY

La mise en œuvre des possibilités de construire au sein des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT s'effectue de la manière suivante :

- Les documents d'urbanisme préciseront, sur la base de l'identification et de la localisation établies par le SCoT, la délimitation des secteurs déjà urbanisés afin que d'éventuelles nouvelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre

bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Pour cela :

- Ils protégeront les bosquets et haies significatifs qui participent de cette caractéristique morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ;
- Ils pourront, outre le périmètre du zonage associé, instituer des zones non aedificandi, pour limiter les risques d'extension ou de densification remettant en cause la morphologie des lieux ;
- Leur règlement associé ne doit pas permettre de modification des gabarits constatés dans le secteur ; il doit maintenir les rythmes d'implantation résultant des règles de prospect et d'emprise au sol ainsi que de hauteurs.

- **Les constructions et installations peuvent être autorisées dans ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.**

## P 88

**Toute nouvelle construction est interdite en dehors des espaces urbanisés définis dans le cadre de l'armature déterminée dans l'Orientement 12**, à l'exception des services publics et des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (selon les dispositions de l'article L 121-17 du CU).

**Concernant les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en secteur naturel et agricole autorisées par le Code de l'urbanisme**, les documents d'urbanisme locaux détermineront les conditions de gabarit, d'emprise au sol et de densité compatible avec les enjeux agricoles et avec la Loi littoral (dans les communes concernées).

## 13. Permettre et mettre en valeur les activités liées à la mer et au littoral

*Le SCoT soutient les conditions de valorisation de l'aquaculture, dont la conchyliculture, ainsi que de la pêche et de la saliculture. Ces activités emblématiques liées à la mer dépendent notamment de la qualité des eaux et du maintien de conditions de production adaptées, qui justifient une attention particulière dans la mise en œuvre du projet de territoire.*

*Les infrastructures portuaires destinées à la pêche ou à la plaisance représentent une opportunité pour le territoire. Malgré les défis économiques de la pêche, les ports de pêche du Croisic et de La Turballe jouent un rôle significatif à l'échelle régionale. Le lien avec la mer est complété par plusieurs ports de plaisance au Pouliguen, à Piriac, à Mesquer-Quimiac, à Pénestin, sans compter le lien avec le port d'Arzal-Camoël sur la Villaine et les nombreux secteurs de mouillage destiné aux bateaux de plaisance.*

*Qu'il s'agit de pêche ou de plaisance, il est essentiel de veiller à la pérennisation et valorisation de ses équipements portuaires en tant que filière économique, que ressource alimentaire, qu'activité de loisir et que support de la transition énergétique.*

*Le SCoT vise à accompagner l'évolution de ces équipements (modernisation, intégration de nouveaux usages, accès...), le renforcement des liens avec le territoire (développement d'activités complémentaires dans les parcs d'activités à proximité de la mer, lien avec le tourisme et la gastronomie, formation au métier de la mer...) et le développement de leur attractivité à l'échelle de la façade atlantique (services liés aux éoliennes en mer, réparation navale, services aux plaisanciers, débouchés pour les criées...).*

### Objectif 13.1

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

P 89

Au-delà des activités de transformations pouvant s'implanter sur le territoire hors proximité immédiate de l'eau, **les documents d'urbanisme devront affirmer la vocation des sites** et prendre en compte dans la durée notamment les besoins suivants :

- **De confortement d'espaces artisanaux** afin de garder un potentiel pour les activités économiques liées au nautisme (notamment maintenance, réparation...), tout en prenant en compte les enjeux éventuels de proximité des ports, notamment La Turballe, Le Croisic et Piriac.
- **De sécurisation des vocations du pôle nautique à Camoël** valorisant les activités nautiques dans l'estuaire de la Vilaine en articulation avec Arzal (Arc Sud Bretagne).
- **D'évolution de la ferme marine au Croisic.**
- **D'optimisation du fonctionnement et de la réceptivité des espaces portuaires** pour permettre l'accueil d'activités pour lesquelles la proximité à l'eau ou aux équipements portuaires constitue une valeur ajoutée essentielle. L'optimisation fonctionnelle peut aussi concerner la gestion des différents usages et flux, notamment pour préserver de bonnes conditions d'exercices des activités primaires liées à la mer.
- **De bon fonctionnement des cales de mises à l'eau pour limiter les conflits d'usage**, voire la création éventuelle de nouvelles cales de mises à l'eau.

- **De confortement et de valorisation des activités d'innovation et tertiaire en lien avec la mer** (OPEN SEE, R&D énergies marines, halieutique...)

Les documents d'urbanisme garantiront le respect de la Loi littoral et l'acceptabilité environnementale (dans le respect des normes en vigueur et objectifs de préservation des milieux), des activités, aménagements, et travaux qu'ils autorisent pour mettre en œuvre la réponse aux besoins ci-avant.

Ils s'assureront notamment de l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels, continentaux et maritimes.

### Objectif 13.2

#### Soutenir les conditions de valorisation pour l'aquaculture, la pêche et la saliculture

P 90

**Le 1<sup>er</sup> objectif vise à protéger le milieu de production** à travers la qualité de l'eau. A cette fin, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux devront :

- **Mettre en œuvre les dispositions du présent DOO concernant la gestion de l'eau et la protection de la trame bleue mais aussi la gestion des ruissellements** pour éviter les transferts de pollution amont et assurer une bonne qualité des eaux dans les marais, les cours d'eau et le milieu marin ;
- **Poursuivre une gestion environnementale durable en prévoyant les équipements nécessaires pour** : la gestion des déchets, la gestion des rejets (dont les polluants liés au carénage), la gestion des eaux grises et noires (enjeu majeur pour la qualité des eaux littorales).

**Le 2<sup>nd</sup> objectif vise à créer les conditions de production** et notamment d'amélioration de l'accès à l'eau, aux espaces portuaires et aux zones d'exploitation conchylicoles pour l'ensemble des acteurs des filières pêches et conchyliculture de la production à la transformation, la commercialisation et la distribution.

A cette fin, les collectivités et leurs documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les dispositions suivantes, dans le respect de la Loi littoral :

- **Concernant la pêche,** prendre en compte les besoins nécessaires **pour le bon fonctionnement des espaces d'activités de pêche,** en lien également avec les autres usages du port, et en anticipant les évolutions possibles pour :
  - Améliorer la qualité des espaces publics ;
  - Organiser ou réorganiser des flux terrestres et aux accès à l'eau en évitant les conflits d'usages et en prenant en compte les besoins éventuels pour le maintien ou l'adaptation des capacités de stationnement des bateaux de pêche ;
  - Éviter les évolutions urbaines à proximité des espaces portuaires qui auraient un impact limitant pour le fonctionnement du port et la gestion des flux ;
  - Conforter la desserte en Très Haut Débit.
- **Concernant l'aquaculture,**
  - Maintenir et consolider les espaces de production aquacole (et notamment les espaces conchylicoles) par des zonages appropriés et prendre en compte les éventuels projets (par exemple, concession en groupement de professionnels...) ;
  - Interdire les changements de destination des sièges d'exploitations et autres équipements conchylicoles ou aquacoles ;
  - Anticiper et prévoir les possibilités d'implantation pour le développement nécessaire d'installations et de constructions relatives au stockage, à la transformation et au conditionnement

des produits de l'aquaculture et leurs dérivés (incluant la valorisation de co-produits – recyclage matière...);

- Prendre en compte les besoins d'installations de transformation créatrice de valeur ajoutée soit dans les espaces portuaires soit en parc d'activités ;
  - Rappeler que les espaces remarquables au sens de la Loi littoral ne sont pas incompatibles avec les activités aquacoles et les prendre en compte dans les dispositifs règlementaires des PLU.
- **Concernant la saliculture,**
    - Maintenir et consolider les espaces de production salicole par des zonages appropriés et prendre en compte les éventuels projets d'exploitation nouvelle ou de réorganisation d'exploitation existante ;
    - Prendre en compte les besoins de maintien ou de création d'espaces spécifiques réservés et nécessaires au stockage du sel à l'air libre (notamment lorsqu'il s'agit de gérer les hausses de production certaines années) ;
    - Préserver et le cas échéant accompagner les besoins d'amélioration d'accès aux espaces de productions ;
    - Anticiper et prévoir les possibilités d'installations et de constructions nécessaire au stockage, à la transformation et au conditionnement des produits salicoles et leurs dérivés (dans le respect de la Loi littoral).

## 14. Prévenir, protéger et réduire les vulnérabilités face aux risques et à leurs évolutions liées au changement climatique

### Objectif 14.1

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

P 91

Afin de mettre en œuvre les mesures proportionnées aux risques permettant d'assurer la sécurité (des personnes et des biens) et de réduire les vulnérabilités, les collectivités et leurs documents d'urbanisme utilisent l'ensemble :

- **Des documents réglementaires en vigueur valant servitudes** (Plans de Prévention des risques...),
- **Des informations connues et des documents cadre en matière de risques et d'aléas** (lorsqu'un PPR n'est pas déjà en vigueur pour gérer le risque) :
  - Connaissance des aléas d'inondation et ruissèlement s'appuyant sur l'étude de fonction des cours d'eau portée par CapAtlantique (Étude HGM), aléas de submersion marine (secteur 56), risque d'incendie, retrait-gonflement des argiles, remontée de nappe, présence de cavités souterraines.
  - La mise en œuvre des objectifs réglementaires du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne.

P 92

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme développeront les mesures adaptées et proportionnées pour réduire la vulnérabilité des populations et des usages dans les zones à risque d'inondation.

Pour cela, ils veilleront en particulier à faciliter la mise en œuvre des mesures du PAPI2 et des politiques de l'agglomération dans ce domaine (incluant les études de vulnérabilité). Il s'agira notamment pour les PLU de :

- **Garantir la compatibilité de leurs règles** d'accès, de gabarit, d'implantation ou d'affectation des constructions avec les conditions nécessaires à la mise en sécurité et à l'évacuation des occupants (ouverture de toit, 1<sup>er</sup> étage...).
- **Faciliter la mise en œuvre des actions et travaux pour la protection contre la submersion :**
  - Protection des marais du Mès : entretien, consolidation des ouvrages et des structures de protection ;
  - Protection des marais salants de Guérande et des personnes et des biens de ce secteur en s'appuyant sur le système d'endiguement protecteur existant et les programmes de travaux (PAPI2) pour améliorer la protection sur les sites les plus vulnérables.
  - Actions progressives et adaptatives des ouvrages à une évolution à terme du niveau de la mer ;
  - L'acceptabilité environnementale des travaux devra être assurée.
- **Tenir compte dans leur parti d'aménagement urbain des enjeux de vulnérabilité** d'infrastructures stratégiques et d'équipements/services sensibles existants : établissements recevant des publics sensibles pour l'évacuation des usagers du site, activités susceptibles de générer des pollutions graves, structure importante pour la gestion de crise - centre de secours... Dans ce cadre, il conviendra de :

- Encadrer, si nécessaire, l'évolution de ces équipements afin de faciliter la gestion de crise, de limiter les pollutions graves et de ne pas augmenter, voire de réduire la vulnérabilité des usagers de ces équipements. Le cas échéant, une relocalisation de tels équipements ou activités sera étudiée lorsqu'ils ne peuvent bénéficier d'une protection sur site adaptée et que cette relocalisation est acceptable aux plans économique, environnemental et social.
- Garantir les conditions d'accessibilité adaptées aux sites et établissements refuges et/ou nécessaires pour le fonctionnement des secours.

### Objectif 14.2

#### Prescriptions plus spécifiques à l'inondation et au ruissellement

P 93

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme (et à défaut de PPR applicable pour la prévention des inondations par débordement des cours d'eau), **ils mettront en œuvre la prescription n°72 fixée par le DOO** (en cohérence avec les SDAGE, SAGE et le PGRI).

Cette prescription a aussi vocation à s'appliquer et à être affinée au regard des objectifs du PGRI et du niveau d'aléa et de risque sur des espaces inondables supplémentaires qui seraient identifiés par des études locales.

En outre, et plus généralement, les documents d'urbanisme locaux mettront en œuvre les prescriptions de l'objectif 10.1 du DOO relatif à la trame bleue.

### Objectif 14.3

#### Prescriptions plus spécifiques à la submersion marine

P 94

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme devront respecter les Plans de Prévention des Risques Littoraux en vigueur (valant servitudes).

En dehors des espaces couverts par de tels plans (commune de Pénestin), ils mettront en œuvre les mesures proportionnées de prévention (interdiction / conditionnement de la constructibilité...) et de gestion des risques au regard de la doctrine « Xynthia » permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens. Ces mesures s'appliquent dans les zones d'aléas et de vigilance « submersion marine » définies par l'État.

### Objectif 14.4

#### Prescriptions plus spécifiques au mouvement de terrain (effondrement de falaises, effondrement localisé, cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles)

P 95

##### *Hors retrait-gonflement des argiles*

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme devront respecter les Plans de Prévention des Risques Littoraux en vigueur (valant servitudes).

Dans les espaces exposés qui ne seraient pas couverts par de tels plans, ils mettront en œuvre les mesures proportionnées au risque préalablement évalué, d'interdiction ou de conditionnement de la constructibilité. Ces mesures devront :

- **Garantir la sécurité des personnes et des biens ;**

- **Permettre de ne pas augmenter les capacités d'hébergement, ni les capacités urbaines** en général ayant pour effet d'accroître la vulnérabilité des personnes et des biens. Toutefois, l'encadrement de ces capacités tiendra compte des pratiques touristiques et de loisirs et des activités économiques (notamment celles liées à la mer) en place afin préserver leur fonctionnement dès lors qu'il est compatible avec le niveau de risque.

Elles tiendront compte, le cas échéant, des aménagements permettant de réduire ou neutraliser le risque au regard des moyens disponibles (comblement de cavités...).

**P 96**

#### *Retrait-gonflement des argiles, séisme*

Les documents d'urbanisme locaux autoriseront les moyens techniques de consolidation, stabilisation ou comblement sous réserve du caractère proportionné de ces mesures au regard d'un risque évalué et qualifié. A défaut, ils fixeront les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation de manière à ne pas accroître l'exposition au risque des personnes et des biens.

Concernant le risque sismique, ils veilleront à ne pas obérer les possibilités de mise en œuvre des normes constructives applicables.

### **Objectif 14.5**

#### **Prescriptions plus spécifiques aux feux de forêt**

**P 97**

La gestion de ce risque repose sur la qualité d'entretien des boisements, le bon fonctionnement des défenses contre l'incendie (hydrant, bâche, accès pompiers, chemin de traverses...) et la prise en compte de zones tampons entre les espaces bâtis et forestiers lorsqu'ils sont définis et

possibles (ce qui n'est pas le cas des espaces urbains sous couvert arboré notamment).

Dans une logique d'adaptation au changement climatique et d'augmentation potentielle des incendies de forêt, les documents d'urbanisme visent à maintenir ou améliorer la défendabilité des espaces urbanisés dans les secteurs exposés et de manière adaptée aux contextes et niveaux de risque :

- **Organisation de la lisière urbaine au contact de l'espace naturel forestier, via notamment :**
  - des espaces tampons aménagés pour empêcher la fermeture des milieux naturels et très combustibles favorisant à la propagation du feu. Il s'agit notamment de maintenir ou d'organiser des espaces ouverts (avec des espèces peu combustibles) stratégiquement positionnés qui permettent de lutter contre la propagation d'incendies (coupe-feu...).
  - Le cas échéant, l'autorisation ou la programmation des constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs forestiers et à la défense contre l'incendie : pistes, accès et aires de retournement pour les engins d'entretien et de lutte contre l'incendie, équipements de défense contre l'incendie...
- **Mise en œuvre des principes d'enveloppe urbaine compacte et de continuité de l'urbanisation renforçant la défensabilité du tissu urbain :**
  - Viser des extensions urbaines qui renforcent le caractère regroupé de l'espace urbain, en cohérence avec le niveau de risque et les moyens de défense (hydrants, accès pour les services de lutte contre l'incendie...).
  - Ne pas accroître l'exposition au risque. Il s'agit notamment de ne pas étendre les espaces vulnérables en lisière urbaine ou urbains diffus qui sont difficiles à défendre (réseau viaire, forme urbaine, hydrants...), et/ou sont peu accessibles par les services de lutte contre l'incendie et de secours.

## Objectif 14.6

### Prescriptions plus spécifiques aux risques technologiques et aux nuisances

#### P 98

Les PPR Technologiques en vigueur devront être respectés (Piriac).

En outre, les documents d'urbanisme locaux garantiront la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.

Il s'agira notamment de :

- Respecter les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites applicables aux périmètres de danger d'établissements dangereux soumis à autorisation (étude de danger...). Il conviendra aussi de prendre en compte les éventuels enjeux d'accès pour les secours.
- D'organiser l'implantation d'activités générant des risques en tenant compte à la fois de la proximité des lieux d'habitation et des établissements sensibles notamment mais aussi de la sensibilité des milieux environnementaux.
- Prendre en compte les infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs, canalisations...).

Les collectivités et leur document d'urbanisme local ont pour objectif de réduire l'exposition des populations au bruit, de préserver des zones de calme et de favoriser l'apaisement sonore dans le cadre de la mise en œuvre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Département et de La Baule.

#### R

Concernant les projets d'équipements accueillant des personnes vulnérables (lieux d'accueil de personnes âgées, écoles, crèches...), le SCoT recommande de prendre en compte les enjeux et possibilités de localisation permettant de limiter l'exposition de ces populations aux nuisances (bruit, pollution de l'air, îlot de chaleur...).

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

### Contexte

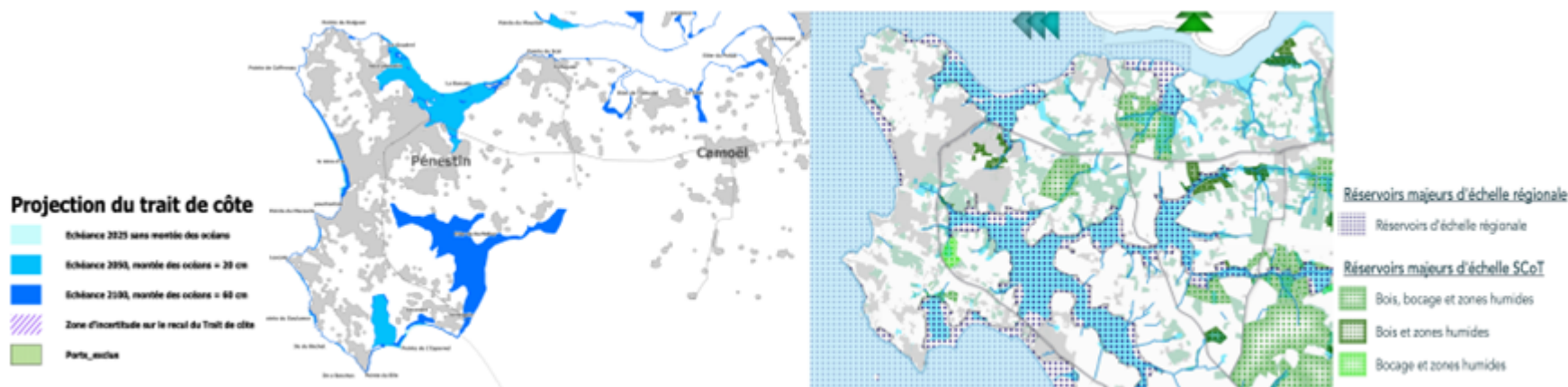
L'évolution du trait de côte est concernée par des secteurs en érosion avec des dynamiques différenciées de recul (plus ou moins prononcées/rapides) selon les localisations et les types de côte (rocheuse, argileuse et sableuse), excepté lorsqu'il existe des ouvrages ainsi que dans certains secteurs, par exemple notamment la plage du Nau au Pouliguen, le port de la Turballe...

- Cet élément de contexte implique de poursuivre la connaissance des dynamiques avec une vision à l'échelle de l'ensemble du linéaire côtier. La stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte (SLGITC) conjointement élaborée par CapAtlantique La Baule Guérande Agglo et Saint-Nazaire Agglo est en cours de réalisation. Son adoption à courte échéance, permettra notamment l'enrichissement de cette connaissance (même si celle-ci reste évolutive, notamment avec les effets potentiels à venir du changement climatique).

En outre, les communes de Pénestin et de Camoël dans le Morbihan bénéficient d'un porteur à la connaissance de l'État comportant une cartographie prospective de l'évolution du trait de côte à horizon 2 100 accompagnée d'une notice explicative précisant le contexte, la méthodologie et les limites inhérentes à ce type d'étude prospective. Il conviendra de s'appuyer sur ce porteur à la connaissance dans le cadre des documents d'urbanisme locaux des communes concernées.

Comme en témoignent les cartographies ci-dessous, il existe une très forte correspondance entre les espaces d'érosion du trait de côte identifiés par le porteur à la connaissance de l'État (à gauche), et les réservoirs de biodiversité de la trame écologique que le SCoT protège strictement du développement de l'urbanisation (à droite).

En outre, le projet de SLGITC en cours d'élaboration couvre aussi les communes de Pénestin et de Camoël. Elle permettra ainsi de consolider l'analyse diagnostic et la mise en place de mesures cohérentes sur tout le littoral du territoire du SCoT.



Le SCoT a pour horizon 2044.

La SLGITC définira des éléments prospectifs d'évolution du trait de côte à horizons 2050 et 2120 permettant une démarche de prévention et des actions adaptatives progressives (plan d'actions de la SLGITC).

Les PPRL en vigueur sont des documents opposables avec des mesures de prévention et d'adaptation à horizon 100 ans (2 100) : submersion marine et l'érosion littorale. L'évolution du niveau de la mer (+60 cm) est prise en compte pour la submersion (élévation potentielle de +87 cm –GIEC Pays de la Loire).

- Ainsi, ces PPRL constituent des documents de référence apportant déjà au territoire des moyens de prévention.

Le présent DOO fixe la stratégie littorale au regard de ces éléments (et notamment au regard des informations disponibles et consolidés de la SLGITC) qui sont amenés à être développés et précisés par la SLGITC à venir.

## P 99

Les collectivités du littoral devront mettre en œuvre une stratégie d'adaptation et de résilience se fondant sur le triptyque :

- **Prévention et résilience ;**
- **Protection contre la mer dans les secteurs à enjeux forts ;**
- **Recomposition spatiale associée ou non à un repli stratégique.**

Cette stratégie sera développée au regard des informations connues, ainsi que des études et prospectives faisant consensus qui seraient disponibles dans le futur (communauté scientifique / partenaires / études locales), dont en particulier la SLGITC à venir.

## P 100

### Prévention et résilience

Dans les secteurs exposés à l'érosion du trait de côte :

- **Les documents d'urbanisme prévoient les mesures proportionnées de limitation, interdiction et/ou de conditionnement** de la constructibilité afin d'assurer la sécurité des personnes et de limiter les impacts sur les biens, au regard des informations connues et prospectives qui seraient développées à l'avenir.
- **Ils procèdent à l'élargissement de la bande littorale sur la façade maritime en dehors des espaces urbanisés**, au regard du contexte local et en prenant en compte les enjeux des activités primaires et de gestion des espaces naturels.
- **Conformément à la Loi en vigueur, les communes inscrites au décret liste (1) devront :**
  - soit intégrer dans le règlement graphique de leur document d'urbanisme local les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 et 100 ans ;
  - soit conserver les cartographies et dispositions applicables du PPRL en vigueur.

(1) décret « liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ».

## P 101

### *Atténuation, adaptation et résilience*

Les collectivités mettront en œuvre une stratégie d'atténuation de l'érosion, d'adaptation et de résilience pour minimiser les impacts sur les biens et le fonctionnement des activités, tout en veillant à ne pas augmenter la population exposée.

Cette stratégie s'appuiera notamment sur les actions suivantes que les documents d'urbanisme veilleront à faciliter et à accompagner sur les plans urbanistiques et de l'aménagement :

- **Limiter les ruissellements** (côtes rocheuses et meubles)
- **Gestion souple et réversible pour accompagner/tamponner l'évolution du trait de côte**, dans les secteurs appropriés, en alternative d'ouvrages : recharge/drainage de plage, équipements saisonniers amovibles, plantations de hauts de plages...
- **Sentier du littoral** : étudier les possibilités de recul, de maintien et les solutions alternatives
- **Diagnostic et plan d'actions de protection, d'adaptation progressive et/ou ciblée pour les équipements et réseaux stratégiques exposés** : route, équipements publics, réseau d'eau potable
- **Programme pour des sites de biodiversité d'intérêt patrimonial majeur** : étudier les besoins et capacités de protection de sites, de déplacements d'espèces menacées...

## P 102

### *Défense contre la mer*

La défense contre la mer s'appuiera sur la stratégie territoriale suivante que les documents d'urbanisme veilleront à faciliter et à accompagner sur les plans urbanistiques et de l'aménagement :

- **Diagnostic et programme d'actions sur les ouvrages jouant un rôle de lutte contre l'érosion** : maintien, restauration, modification, ou régularisation administrative de Murs, d'enrochements, d'épis et remblais...
- **Protection dans les secteurs à enjeux forts intégrant une approche optimisée du bilan coût / avantage (social, environnemental, financier).**
  - Les secteurs où le risque pour les personnes et les biens remettrait en cause les fonctionnements social et économique locaux.
  - Les secteurs où la protection permet d'amortir le coût et l'impact (social, environnemental, patrimonial et économique) qu'impliquerait une recomposition spatiale à moyen terme et permet, le cas échéant, d'accompagner progressivement une recomposition spatiale sur le long terme.

## P 103

### *Recomposition spatiale et repli stratégique*

Les objectifs territoriaux en matière de recompositions spatiales et d'éventuelles relocalisations de fonctions résidentielles, économiques et touristiques :

- **En fonction de l'évolution des connaissances et des impacts de l'érosion du trait de côte, l'objectif sera d'organiser dans le temps long les interventions nécessaires pour la libération progressive des espaces exposés. Dans ce cadre, il conviendra :**
  - De prendre en compte l'intérêt et les potentiels de mise en place d'aménagement temporaire pour des occupations du sol et des usages compatibles avec le risque (usages de loisirs, touristiques, culturels...)
  - D'accompagner les besoins nécessaires :

- de renaturation sur les sites pertinents destinés à être laissés à la mer (libération) ;
  - de paysagement des abords des sites dégradés par l'érosion ;
  - de relocalisation de fonctions exposées, le cas échéant.
- 
- **L'identification de secteurs potentiels de relocalisation et la stratégie foncière associée s'effectuera selon une approche de faisabilité coût/avantage** intégrant les contraintes de temporalité de mise en œuvre, l'intérêt de la séquence « adaptation/relocalisation », et les impacts environnementaux et agricoles.

Cette approche devra nourrir les réflexions aux échelles communale, communautaire, voire au-delà, afin d'identifier, le cas échéant, des alternatives pertinentes de sites de repli stratégique. Elle devra notamment veiller à préserver les espaces agricoles pérennes protégés par le SCoT.

## **PARTIE 4**

### **DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE**

### **ET LES ANNEXES CARTOGRAPHIQUES DU DOO**

