



Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique

**PIECE N°2 DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
POUR MISE A DISPOSITION DU PUBLIC LE 23 AOUT 2021**

D.O.O.

(Document d'Orientation et d'Objectifs)



Pièce n° 3 :

SCOT 2

L'adaptation au
changement
climatique



La révolution
numérique







Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCOT

Article L141-5 du code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Le D.O.O. constitue l'outil de mise en oeuvre du projet politique qu'est le PADD en définissant des objectifs juridiquement opposables aux documents inférieurs (documents d'urbanisme, PLH, PDU, ZAC et opérations de plus de 5000 m2 de SP, autorisations commerciales, ...) :

- Le plan retenu est le plan général utilisé pour définir les politiques sectorielles dans le PADD afin de mettre en valeur la cohérence entre les deux documents ;
- Le contenu est logiquement lié aux capacités de mise en oeuvre par les documents d'urbanisme et de programmation qui doivent être compatibles avec le SCOT.

Le DOO est complété par des annexes graphiques définies à l'échelle A0.

Les clés de lecture du Document d'Orientation et d'Objectifs

PARTIE 1, 2, 3

Les grandes parties retenues pour les politiques sectorielles du PADD.

Orientation 1-1, 1-2, 1-3.....

Les orientations générales englobant plusieurs objectifs ayant vocation à être mis en oeuvre par les documents inférieurs.

Une introduction éventuelle fait le lien entre le PADD et les objectifs du DOO opposables qui en découlent. Cette introduction est écrite en italique car elle a une valeur explicative et non prescriptive.

Objectif 1.1.1, 1.1.2... :

Les objectifs que les documents d'urbanisme et de programmation doivent mettre en oeuvre (PLH, PDU, ZAC et opérations de plus de 5000 m2 de SP, autorisations commerciale...).

➔ Prescriptions :

Elles doivent être mises en oeuvre en compatibilité par les collectivités

➔ Recommandations le cas échéant :

Les recommandations, informations, exemples sont présentés en italique et en bleu : elles ou ils illustrent le moyen de mise en oeuvre ou complètent la prescription par d'autres actions connexes aux documents d'urbanisme. Elles sont soumises à une plus libre appréciation des collectivités.

L'adaptation au changement climatique



La révolution numérique



constituent deux objectifs transversaux majeurs dans la stratégie visant renforcer l'authenticité dans un cadre métropolitain. Les dispositions qui y concourent ou qui y sont liées sont « siglées » par ces logos.





Sommaire

PARTIE 1 : Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée

Orientation 1-1 : Assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain

Objectif 1-1-1: Conforter et renforcer l'axe structurant du territoire (La Baule/Guérande/Herbignac)

Objectif 1-1-2: Affirmer des vocations différenciées des pôles et des espaces au profit d'un maillage porteur d'un développement global de qualité

Objectif 1-1-3: Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures numériques, routières ferrées et aéroportuaires

Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages

Objectif 1-2-1: Protéger les réservoirs de biodiversité

Objectif 1-2-2: Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau

Objectif 1-2-3: Maintenir le niveau de connectivité des espace de perméabilité forte

Objectif 1-2-4: Renforcer et valoriser des continuités écologiques et paysagères

Objectif 1-2-5: Protéger la ressource en eau

Orientation 1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole

Objectif 1-3-1: Privilégier l'enveloppe urbaine

Objectif 1-3-2: Limiter la consommation d'espace en extension et protéger sur le long terme des espaces agricoles pérennes

Objectif 1-3-3: Faciliter le fonctionnement des exploitations en prenant en compte leur nature, élevage, maraîchère, céréalière, sylvicole etc...

Orientation 1-4 : Mettre en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

Objectif 1-4-1: Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation

Objectif 1-4-2 : Renforcer l'armature en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés significatifs à conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi littoral

Objectif 1-4-3: Prévenir les risques, réduire les vulnérabilités et développer une culture du risque en adaptation au changement climatique

Objectif 1-4-4: Gérer dans le temps la capacité d'accueil pour garantir l'authenticité du territoire et ses capacités d'adaptation au changement climatique

PARTIE 2 : Des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »

Orientation 2-1 : Déployer les mobilités pour une accessibilité 2.0

Objectif 2-1-1: Renforcer ou créer des nœuds de mobilités structurant pour la diffusion des mobilités

Objectif 2-1-2: Développer le cadencement Train/bus/TAD

Objectif 2-1-3: poursuivre le développement des liaisons douces

Orientation 2-2 : Hiérarchiser et diffuser les services et le commerce de proximité pour valoriser le réseau multipolaire, et des espaces de vie dynamiques et actifs

Objectif 2-2-1: Localiser et mutualiser à bonne échelle les équipements et services pour favoriser tant l'irrigation que le rayonnement de la presqu'île

Objectif 2-2-2: Créer les condition de renforcement des centralités comme pôles d'animation et de services de qualité



Objectif 2-2-3: Privilégier les centres villes ou centralités de quartier pour l'accueil du commerce et limiter les conditions de développement des espaces commerciaux de périphérie

Objectif 2-2-4 : Des conditions d'implantation en faveur d'un aménagement durable pour ces secteurs

Orientation 2-3 : Développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages

58

Objectif 2-3-1: Promouvoir une meilleure utilisation du parc existant

Objectif 2-3-2: Favoriser la densification raisonnée

Objectif 2-3-3: Faire du logement à loyer modéré et de l'accession aidée à la propriété, les points d'appui pour une attractivité résidentielle en faveur des actifs

Orientation 2-4 : Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire

62

Objectif 2-4-1: Conforter la composition patrimoniale et paysagère

Objectif 2-4-2: Mettre en valeur le patrimoine bâti

Objectif 2-4-3 : Qualifier les entrées de ville et lisières urbaines

Objectif 2-4-4: Renouveler les modes d'aménagement et les modes constructifs en harmonie avec les compositions urbaines et architecturales existantes

PARTIE 3 : Une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique

69

Orientation 3-1 : Renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée

70

Objectif 3-1-1: Une nouvelle offre métropolitaine pour accompagner la tertiarisation de l'économie et la révolution numérique et robotique

Objectif 3-1-2: Organiser la montée en gamme des espaces économiques pour les activités résidentielles

Objectif 3-1-3: Répondre aux besoins d'irrigation et d'évolution des entreprises artisanales et industrielles avec des parcs de qualité au nord comme au sud

Objectif 3-1-4: Soutenir les spécificités locales liées aux activités marines sur des secteurs littoraux proches des accès à l'eau

Orientation 3-2 : Favoriser le développement du tourisme dans tout le territoire, pour des expériences authentiques multiples

76

Objectif 3-2-1: Organiser l'accessibilité aux sites patrimoniaux, curiosités, plages, monuments, parcours divers (vélo randonnée), équipements sportifs et culturels

Objectif 3-2-2: Mettre en valeur les sites patrimoniaux, curiosités, monuments, plages, point de départ ou d'étapes de parcours divers (vélo randonnée)

Objectif 3-2-3: Développer les activités pour renforcer une culture territoriale partagée, incarnant notamment « rupture et ressourcement », et liée aux spécificités du territoire (environnement, terroir, maritimité)

Objectif 3-2-4: Favoriser le développement de l'hébergement en lien avec la stratégie (tourisme, d'affaire, ressourcement, écotourisme)

Orientation 3-3 : Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation

80

Objectif 3-3-1: Créer les conditions de valorisation pour la saliculture

Objectif 3-3-2: Créer les conditions de valorisation pour la conchyliculture et la pêche

Objectif 3-3-3: Créer les conditions de valorisation pour l'agriculture

Orientation 3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)

85

Objectif 3-4-1 : Poursuivre la mise en œuvre de la transition énergétique pour un territoire à énergie positive et en adaptation au changement climatique

Objectif 3-4-2 : Gérer le cycle des matières (déchets, carrières)



I. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE LES DIFFERENTS ESPACES : UNE CAPACITE D'ACCUEIL RENOUVELEE ET UNE AUTHENTICITE VALORISEE

Orientation 1 : Assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain

Orientation 2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages

Orientation 3 : Protéger et valoriser l'espace agricole

Orientation 4 : Mettre en oeuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire



Orientation 1-1 : Assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain

Cap Atlantique poursuit son objectif de structuration autour de la Route Bleue qui constitue la dorsale de coopération Nord-Sud au sein du territoire, et permet de mieux coopérer avec les espaces métropolitains et la Bretagne sud. Le bipôle La Baule-Guérande et Herbignac ont vocation à développer un haut niveau de service et à constituer les points d'appui pour le développement économique tertiaire et « métropolitain » pour favoriser ensuite l'irrigation du territoire.

Au delà de cette structuration, l'objectif du SCOT est de faire vivre et de dynamiser toutes les centralités du territoire en lien avec une économie littorale et primaire qui implique une limitation des pressions littorales. Les objectifs de croissance démographique doivent permettre la mise en œuvre de cette stratégie.

Objectif 1-1-1: Conforter et renforcer l'axe structurant du territoire (La Baule/Guérande/Herbignac)

➔ Prescriptions :

La Baule-Escoublac, Guérande et Herbignac mettent en œuvre, dans leurs documents d'urbanisme et de programmation, les objectifs de développement démographique, économique, touristique et de services (culture, loisirs, formation...), correspondant aux objectifs suivants, pour affirmer leur rôle structurant.

- Le Bipôle La Baule-Guérande constitue un espace urbanisé composé de plusieurs quartiers de plus de 30 000 équivalent-habitants qui lui confèrent une place stratégique dans l'espace métropolitain (à l'instar de Saint-Nazaire ou de Vannes dans l'espace sud breton).
 - Son rôle est de développer les fonctions métropolitaines (transports, culture, santé, loisirs, immobilier d'entreprise, formation, recherche) et/ou d'organiser les coopérations avec

l'espace métropolitain pour des solutions pouvant être mutualisées dans le cadre d'une accessibilité renforcée.

- La reconnaissance de cet espace global s'appuiera sur le développement et l'affirmation de quartiers vivants et multifonctionnels en appui du pôle gare et des centres villes « historiques » de La Baule et Guérande pour un territoire authentique, métropolitain, et touristique.
- Le bipôle a vocation à jouer un rôle moteur dans la tertiarisation et le renforcement des hautes technologies et de la valeur ajoutée de notre économie littorale, afin d'amplifier et d'organiser progressivement l'irrigation de la totalité du territoire.
- La montée en puissance du pôle d'Herbignac s'inscrit dans l'objectif d'affirmation du Nord du territoire au sein de la presqu'île mais aussi de coopération avec les dynamiques sud bretonnes, en lien avec le réseau de petites villes vers le cœur de l'espace métropolitain de Muzillac à Savenay en passant par La Roche-Bernard et Pontchâteau.
 - Son développement démographique doit lui permettre d'atteindre un caractère structurant pour devenir un pôle résidentiel de services pour un secteur élargi. La qualité de ce développement implique une certaine compacité qui doit permettre de renforcer et d'étendre le centre-ville tant pour les fonctions de services et de commerce que pour l'accueil de population.
 - Sur le plan économique, Herbignac a également vocation à devenir un pôle structurant valorisant les ressources locales : artisanat, industrie (notamment agro alimentaire), ressources du sous-sol (carrière) et production d'énergie (filrière bois, méthanisation..).

Le SCOT prévoit une hausse de la population en valeur et en poids relatif au sein du territoire (de 52% à 53%) pour les pôles de l'axe structurant. Cette estimation, basée sur la capacité de construction de nouveaux logements, a vocation à être dépassée si l'attractivité pour les actifs portée par le projet de SCOT a un impact plus rapide dans la réutilisation du parc actuel de logements (part des résidences principales et secondaires, rénovation, adaptation du parc de résidences secondaires).



Objectif 1-1-2: Affirmer des vocations différenciées des pôles et des espaces au profit d'un maillage porteur d'un développement global de qualité

➔ Prescriptions :

Les différents pôles du territoire mettent en oeuvre, dans leurs documents d'urbanisme et de programmation, les objectifs de développement démographique, économique, touristique et de services correspondant aux objectifs suivants pour affirmer une pluralité d'espaces de vie dynamiques et de qualité :

- **Ces pôles** ont tous vocation à accueillir des actifs et des petites entreprises tertiaires et artisanales grâce au développement numérique et à l'essaimage lié au renforcement des fonctions économiques métropolitaines du bipôle la Baule/Guérande.
- **La Turballe et Pénestin** jouent un rôle de pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique nécessitant une offre de services appropriée, au regard de leur positionnement :
 - entre Vilaine et marais du Mès pour Pénestin (vis-à-vis de Camoël, Asserac, voire de Férel et des liens avec la rive nord de la Vilaine) ;
 - vis-à-vis de Piriac voire de Mesquer pour La Turballe sur le plan commercial et économique.

Ces deux pôles constituent des espaces économiques moteurs pour la valorisation et la transformation des productions halieutiques incluant également le tourisme de découverte des activités halieutiques mais aussi l'éolien en mer pour la Turballe.

- **Saint-Lyphard** joue également un rôle de pôle d'attraction locale, au regard de son positionnement au cœur des marais de Brière. Le développement démographique et économique (activités artisanales et industrielles) est stratégique mais se réalise sur la base d'une capacité d'accueil intermédiaire.

- **Batz sur Mer, Le Pouliguen, le Croisic, Piriac, et Mesquer**, ont une vocation touristique affirmée (balnéaire et nautique) à développement raisonné avec des enjeux importants :
 - pour les activités de pêche ou de conchyliculture pour Le Croisic, Le Pouliguen et Mesquer ;
 - d'articulation avec le tourisme vert et la mise en valeur des connexions entre le PNR de Brière et le Bassin du Mès pour Mesquer ;
 - de participation à la tertiarisation des activités économiques productives pour Le Pouliguen ;
 - de support à la réalisation de stratégies événementielles liées au nautisme pour Piriac et Le Pouliguen
 - de promotion et de pérennisation de la saliculture pour Batz sur Mer et Mesquer.
- **Saint-Molf, Camoël, Férel et Assérac** constituent des pôles ruraux qui doivent s'inscrire dans la stratégie de diversification et de déploiement touristique :
 - valorisation de l'estuaire de la Vilaine en lien avec Pénestin pour Camoël et Férel ;
 - développement du nautisme à Camoël en coopération avec Arzal pour le nautisme et l'événementiel lié au nautisme ;
 - vocation touristique affirmée pour Assérac (balnéaire, bassin du mes) et valorisation de la conchyliculture en lien avec Pénestin ;
 - plus généralement, tourisme vert et promotion d'une agriculture de qualité.

Le SCOT prévoit un développement de la population qui met en œuvre les principes de baisse des pressions littorales et de redéploiement rétro-littoral en lien avec les objectifs de préservation des marais de Brière prévus par le PNR.



Une programmation globale en appui de cette armature qui part de la capacité d'accueil « liée à la construction de nouveaux logements » du territoire et des besoins forts en desserrement (vieillesse de la population liée à l'allongement de la durée de la vie et à l'attractivité migratoire pour les plus de 55 ans). **Le projet vise à générer une attractivité pour l'accueil d'actifs qui, relayé par la politique de logement, favorisera les changements d'usage du parc existant et notamment du parc de résidences secondaires. Les effets plus ou moins rapide du projet conduisent à envisager une hypothèse basse de 80 000 habitants à 2035 et une hypothèse haute de 85 000 habitants à 2035**

	2012 REFERENCES					OBJECTIFS 2035											
PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	POP 2012	POP/ RP	Loge- ments	dont RP	%RP 2012	obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt an 2021/ 2035	obj logt SCOT à 2035	Estimation PARC LOGT GLOBAL 2035	Estimation BASSE RP 2035	Estimation HAUTE RP 2035	Estimation BASSE POPULATION 2035			Estimation HAUTE POPULATION 2035		
													POP/ RP	%RP	POP A 2035	POP/ RP	%RP
AXE STRUCTURANT	52%		46,8%	52%		HAUSSE AXE ET RETROLITTORAL			47,3%	53,2%	53,2%			53%			53%
BIPOLE LA BAULE GUERANDE	31 196													34 258			36 898
La Baule-Escoublac	15 474	1,90	21 844	8 130	37,2%	105	88	1 862	23 706	8 824	9 720	1,80	37,2%	15 882	1,85	41,0%	17 981
Guérande	15 722	2,35	8 195	6 701	81,8%	135	114	2 406	10 601	8 668	8 799	2,12	81,8%	18 376	2,15	83,0%	18 917
HERBIGNAC	6 175	2,48	2 877	2 492	86,6%	72	61	1 289	4 166	3 608	3 624	2,20	86,6%	7 938	2,21	87,0%	8 009
Littoral Sud	16%		22,3%	18%		BAISSE PRESSION LITTORALE			20%	16%	16%			15%			15%
Le Pouliguen	4 810	1,90	6 398	2 528	39,5%	20	16	344	6 742	2 664	2 899	1,80	39,5%	4 796	1,85	43,0%	5 363
Batz-sur-Mer	3 030	2,03	3 973	1 490	37,5%	18	10	248	4 221	1 583	1 689	1,90	37,5%	3 008	1,95	40,0%	3 293
Le Croisic	4 040	2,00	5 286	2 024	38,3%	20	16	344	5 630	2 155	2 252	1,90	38,3%	4 095	1,94	40,0%	4 369
Littoral Ouest	18%		24,3%	18%		BAISSE PRESSION LITTORALE/mais enjeu vieillessement			25%	18%	18%			17%			17%
La Turballe	4 554	2,13	5 172	2 143	41,4%	50	43	895	6 067	2 514	2 609	1,90	41,4%	4 776	1,94	43,0%	5 061
Pénestin	1 827	2,03	3 416	901	26,4%	30	26	537	3 953	1 043	1 107	1,80	26,4%	1 878	1,85	28,0%	2 048
Piriac-sur-Mer	2 173	2,19	3 594	991	27,6%	25	21	448	4 042	1 114	1 213	2,00	27,6%	2 229	2,05	30,0%	2 486
Assérac	1 795	2,41	1 438	743	51,7%	18	15	322	1 760	910	933	2,17	51,7%	1 975	2,21	53,0%	2 062
Mesquer	1 759	2,16	2 723	814	29,9%	25	21	448	3 170	948	983	1,90	29,9%	1 800	1,93	31,0%	1 897
Camoël	961	2,32	757	415	54,8%	12	10	215	971	532	563	2,10	54,8%	1 118	2,12	58,0%	1 195
RETROLITTORAL	14%		6,6%	11%		REDEPLOIEMENT RETROLITTORAL			8%	13%	13%			15%			15%
Saint-Lyphard	4 401	2,68	1 926	1 642	85,2%	35	30	627	2 553	2 176	2 221	2,35	85,2%	5 114	2,40	87,0%	5 330
Férel	3 088	2,53	1 600	1 221	76,3%	22	30	552	2 152	1 642	1 678	2,25	76,3%	3 695	2,30	78,0%	3 860
Saint-Molf	2 408	2,62	1 137	919	80,9%	25	21	448	1 584	1 281	1 315	2,35	80,9%	3 011	2,40	83,0%	3 156
Cap Atlantique	72 217	2,18	70 336	33 155	47,1%	612	522	10 983	81 318	39 663	41 603	2,01	47,1%	79 691	2,04	51,2%	85 026

Légende : Pop : population ; Obj : objectif ; RP : résidences principales ; RS : résidences secondaires ; PLH : Programme Local de l'Habitat



1-1-3: Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures numériques, routières ferrées et aéroportuaires

➤ Prescriptions pour les infrastructures numériques :



Les collectivités poursuivent la mise en œuvre du SDAN de Cap Atlantique et des SDTAN de Loire-Atlantique et du Morbihan en créant les conditions d'aménagement et d'urbanisme pouvant permettre la couverture FttH (Desserte fibre à l'abonné) de tout le territoire à horizon 2020 :

- Elles veillent à une mise en œuvre équitable pour éviter à terme les risques de fracture numérique pour certains secteurs (zones d'habitat moins denses).
- Elles facilitent le déploiement d'une dorsale THD complémentaire à l'offre privée FttH pour les besoins spécifiques (desserte de sites publics stratégiques et parcs d'activité).
- Elles facilitent les actions envisagées pour améliorer la desserte des secteurs non prioritairement desservis en THD afin de minimiser le décalage de l'accès au numérique sur le territoire, en particulier pour les espaces les moins bien couverts et d'activités économiques.

Les collectivités définissent dans les documents d'urbanisme les possibilités de réalisation des installations nécessaires pour le déploiement des nouvelles technologies numériques mobiles (4G, 5G...), essentielles aux professionnels, aux habitants et aux touristes pour accompagner l'évolution des pratiques (smart-city, domotique, e-tourisme, accès à l'évènementiel, réseaux sociaux, etc.).

A cette fin, les documents d'urbanisme et/ou les conditions de mise en œuvre de travaux d'aménagement prévoient :

- les fourreaux nécessaires au THD.
- la mutualisation des travaux d'enfouissement des réseaux lors de la réalisation des opérations d'urbanisme.
- le cas échéant, le conditionnement de certains projets à la desserte THD, 4G ou 5G

➤ Prescriptions pour les infrastructures physiques :

L'accès aux grands flux ferrés devra être préservé et renforcé en lien avec la politique d'aménagement qualitatif et d'accueil des passagers aux abords des gares afin de faciliter l'intermodalité et limiter les difficultés liées aux ruptures de charges (cf.ci après partie 2 orientation 2-1).

➤ Recommandations :

*Le SCOT affirme la nécessité de maintenir, voire de renforcer, la desserte TGV du territoire. Un principe de cabotage avec rupture de charge à Nantes ou Saint Nazaire serait en contradiction complète avec **les stratégies économique et touristique du SCOT de Cap Atlantique, du SCOT de Nantes Métropole, de la Région et de la CARENE***

L'objectif de développement de l'accessibilité à Notre Dame Des Landes (NDDL) dès sa mise en service devra être soutenu auprès de la région avec la CARENE et le Réseau Cap Atlantic' ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs des transports afin de mettre en place une nouvelle offre de mobilité pour un accès rapide entre Cap Atlantique et NDDL adapté aux usagers :

- Liaison bus / navette avec le Pôle d'Echange Multimodal de La Baule ou d'autres pôles de mobilité, connexion avec d'autres lignes de transport collectif, articulation horaire, etc.,
- Amélioration de la performance et/ou du cadencement des lignes reliant les pôles de mobilité de Cap Atlantique et de la CARENE pour démultiplier l'offre.

Les documents d'urbanisme prennent en compte les besoins en espace **pour des adaptations ciblées de l'espace routier** (giratoire, bandes de sécurité, pistes cyclables, « tourner » à gauche, signalétique verticales et horizontales, feu de circulation, reconfiguration d'accès, etc.):

- pour optimiser, en période estivale, l'insertion des bus dans le trafic et la performance des lignes en temps et en nombre (enjeu aussi du cadencement) ;
- pour sécuriser les parcours et pacifier les différents usages (vélo, voiture, piétons, activités/résidentiel...).



Les projets de rénovation / renforcement d'infrastructures et de services de mobilité structurants, en cours de réalisation ou d'étude (cf. carte ci-après) devront être pris en compte dans les documents d'urbanisme et d'aménagement pour ne pas compromettre leur réalisation :

- Les PLU n'urbanisent pas les espaces nécessaires à ces projets, et facilitent le cas échéant leur faisabilité par les outils appropriés (emplacement réservé avec l'accord du maître d'ouvrage, etc.)
- Ils prennent en compte également les besoins liés à la réalisation de leurs éventuelles incidences qui sont étudiées (études d'impacts) en prévoyant les mesures d'évitement de réduction ou en dernier recours de compensation, pour garantir l'acceptabilité environnementale des projets.

Les projets à prendre en compte sont :

- Déviation de la route de La Turballe mais aussi réflexion sur l'évolution des axes urbains de circulation de Guérande libérés du transit / déviation.
- Requalification des traversées urbaines d'Herbignac et Guérande avec un enjeu d'assurer sur le long terme la fluidité de circulation des bus dans ces traversées.
- Franchissement sécurisé Vélocéan / route bleue à Guérande.
- Qualification des axes alternatifs à la route bleue pour harmoniser les fonctions de transit avec les traversées des espaces urbains :
 - Routes pour les déplacements côtiers,
 - D352/252 entre Mesquer et Guérande,
 - D233 et D33 entre Guérande et Assérac,
 - D47 et 48 vers St-Nazaire.

Rénovation / renforcement des infrastructures



- Qualification des axes alternatifs à la route bleue
- Déviation route de La Turballe
- Aménagement des traversées d'Herbignac et Guérande

- Réflexion sur l'évolution des axes de circulation libérés du transit par la déviation de La Turballe
- Franchissement sécurisé Vélocéan / Rte Bleue



Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages

Cap Atlantique réaffirme son engagement pour l'excellence environnementale.

Elle met en œuvre les moyens pour conforter l'armature écologique et déployer les effets d'une gestion transversale de la biodiversité, du paysage, de la ressource en eau et des pressions anthropiques qui soient en mesure :

- d'assurer un bon fonctionnement environnemental global du territoire,
- de contribuer au maintien dans le temps de sa capacité d'accueil,
- de participer à son adaptation au changement climatique.

Il s'agit pour cela de :

- Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques tout en renforçant leur rôle pour préserver ou améliorer la qualité des rapports biologiques et hydrauliques entre les marais de Brière, la côte atlantique et les estuaires de la Loire et de la Vilaine.
La trame verte et bleue de Cap Atlantique soutient ainsi l'armature écologique régionale (SRCE) et du PNR. Elle vise aussi à valoriser les activités primaires dont le fonctionnement est essentiel au maintien de la biodiversité (saliculture/marais, agriculture/milieus naturels ouverts...).
- Renforcer la fonctionnalité de la trame bleue, tant dans les espaces urbains que naturels ou agricoles, grâce à la convergence des actions pour la préservation des zones humides, la reconquête des capacités naturelles d'écoulement des cours d'eau, le développement de la nature en ville et la mise en œuvre d'une gestion ambitieuse des eaux pluviales et des pollutions.
- Mettre en scène le grand paysage associé aux espaces naturels emblématiques de Cap Atlantique qui fondent l'authenticité du territoire et soutiennent son attractivité métropolitaine.

Objectif 1-2-1: Protéger les réservoirs de biodiversité

➔ Prescriptions : la protection des réservoirs de biodiversité majeurs



Définition. Le SCOT identifie les réservoirs de biodiversité majeurs à savoir :

- Les réservoirs d'échelle régionale, structurants pour la trame écologique régionale (SRCE), relèvent de sites naturels patrimoniaux reconnus par un statut de protection et de gestion (Natura 2000, arrêté de protection de biotope, ENS, sites classés...) et/ou des inventaires nationaux (ZNIEFF 1) ;
- Les réservoirs d'échelle Cap Atlantique complètent, au niveau local, le maillage écologique régional. Le SCOT précise les 3 types de milieux que ces réservoirs regroupent : bois/zone humide, bocage/zone humide et bois/bocage/zone humide.

A leur échelle, les documents d'urbanisme locaux délimitent précisément les réservoirs de biodiversité majeurs du SCOT. A cette fin, les espaces identifiés par le SCOT doivent être appréciés à plus fine échelle et doivent donner lieu, le cas échéant, à un réajustement lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme.

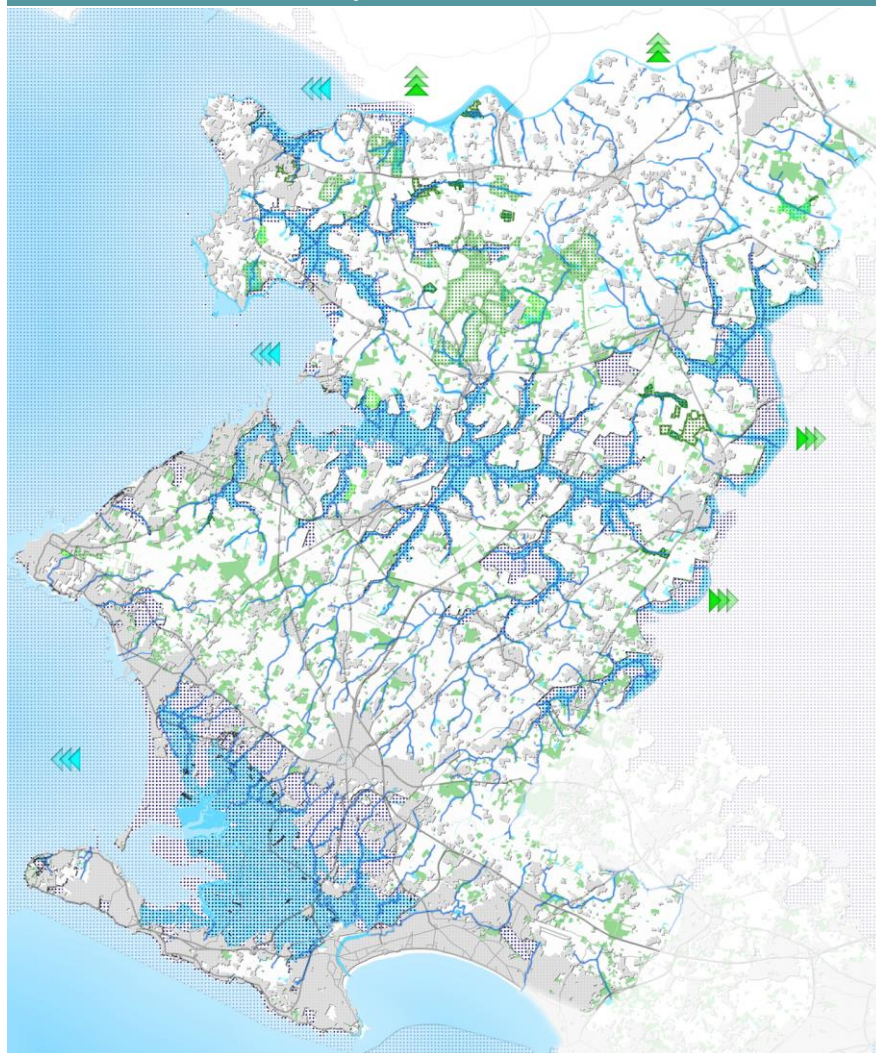
Ils attribuent à ces réservoirs une protection adaptée au maintien de l'intégrité physique et des caractéristiques des milieux, incluant les activités humaines directement liées à la nature de ces caractéristiques (saliculture, etc.).

Les réservoirs de biodiversité majeurs sont protégés de tout développement de l'urbanisation. Toutefois, sont admis, dans le cadre de la Loi littoral et sous réserve de compatibilité avec la sensibilité et les objectifs de préservation des milieux (Natura 2000...) :

- L'extension limitée des constructions ainsi que la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs ;
- Les projets d'intérêts général ne pouvant s'implanter ailleurs (ouvrage pour la gestion des risques, aménagements légers à vocation touristiques/loisirs...) ;
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur restauration écologique, à leur valorisation économique (y compris agricole, salicole, conchylicole ou forestière), à l'accueil du public (aménagements légers).



Les réservoirs de biodiversité majeurs



RÉSERVOIRS MAJEURS

Echelle
régionale



Echelle Cap
atlantique

Bois-bocage-zh*
Bois-zh*
Bocage-zh*

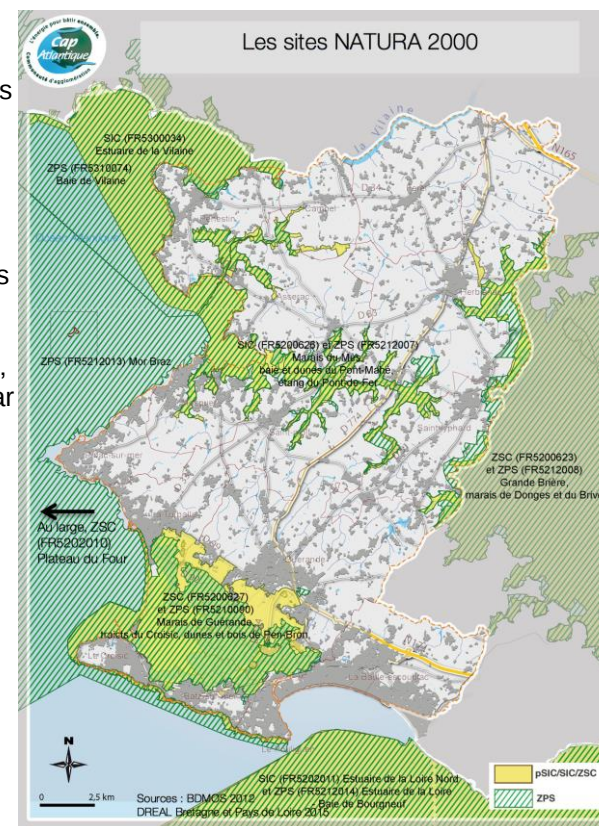
* zh : zone humide

Prescriptions : la protection des espaces Natura 2000 compris dans les réservoirs de biodiversité majeurs



Les espaces Natura 2000 relèvent des réservoirs de biodiversité majeurs d'échelle régionale du SCOT et doivent être protégés comme tels, dans le cadre des objectifs établis ci-avant. Pour ces espaces, il convient de rappeler que :

- Tous les aménagements doivent être compatibles avec les modalités de gestion des DOCOB élaborés (DOCUments d'OBjectifs des sites Natura 2000). Les activités humaines ne sont pas exclues si elles participent au fonctionnement de ces espaces et/ou qu'elles n'entraînent pas d'incidences significatives empêchant le maintien ou la restauration des milieux environnementaux ;
- Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence significative sur ces zones, ils doivent faire l'objet d'une étude d'incidences, telle que prévue par le Code de l'Environnement, qui définira les éventuelles mesures d'évitement ou correctives et, en dernier recours, compensatoires.





➔ Prescriptions : la gestion des abords des réservoirs de biodiversité majeurs



Les documents d'urbanisme locaux veillent à ce que l'urbanisation n'enclave pas les réservoirs de biodiversité majeurs. Un traitement particulier des abords des réservoirs de biodiversité est nécessaire pour limiter les pressions, notamment urbaines, sur ces espaces, ainsi que pour garantir leur perméabilité :

- Gérer la proximité ou le rapprochement des urbanisations par rapport à ces réservoirs en tenant compte du niveau de pression :
 - si la lisière urbaine est en contact direct avec un réservoir de biodiversité : prévoir des zones non aedificandi pour que les constructions ne se rapprochent pas du réservoir et maîtriser la densification bâtie en contact pour favoriser le prolongement de la trame verte et bleue dans l'espace urbain.
 - si la lisière urbaine est proche d'un réservoir de biodiversité sans être en contact direct : prévoir une zone « tampon » pour éviter que l'urbanisation ne se rapproche trop.
- 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 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.

➔ Recommandations :

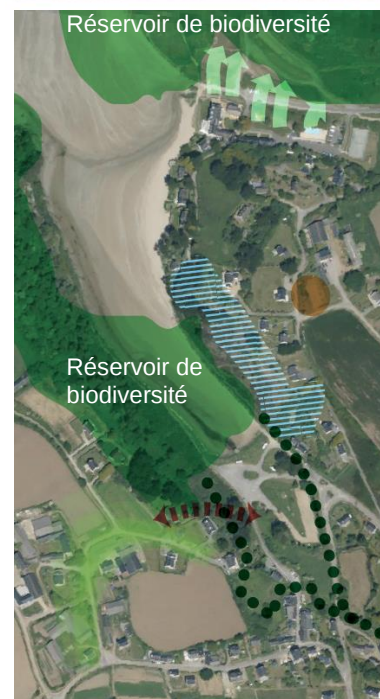
Exemple de gestion d'une lisière urbaine proche d'un réservoir de biodiversité.



Zone tampon = Bande inconstructible, haies protégées, aménagements légers possibles

Zone inconstructible protégeant des alignements d'arbres faisant tampon.

Réservoir boisé



Allées plantées d'essences végétales compatibles avec le réservoir permet de renforcer la perméabilité naturelle en lisière urbaine.



La perméabilité des terrains riverains est maintenue.



Parkings organisés en retrait des réservoirs biologiques et leur imperméabilisation est limitée.



La lisière urbaine bénéficie d'un traitement de qualité : choix de plantations adaptées, maîtrise de la densification linéaire du bâti pour conserver une perméabilité environnementale.



Le maintien d'un espace tampon libre de construction à proximité directe du réservoir permet d'éviter toute pression urbaine supplémentaire.



Le long des routes, des plantations aux essences compatibles avec le réservoir sont favorisées. Cette démarche peut être l'occasion de mettre en place une liaison douce.



➤ **Prescriptions : la protection des réservoirs de biodiversité annexes**



Définition. Le SCOT identifie les réservoirs de biodiversité annexes. Ces réservoirs regroupent des espaces naturels de valeur patrimoniale moindre que ceux des réservoirs majeurs mais intéressants pour leur fonctionnalité globale et parce qu'ils sont en contact avec les réservoirs majeurs. Ils correspondent aux espaces situés en dehors des réservoirs de biodiversité majeurs qui sont inventoriés au titre des :

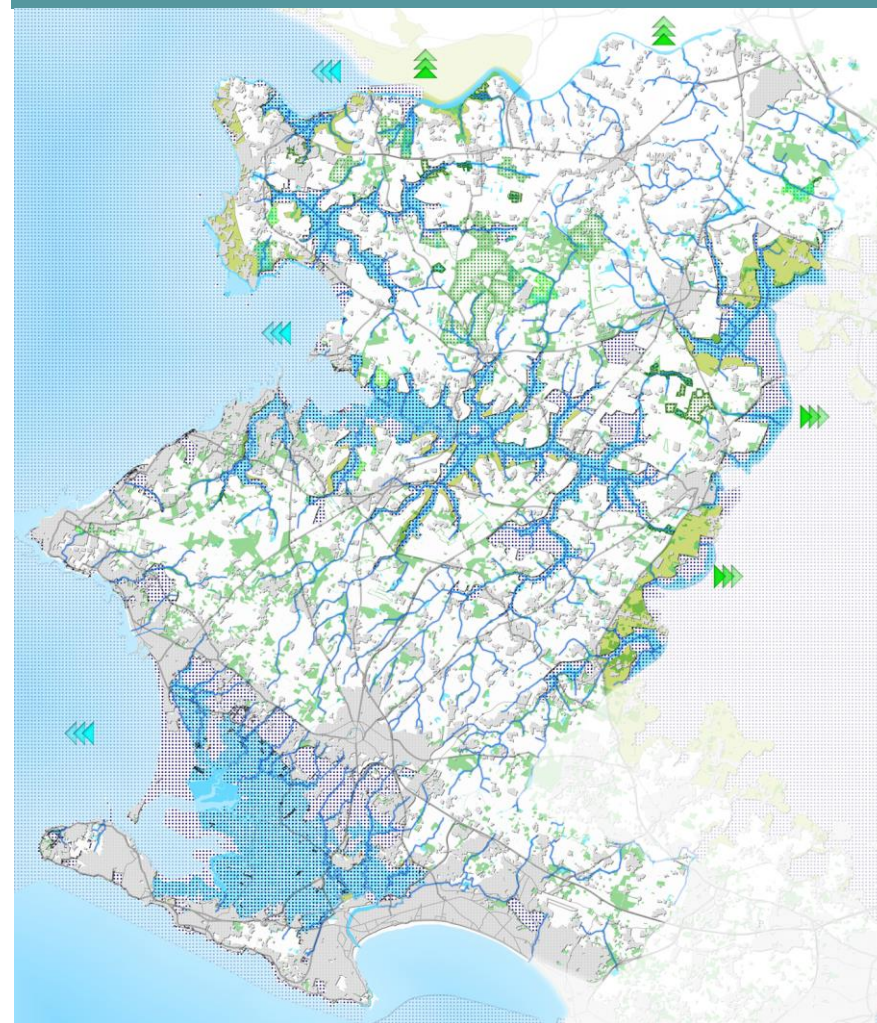
- ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique),
- Zones Humides d'Importance Nationale (ONZH),
- Zones RAMSAR (Zones Humides d'Importance Internationale).

A leur échelle, les documents d'urbanisme locaux précisent les contours des réservoirs de biodiversité annexes du SCOT.

Ils attribuent à ces réservoirs les modalités de protection permettant de préserver leur fonctionnement écologique global et leur rôle de perméabilité environnementale à l'égard des réservoirs majeurs qu'ils côtoient :

- Maintenir la vocation agricole et naturelle dominante des réservoirs ;
- Veiller à ce que les projets d'intérêt généraux n'aient pas d'incidences notables sur ces espaces ;
- Garantir que l'urbanisation éventuellement envisagée s'effectue en continuité de l'existant et de façon limitée, sous réserve de la qualification des sites en espace remarquable au sens de la loi littoral pour les communes littorales.

Les réservoirs de biodiversité annexes



RÉSERVOIRS MAJEURS

Echelle régionale

Echelle Cap atlantique

Bois-bocage-zh*
Bois-zh*
Bocage-zh*

RÉSERVOIRS ANNEXES

* zh : zone humide



Objectif 1-2-2: Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau

➡ Prescriptions : la protection des zones de sources



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. Ces zones sont prélocalisées par le SCOT.

En s'appuyant sur les prélocalisations identifiées par le SCOT, les collectivités préciseront les zones de sources effectives afin :

- de les intégrer dans la trame bleue des documents d'urbanisme locaux ;
- de 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), que ces travaux intègrent les moyens de préserver l'alimentation des cours d'eau ou d'améliorer leur fonctionnement hydraulique.

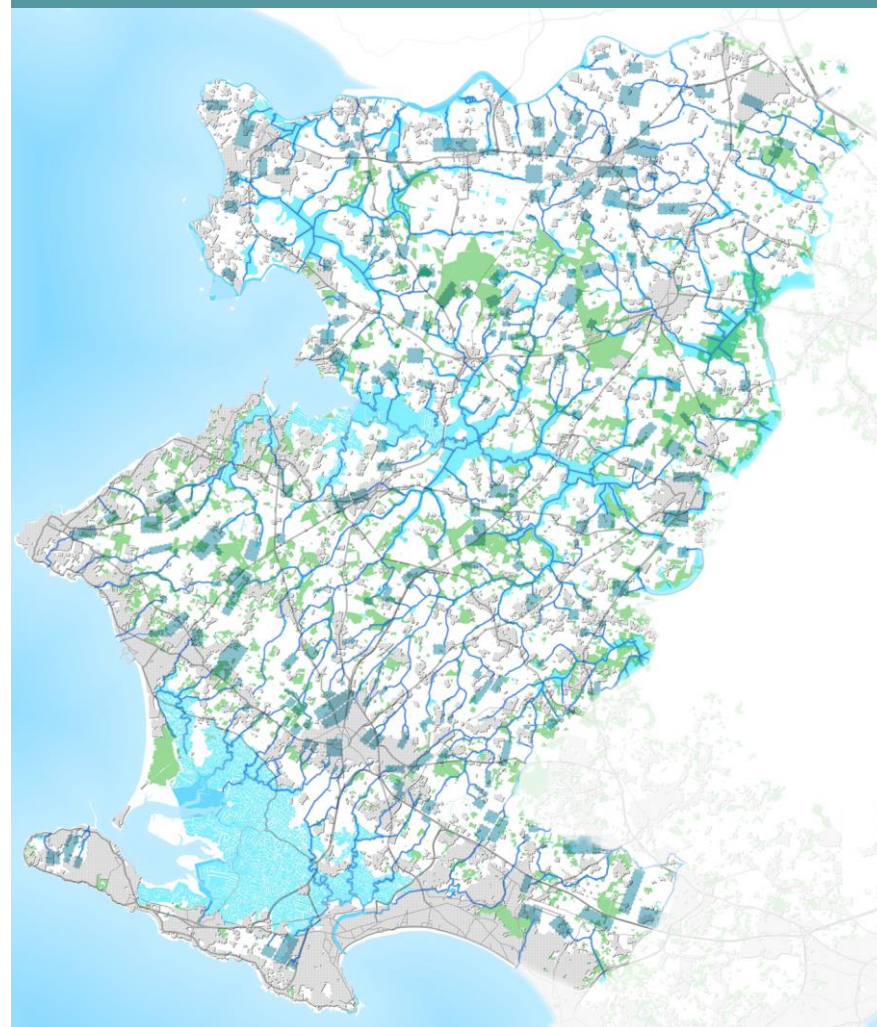
➡ Recommandations :

Exemple de zones de sources effectives précisées par la collectivité en s'appuyant sur la prélocalisation du SCOT :



Il est rappelé que les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux demandent aux collectivités d'actualiser et finaliser les inventaires des cours d'eau et de les prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

Prélocalisation des zones de sources



PRÉLOCALISATION DES
ZONES DE SOURCES





➤ Prescriptions : la protection des cours d'eau et de leur espace de fonctionnement



Afin de créer les conditions pour un bon fonctionnement naturel de **tous les cours d'eau** et de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions, les collectivités et leur document d'urbanisme mettent en œuvre les objectifs suivants :

- **Planter les nouvelles urbanisations en retrait** des berges des cours d'eau (axes hydrauliques principaux – eau douce / eau salée).

Ce retrait, de l'ordre 10/15 m (par rapport aux 2 berges), peut être adapté tant à la hausse qu'à la baisse par le PLU en fonction du contexte local et des projets envisagés pour que cette adaptation permette :

- De préserver la végétation caractéristique des berges ou d'en faciliter la restauration ;
- De garantir l'espace de mobilité du cours d'eau : c'est à dire en tenant compte de l'emprise réelle du cours d'eau (et pas seulement du fil d'eau) et des espaces de débordement et de mobilité du lit du cours d'eau ;
- De ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter leur vitesse d'écoulement ou aggraver les risques d'inondation sur le site d'implantation ou en aval ;
- De garantir la compatibilité des projets avec le niveau de risque pour les personnes et les biens.

- Dans le cadre de l'objectif ci-avant, des modalités adaptées seront prévues pour que ce **retrait joue un rôle de zone tampon** :

- Par exemples en prévoyant : des zones non aedificandi, la gestion de la densité (emprise au sol, distance entre les constructions...), l'emploi d'essences végétales particulières dans les urbanisations riveraines, l'encadrement des imperméabilisations en fonds de jardins riverains au cours d'eau...
- La mise en valeur de ce retrait est recherchée en particulier dans les milieux urbains pour accueillir des espaces récréatifs et respirations vertes associés à un projet d'aménagement d'ilot ou d'équipements.

- Une **végétation de type « ripisylve »** (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau) sera préservée ou favorisée en privilégiant les essences de plantations locales. Au contraire, la prolifération des plantes invasives devra être limitée.

Les mesures de protection des cours d'eau ne peuvent effectivement pas s'appliquer aux tronçons busés des cours d'eau. En revanche le SCOT encourage lorsque cela est possible la suppression des busages.

➤ Prescriptions : la restauration des continuités aquatiques

Les documents d'urbanisme locaux s'assureront que leur règlement et leur zonage permettent la mise en œuvre des actions de restauration des continuités aquatiques que Cap Atlantique entend poursuivre :

- Restauration de cours d'eau ;
- Création / restauration de mares ;
- Effacement des obstacles aux continuités aquatiques, en particulier pour les poissons migrateurs (compétence GEMAPI de Cap Atlantique).

➤ Prescriptions : la gestion du fonctionnement hydraulique du réseau hydrographique



L'objectif est de garantir une gestion cohérente du fonctionnement hydraulique des cours d'eau sur l'ensemble du territoire afin d'améliorer la qualité aquatique et d'éviter ou résorber les dysfonctionnements pouvant entraîner des débordements.

Pour cela les collectivités et leur document d'urbanisme local :

- Organisent la gestion des eaux pluviales et les actions de restauration des cours d'eau et zones humides en tenant compte des aménagements réalisés ou programmés sur les cours d'eau des communes riveraines (exemple : la Torre, ...).
- Encadrent la création de plans d'eau :
 - Empêcher le développement excessif des plans d'eau qui, en outre,



devront satisfaire aux exigences de mise en oeuvre définies par les SAGE applicables (raccordement hydraulique, localisation par rapport aux captages...). En outre, ces exigences impliqueront d'interdire la création de nouveaux plans d'eau à vocation de loisirs dans les secteurs définis à cet effet par le SAGE de la Vilaine et selon les modalités réglementaires qu'il fixe.

- S'assurer que tout projet de changement de vocation de l'étang de Sandun lorsqu'il ne constituera plus une ressource pour l'eau potable (exemple : vers une vocation culturelle, de loisirs...) n'implique pas la réalisation d'aménagements lourds sur le plan d'eau ou ses berges sauf s'ils relèvent de l'intérêt public majeur (risque, adduction, ...).

➤ Prescriptions : le développement de la nature en ville



Note. Le développement de la nature en ville rejoint la réponse aux enjeux du pluvial, de biodiversité, de régulation thermique en secteurs bâtis, de cadre de vie associé à la gestion des AVAP, mais aussi de la densification des espaces urbains (AVAP : aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

L'objectif de développer la nature en ville, impliquera dans les documents d'urbanisme locaux :

- De maintenir ou renforcer des espaces de respiration en zone urbanisée :
 - Dans l'espace public, par l'aménagement ou le maintien de plantations avec une gestion différenciée (parcs publics, accompagnement des voiries, cœurs d'îlots...) tout en leur attribuant, si possible, des externalités en faveur des pratiques sportives, de loisirs, culturelles...
 - Dans les parcelles privées au travers d'objectifs de plantation de haute tige, de haies, (motifs naturels et paysagers caractéristiques locaux)... impliquant dans les règlements des PLU de déterminer un coefficient d'écoaménagement. Il s'agit ainsi d'empêcher l'imperméabilisation des espaces non construits qui présentent un intérêt pour la gestion des eaux pluviales et la végétalisation du milieu urbain.
- De rechercher le prolongement de la trame verte et bleue dans l'espace

urbain par des accroches de continuités agromaternelles à des trames écologiques urbaines. Il s'agit de s'appuyer pour cela sur :

- les abords de cours d'eau, le bocage, le réseau de bosquets, des mares...
- les parcs publics et espaces verts principaux des zones urbaines,...
- ... mais aussi sur des cœurs d'îlots et fonds de jardins qui peuvent constituer des milieux relais stratégiques (en pas japonais) pour le fonctionnement d'un espace de nature en ville ne pouvant être directement relié à la TVB.

➤ Recommandations :

Le maintien de respirations dans les zones urbanisées est particulièrement sensible, notamment dans les espaces urbains de la côte sud où un enjeu de maintien d'une densité suffisante d'arbres de haute tige et notamment de pins doit être pris en compte dans les PLU (à titre indicatif, le concept de la ville jardin dans le PADD de La Baule-Escoublac avec 3 motifs selon les quartiers : les pins, le bocage, les bosquets).

➤ Prescriptions : la protection des zones humides et de leurs abords



Le SCOT fixe l'objectif de **préserv**er les zones humides durablement. Il identifie les zones humides à son échelle en l'état actuel des connaissances.

Les documents d'urbanisme locaux confirmeront, étendront (cartographie non exhaustive), ou préciseront les délimitations des zones humides identifiées dans le SCOT et compléteront la connaissance de ces milieux à leur échelle dans le cadre des inventaires des zones humides demandés par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE.

- Ils préciseront, le cas échéant, leurs caractéristiques fonctionnelles afin de mettre en oeuvre l'objectif « éviter » « réduire » « compenser ».
- Ils préviennent leur destruction et veillent au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place les principes de gestion suivants :
 - La mise en place de dispositions particulières interdisant l'aménagement des zones humides **en plan d'eau ou en ouvrage**

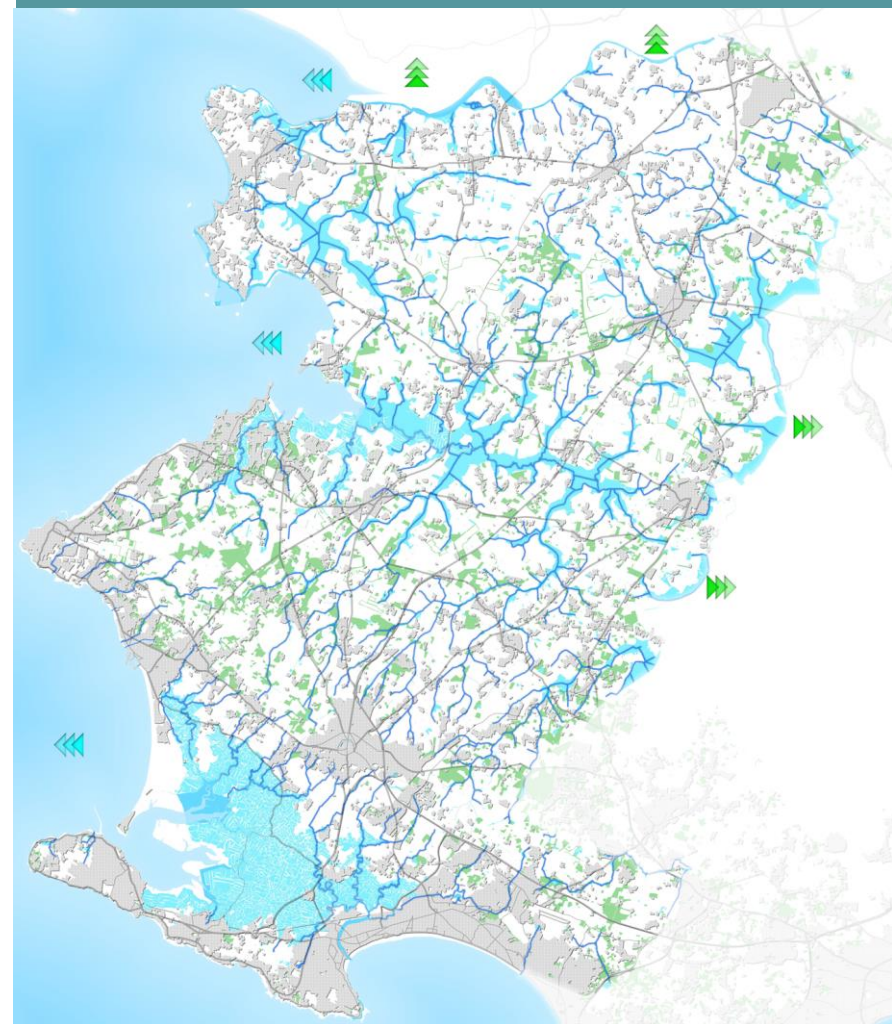


de gestion des eaux pluviales urbaines,

- A 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 zone humide...),
 - La **hiérarchisation des zones humides et la mise en évidence des secteurs les plus sensibles** susceptibles de justifier des mesures telles que l'interdiction éventuelle des **affouillements et exhaussements** ou l'interdiction de l'imperméabilisation des sols,
 - Le maintien des éventuels **fossés et rigoles** existants lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » des zones humides,
 - La préservation des **haies et bois** en ceinture des zones humides et connectant au cours d'eau,
 - Le maintien d'une **continuité écologique** entre les zones humides et les cours d'eau auxquelles elles sont associées,
 - 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, ...
- A titre exceptionnel, si la destruction d'une zone humide destinée à être protégée ne peut être évitée selon les conditions fixées* aux SAGE (absence justifiée d'autres alternatives, projet d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs...), elle doit faire l'objet de mesures de réduction et de compensation, des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des dispositions prévues par les SDAGE et SAGE applicables.

* et selon les conditions fixées par l'article L.414-4 du Code de l'environnement si ledit projet interfère avec un site Natura 2000.

Les cours d'eau et zones humides



**COURS D'EAU ET AXES
HYDRAULIQUES
PRINCIPAUX (EAU DOUCE, EAU SALÉE)**

ZONES HUMIDES



Source : Cap Atlantique – Inventaires communaux cf. EIE du présent SCOT



Objectif 1-2-3: Maintenir le niveau de connectivité des espace de perméabilité forte

Prescriptions : les espaces de perméabilité bocagère



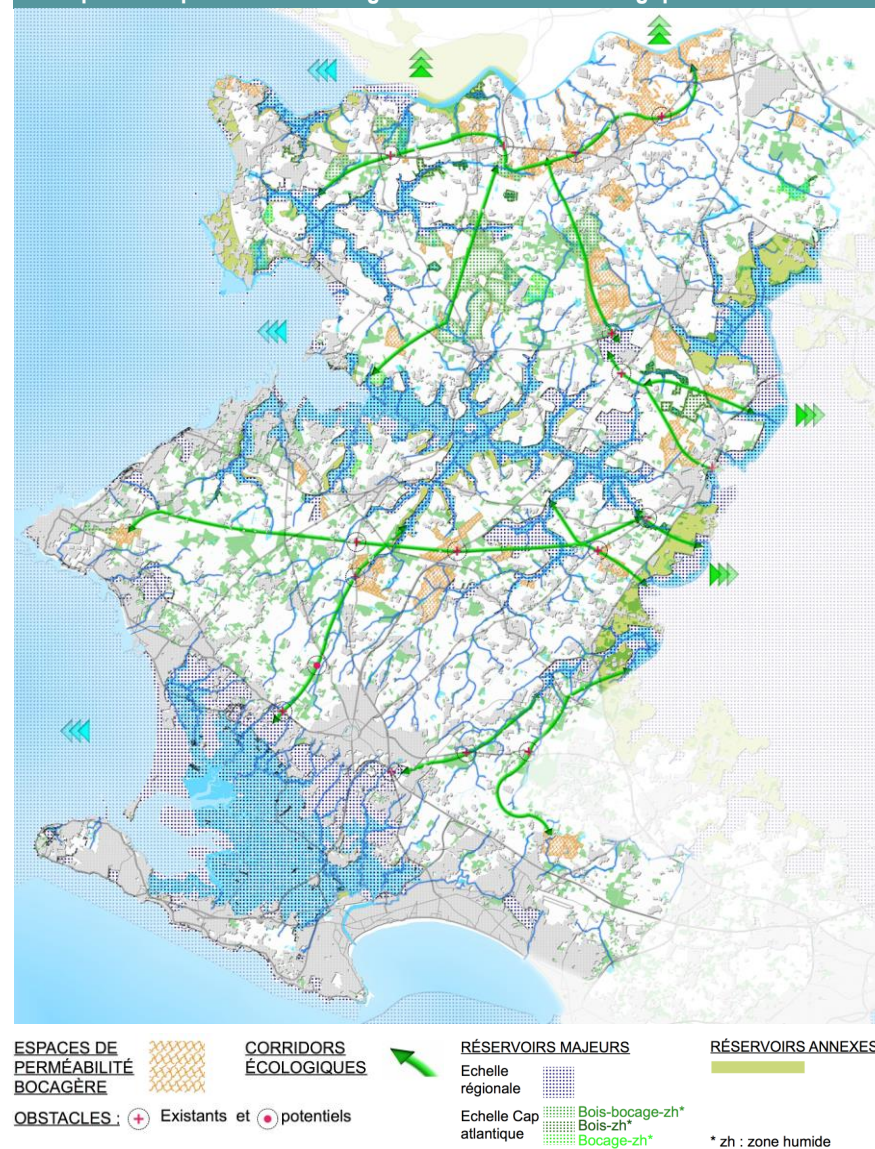
Définition. Les espaces de perméabilité bocagère identifiés par le SCOT rassemblent un réseau de haies et boisements :

- Détenant un rôle pour le cycle de vie et la mobilité des espèces ;
- Accueillant 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 ;
- En contact avec des lisières urbaines dont l'évolution doit être organisée pour garantir la qualité de leur insertion paysagère et environnementale.

Les documents d'urbanisme précisent à leur échelle les espaces de perméabilité bocagère du SCOT et prévoient pour ces espaces :

- De conserver leur dominante agricole et naturelle à l'échelle de Cap Atlantique ;
- 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 tout en admettant des reconfigurations du maillage et des zones d'embouement sous réserve du maintien ou de la reconfiguration d'un maillage permettant :
 - De ne pas accroître les eaux ruisselées ni la diffusion des pollutions (préserver le rôle du bocage pour la maîtrise des pollutions diffuses et des ruissellements) ;
 - De préserver ou renforcer au global la logique de connexion écologique du maillage initial ;
 - De conserver les maillages structurants en ceinture des zones humides, mares et cours d'eau et/ou se connectant aux bois ;
 - De faciliter les pratiques agricoles qui permettent ainsi de mieux exploiter et préserver les prairies.

Les espaces de perméabilité bocagère - Les corridors écologiques et obstacles





- De protéger et favoriser la restauration des mares et des zones humides (cf. ci-avant prescriptions pour les continuités aquatiques et les zones humides) ;
- D'organiser le contact des zones urbanisées et projets 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.

➡ Prescriptions : les corridors écologiques



Les corridors identifiés par le SCOT complètent le maillage écologique défini ci-avant. Ils sont **les axes de continuités écologiques** ayant pour objectif de :

- **Relier** entre eux les réservoirs de biodiversité et espaces de perméabilité bocagère,
- **...en associant les espaces que ces axes traversent** : espaces boisés, bocagers (prairie, mares, réseau de haies), humides et abords de cours d'eau.

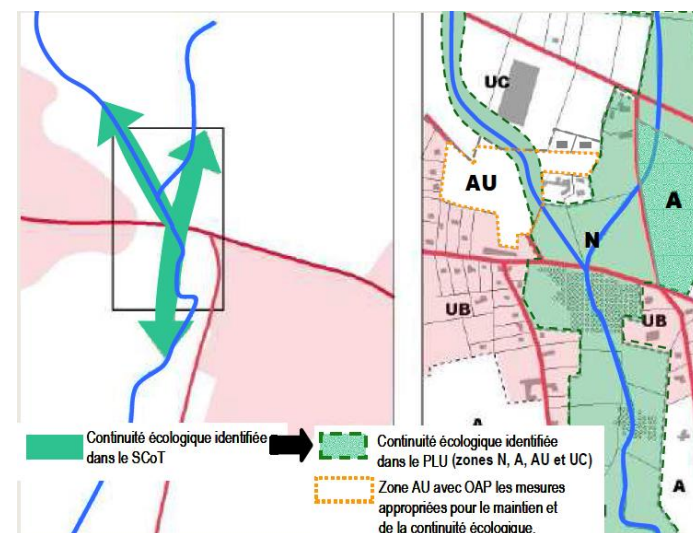
Lors de leur révision, les documents d'urbanisme locaux préciseront à leur échelle les espaces composant ces continuités (corridors) et leur niveau de fonctionnalité écologique en identifiant les points de ruptures et les pressions pouvant remettre en cause leur fonctionnalité. Ils peuvent prévoir des corridors supplémentaires à ceux du SCOT en veillant à leur cohérence avec les corridors des communes limitrophes.

Les documents d'urbanisme locaux garantissent le bon fonctionnement de ces corridors par un zonage et un règlement adapté aux enjeux de ruptures et de pression :

- **Si le corridor est situé dans un espace associé à une zone naturelle, agricole ou forestière**, l'implantation de constructions pour l'activité agricole ou forestière et d'équipements d'intérêt général est 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.

➡ Recommandations :

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





➤ Prescriptions : la gestion des obstacles



Le SCOT localise des obstacles existants et potentiels. Dans les secteurs concernés, il s'agit 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 :

- En préservant des éléments de nature ordinaire aux abords des obstacles qui facilitent le franchissement pour la faune et consolident des zones refuges (bosquet, haies denses...) ;
- En tenant compte des possibilités de restaurer des 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, le projet de déviation de la route de la Turballe devra intégrer des objectifs adaptés d'évitement et d'atténuation des ruptures.

Objectif 1-2-4 : Renforcer et valoriser des continuités écologiques et paysagères

➤ Prescriptions : la protection des boisements



Les documents d'urbanisme locaux protègent les boisements en prenant en compte les différents rôles qu'ils peuvent détenir :

- Rôle environnemental (biodiversité, contribution au rafraîchissement lors des périodes de chaleur, paysages emblématiques, protection face

aux risques naturels). Il s'agit bien de protéger les espaces boisés de qualité et non l'emboisement lié à la déprise agricole ou à la banalisation de zones humides et pelouses calcicoles ;

- Rôle économique (valorisation sylvicole, filière bois énergie...) ;
- Rôle d'agrément pour les populations.

À cette fin, les règlements associés aux espaces boisés intègrent les besoins liés aux rôles et à la gestion de ces boisements et organisent pour cela :

- le maintien des accès aux forêts de production sylvicole et la possibilité d'organiser des espaces nécessaires à l'exploitation du bois ;
- les possibilités d'aménagements légers pour accueillir le public et offrir des possibilités d'usages sportifs (parcours) et de découverte ;
- les possibilités de gestion ou d'occupation liées à la gestion des risques :
 - la possibilité d'implantation de projets d'intérêt général à faible impact destinés à éviter l'enfrichement, pour des usages compatibles avec la gestion paysagère ;
 - les chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserves d'eau en cas de nécessité (à justifier avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours - SDIS).

➤ Recommandations :

Le SCOT recommande aux PLU de ne pas recourir systématiquement à l'EBC pour protéger les boisements. En effet, un tel classement peut contrarier la gestion des sites dotés d'un plan de gestion durable régi par le Code forestier, mais aussi le maintien d'activités agricoles dans les zones en cours d'emboisement.



➤ **Prescriptions : la qualification et la mise en valeur des paysages emblématiques de Cap Atlantique**

Note. Les objectifs suivants s'articulent et complètent sous l'angle du grand paysage les autres objectifs du DOO pour l'armature écologique et la qualité paysagère.

Le SCOT identifie à son échelle les espaces paysagers stratégiques pour lesquels l'objectif est de préserver, améliorer et mieux révéler la qualité des grands paysages spécifiques à Cap Atlantique. Ces secteurs visent aussi à renforcer une lecture cohérente et valorisante du paysage en lien avec les territoires voisins afin de mieux promouvoir la qualité d'un patrimoine paysager commun associant l'estuaire de la Vilaine, les marais de Brière (PNR) et l'estuaire de la Loire.

Les collectivités et leur document d'urbanisme local mettent en œuvre cet objectif au travers des mesures suivantes :

- **Pour préserver la qualité paysagère du versant sud du coteau de Guérande (secteur n°12 carte ci-après) et du versant nord de la vallée de la Vilaine (secteur n°13 carte ci-après) :**
 - Conserver de grandes respirations boisées non urbanisées et limiter la surexposition du bâti aux vues lointaines (nécessité d'accompagner l'urbanisation par une trame verte atténuant la visibilité des lisières urbaines). Ces respirations boisées constituent des coupures d'urbanisation que les PLU devront déterminer.
 - En outre, sur le versant nord de la vallée de la Vilaine, une attention particulière sera portée aux secteurs accueillant un maillage bocager bien constitué.
 - Privilégier, quand cela est possible, le développement de l'urbanisation en dehors des sites à forte pente. A défaut, il sera seulement permis une extension modérée, à condition que cette extension contribue à donner un aspect compact à l'espace urbain étendu.

Les espaces paysagers stratégiques



Versant coteau de Guérande n°12

Versant vallée de la Vilaine n°13

Route bleue n°14

Route bleue et Frange Sud du PNR n°15

Vues et axes stratégiques pour l'accès et la mise en scène des paysages n°1 à 11





- **Pour valoriser l'entrée du PNR et les paysages perçus depuis la route bleue (secteurs n°14 et 15 carte ci-avant) :**

- Préserver et souligner les spécificités paysagères des espaces que la route bleue traverse (image attachée aux ambiances bocagères ouvertes avec des séquençements orientés vers les paysages du marais de Brière) :
 - En s'assurant que le maintien, la restauration ou la reconfiguration du bocage à proximité permette de soutenir la lisibilité du paysage, de conserver les ceintures bocagères autour des zones humides protégées et cours d'eau ainsi que de ne pas accroître les eaux ruisselées ni la diffusion des pollutions. La protection du maillage bocager tiendra compte des schémas bocagers ;
 - En luttant contre l'emboisement des zones humides majeures dans la section séparant St-Lyphard de St-Molf ;
 - En favorisant l'usage des essences locales pour les plantations, en particulier dans le cadre des opérations d'aménagement proches de la route bleue ;
 - En préservant des points de vue dégagée sur le paysage (mise en cohérence avec la gestion des plantations, avec la réalisation de merlons pour la route bleue...), voire en organisant des sites aménagés pour l'observation du paysage.
- Rechercher l'intégration du bâti agricole et des constructions destinées à l'activité ou les entrepôts :
 - En accompagnant les projets de bâti de grand volume (hauteur ou longueur importante) d'un traitement paysager atténuant sa visibilité dans le grand paysage (hauteur/rythme des plantations) ;
 - En privilégiant des couleurs de toits et de murs coordonnées avec celles du bâti avoisinant et des teintes discrètes pour le bâti isolé. A cette fin, les bardages en bois pourront être favorisés.
- Poursuivre la qualification des lisières urbaines :
 - En prenant en compte et en facilitant la mise en œuvre du programme d'actions paysagères de la Frange Sud ;
 - En recherchant les possibilités d'aménager des espaces paysagers non bâtis entre la route bleue et les lisières urbaines

situées à proximité immédiate (cela contribue ainsi à l'intégration des lisières urbaines existantes ou futures) ;

- En maintenant des éléments de végétation environnants (bocage, espaces jardinés en fond de parcelles...) et/ou en créant de nouvelles plantations qui structurent les entrées de villes et limitent les effets visuels de juxtaposition brutale entre motifs urbains et ruraux,

Les dispositions paysagères prises par les PLU pour mettre en œuvre ces objectifs ne doivent pas conduire à une utilisation supplémentaire d'espace agricole et être intégrées aux OAP notamment des PLU.

- **Pour mettre en scène et valoriser l'accès aux paysages emblématiques du territoire (secteurs n°1 à 11 carte ci-avant) :**

Le SCOT identifie des secteurs paysagers stratégiques (vues et axes stratégiques) pour l'accès et la mise en scène des paysages emblématiques du territoire. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux chercheront à ouvrir ou à entretenir des aires de vision de qualité (« fenêtres paysagères») sur les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti, y compris depuis les espaces urbains proches (cas des abords du marais de Guérande = percées visuelles). Ils veilleront notamment :

- A organiser le traitement paysager des abords des voies bordant ou traversant les secteurs paysagers, 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). Les collectivités chercheront aussi à rythmer les séquences paysagères ouvertes ou plus fermées (plantations d'alignements, section dégagée, boisements denses...) afin de soutenir les caractéristiques des milieux naturels et agricoles traversés (zones humides, salines...) et de varier les ambiances paysagères.
- A préserver les éléments naturels ou urbains caractéristiques des paysages traversés (bocage, prairie ouverte, zone humide, alignement d'arbres, bâti ancien).
- A identifier, le cas échéant, des vues remarquables (cônes de vues) pour maîtriser le rapprochement de l'urbanisation des sites présentant ces points de vue et organiser des perspectives.



Le SCOT précise ci-après les caractéristiques des secteurs paysagers qu'il identifie (carte ci-avant) 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). Dans ce cadre, Cap Atlantique pourra apporter son savoir-faire en conseillant sur les essences et espèces à favoriser pour les plantations en zones urbaines donnant sur les franges des 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).
- **Pour préserver une zone de sensibilité paysagère, écologique et hydraulique autour des marais de Pen Bé, Pont Mahé, du Mès et de Brière :**

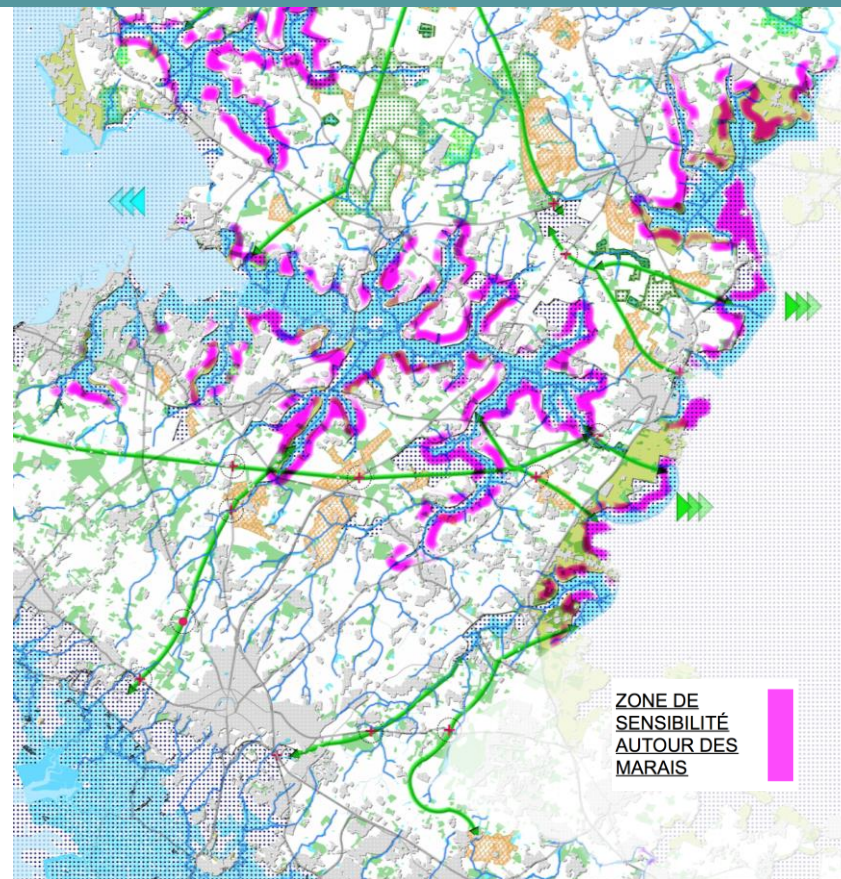
Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs 1-2-1, 1-2-2 et 1-2-3 du DOO liés à la trame verte et bleue qui organisent la préservation du fonctionnement écologique et hydraulique des marais et de la zone de sensibilité autour d'eux : protection des marais et zones humides, maîtrise des pressions et gestion écologique de leurs abords, préservation/amélioration des

liens biologiques et hydrauliques avec les milieux amont...



Au surplus, le SCOT identifie une zone de sensibilité autour des marais dans laquelle les documents d'urbanisme locaux 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).

La zone de sensibilité autour des marais





Objectif 1-2-5: Protéger la ressource en eau

➤ Prescriptions : la préservation et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles continentales et maritimes



L'objectif est d'assurer durablement la qualité des eaux superficielles :

- *Par la mise en œuvre des objectifs du DOO relatifs à la TVB qui constitue le socle de la politique de gestion de l'eau pour préserver sa qualité :*
 - *En protégeant le réseau hydrographique et humide et les milieux naturels qui fonctionnent avec lui (bocage, ripisylve).*
 - *En réduisant les pressions sur ces milieux et réseau dès les espaces amont (préserver le rôle du bocage pour la maîtrise des ruissellements et pollutions diffuses) et en contribuant ainsi à améliorer les fonctions naturelles des cours d'eau et zones humides.*
 - *En prolongeant l'armature écologique dans les espaces urbains.*
- *Par la mise en œuvre des prescriptions ci-après.*
- **Les collectivités mettent en œuvre les prescriptions liées à la trame bleue (cf. ci-avant) qui constituent le socle de la politique de gestion de l'eau pour la préservation de sa qualité.**
 - Elles développent notamment en lien avec les agriculteurs une politique de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface et de limiter la diffusion des intrants.
 - La protection des haies et zones humides, les retraits par rapport aux cours d'eau prévus dans les objectifs ci-avant jouent un rôle essentiel dans la maîtrise des flux ruisselés et pollutions diffuses.
 - Les mesures agroenvironnementales (MAE) seront également poursuivies.
- **Pour la régulation des flux hydrauliques et la maîtrise des pollutions urbaines, les collectivités mettent en œuvre les objectifs suivants :**
 - Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière. Les documents d'urbanisme et les projets intègrent cette priorité dans les OAP pour les nouveaux aménagements en extension ou en cœur d'îlot et/ou dans les règlements.

L'objectif est d'infiltrer les eaux pluviales à l'unité foncière (tout en privilégiant les systèmes d'hydrauliques douces, lorsque cela est possible) :

- Lorsqu'un rejet vers le domaine public ne peut être évité, les eaux sont régulées dans le cadre des objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur et territorialisés par Cap Atlantique. A la date de réalisation du présent document l'objectif cadre vise un débit maximum de rejet de 3l/s/ha pour une pluie de référence (cf. SAGE et SDAGE).
 - Toutefois, lorsque cette régulation n'est pas faisable techniquement en raison du débit trop faible pour les aménagements sur des petites unités foncières, un volume minimal de rétention des eaux pluviales sera précisé à la parcelle (pour information ce volume minimal est fixé par Cap Atlantique à 1 m3).
- Prévoir dans les documents d'urbanisme les espaces nécessaires à la mise en œuvre des ouvrages de régulation et de stockage des eaux pluviales. Ces ouvrages peuvent également relever de la gestion des risques d'inondation (ruissellements...).
 - Assurer une mise en œuvre cohérente des schémas de gestion des eaux pluviales entre les communes à l'échelle de Cap Atlantique et des bassins versants, en particulier lorsque des communes sont riveraines d'un même cours d'eau.
- Cette cohérence porte à la fois sur la régulation des flux amont/aval, et sur la compatibilité de cette régulation avec les travaux réalisés ou programmés pour la restauration des cours d'eau et zones humides (Cf. aussi objectif « Développer la nature en ville » du DOO).
- Accompagner la poursuite du Programme Général d'Assainissement (PGA) de Cap Atlantique en prévoyant les espaces éventuellement nécessaires aux ouvrages programmés et en favorisant la mutualisation des travaux des opérations d'aménagement avec ceux de réfection des réseaux. Dans ce cadre le SCOT rappelle les grands objectifs du PGA :
 - finaliser la sécurisation du système de transfert des eaux usées (stockage, pompage...) ;



- mettre en œuvre la réfection des réseaux (eaux claires parasites,...) dans le cadre d'une programmation optimisée (ancienneté des réseaux, sensibilité des effluents, ...) ;
 - anticiper le renforcement ponctuel de stations d'épuration pour répondre à d'éventuels besoins à long terme.
- Assurer sur le long terme la compatibilité des capacités épuratoires des stations d'épuration avec les objectifs de développement et des projets ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs.
- En outre, 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).
- Les actions pour l'amélioration de l'assainissement non collectif et la résorption des branchements inappropriés sur les réseaux d'eaux usées et pluviales seront poursuivies.

➤ *Recommandations :*

Cap Atlantique a engagé le redéploiement de l'investissement pour poursuivre la sécurisation du réseau d'eaux usées et pour optimiser la gestion des eaux pluviales (compétence communautaire).

Cette gestion optimisée vise une stratégie et une approche coût / bénéfice permettant de mieux prioriser et adapter la maîtrise des eaux pluviales et pollutions aux différents contextes urbains (densification/capacité d'infiltration, gestion à la parcelle / collective...). En outre, elle devra intégrer les objectifs prévus par les SAGE, notamment ceux du SAGE Vilaine impliquant :

- *De réaliser des schémas d'eaux pluviales pour les communes qui n'en sont pas encore dotées ;*
- *De s'assurer que les schémas d'eaux pluviales répondent aux conditions particulières fixées par le SAGE pour les communes prioritaires en termes d'enjeux sanitaires : Guérande, Assérac, Mesquer, Piriac-sur-Mer, Saint-Molf, La Turballe Camoël, Pénestin.*

➤ Prescriptions : la protection et l'utilisation économe de la ressource en eau potable

- Les documents d'urbanisme locaux intégreront les différents niveaux de périmètres de captage en eau potable (Sandun) dans leur plan de zonage et intégreront le règlement associé.
Toutefois, lorsque les réseaux de Cap Atlantique et de Nantes seront interconnectés, l'étang de Sandun ne constituera plus une ressource pour la sécurisation de l'alimentation en eau potable et les documents d'urbanisme locaux tiendront compte de l'évolution éventuelle des protections fixées par arrêté préfectoral pour cet étang.
- Ils favoriseront les dispositifs de récupération d'eau pluviale dans le cadre éventuel d'une intégration paysagère. La récupération des eaux pluviales peut faire l'objet d'une programmation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs de projet. 
- Pour l'offre foncière économique nouvelle ou dans le cadre d'une requalification de parc d'activité, ils tiennent compte des besoins éventuels liés aux mutations technologiques des entreprises notamment des espaces qui leur sont nécessaires pour le recyclage, le stockage ou le traitement des eaux et matières qu'elles utilisent. 

➤ *Recommandations :*

Les collectivités encouragent les économies d'eau par la continuation des efforts en matière de maîtrise des consommations, par la mise en place d'actions de :

- *sensibilisation de l'ensemble des usagers aux dispositions et aux pratiques permettant des économies d'eau ;*
- *sensibilisation de tous les usagers sur les risques liés à l'utilisation de produits phytosanitaires, en créant et en animant un espace d'échanges et de valorisation des bonnes pratiques visant à diminuer leur utilisation pour l'ensemble des usages ;*
- *promotion des techniques constructives écologiques et innovantes permettant de minimiser la consommation d'eau, valorisation de la gestion différenciée des espaces verts par les collectivités locales.*



Orientation 1-3: Protéger et valoriser l'espace agricole

L'objectif est de favoriser et faciliter pour les acteurs de l'économie primaire la possibilité d'offrir des productions de qualité (AOC, bio, labels, normes,) qui participent à l'authenticité du territoire et au bien-être au travers de la traçabilité des produits.

Il s'agit aussi de renforcer la création de valeur ajoutée par la transformation.

L'espace agricole est garant de la capacité de production qualitative mais aussi du paysage, de la typicité des ambiances rurales et de l'authenticité du territoire.

Le maintien à long terme de l'espace agricole suppose une stratégie claire et lisible pour limiter les pressions, les conflits d'usage et pour favoriser la proximité de l'agriculture aux espaces urbains et la reconquête littorale.

Objectif 1-3-1: Privilégier l'enveloppe urbaine

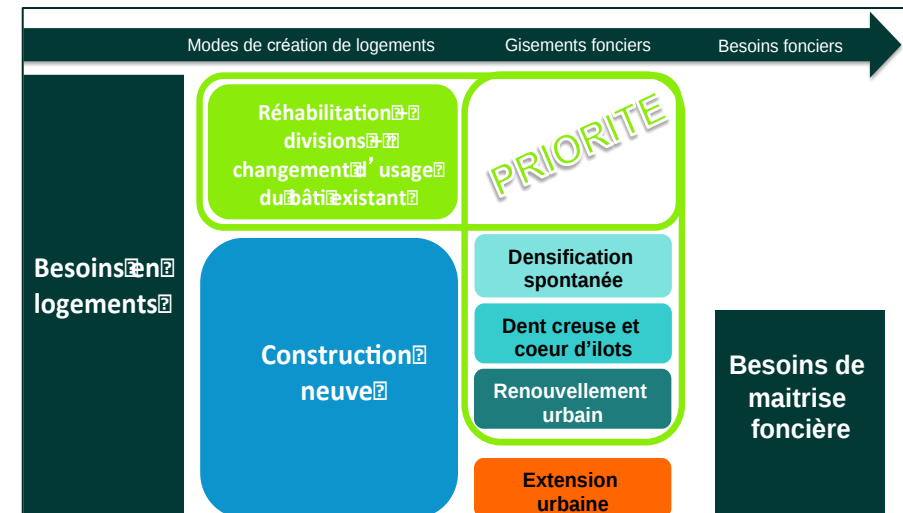
➔ Prescriptions :

Définition : L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un espace urbanisé formant un ensemble morphologique cohérent.

Ces enveloppes sont délimitées sur la base de l'état de l'urbanisation à la date d'approbation du SCOT en prenant en compte les espaces bâtis et des espaces non bâtis éventuellement enclavés au sein de l'enveloppe urbanisée. Le détail de ces enveloppes urbaines est annexé au rapport de présentation du SCOT comme indicateur de référence pour la mise en œuvre des objectifs maximaux de consommation d'espace prévus par le SCOT.

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

- Dans la détermination des capacités foncières, ils prendront en compte le potentiel lié à :
 - la réhabilitation et la réduction de la vacance, les divisions et le changement d'usage du bâti
 - la densification spontanée (division parcellaire) ;
 - les dents creuses (terrain libre entre 2 constructions) ;
 - les îlots et cœurs d'îlots libres ;
 - le renouvellement urbain (démolition/reconstruction)



- Dans la détermination de la capacité de mobilisation dans le temps, à court, moyen et longs termes ils prennent en compte :
 - la dureté foncière (comportement des propriétaires privés),
 - l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement public : emplacement réservés, acquisitions, DUP, (rapport de proportionnalité)



- le marché ;
- le temps de mise en œuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites ;
- les besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, perspective paysagère, gestion de l'eau pluviale et des ruissellements, gestion des risques ... 

	Capacités court/moyen/long terme		
	Court	Moyen	Long
Densification spontanée			
Dents-dehors			
Cœur d'îlots			
Renouvellement			
Mobilisation foncière échelonnée / échéance et projet du PLU PLU révision 1 PLU révision 2			

➔ Prescriptions :

Les PLU chercheront à créer un minimum de logements au sein des enveloppes urbaines, selon le tableau ci-dessous. Cet objectif a vocation à être dépassé si des capacités foncières supplémentaires s'avèrent mobilisables.

La construction de logements en extension reste possible pour faire face aux besoins déterminés dans le diagnostic du PLU en cohérence avec les objectifs du SCOT



gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	objectifs 2035 RESIDENTIEL	
	OBJ CONST LOGT SCOT	objectif logements en enveloppe urbaine %
AXE STRUCTURANT		
BIPOLE LA BAULE GUERANDE	4 268	2 450 57%
La Baule-Escoublac	1 862	1 100 59%
Guérande	2 406	1 350 56%
HERBIGNAC	1 289	500 39%
Littoral Sud		
Le Poulguen	344	344 100%
Batz-sur-Mer	248	248 100%
Le Croisic	344	250 73%
Littoral Ouest		
La Turballe	895	350 39%
Pénestin	537	250 47%
Piriac-sur-Mer	448	200 45%
Assérac	322	98 30%
Mesquer	448	140 31%
Camoël	215	65 30%
RETROLITTORAL		
Saint-Lyphard	627	300 48%
Férel	552	150 27%
Saint-Molf	448	135 30%
Cap Atlantique	10 983	5 480 50%

Légende :

OBJ CONST LOGT : Objectif de construction de logement total du SCOT



Objectif 1-3-2: Limiter la consommation d'espace en extension et protéger sur le long terme des espaces agricoles pérennes (incluant les espaces conchylicoles)

➔ Prescriptions :



Le SCOT protège sur le long terme des espaces agricoles pérennes à 20 ans avec un objectif de 19 000 hectares, que les PLU auront à charge de délimiter à la parcelle, en compatibilité, sur la base d'une cartographie SCOT de taille A0.

Ces espaces pérennes d'échelles SCOT constituent **un choix politique** qui vise à préserver des espaces agricoles ou conchylicoles productifs cohérents ou des espaces de reconquête **dans le cadre d'un engagement à long terme**.

Etablis pour le premier SCOT sur la base d'une cartographie des espaces stratégiques fournie par la chambre d'agriculture, ils ont été enrichis à une échelle plus fine par les PLU, conformément au SCOT 1, principalement au travers de choix de reconquête d'espaces littoraux ou périurbains pour lesquels une exploitation peut effectivement être confortée ou envisagée dans un engagement de long terme.

Ainsi comme pour le SCOT 1, les PLU seront 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 à vocation agricoles et conchylicoles pour lesquels cet engagement de long terme n'est pas encore acquis (fonctionnement, qualité agronomique, interrogation en terme de projet sur le long terme).

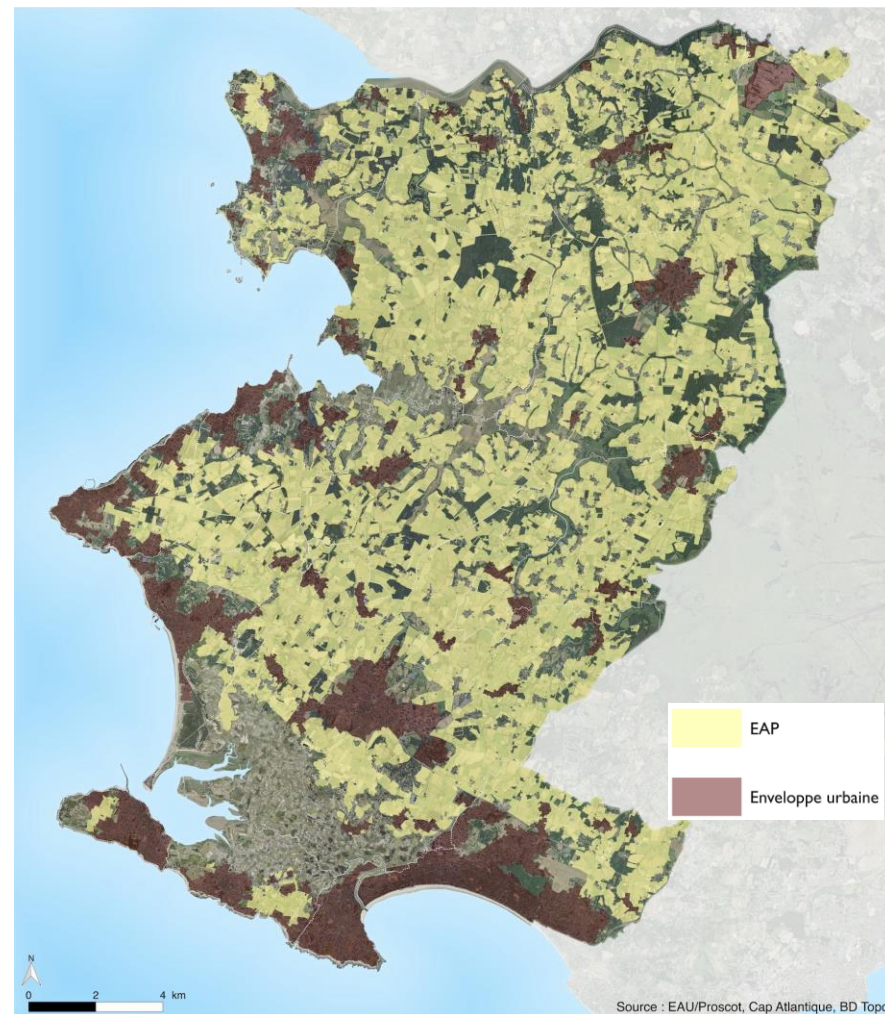
Le SCOT a également soustrait des EAP, les équipements significatifs, les boisements significatifs et les grandes zones humides, à charge aux PLU d'affiner les contours.

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 PLU 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).

Il convient de rappeler que le projet de déviation de la Turballe a fait l'objet d'une étude d'impact foncier et d'une enquête publique associée que les EAP du SCOT ne remettent pas en cause.

Les espaces agricoles pérennes : un objectif de 19 000 hectares





➤ Prescriptions (suite)

Les PLU devront réserver d'autres espaces à usage agricole ou naturels pour répondre aux objectifs maximaux de consommation d'espace issus des besoins en habitat, équipement et sites économiques prévus par le SCOT.

Outre la densification de l'enveloppe urbaine constatée à la date d'approbation du SCOT au travers de l'objectif minimal de construction de plus de 50% des besoins au sein de cette enveloppe à l'échelle du SCOT (voir objectif 1-2-1), les documents d'urbanisme limitent la consommation d'espace à vocation résidentielle :

- en mettant en œuvre un dispositif réglementaire permettant d'atteindre les densités définies au tableau ci-contre pour des projets en extension ;
- en respectant également l'enveloppe maximale de consommation fixée par espace communal pour le développement résidentiel VRD inclus ;
 - Le nombre de logement dans l'enveloppe ou hors enveloppe peut être adapté en fonction du contexte local dès lors que la consommation d'espace maximale autorisée est respectée ;
- **en prenant** en compte les besoins en équipements de superstructure qui ne peuvent s'insérer à l'échelle des projets résidentiels, dans le cadre des enveloppes maximales de consommation d'espace affectées au présent tableau au titre des équipements.

Afin de préparer l'évolution de la ville de demain et le renforcement de nouvelles centralités urbaines susceptibles d'apporter les services aux habitants, les PLU rechercheront des densités (en extension) supérieures liées à des morphologies plus urbaines pour ces nouveaux projets :

- en se rapprochant des morphologies de leurs centralités existantes,
- mais en prenant néanmoins en compte les enjeux de gestion des

ruissellements et de l'imperméabilisation associés aux enjeux de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique,

- ainsi que les enjeux d'adaptation des logements aux nouvelles attentes en termes de confort et d'ouverture sur l'extérieur (balcons, terrasses, jardinets...).

				objectifs 2035 RESIDENTIEL (CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES)					
gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	Obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt/an 2021/ 2035	OBJ CONST LOGT SCOT	objectif logements en enveloppe urbaine	%	objectif logement hors enveloppe urbaine	densité en extension log/ha VRD inclus	ha maxi à consommer /2035	+ potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements
AXE STRUCTURANT									
BIPOLE LA BAULE GUERANDE									
La Baule-Escoublac	105	88	1 862	1 100	59%	762	24	32	10
Guérande	135	114	2 406	1 350	56%	1 056	24	44	10
HERBIGNAC	72	61	1 289	500	39%	789	20	39	9
Littoral Sud									
Le Pouliguen	20	16	344	344	100%	0		0	0
Batz-sur-Mer	18	10	248	248	100%	0		0	0
Le Croisic	20	16	344	250	73%	94	20	5	0
Littoral Ouest									
La Turballe	50	43	895	350	39%	545	20	27	8
Pénestin	30	26	537	250	47%	287	18	16	2
Piriac-sur-Mer	25	21	448	200	45%	248	18	14	1
Assérac	18	15	322	98	30%	224	16	14	1
Mesquer	25	21	448	140	31%	308	16	19	1
Camoël	12	10	215	65	30%	150	16	9	1
RETROLITTORAL									
Saint-Lyphard	35	30	627	300	48%	327	20	16	2
Férel	22	30	552	150	27%	402	16	25	1
Saint-Molf	25	21	448	135	30%	313	18	17	1
Cap Atlantique	612	522	10 983	5 480	50%	5 503	20	278	46

Légende :

OBJ CONST LOGT : Objectif de construction de logement total du SCOT





Objectif 1-3-3: Faciliter le fonctionnement des exploitations en prenant en compte leur nature, élevage maraîchère, céréalière, sylvicole etc....

➤ Prescriptions :

Les documents d'urbanisme favorisent la reconquête du littoral par l'agriculture.

- A cette fin, les collectivités identifient les grands ensembles littoraux pouvant faire l'objet d'un projet de maintien et de consolidation de l'activité agricole. Elles organisent le cas échéant 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,
 - poursuite de la mise en place de PEAN.
- Les dispositifs règlementaires permettent de maintenir, consolider, et étendre les sièges d'exploitations en cohérence avec les dispositions légales (loi littoral, servitudes de réciprocité etc.).
- Des dispositifs innovants peuvent également être sollicités pour la création de nouveaux sièges d'exploitation sur les espaces littoraux : par exemple, la création d'un nouveau hameau intégré à l'environnement pourra être utilisé :
 - soit sur la base d'un bâti ou d'un ensemble artificialisé existant constituant un espace déqualifié ou de faible qualité: l'objectif du nouveau hameau est alors, outre la création de siège, la requalification/qualification d'un site en lien avec ses usages primaires qui participent à la reconnaissance de l'espace pour son classement (exemple de la démarche globale engagée pour le coteau guérandais),
 - soit en extension d'une ou plusieurs constructions isolées, en permettant l'organisation d'un ensemble bâti dense mais harmonieux avec des volumes ne créant pas de rupture paysagère, mais participant au contraire à la qualité paysagère des sites agricoles.

➤ Recommandations :

Les collectivités accompagnent les agriculteurs et la chambre d'agriculture pour les aides à l'installation (Région), l'accompagnement des cédants et des porteurs de projet (Chambre d'Agriculture...)

Les documents d'urbanisme prennent en compte les enjeux d'évitement de réduction et de compensation des impacts sur l'agriculture générés par la réalisation d'aménagement ou d'urbanisation en extension.

- Ils prennent en compte les enjeux d'accessibilité aux sièges et espaces de production primaires et de déplacement agricoles tant dans le cadre des projets d'aménagement d'infrastructure que dans celui des fractionnements générés le cas échéant par des extensions.
- Ils prennent également en compte dans leur classement les enjeux de compensation en terres agricoles pouvant notamment viser la reconquête de friches, mais aussi l'évolution des exploitations (démarches de Territoires de Projets Agricoles).
- Pour la sylviculture, ils :
 - veillent à préserver les possibilités de passages de camions longs voire de convois exceptionnels et au maintien des accès aux forêts de production sylvicole,
 - préservent (pour en faciliter l'entretien) des chemins d'accès et de traverse 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)
 - prennent en compte le cas échéant, la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri, ...)



Orientation 1-4 : Mettre en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

Objectif 1-4-1 : Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation

➔ Prescriptions pour la préservation des espaces remarquables :

Le SCOT localise à son échelle, **les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral** (cf. carte aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation)

Les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du 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 Code de l'urbanisme.

Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés *(sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur)* :

- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- les aménagements légers et mises aux normes des bâtiments d'exploitation agricole et salicole, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Le SCOT localise et protège également les parcs et ensembles significatifs boisés à son échelle, que les PLU délimitent et complètent le cas échéant.

Les documents d'urbanisme devront, **notamment sur les communes de la Baule, du Pouliguen, de Batz et du Croisic**, veiller à la protection des pins et sujets de « haute tige » caractéristiques du patrimoine paysager contribuant à la fois à la valorisation patrimoniale des espaces bâtis et à la

gestion écologique et environnemental des espaces urbanisés.

➔ *Recommandations :*

Il est rappelé à titre indicatif le texte actuellement en vigueur qui détermine ces aménagements légers admis, à savoir :

- *lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- *s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- *la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- *à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - a) *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*
 - b) *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*



➤ Prescriptions pour la préservation des coupures d'urbanisation :

Le SCOT localise à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral (cf. carte aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation).

Les documents d'urbanisme les délimitent et peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Pour affiner cette délimitation, les PLU prennent également en compte les enjeux de reconquête agricole littorale concernant notamment les sièges d'exploitation qui ne pourraient entrer dans le cadre des occupations admises ci-dessous (cf. objectif 1-3-2 ci avant).

Enfin, il appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le Scot définit à l'échelle du territoire.

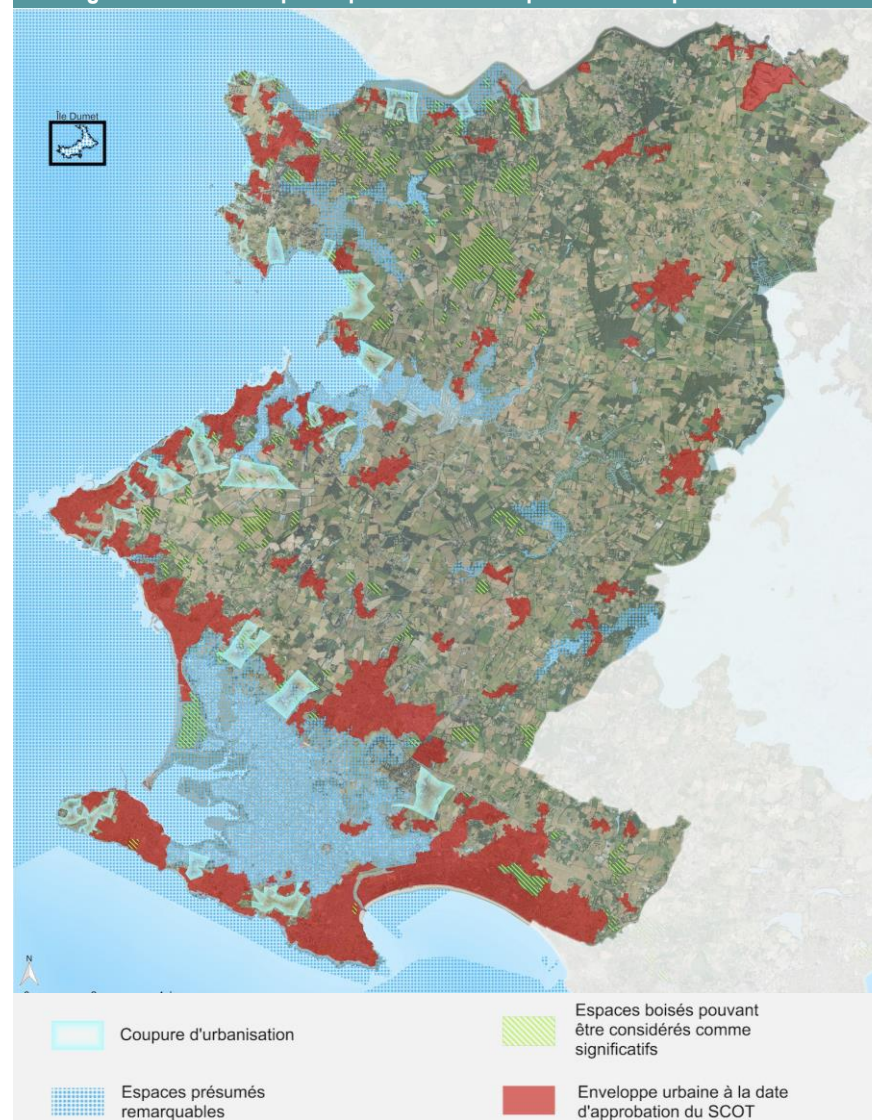
Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- équipements légers de sport et de loisirs,
- équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc...),
- réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants.

➤ Recommandations :

Les collectivités définissent des projets de gestion dans ces coupures pour éviter leur enfrichement et mieux en affirmer l'usage agricole, de loisirs et de nature dans une perspective d'accueil organisé du public pour la découverte et la valorisation de ces espaces. (par exemple projet de Batz sur mer)

Aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation





Objectif 1-4-2 : Renforcer l'armature en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés significatifs à conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi littoral

➔ Prescriptions pour les agglomérations, villages, secteur de tailles et de densité significatives :

Le SCOT décide de définir 3 catégories d'espaces cohérents avec la loi littoral et la jurisprudence (cf. *Conseil d'Etat, Porto Vecchio 9/11/2015*) auquel il attribue des modes de développement différenciés :

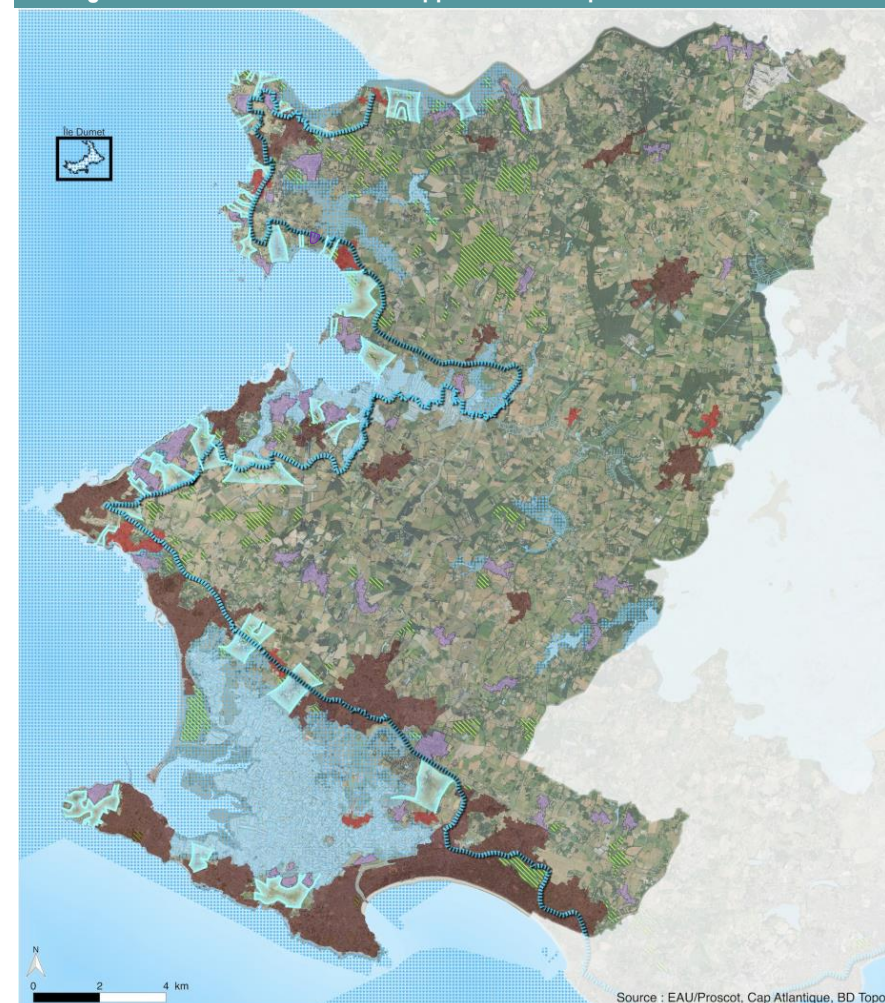
- Agglomérations principales **pouvant être développées** (espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT, telles que les EAP, les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et coupures d'urbanisation,
- Villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires (espaces en rouge), pouvant être développés de manière mesurée dans les mêmes conditions que ci dessus, et de manière limitée pour Pompas, Pont mahé et Marlais (transposition PNR)
- Espaces urbanisés que le SCOT choisit de ne pas étendre mais de conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (en mauve - Ces espaces constituent des agglomérations, villages, ou secteurs de taille et de densité significatives au sens de la loi littoral).

En effet la gestion du paysage et la protection de l'espace agricole nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :

- d'optimiser et valoriser ces espaces qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services (mobilités alternatives notamment) ;
- **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.**

Rappel : pour la mise en œuvre du parti d'aménagement et les objectifs d'extension ou de confortement, les documents d'urbanisme et d'aménagement devront adapter la capacité d'accueil de ces espaces aux autres objectifs du DOO : qu'il s'agisse de la gestion des risques, de la gestion environnementale et notamment de l'eau et de la TVB, de la préservation de la qualité des paysages, mais aussi les autres objectifs liés à la mise en œuvre de la loi littoral (espaces, remarquables, espaces proches du rivage, bande des 100 m...).

Aménagement littoral : mode de développement des espaces urbanisés



Agglomérations principales pouvant être développées

Villages, agglomérations constituant des centralités secondaires pouvant être développés de manière mesurée ou limitée

Espaces urbanisés à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour



➤ Prescriptions pour la gestion de l'urbanisation hors agglomérations et villages définis par le SCOT :

Les documents d'urbanisme définiront à leur échelle **les possibilités de densification ponctuelle** de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées à caractère exceptionnel) en cohérence avec les enjeux agricoles et hors espaces concernés par la loi littoral.

Pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans les 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 de la manière suivante :

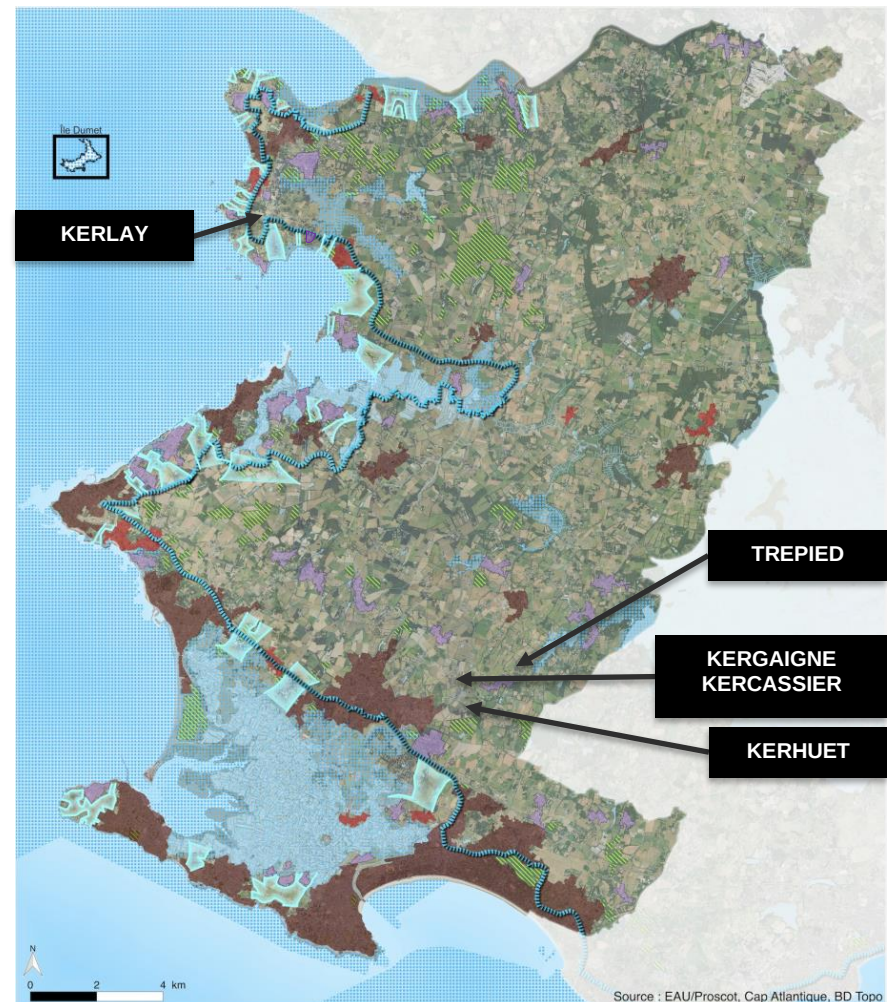
Leur continuité est caractérisée un nombre de construction de l'ordre de 40 et plus, associée à un rythme d'implantation conduisant à une interdistance relativement régulière sous réserves de quelques espaces et d'une densité attendue en fourchette basse à environ 9/10 constructions/ha.

Le critère de structuration par des voies de circulations et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs, est mis en œuvre dans les conditions suivantes :

- Il ne suppose pas un réseau de voirie fortement hiérarchisé. En revanche une compacité et/ou une épaisseur de la trame bâtie autour de la voirie structurante lorsqu'elle est seule est requise.
- Le linéaire sur de longues séquences 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 et de perméabilité écologique.
- 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 commun créant une convivialité, activités
 - Caractère historique de l'implantation à laquelle s'est associée des constructions plus récentes la plupart du temps

- Vitalité du lieu, au regard du nombre de logement 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 4 et localisés au travers des lieux dits suivants : Kerlay à Pénestin, Kergaigne-Kercassier, Trépied, et Kerhuet à Guérande.





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 PLU apprécient sur la base de l'identification et la localisation établie 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 :
 - le PLU protège les bosquets et haies significatives qui participent de cette caractéristique morphologique et favorisent la perméabilité environnementale,
 - le PLU peut, 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,
 - Le règlement associé ne doit pas permettre de modification des gabarits constatés dans le secteur et 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.

Désormais toute nouvelle construction est interdite hors des espaces urbanisés définis dans le cadre de l'armature déterminée dans cet objectif 1-4-2 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 code de l'urbanisme).

Concernant les **extensions et annexes** des constructions à usage d'habitation en secteur naturel et agricole autorisés par le code de l'urbanisme, les PLU détermineront les conditions de gabarit, d'emprise au sol et de densité compatibles avec les enjeux agricoles et la loi littoral.

Les documents d'urbanisme pourront finaliser les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement déjà prévus, dans les conditions de délai fixées par la loi ELAN.



Objectif 1-4-3: Prévenir les risques, réduire les vulnérabilités et développer une culture du risque en adaptation au changement climatique

➤ Prescriptions : la mise en œuvre de la prévention des risques et de la réduction des vulnérabilités dans les documents d'urbanisme locaux

• **La gestion du risque dans les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devra prendre en compte :**

- La mise en œuvre des plans de prévention des risques applicables (qui constituent des servitudes opposables) :
 - Le Plan de Prévention du Risque Littoral (PPRL) de la Presqu'île Guérandaise / St-Nazaire (adapté - juillet 2016).
 - Le PPRL Baie de Pont-Mahé / Traict de Pen-Bé lorsque celui-ci sera adopté.
 - Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Piriac-sur-Mer lorsque celui-ci sera adopté.
- La mise en œuvre des objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et des Stratégies Locales de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) ainsi que des Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI) :
 - Le PAPI de Cap Atlantique qui constitue une réponse à la SLGRI Saint-Nazaire / Presqu'île de Guérande et au Plan de Submersion Rapide du territoire.
 - Le PAPI et la SLGRI de l'estuaire de la Vilaine.
 - Le PGRI du bassin Loire-Bretagne.

Précisions : les SLGRI sont en cours d'élaboration à la date de réalisation du présent document. Pour autant, la mise en œuvre du PPRL Presqu'île Guérandaise / St-Nazaire répond aux enjeux ciblés du PGRI et constitue le volet urbanisme de la SLGRI Saint-Nazaire / Presqu'île de Guérande (en l'état actuel des connaissances).

○ L'ensemble des informations connues, dont notamment celles contenues dans :

- Les éléments de porter à la connaissance, dont notamment :
 - Le dossier départemental des risques majeurs répercutés à l'échelle communale en dossier d'information communal sur les risques majeurs et en plan communal de sauvegarde,
 - Les risques liés au Transport de Matières Dangereuses (voies de communication et canalisations),
 - Les risques liés aux feux de forêt concernant principalement La Baule, La Turballe et Férel,
 - Pour la submersion marine dans les territoires non couverts par un PPRL : les zones d'aléas de l'estuaire de la Vilaine et les zones de vigilance de Pont-Mahé / Traict de Pen-Bé. En outre, dans le cadre de l'élaboration du PPRL Pont-Mahé / Traict de Pen-Bé des zones d'aléa de submersion sont amenées à être définies et à remplacer les zones de vigilance précitées.
- Les études sectorielles et éléments de connaissance de sinistres, afin de préciser les aléas et les risques effectifs en découlant :
 - Atlas des zones inondables (AZI) des territoires non couverts par un PGRI applicable : les AZI du Brivet, de Brière et des cours d'eaux côtiers (Mès et ses affluents) ;
 - Etudes du BRGM sur la détermination des aléas du recul du trait de côte et les mouvements de terrain, notamment à Pénestin (rappels : les PPRL gèrent l'inconstructibilité des zones exposées à l'érosion du trait de côte) ;
 - Inventaires sectoriels (cavités souterraines, aléas minier à Piriac...), études communales, SAGE, ...

• **Cette gestion doit :**

- **permettre une réduction ou une non aggravation des risques garantissant la sécurité des personnes et des biens ;** 
- **contribuer à diminuer la vulnérabilité des populations et des différents usages sur le long terme (réduire les conséquences négatives des inondations et submersions et faciliter un retour rapide à la normale après un sinistre).** 



➤ Prescriptions plus spécifiques au risque d'inondation (débordement de cours d'eau / ruissellements) :

- **Pour les communes couvertes par un PPRI applicable :**
 - Les documents d'urbanisme locaux sont conformes à ces PPRI.
- **Pour les communes non couvertes par un PPRI applicable :**
 - Les documents d'urbanisme locaux adaptent les mesures d'interdiction de construire ou les conditions spéciales de construction aux connaissances et informations (AZI...) leur permettant de :
 - qualifier le risque, c'est-à-dire les conséquences sur les personnes et les biens lors de la survenue de l'aléa ;
 - garantir la sécurité des personnes et des biens ;
 - ne pas accroître la population exposée en zone d'aléa fort ni les équipements stratégiques pour l'organisation des secours ou accueillant une population sensible (établissement de santé, scolaire...) ;
 - garantir la conservation des capacités d'expansion naturelle de crue. A cette fin, il sera tenu compte des contraintes hydrauliques liées à la mer ou à la montée en charge des eaux en Brière (l'hiver). Le SCOT attire l'attention sur les cours d'eau côtiers, les affluents des étiers et des marais, notamment le Marlais et le Govelin.
 - préserver les capacités de ralentissement des submersions marines (pour les communes concernées) ;
 - ne pas entraver le libre écoulement des eaux, augmenter la vitesse d'écoulement, ou créer d'effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval.
 - En outre, les collectivités s'assureront que ces mesures mettent en œuvre les dispositions du PGRI, notamment :
 - En zone urbanisée soumise à un aléa fort d'inondation, les projets de renouvellement urbain et de densification urbaine ne seront possibles que si la sécurité des personnes est garantie et qu'ils conduisent à une réduction notable de la

vulnérabilité des personnes (zones refuges, capacités d'évacuation des personnes, interdiction des sous-sols, faible imperméabilisation, usage adapté des pieds d'immeuble, évolution des formes urbaines facilitant l'évacuation des eaux...).



En outre, de manière générale, la résilience de l'urbanisation existante en zone inondable sera recherchée, afin de limiter l'impact de l'inondation/submersion et de faciliter la reprise rapide d'un fonctionnement normal après un sinistre (prise en compte des besoins de repli d'activités économiques vulnérables, organisation viaire facilitant les secours, ...).



- La gestion du risque prend en compte les ouvrages de défense contre les inondations / submersions existants ou programmés. Elle intègre ainsi le risque de défaillance des digues et les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages, selon les modalités prévues au PGRI.
- La création ou l'adaptation d'un ouvrage de protection contre les inondations et/ou submersions (digue, ...) doit être proportionnée aux enjeux humains, économiques et fonctionnels du territoire. En outre, elle doit :
 - S'assurer que les perturbations hydrauliques éventuellement engendrées par l'ouvrage sont gérées afin de garantir la sécurité des personnes, dans la zone destinée à être protégée, mais aussi dans les autres espaces qui seraient concernés par ces perturbations ;
 - S'inscrire dans le cadre d'une approche raisonnée coût/avantage (y compris du point de vue de l'environnement) et d'une gestion hydraulique cohérente à l'échelle des bassins versants concernés.

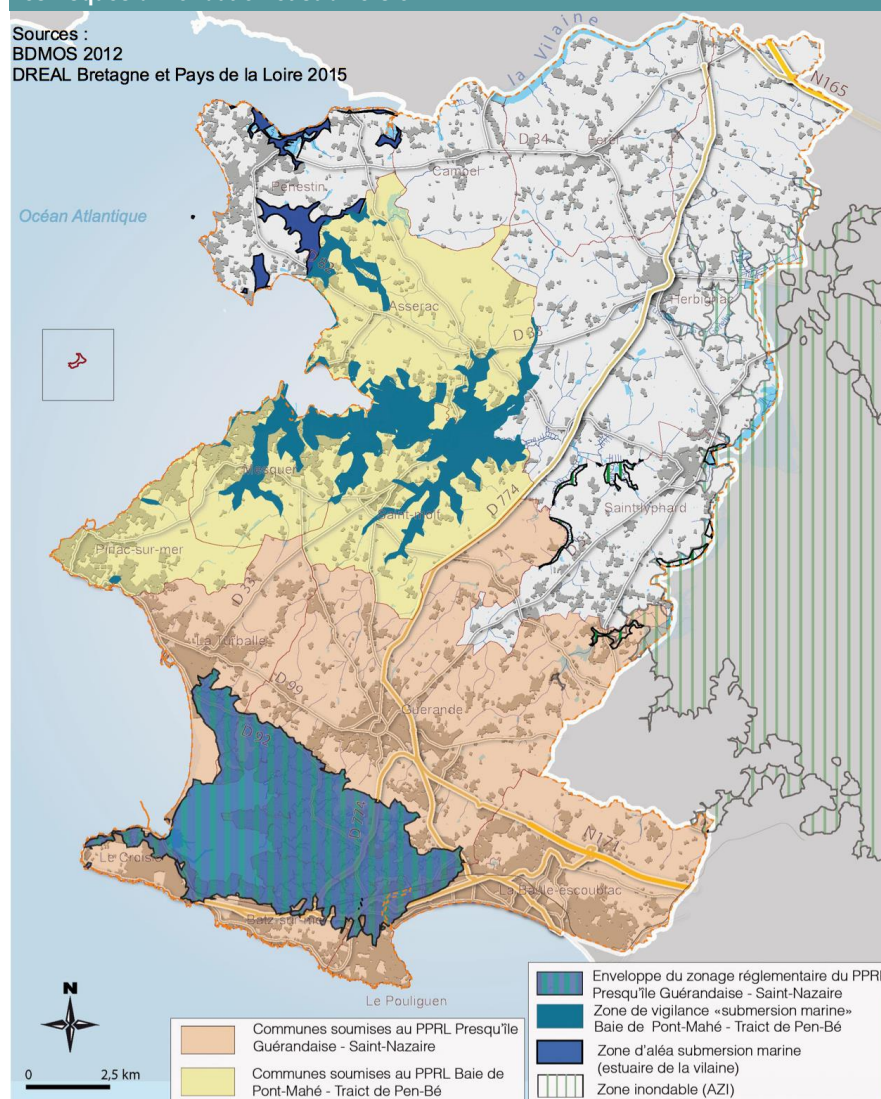


Les prescriptions ci-avant s'appliquent pour la gestion du risque d'inondation, mais aussi pour la gestion du risque de submersion marine.



Les risques d'inondation et submersion

Sources :
BDMOS 2012
DREAL Bretagne et Pays de la Loire 2015



➔ Prescriptions plus spécifiques au risque de submersion marine :

- **Dans les territoires couverts par un PPRL en vigueur :**
 - Les documents d'urbanisme locaux sont conformes à ce PPRL.
- **Dans les territoires non couverts par un PPRL en vigueur :**
 - Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les mesures proportionnées de prévention 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'Etat (2010-2011).
 - Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PPRL Pont-Mahé / Traict de Pen-Bé et à titre transitoire avant son adoption, il sera mis en œuvre les principes de prévention attachées aux zones d'aléa de submersion du PPR qui remplaceront, lorsqu'elles seront publiées, les zones de vigilance existantes.
 - Ils s'assurent que ces mesures mettent en œuvre les dispositions du PGRI (cf. ci-avant les prescriptions spécifiques aux inondations relatives au PGRI).
- **En outre, l'objectif de réduire la vulnérabilité des populations et usages dans les zones à risque et d'accompagner la mise en œuvre des PAPI amènera les documents d'urbanisme locaux à :**
 - S'assurer de ne pas compromettre les projets de travaux et ouvrages pour l'amélioration de la défense contre la mer :
 - Les travaux et ouvrages programmés ou à étudier dans le cadre de la mise en œuvre du PAPI (confortement de digues et ouvrages hydrauliques stratégiques /risques, entretien/confortement des talus des étiers...). Ces travaux et ouvrages s'inscrivent dans une approche coût/bénéfice (financier, environnemental, technique) au regard du gain de protection envisageable en recherchant un moindre impact





ou l'amélioration des usages des espaces impliqués (habitants / zone urbaine, activités primaires / marais...) ;

- Les opérations éventuellement nécessaires au réensablement des plages ainsi qu'au maintien ou à la création de zones d'expansion de submersion marine. En outre, ces opérations privilégient, lorsque cela est possible, les solutions douces d'aménagement.

Dans tous les cas, ces travaux, opérations et ouvrages sont compatibles avec les milieux naturels avec lesquels ils sont susceptibles d'interférer (notamment natura 2000). Ils font l'objet d'une étude d'impact.

- 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, 1er étage, ...). Ils tiendront compte des objectifs de travaux définis dans le cadre des diagnostics de vulnérabilité du PAPI de Cap Atlantique.
- Tenir compte dans leur parti d'aménagement urbain des enjeux de déviation de la circulation en cas d'infrastructures impactées par une submersion de niveau Xynthia + 60 cm (notamment les RD245, RD45, RD352, RD282). Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux garantissent les conditions d'accessibilité adaptées aux sites et établissements refuges et/ou nécessaires pour le fonctionnement des secours.
- Déterminer, si nécessaire, une offre foncière économique pour le repli stratégique d'espaces d'activités vulnérables qui ne peuvent être protégées sur place à condition :
 - Que la pertinence de ce repli soit établie et constitue la meilleure réponse technique et économique au regard des autres alternatives (protection in situ par des techniques hydrauliques traditionnelles, réduction de la vulnérabilité...) ;
 - Que le nouveau site d'implantation soit adapté aux enjeux fonctionnels, humains et économiques de l'entreprise concernée.

➤ Prescriptions plus spécifiques au mouvement de terrain (érosion du trait de côte, effondrement de falaises)

• Dans les territoires couverts par un PPRL en vigueur :

- Les documents d'urbanisme locaux sont conformes à ce PPRL (qui intègre la gestion du risque d'érosion / effondrement côtier).

• Dans les territoires non couverts par un PPRL en vigueur :

Le risque de mouvement de terrain lié à l'effondrement de falaise ou à l'érosion des côtes de sableuses peut se cumuler avec celui de tempête et de submersion.

Il relève d'une gestion localisée que les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre à leur échelle. Ainsi, dans les zones exposées, ils prennent les mesures proportionnées au risque préalablement évalué consistant à interdire l'urbanisation ou à la soumettre à conditions particulières pour :

- garantir la sécurité des personnes et des biens ;
- 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.

Ces mesures tiennent compte, le cas échéant, des aménagements permettant de réduire ou neutraliser le risque au regard des moyens disponibles (comblement de cavités...).

➤ Prescriptions plus spécifiques au mouvement de terrain (cavités, retrait-gonflement des argiles) et aux autres risques naturels

• Cavités souterraines et risques miniers (notamment à Piriac) :

A défaut de PPR, dans les secteurs concernés par la présence de cavités souterraines avérées ou présumées, les documents



d'urbanisme s'assurent que le développement de l'urbanisation ou l'augmentation des capacités urbaines (densification...) ne sera autorisé que si la sécurité des personnes et des biens est garantie :

- soit par l'absence de risques (la présomption de risque est levée) ;
- soit parce que des mesures constructives et/ou des aménagements rendent le risque inopérant.

- **Retrait-gonflement des argiles :**

Les documents d'urbanisme autorisent 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 fixent 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.

- **Séisme :**

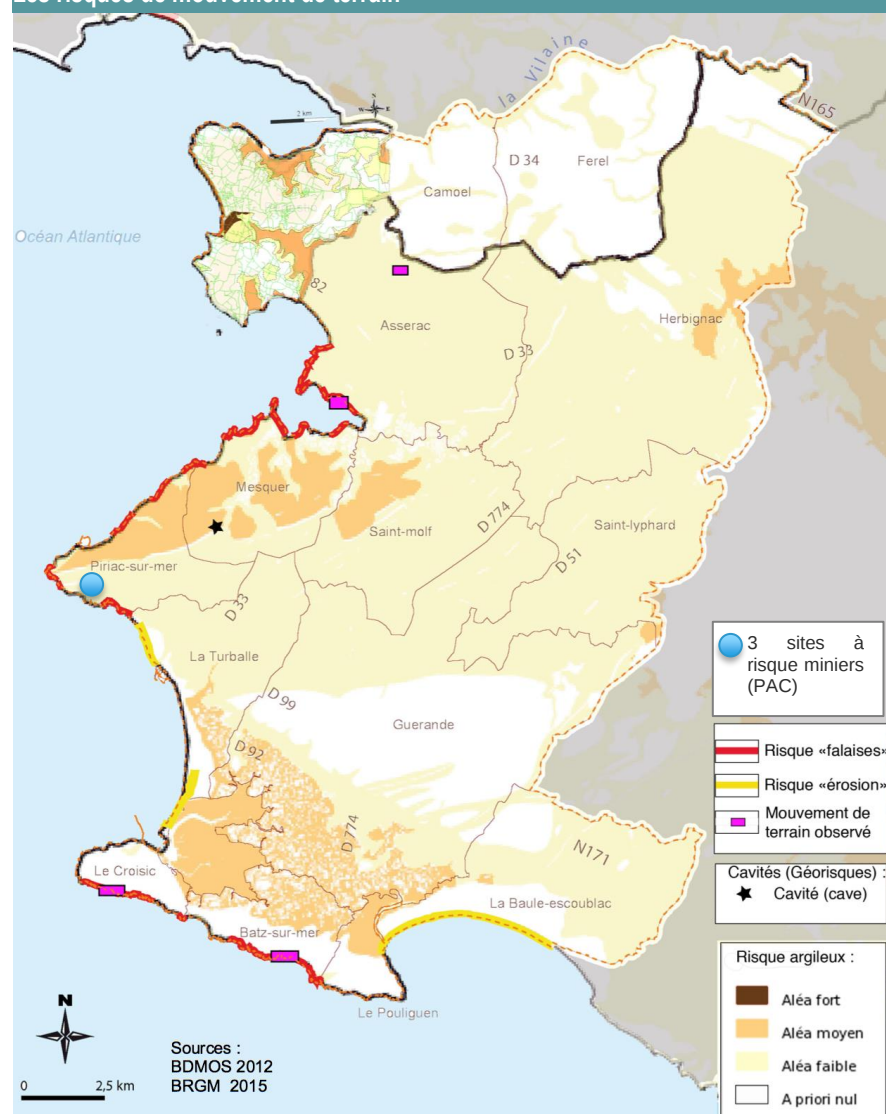
- Risque faible pour Férel, Camoel et Pénestin et risque modéré pour les autres communes de Cap Atlantique dont la gestion s'effectuera dans le cadre des normes constructives applicables.

- **Feux de forêts :**

Le risque de feux de forêts concerne potentiellement tous les espaces occupés par des boisements. Les pinèdes en zones urbaines ou périurbaines sont les plus exposées.

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...) et la prise en compte de zones tampons entre les espaces bâtis et boisés lorsqu'ils sont définis et possibles (ce qui n'est pas le cas des espaces urbains sous couvert arboré notamment).

Les risques de mouvement de terrain





➤ Prescriptions plus spécifiques aux risques technologiques et aux nuisances

- 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 prendre en compte :

- Les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites liées à la présence d'établissements classés SEVESO ou à risque élevé (silo...).
- A Piriac-sur-Mer, un périmètre institué par l'OTAN d'une superficie d'environ 3 à 4 Ha limitant l'urbanisation autour du site de la Société Française Donges Metz (SFDM), spécialisée dans le stockage de produits pétroliers. Toutefois, les mesures de prévention découlant de ce périmètre seront remplacées par celles du PPRT « Société Française Donges-Metz » lorsqu'il sera adopté.
- A Férel, l'usine d'eau potable (IAV) fait l'objet de périmètres régulant les possibilités d'urbaniser (périmètre Z1 et Z2) dans le cadre de l'étude de dangers établie au titre des établissements dangereux soumis à autorisation.
- Les enjeux liés au cumul de risques découlant des extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement.
- Les infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs, canalisations d'hydrocarbures et de gaz à haute pression identifiés à l'état initial de l'environnement du SCOT).
- Les sites et sols pollués du territoire ainsi que le suivi de ceux identifiés comme actif (base de données BASOL) dans l'optique de prévoir les conditions d'usages du sol en conséquence et de faciliter le renouvellement urbain.

- 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).

➤ Recommandations :

Les périmètres de l'étude de dangers relatifs à l'usine d'eau potable de Férel :

- *Le périmètre Z1 (zone des effets létaux) de 99 m dans lequel il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations (hormis éventuellement celles de l'activité industrielle).*

Cette zone n'a donc pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation de l'installation industrielle.

- *Le périmètre Z2 (zone des effets significatifs) de 473 m dans lequel seule augmentation limitée du nombre de personnes liée à de nouvelles implantations peut être admise.*

Cette zone n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public : immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structure, aires de camping ou de stationnement de caravanes, nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic voyageur.

S'assurer que les communes comprises dans les unités urbaines (telles que définies par le SAGE Vilaine : Guérande, Piriac-sur-Mer, La Turballe, St-Lyphard, Herbignac) disposent d'un schéma d'eaux pluviales : il s'agit ainsi de contribuer à l'objectif global de réduction des vulnérabilités aux inondations.



Objectif 1-4-4 : Gérer dans le temps la capacité d'accueil pour garantir l'authenticité du territoire et ses capacités d'adaptation au changement climatique

➔ Prescriptions

Afin de maîtriser la capacité d'accueil du territoire et de la gérer dans le temps, les collectivités mettent en œuvre les objectifs concernant :

- la reconnaissance et la protection d'une trame écologique fonctionnelle (objectifs 1-2-1 à 1-2-4),
- la gestion de l'eau (objectif 1-2-5)
- la gestion des risques (objectif 1-4-4)
- la protection de l'espace agricole avec la création d'espaces agricoles pérennes (objectifs 1-1 à 1-3) ,
- la limitation forte des extensions de l'urbanisation et l'organisation des espaces à développer ou conforter (objectif 1-3-3 et 1-4-2):
- la protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation (objectif 1-4-1)

Dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements dans la bande des 100 m dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements.

- La localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé. Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage.
- Dans les espaces urbanisés, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage. Elles

devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer.

- En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions / installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCOT et qui sont les suivantes :
 - Les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (les ateliers de mareyage,) ;
 - Les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours) ;
 - Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des bains de mer.

La réalisation de ces constructions est subordonnée à la réalisation préalable d'une enquête publique.

Dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension en :

- Organisant le caractère limité de l'extension des espaces proches du rivage en gérant de manière différenciée les secteurs :
 - En articulation avec la gestion des risques, les problématiques de ruissellement et de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville (cf objectif 1-4-3) :
 - Pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions ;
- Favorisant l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCOT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;
- Evitant le cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;
- Répondant à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines



au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;

- Prenant en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;
- Définissant pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers.

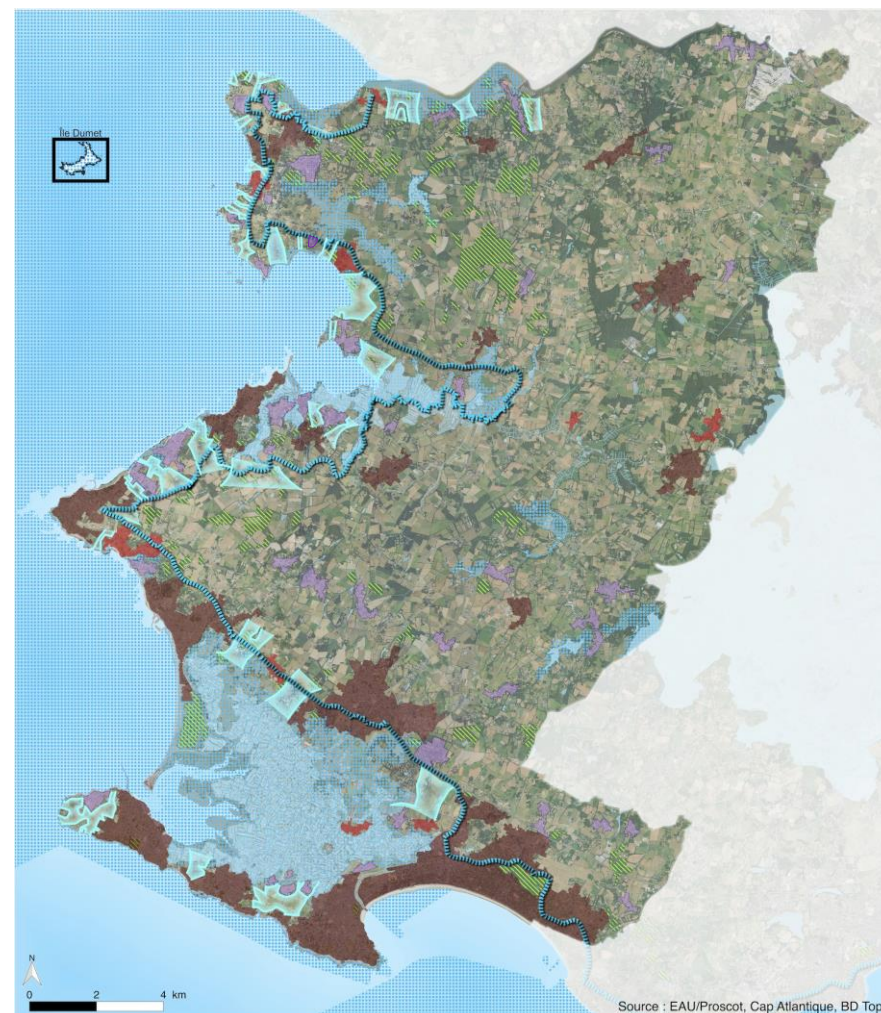
La mise en œuvre des prescriptions ci-avant, impliquera que les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces proches du rivage localisés par le SCOT à son échelle, en fonction des critères de co-visibilité, de distance par rapport rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace (critères émanant de la jurisprudence).

Densifications particulières à promouvoir dans le cadre de la gestion de l'extension limitée des espaces proches du rivage :

Les documents d'urbanisme prendront également en compte la nécessité de gérer de manière différenciée le caractère limité de l'extension en ciblant des secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif au profit d'autres espaces.

- Ces secteurs stratégiques de densification renvoient aux objectifs de renforcement des ressources urbaines, d'accessibilité au transport et de soutien à la conchyliculture
- Les espaces étant à contrario désignés comme des lieux où les extensions ne seront pas autorisées sont identifiés au regard des objectifs de valorisation paysagère, de gestion environnementale y compris dans l'espace urbain (nature en ville gestion des ruissellements, des inondations et des risques) et de protection de l'agriculture.

Aménagement littoral : espaces proches du rivage à l'échelle du SCOT



Espaces proches du rivage à l'échelle du Scot



Espaces présumés remarquables

Espaces boisés pouvant être considérés comme significatifs

Coupures d'urbanisation

