



## Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique

# D.O.O.

(Document d'Orientation et d'Objectifs)

Pièce n° 3 : APPROBATION DU SCOT  
délibération du 29 mars 2018



### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 oeuvre 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 noeuds 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

7

8

13

29

34

47

48

54



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 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 oeuvre, 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 coeur 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 (filière 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 Asserac** 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 Asserac (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 lié 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**

PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	2012 REFERENCES					OBJECTIFS 2035											
	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	POP A 2035
<b>AXE STRUCTURANT</b>	<b>52%</b>		<b>46,8%</b>	<b>52%</b>		<b>HAUSSE AXE ET RETROLITTORAL</b>								<b>53%</b>			<b>53%</b>
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>	<b>31 196</b>													<b>34 258</b>			<b>36 898</b>
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
<b>Littoral Sud</b>	<b>16%</b>		<b>22,3%</b>	<b>18%</b>		<b>BAISSE PRESSION LITTORALE</b>								<b>15%</b>			<b>15%</b>
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
<b>Littoral Ouest</b>	<b>18%</b>		<b>24,3%</b>	<b>18%</b>		<b>BAISSE PRESSION LITTORALE/mais enjeu vieillesse</b>								<b>17%</b>			<b>17%</b>
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
<b>RETROLITTORAL</b>	<b>14%</b>		<b>6,6%</b>	<b>11%</b>		<b>REDEPLOIEMENT RETROLITTORAL</b>								<b>15%</b>			<b>15%</b>
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
<b>Cap Atlantique</b>	<b>72 217</b>	<b>2,18</b>	<b>70 336</b>	<b>33 155</b>	<b>47,1%</b>	<b>612</b>	<b>522</b>	<b>10 983</b>	<b>81 318</b>	<b>39 663</b>	<b>41 603</b>	<b>2,01</b>	<b>47,1%</b>	<b>79 691</b>	<b>2,04</b>	<b>51,2%</b>	<b>85 026</b>

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'événementiel, 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 Pole 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\*

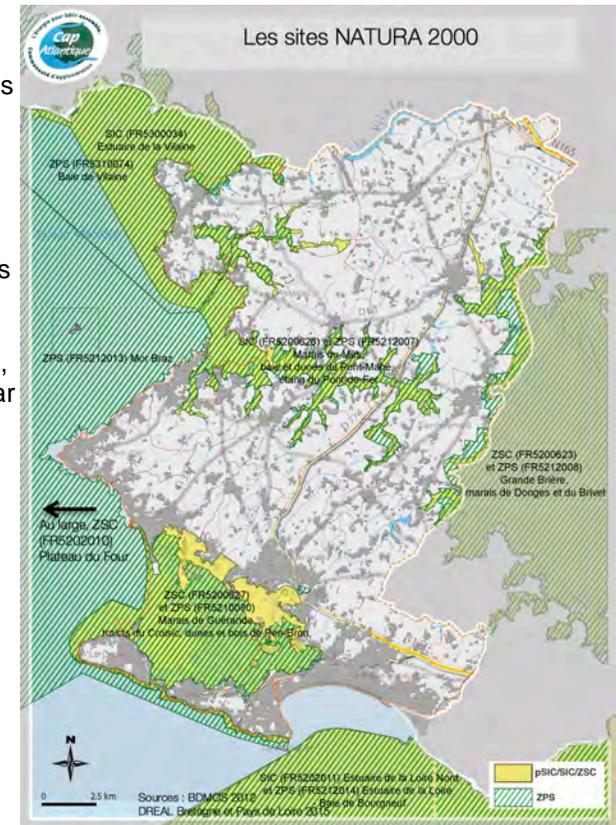
\* zh : zone humide

## 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



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 :*

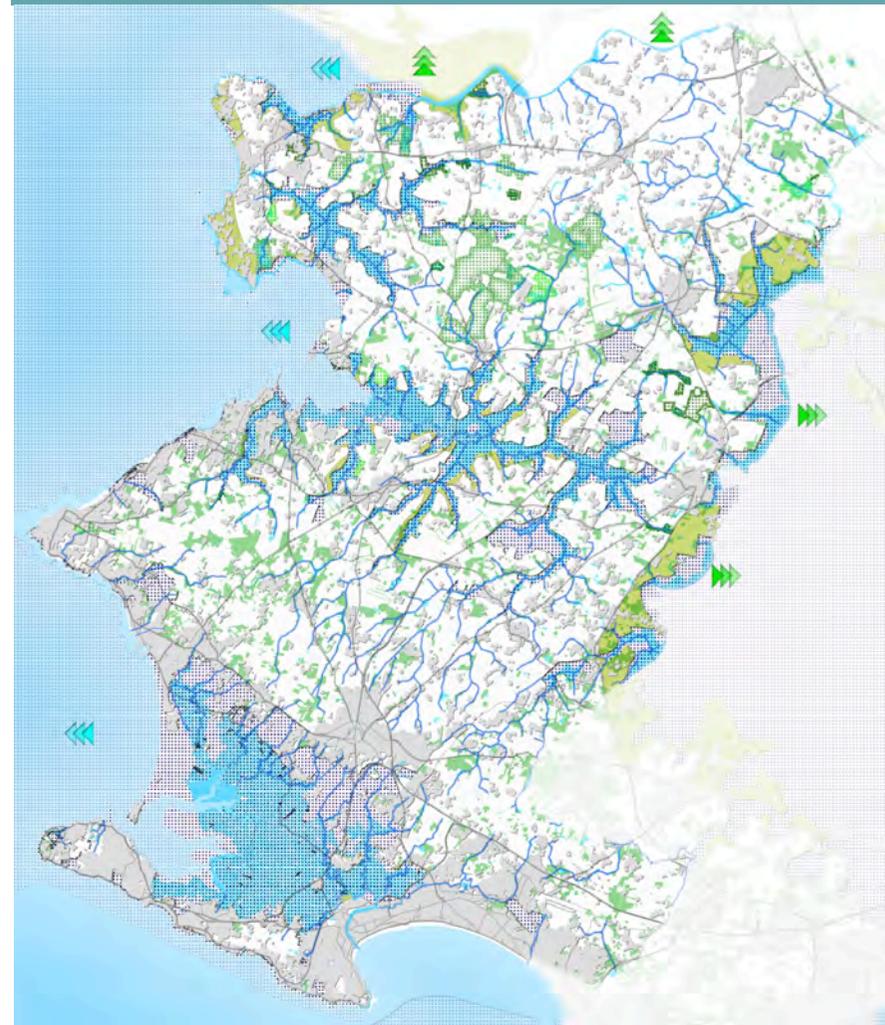
- ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique),
- Zones Humides d'Importance Nationale (ONZH),
- Zones RAMSAR (Zones Humides d'Importance Internationale).

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.

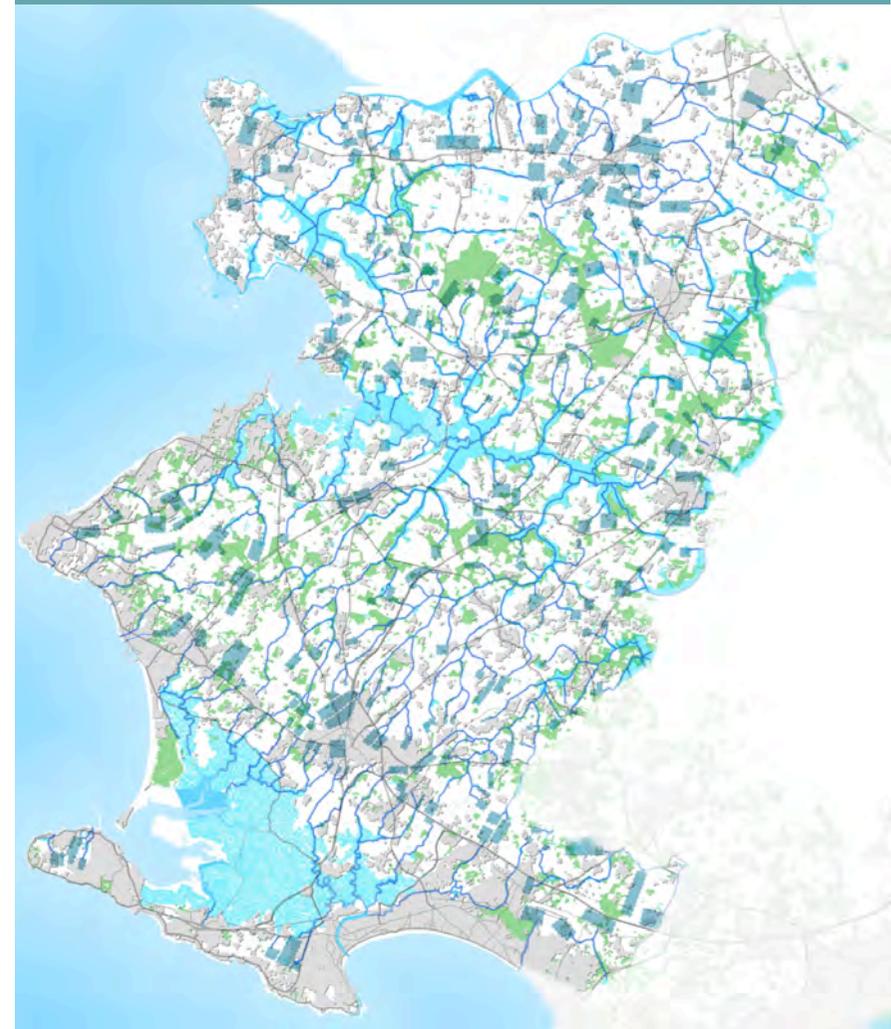
### ↳ Recommandations :

*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 :

- **Implanter 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'îlot 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 agronaturelles 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 cote 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



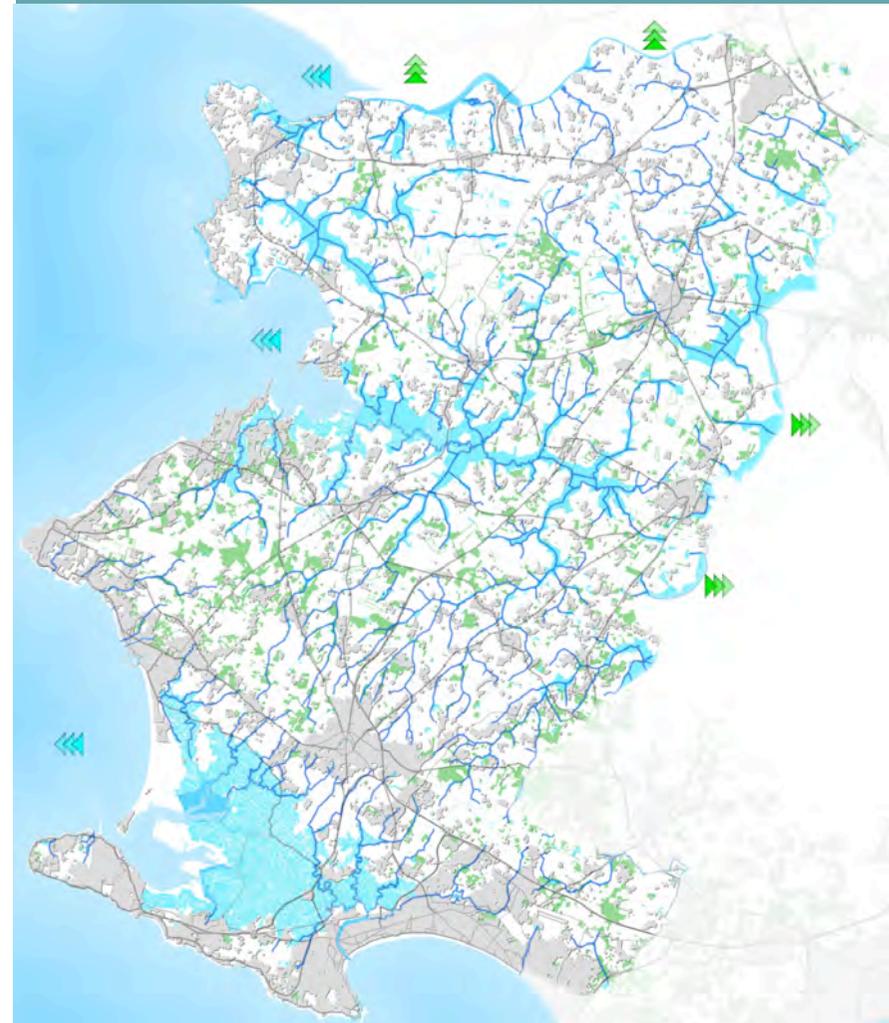
suivants :

- 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 espaces de perméabilité forte

### Prescriptions : les espaces de perméabilité bocagère



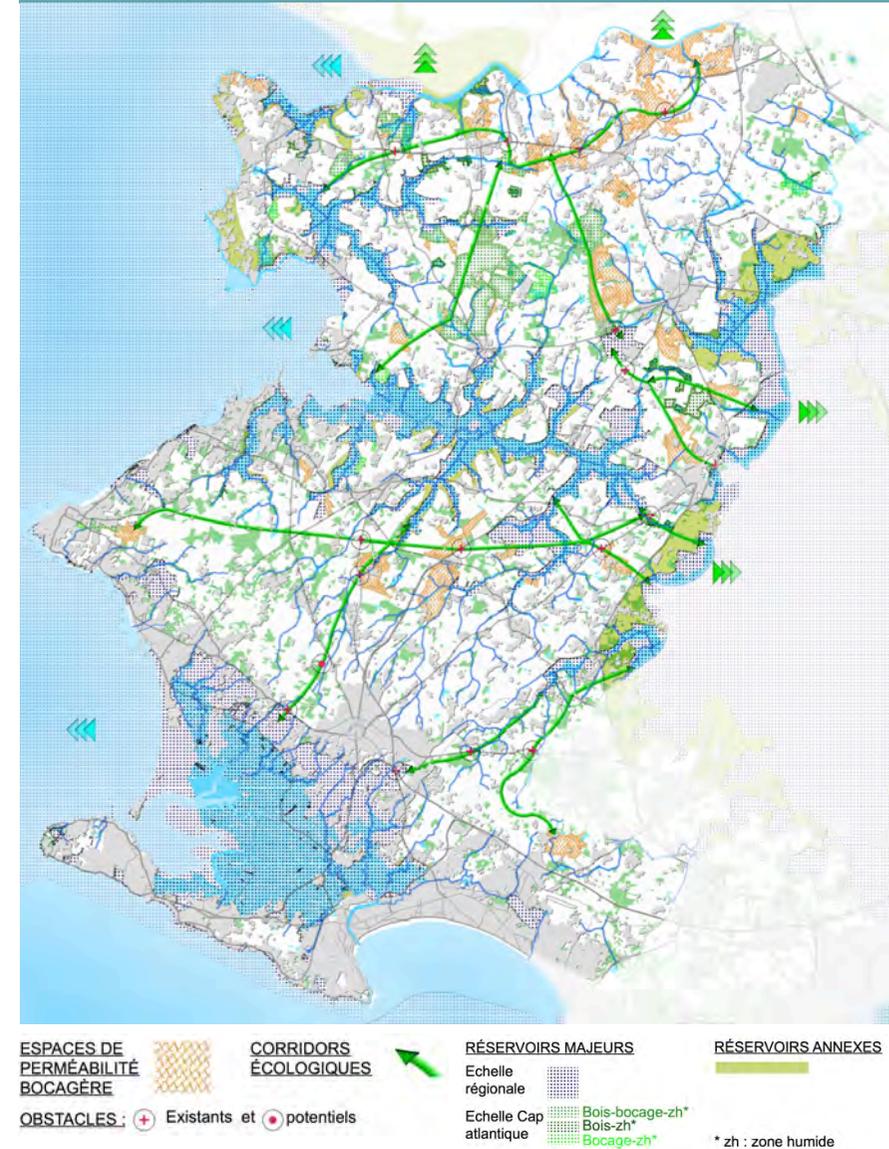
*Définition. Les espaces de perméabilité bocagère identifiés par le SCOT rassemblent un réseau de haies et boisements :*

- 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'emboisement 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.

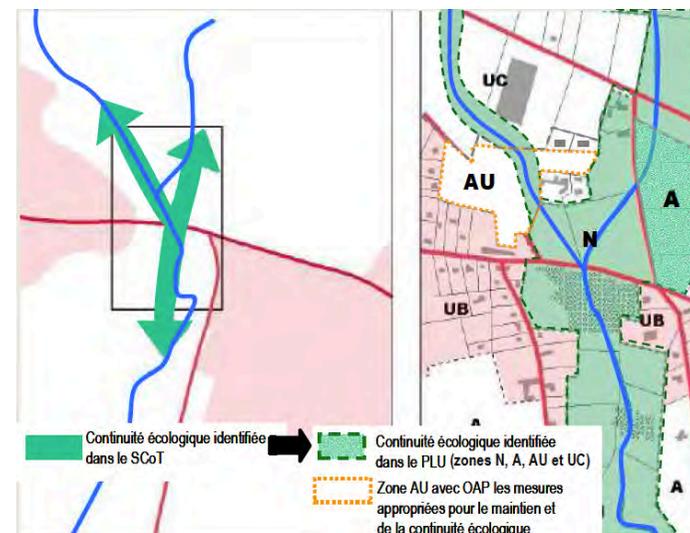
Lors de leur révision, les documents d'urbanisme locaux préciseront à leur échelle les espaces composant ces continuités (corridors) et leur niveau de fonctionnalité écologique en identifiant les points de ruptures et les pressions pouvant remettre en cause leur fonctionnalité. Ils peuvent prévoir des 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 adaptés 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 les 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 vues 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) :

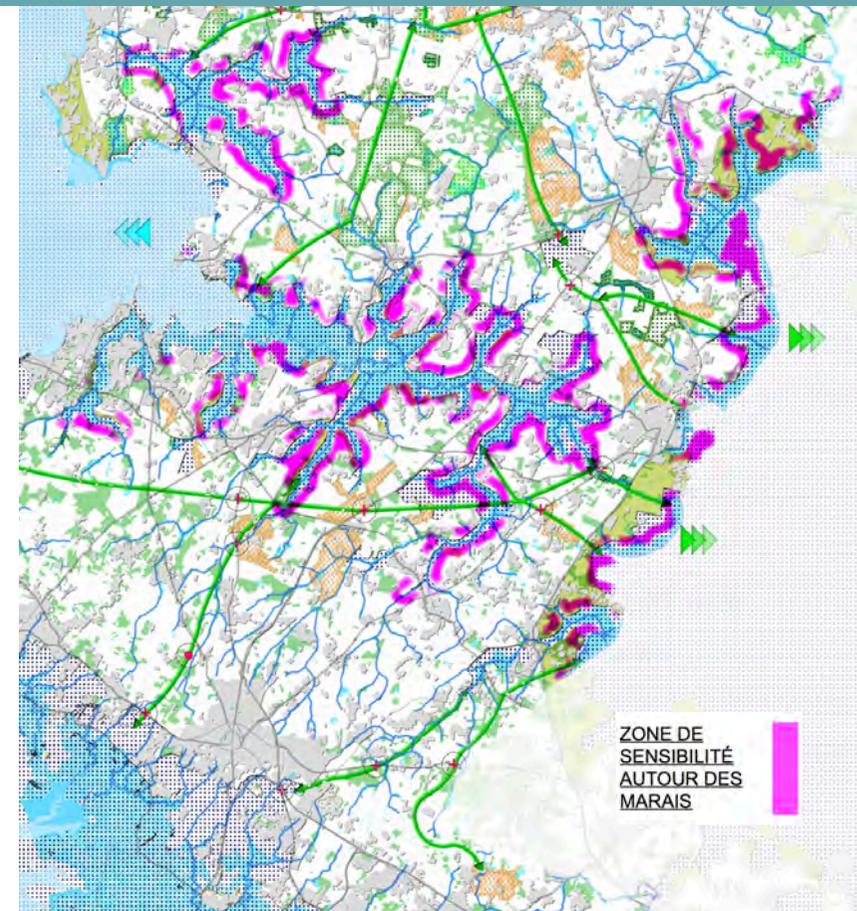
- **Secteurs n°1, 2, 9 et 11** : Ensemble bocager et de zones humides, ponctuellement boisé et se rattachant au marais de Brière (enjeu : préserver / rouvrir des vues sur les paysages d'eau).
  - **Secteur n°3** : Ensemble bocager bordant la Vilaine et à proximité de La Roche-Bernard (enjeu : préserver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

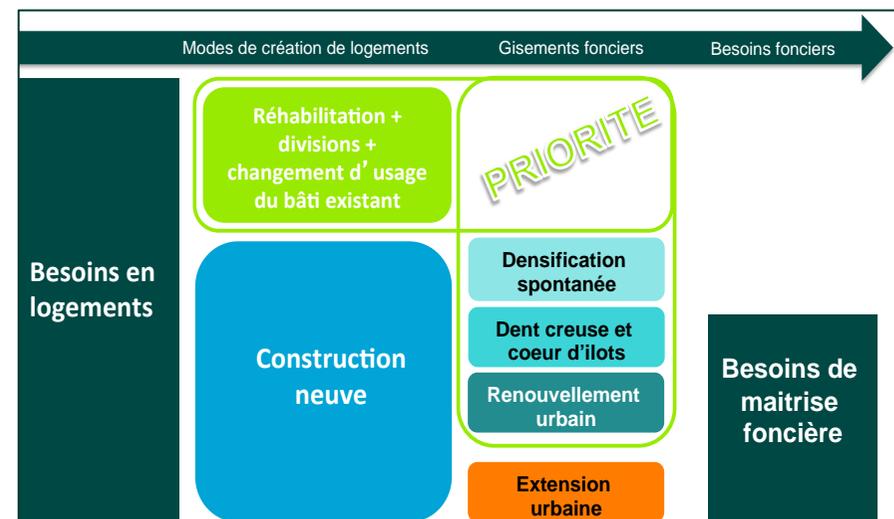
#### ↳ Prescriptions :

*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 long 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	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dents-creuses	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Cœur d'îlots	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Renouvellement	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	PLU révision 1		PLU révision 2

Mobilisation foncière échelonnée / échéance et projet du PLU

### ⇒ 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 %
<b>AXE STRUCTURANT</b>		
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>	<b>4 268</b>	<b>2 450 57%</b>
La Baule-Escoublac	1 862	1 100 59%
Guérande	2 406	1 350 56%
<b>HERBIGNAC</b>	<b>1 289</b>	<b>500 39%</b>
<b>Littoral Sud</b>		
Le Pouliguen	344	344 100%
Batz-sur-Mer	248	248 100%
Le Croisic	344	250 73%
<b>Littoral Ouest</b>		
La Turballe	895	350 39%
Pérestin	537	250 47%
Piriac-sur-Mer	448	200 45%
Assérac	322	98 30%
Mesquer	448	140 31%
Camoël	215	65 30%
<b>RETROLITTORAL</b>		
Saint-Lyphard	627	300 48%
Férel	552	150 27%
Saint-Molf	448	135 30%
<b>Cap Atlantique</b>	<b>10 983</b>	<b>5 480 50%</b>

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 espace 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).

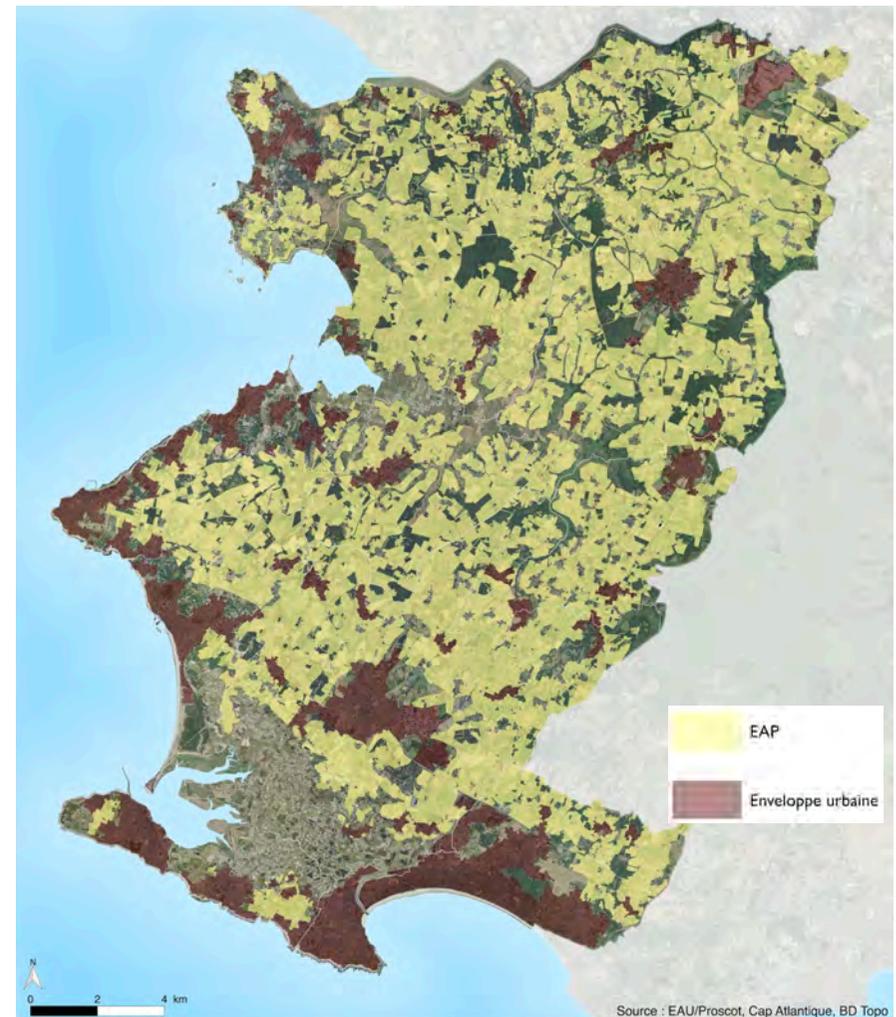
Le SCOT a également soustrait des EAP, les équipements significatifs, les boisements significatifs et les grandes zones humides, à charge aux PLU d'affiner les contours.

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 oeuvre un dispositif règlementaire 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...).

gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	Obj logt/an PLH 2016/2021	Obj logt/an 2021/2035	OBJ CONST LOGT SCOT	objectifs 2035 RESIDENTIEL ( CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES )					
				objectif logements en enveloppe urbaine	%	objectif logement hors enveloppe urbaine	densité en extension logt/ha VRD inclus	ha maxi à consommer /2035	+ potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements
<b>AXE STRUCTURANT</b>									
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>									
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
<b>HERBIGNAC</b>	<b>72</b>	<b>61</b>	<b>1 289</b>	<b>500</b>	<b>39%</b>	<b>789</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>9</b>
<b>Littoral Sud</b>									
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
<b>Littoral Ouest</b>									
La Turballe	50	43	895	350	39%	545	20	27	8
Pérestin	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
<b>RETROLITTORAL</b>									
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
<b>Cap Atlantique</b>	<b>612</b>	<b>522</b>	<b>10 983</b>	<b>5 480</b>	<b>50%</b>	<b>5 503</b>	<b>20</b>	<b>278</b>	<b>46</b>

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 réglementaires 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 oeuvre 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 présusés 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.

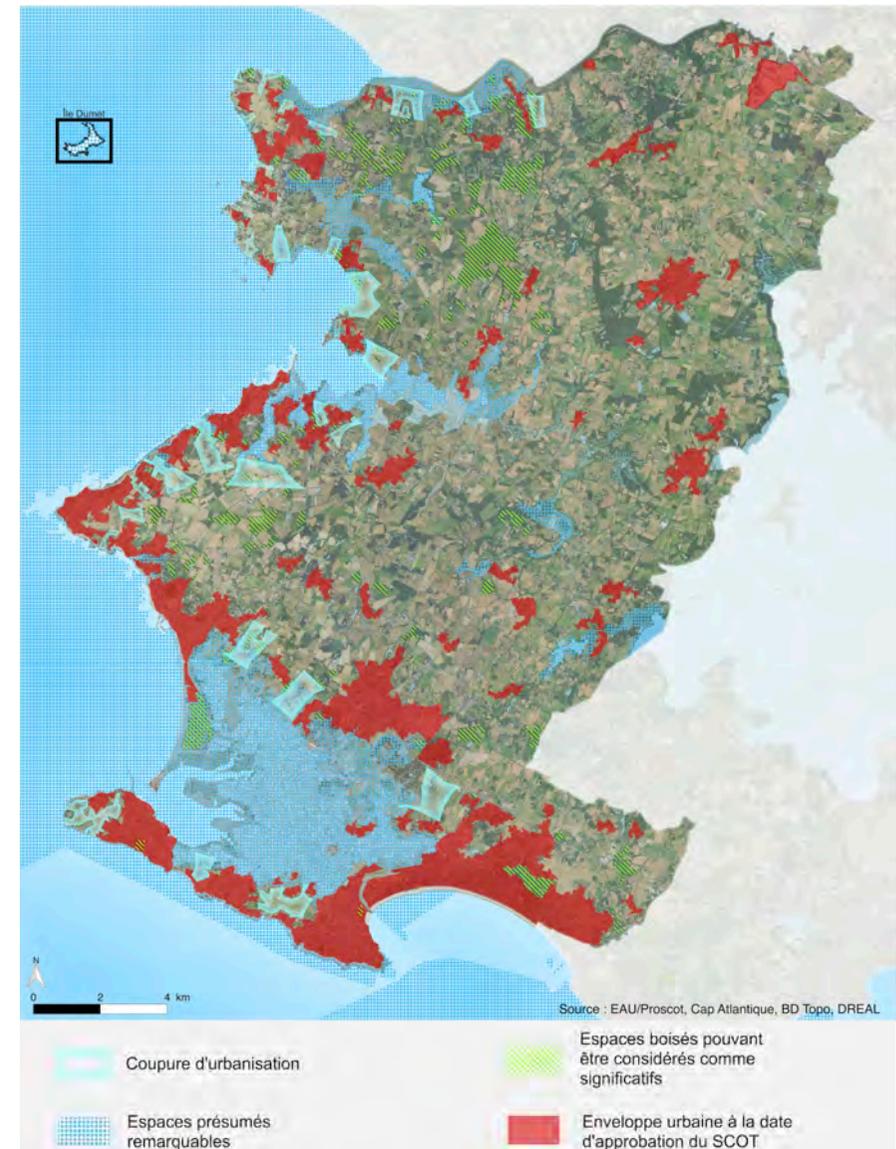
Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- 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 enrichissement 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 présusés 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 :

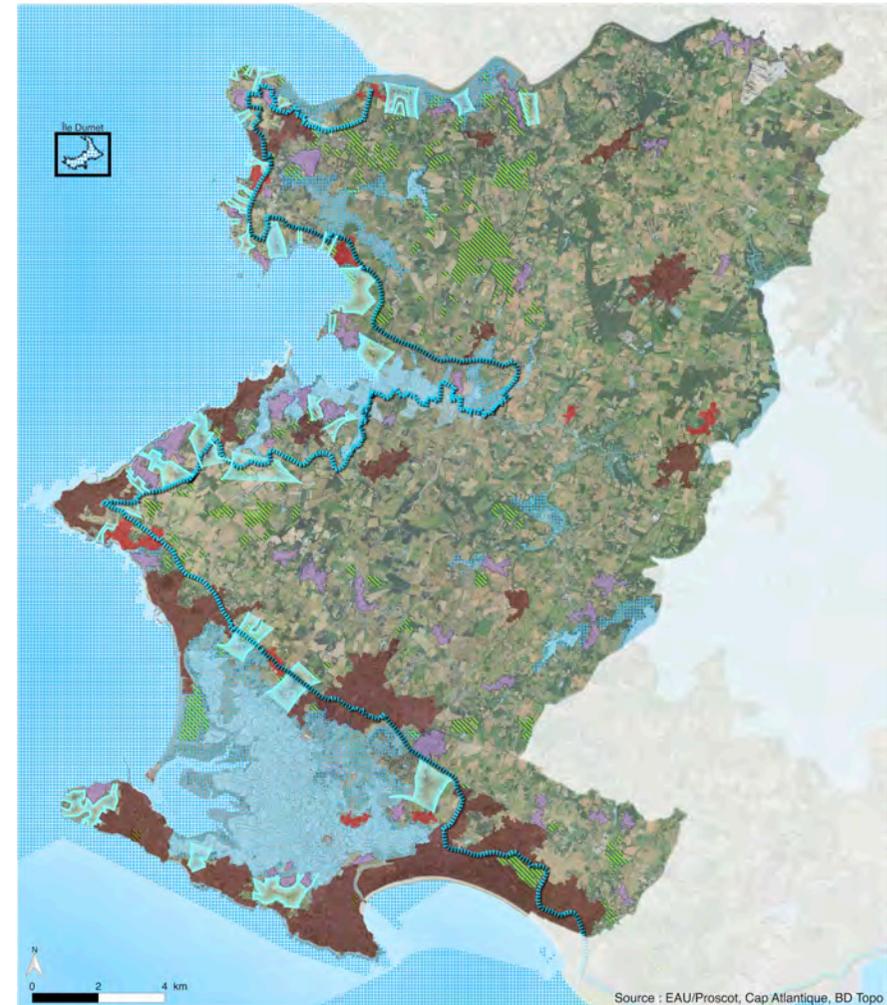
- Agglomérations principales **pouvant être développées** (espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT, telles que les EAP, les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et coupures d'urbanisation,
- Villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires (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 des secteurs non prévus dans le parti d'aménagement du SCOT, dès lors qu'ils constituent des secteurs de taille et de densité significatives.

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 créer de manière exceptionnelle des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » dans les communes littorales.**

Ces hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (ensemble de constructions de faible ampleur intégré à l'environnement et dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales) sont conditionnés au fait que leur création ne crée pas d'urbanisations nouvelles sur des sites vierges et qu'ils constituent :

- Soit une opportunité pour favoriser les activités primaires (conchyliculture, agriculture, saliculture) en favorisant l'implantation de bâtiments organisés sous forme de hameau, destinés aux activités primaires
  - S'appuyant sur un bâti ou un espace artificialisé existant constituant un espace déqualifié ou de faible qualité : l'objectif paysager étant de procéder à 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),

- ou en extension d'une ou plusieurs constructions isolées existantes, 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 et naturels.

- Soit une opportunité de réorganiser l'existant en le qualifiant (rationalisation des habitats diffus en organisant un « hameau »), et/ou de permettre la sauvegarde et l'évolution d'un patrimoine bâti de qualité.

L'intégration environnementale du hameau doit se faire dans le respect des caractéristiques locales.

La création de nouveaux hameaux intégrés à l'environnement, devra être réalisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini dans le PLU (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Les nouveaux hameaux devront s'organiser sur un noyau plus dense. Leur implantation prendra en compte la trame bocagère et devra préserver le cas échéant des vues ouvertes sur le paysage environnant. Il s'agit ici de prendre en compte la morphologie ouverte des espaces urbains typiques du territoire ; une mixité fonctionnelle sera obligatoirement recherchée et les besoins en hébergement touristique y seront notamment pris en compte.



## 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 prévus 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.





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.

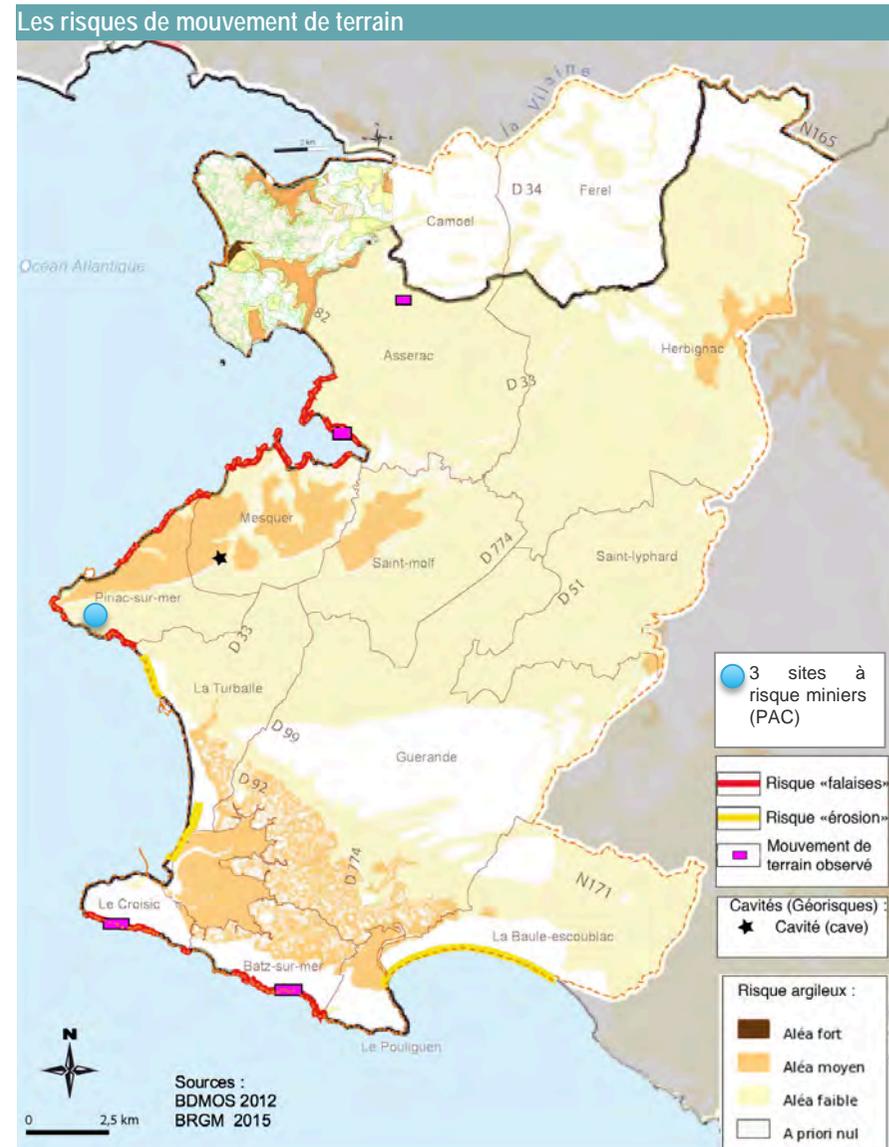
• **Séisme :**

- 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).





### ➤ 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 voyageurs.*

*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 baignades.

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.

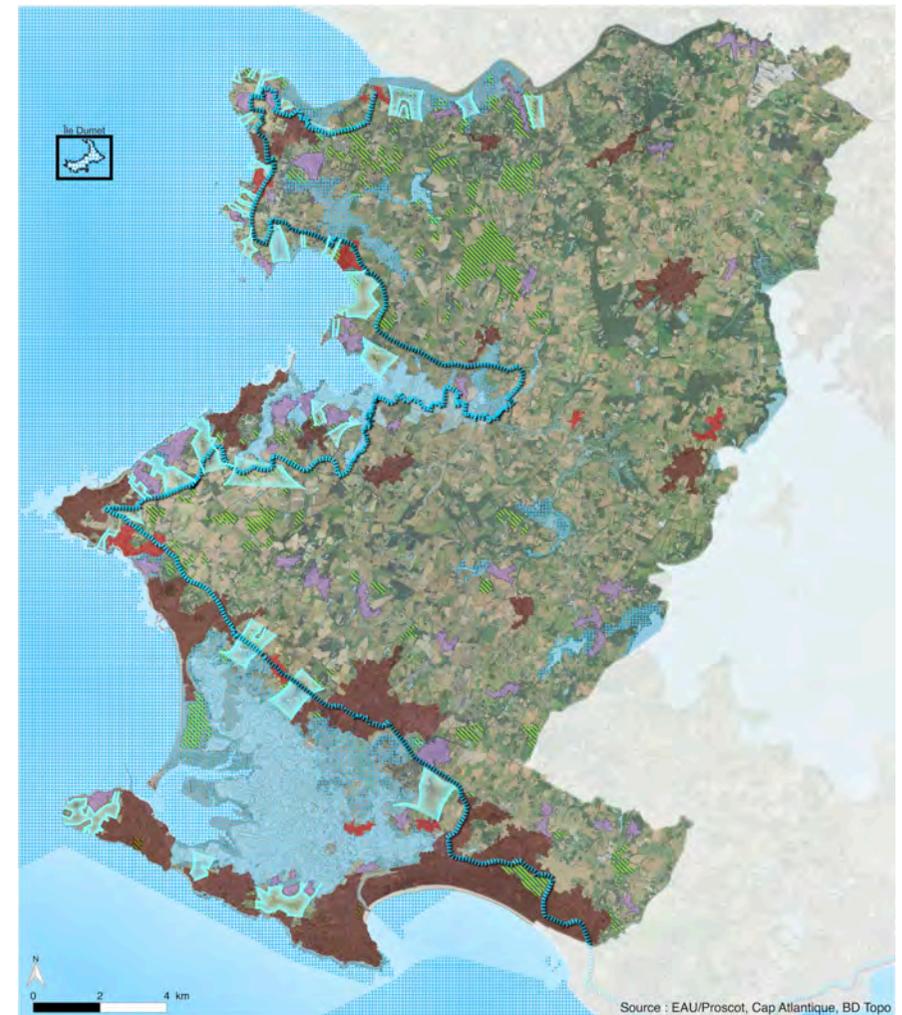
La mise en œuvre des prescriptions ci-avant, impliquera que les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces proches du rivage localisés par le SCOT à son échelle, en fonction des critères de co-visibilité, de distance par rapport rivage ainsi que de la nature et de l'occupation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





## 2. DES SERVICES ET FONCTIONS METROPOLITAINES « AUTREMENT », POUR UN TERRITOIRE « AUTHENTIQUE » « TOURISTIQUE » ET « METROPOLITAIN »

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

**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.**

**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**

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

L'adaptation au  
changement  
climatique



La révolution  
numérique





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

L'objectif est de déployer des moyens de mobilités privilégiant les modes de déplacements alternatifs (parmi lesquels le vélo est un moyen majeur) et organisés pour :

- assurer une réponse adaptée aux enjeux de desserte et de gestion maîtrisée des flux qu'implique l'armature urbaine multipolaire de Cap Atlantique au sein de l'espace métropolitain ;
- réduire les distances et des temps de déplacements ;
- contribuer aux engagements nationaux et régionaux de diminution des gaz à effet de serre et de moindre dépendance aux énergies fossiles.

Pour cela le SCOT met en place les conditions pour :

- le renforcement ou la création de nœuds de mobilités visant à diffuser les moyens de déplacements dans le territoire.
- le développement du cadencement train/bus/transport à la demande (TAD) ;
- la poursuite du développement des liaisons douces.

### LES NŒUDS DE MOBILITÉ (cf. objectif 2-1-1)

Les nœuds de mobilités structurants

- PEM La Baule
- Plateforme multimodale Guérande
- Pôle de mobilité d'Herbignac (Champ de Foire)
- Gares et haltes ferroviaires
- Secteurs : Guézy, Gare La Baule les Pins -Lajarrige, Floralies, Villejames, 4 routes

Les nœuds de mobilités d'irrigation potentiels

Les aires de covoiturage

### LES LIGNES DE BUS

Bus	N° ligne	Fréquence/jour (hors week-end)
	1	38
	2-3	> 20
	4-5-6	> 15
	7-8-9	>= 10
	Navette interne	
	Navette sur réservation	

### LES VOIES CYCLABLES (cf. objectif 2-1-3)

- Connexions structurantes en cours de Cap Atlantique / Vélocéan
- Réseau cyclable existant
- Recherche de raccordement cohérent

### DÉVELOPPEMENT ET OPTIMISATION DES RÉSEAUX DE TRANSPORTS (cf. objectif 2-2-2)

- Développement / cohérence de l'offre en transport et nœuds de mobilité (Pontchâteau, La Roche Bernard)
- Développement / optimisation de l'offre en transport et nœuds de mobilité (CARENE...)

### Le réseau de mobilités





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

### ↳ Prescriptions :



#### Définitions.

Les nœuds de mobilité sont des lieux de rencontre de plusieurs modes de déplacements complémentaires (train/vélo, Bus/vélo, vélo/covoiturage...) permettant aux usagers de poursuivre leur parcours en utilisant des moyens de déplacements alternatifs ou doux.

Le SCOT détermine 2 grands types de nœuds de mobilités en fonction de leur rôle dans les échelles de déplacement et de leur potentiel à organiser le changement de mode :

- les nœuds structurants qui ont pour objectifs principaux :
  - de structurer l'offre majeure en TC interne à Cap Atlantique et vers l'extérieur,
  - d'inciter à la pratique intensive des modes doux,
  - d'organiser un rabattement direct vers les gares et bus.
- les nœuds d'irrigation potentiels qui ont pour objectifs principaux :
  - de développer l'offre de moyens alternatifs à l'usage individuel de la voiture pour les déplacements d'approche vers des lieux structurants (pôle structurant d'emploi, de mobilité...);
  - de privilégier le rabattement vers le bus et l'utilisation des voies douces pour les mobilités quotidiennes et touristiques.

Les collectivités, Autorités Organisatrices des Transports et les documents d'urbanisme locaux organisent l'offre de transport adaptée en tenant compte des rôles, objectifs et éventuels enjeux attachés à chaque nœud de modalité explicités aux 2 tableaux ci-après.

En outre, pour assurer la cohérence de l'armature de mobilité du territoire :

- Ces nœuds de mobilité pourront être amenés à être réinterrogés et adaptés en cas d'évolution :

- des itinéraires et fréquences des lignes de transport collectif,
- de la localisation des aires de covoiturage en lien avec un objectif d'optimisation du service rendu ou de mutualisation / complémentarité avec un autre nœud de mobilité,
- des parcours des voies cyclables notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur Vélo en projet de Cap Atlantique.
- Des nœuds de mobilité supplémentaires peuvent être prévus.

### ↳ Recommandations :

- Des mesures tarifaires ciblées ou des priorités aux co-voitureurs sur les pôles de mobilité structurants pourraient être mis en place en cas de pic de pollution.



## Nœuds de mobilités structurants

Nœud et Rôle	Objectifs	Enjeux
<b>PEM de la Baule</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accès flux majeur : Paris/ Nantes/St-Nazaire</li> <li>Irrigation vers le Croisic</li> <li>Ligne TC forte /Guérande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les fonctions multimodales du PEM</li> <li>Assurer sur le long terme un accès routier fluide au PEM et une offre de stationnement voiture et vélo suffisante</li> <li>Connecter au nœud de mobilité des Floralties (parking en cours de réalisation au nord, le tunnel de la gare peut faire le lien avec Vélocéan)</li> <li>Sécuriser les cheminements et accès vélo /circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne organisation du changement de mode</li> <li>Développement de l'électromobilité (auto et véhicules légers, par acteur public ou privé)</li> <li>Opportunité vélo et voiture en libre service</li> <li>Offre de mobilité originale PEM - Atlantia</li> </ul>
<b>Plateforme multimodale de Guérande</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accès structurant St-Nazaire / Herbignac</li> <li>Point central d'irrigation des communes et villages de Cap hors sud littoral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la multimodalité bus/vélo</li> <li>Renforcer les connexions aux voies douces locales (centre-ville) et Vélocéan (en intégrant à la réflexion l'évolution des axes de circulation libérés du transit / déviation de la Rte de La Turballe)</li> <li>Assurer sur le long terme un accès routier fluide au PEM et une offre de stationnement voiture et vélo suffisante</li> <li>Sécuriser les cheminements et accès vélo /circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf. enjeux PEM La Baule ci-avant</li> </ul>
<b>Pôle de mobilité d'Herbignac</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accès structurant St-Nazaire / Guérande/ Nantes / axe sud breton</li> <li>Irrigation nord de Cap / la Roche Bernard / la Chapelle des marais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre de mobilité avec La Roche Bernard et vers la gare de Pontchâteau (opportunité aire covoiturage notamment)</li> <li>Renforcer la multimodalité bus/vélo</li> <li>Sécuriser les cheminements et accès vélo /circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Complémentarité Herbignac / La Roche Bernard pour développer les connexions bus avec le Morbihan sans doublons</li> </ul>
<b>La Baule - Le Guézy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Irrigation de quartier : inciter aux mobilités douces déplacements courts</li> <li>Accès 2 lignes de bus : St-Nazaire/La Baule, La Baule Bus</li> <li>Proximité pôle multimodal de Pornichet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer la multimodalité vélo/Bus en s'appuyant sur les 2 lignes</li> <li>Offre vélo soutenant les fonctions multimodales du pôle de Pornichet</li> <li>Faciliter les parcours piétons et vélo : nœud de mobilité / gare Pornichet / grand équipements proches (collège, mairies...)/Vélocéan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre vélo = stationnement/abris + tenir compte du potentiel pour vélo électrique / point de recharge</li> <li>Multimodalité vélo/bus = offre vélo + aménagement pour faciliter changement bus/ vélo</li> </ul>
<b>La Baule – Gare La Baule les Pins / Lajarrige</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Irrigation centralité + front de mer + liens (doux) interquartiers + rabattement train</li> <li>Proximité 4 lignes bus (Pl. Palmiers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer le stationnement vélo et la multimodalité vélo/train (le cadencement train 2017 devrait augmenter l'utilisation de la gare de LB les Pins).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre vélo : cf. enjeux Le Guézy ci-avant</li> <li>Multimodalité vélo/train = offre vélo + aménagement pour faciliter changement train/ vélo</li> </ul>
<b>La Baule – Les Floralties</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parking relais multimodal d'entrée de ville</li> <li>Accès : ligne bus La Baule /Guérande + Proximité gare et centre de La Baule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer le rôle de parking relais et la multimodalité vélo/bus en s'appuyant sur la ligne Guérande/La Baule</li> <li>Liaisons douces connectées à la gare de la baule (cf. ci-avant)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opportunité vélo en libre service</li> <li>Aiguillage des usagers voiture parkings floralties/ Salines</li> </ul>
<b>Guérande – Villejames</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inciter aux déplacements doux dans le parc commercial et vers le centre-ville</li> <li>Accès : 5 lignes bus + Vélocéan + covoiturage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre vélo connectée aux lignes de bus, à l'aire de covoiturage et à Vélocéan</li> <li>Franchissement sécurisé de la route bleue pour Vélocéan</li> <li>Faciliter les parcours piétons et cyclables dans le parc de Villejames</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre vélo = stationnement/abris + tenir compte du potentiel pour vélo électrique / point de recharge</li> </ul>



## Nœuds de mobilités structurants (suite)

Nœud et Rôle	Objectifs	Enjeux
<b>St-Lyphard – Les 4 routes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Desserte des villages au centre de Cap + Déplacements d'approche vers St-Nazaire et Guérande + mobilité touristique</li> <li>Accès : ligne bus (Herbignac/Guérande/St-Nazaire) + voie cyclables St-Molf / St-Lyphard/CARENE + Aire de covoiturage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer la multimodalité vélo/Bus en s'appuyant sur la ligne Herbignac/Guérande/St-Nazaire</li> <li>Opportunité de parc relais à terme</li> <li>Stationnement voiture : répondre à l'évolution des besoins pour le covoiturage, la fonction de parc relais, le tourisme voiture/vélo</li> <li>Connecter à la boucle cyclable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf. enjeux Villejames ci-avant</li> <li>Développement de l'électro-mobilité auto / point de recharge</li> <li>Sécuriser le carrefour</li> </ul>
<b>Les gares et haltes (hors PEM La Baule Escoublac)</b> sont par principe des lieux de multimodalité et ont un rôle de rabattement vélo-voiture-bus/train...	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre vélo</li> <li>Faciliter les parcours piétons et cyclables vers les gares</li> <li>Répondre à l'évolution des besoins de stationnement auto</li> <li>Au Croisic : étudier l'intérêt de déplacer l'aire de covoiturage actuelle vers la zone artisanale</li> <li>Gare du Pouliguen : développer aire de covoiturage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf. enjeux St-Lyphard ci-avant</li> <li>Gare du Pouliguen : Offre originale de mobilité vers Atlantia</li> </ul>

## Nœuds de mobilités d'irrigation potentiels

Nœud et Rôle	Objectifs	Enjeux
<b>Les nœuds de mobilités potentiels sont localisés selon les cas :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>dans ou à proximité d'un centre-ville, sur le passage d'une ligne TC, à proximité d'une voie cyclable avec parfois un site de covoiturage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Office du tourisme – PENESTIN</li> <li>Vers le centre sportif - LA TURBALLE</li> <li>Eglise - QUIMIAC MESQUER</li> <li>Mairie - MESQUER</li> <li>Mairie – SAINT-LYPHARD</li> <li>Centre – CAMOEL</li> <li>Mairie – FÉREL</li> <li>Parking Pharmacie – ASSERAC</li> </ul> </li> <li><b>Dans des secteurs regroupant à proximité : aire de covoiturage, passage d'une voie cyclable et d'une ligne TC :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La Tranchée / D333 – PIRIAC</li> <li>L'étoile – LA TURBALLE</li> <li>La Roche Blanche / Centre – ST-MOLF</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre vélo connectée au bus et à l'aire de covoiturage lorsqu'elle existe</li> <li>Faciliter les parcours piétons et cyclables vers le nœud de mobilité et vers les voies cyclables existantes proches</li> <li>Tenir compte des besoins de stationnement pour les changements de modes de déplacement touristique voiture/ vélo</li> <li>Stationnement voiture : répondre à l'évolution des besoins pour le covoiturage et faciliter le changement de modes voiture/vélo pour les touristes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre vélo = stationnement/abris + tenir compte du potentiel pour vélo électrique / point de recharge</li> <li>A Piriac et St-Molf, coordonner la répartition de l'offre vélo entre arrêt bus/ aire covoiturage</li> </ul>
<b>Aires de covoiturage :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La barrière – CROISIC</li> <li>Trégaté – BATZ/MER</li> <li>Pompas – HERBIGNAC</li> </ul>	<p><u>Au Croisic et à Batz/mer :</u> cf. objectifs ci-avant, sauf objectif de connexion au bus</p> <p><u>Au Croisic :</u> étudier l'intérêt de déplacer l'aire à proximité de la gare</p> <p><u>Pour Pompas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stationnement voiture : répondre à l'évolution des besoins pour le covoiturage et faciliter le changement de modes voiture/vélo pour les touristes</li> <li>offre vélo à évaluer pour les mobilités touristiques surtout</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre vélo = stationnement/abris + tenir compte du potentiel pour vélo électrique / point de recharge</li> <li>Pompas : besoin potentiellement soutenu de l'offre vélo et stationnement en cas de connexion de l'aire à une ligne TC</li> </ul>



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

### ⇒ Prescriptions :

Les collectivités et Autorités Organisatrices des Transports :

- Veillent au développement du cadencement train/bus au regard des projets de lignes LGV Bretagne et Pays de Loire prévu en 2017.

Cet objectif de cadencement pourra amener à adapter l'organisation et le renforcement des transports collectifs (itinéraires, secteurs desservis, nombre de lignes...) et des nœuds de mobilité associés pour préserver le principe de lignes bus rapides.

- Assurent l'adaptation et la modulation des cadencements et l'organisation des transports collectifs internes au SCOT pour répondre à l'augmentation de la fréquentation estivale et aux modifications des secteurs créateurs de flux (plages....), en particulier sur les axes secondaires menant au littoral.
- Poursuivent le fonctionnement d'une offre en transport à la demande (TAD) complémentaire aux lignes de transports collectifs (destination, horaires...) et visant à apporter un service spécifique aux publics captifs (personnes à mobilité réduite,...).
- Ont pour objectif de développer la capacité du réseau de transports et l'optimisation de son fonctionnement en lien avec les réseaux extérieurs au territoire.

Cet objectif impliquera de poursuivre et renforcer les coopérations entre les acteurs et territoires (Cap Atlantique / Syndicat Mixte des Transports, CARENE, Régions, CC de Pontchâteau, ...) en particulier sur :

- La performance et le cadencement des lignes bus ainsi que la complémentarité des pôles de mobilités entre Cap Atlantique et la CARENE ;
- Le développement d'une nouvelle offre de mobilité pour un accès rapide Cap Atlantique / Notre Dame Des Landes et adapté aux usagers : liaison bus (par exemple : navette urbaine Guérande-La

Baule-... -NDDL, ...), horaire/fréquence train...;

- Le maintien dans le temps d'une circulation fluide des bus sur la route bleue dans les traversées urbaines de Guérande et Herbignac ;
- Le développement d'une offre de mobilité entre Cap Atlantique et la gare de Pontchâteau (aire de covoiturage...)
- La complémentarité des pôles de mobilité de La Roche Bernard et Herbignac (éviter les doublons...)
- Le développement de l'offre pour les mobilités touristiques en lien avec le Morbihan (par exemple : ligne de Car Vannes-Guérande-La Baule,...)
- La mise en place d'une intégration tarifaire entre AOT, qui est essentiel à l'attractivité des transports collectifs et au déploiement de la multimodalité.
- La coordination régionale avec l'articulation TER/ lignes routières.

### ⇒ Recommandations :

- Une enquête ménage commune avec la CARENE pourrait être réalisée

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



### ⇒ Prescriptions : le réseau cyclable

L'objectif est de compléter et adapter le réseau cyclable pour une optimisation globale du maillage :

- qui intègre toutes les échelles de déplacements ;
- qui met au premier plan les mobilités utilitaires pour valoriser l'ensemble des pratiques vélo (loisirs, tourisme...) et réseaux de mobilités.

Cet objectif amènera les communes et le Schéma Directeur Vélo de Cap Atlantique qu'elles accompagnent dans sa mise en place, à développer



des bouclages ciblés et les interconnexions entre les réseaux cyclables communaux, de Cap Atlantique et des territoires voisins (du 44 et du 56) pour renforcer la viabilité et la qualification des itinéraires. Ces bouclages rechercheront :

- le développement de parcours efficaces et attractifs en priorité pour les déplacements quotidiens/utilitaires ;
- les connexions aux centralités urbaines (de bourg, de ville, de quartier...) et aux nœuds de mobilité structurants et d'irrigation (cf. objectif 2-1-1), en particulier les pôles de La Baule, Guérande (plateforme en lien avec centre-ville), Herbignac et les gares.

Les bouclages étudieront aussi les possibilités :

- de liaisons aux sites touristiques et de loisirs proches de ces centralités et nœuds ;
- de continuité des parcours piétons et cycles entre La Baule et le Croisic en intégrant les besoins de jalonnement du stationnement ;
- de raccordement cohérent :
  - avec le réseau de voies cyclables existant tout en intégrant les connexions en cours de mise en œuvre (Cap Atlantique / Vélocéan) ;
  - Le Croisic / Vélocéan ;
  - Avec le Schéma Vélo de la CARENE ;
  - Du Marais de Guérande avec le centre-ville des communes entourant le Marais ;
  - Piriac / Quimiac ;
  - Vers le PNR de Brière.
- la continuité des équipements cyclables ;
- des aménagements et parcours favorisant un balisage homogène et garantissant la sécurité des usagers.

Les collectivités s'assurent de la compatibilité des aménagements avec la sensibilité des milieux environnementaux.

## ➤ Prescriptions : le développement de l'attractivité de l'ensemble des modes doux



Pour développer l'attractivité des modes doux, les collectivités et leur document d'urbanisme local veillent à préserver de bonnes conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public :

- En recherchant la continuité des espaces cyclables, en particulier dans les traversées urbaines, pour les itinéraires côtiers, pour l'accès aux équipements structurants et nœuds de mobilité (partage de voirie, bande dédiée, pacification des flux aux intersections et secteurs commerçants...) ;
- En tenant compte dans l'aménagement des voies douces, des variations de flux saisonniers et des risques de conflits d'usage sur les itinéraires empruntés à la fois par les piétons et les cyclistes ;
- En favorisant une approche ergonomique pour certaines liaisons douces particulièrement adaptées aux personnes âgées ;
- En assurant la qualité de la surface de roulement des routes et prévoir éventuellement des aménagements ponctuels pour améliorer la sécurité des cyclistes (stabilisation d'accotements...) ;
- En facilitant le stationnement vélo :
  - dans les centres urbains, quartiers commerçants et pôles administratifs. Il s'agira de promouvoir des formes de stationnement variées et adaptées aux différents contextes urbains et paysagers (petites unités, jalonnement...) afin d'éviter que le stationnement vélo « n'envahisse l'espace public » mais plutôt qu'il participe de son animation ;
  - En amont des sentiers du littoral sur lesquels la pratique du vélo est interdite (et décourager l'accès de ces sentiers au vélo) ;

Le développement de la pratique des modes doux implique aussi de :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité des itinéraires de randonnées avec une possibilité de pratique toute l'année ;
- Rechercher la mise en place d'une offre de parcours touristiques « Zéro Carbone ».



## 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.

La stratégie portée par le PADD vise à développer un « bien vivre » fondé sur la culture et les services (commerces, santé, petite enfance, loisirs, sport, etc..) comme élément de reconnaissance et de liens sociaux pour tous (jeunes et moins jeunes, habitants comme résidents occasionnels) tant à l'échelle de proximité pour valoriser la multipolarité du territoire qu'à l'échelle globale pour s'affirmer dans l'espace métropolitain.

Il s'agit donc de traduire dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement les enjeux d'implantation et de mutualisation permettant de répondre à ces objectifs de renforcement du niveau de service et de diffusion pour un territoire vivant et authentique

### 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

#### ↳ Prescriptions :

Les équipements structurants mutualisés à l'échelle de CAP ATLANTIQUE ont vocation à être implantés de préférence dans les pôles de l'axe structurant du territoire La Baule/Guérande/Herbignac pour en favoriser l'accessibilité et le rayonnement.

- Sont notamment concernés le conservatoire de musique, les équipements aqua-ludiques significatifs et les équipements de formation supérieure.

Les équipements mutualisés à l'échelle de plusieurs communes ont vocation à être implantés en tenant compte des échelles, passerelles et enjeux d'irrigations exprimés dans la carte ci contre « irrigation et échelles de mutualisation des équipements et services pour une meilleure accessibilité ».

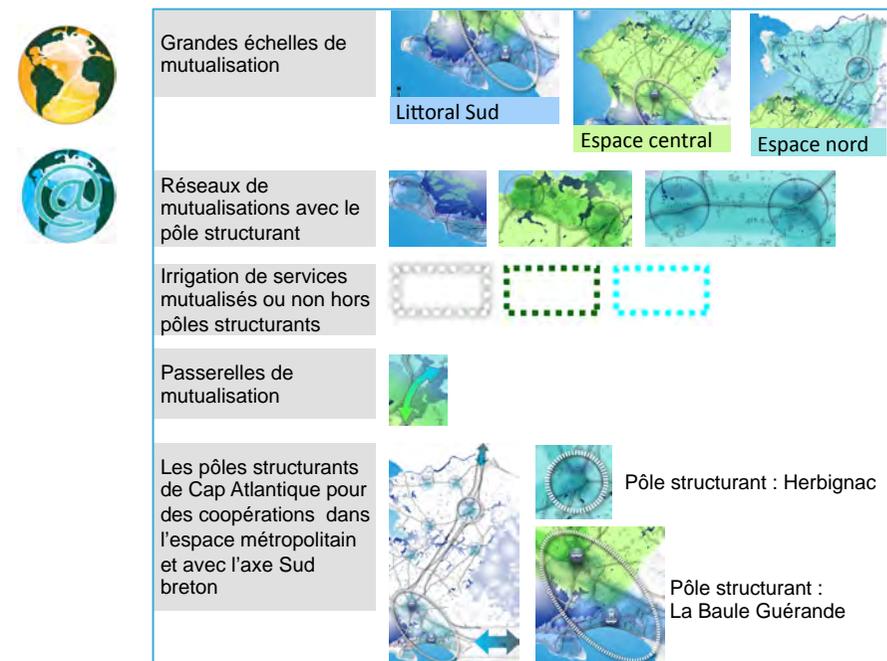
- Sont notamment concernés les maisons de santé de taille significative les structures mutualisées liées à la gestion de la petite enfance, les

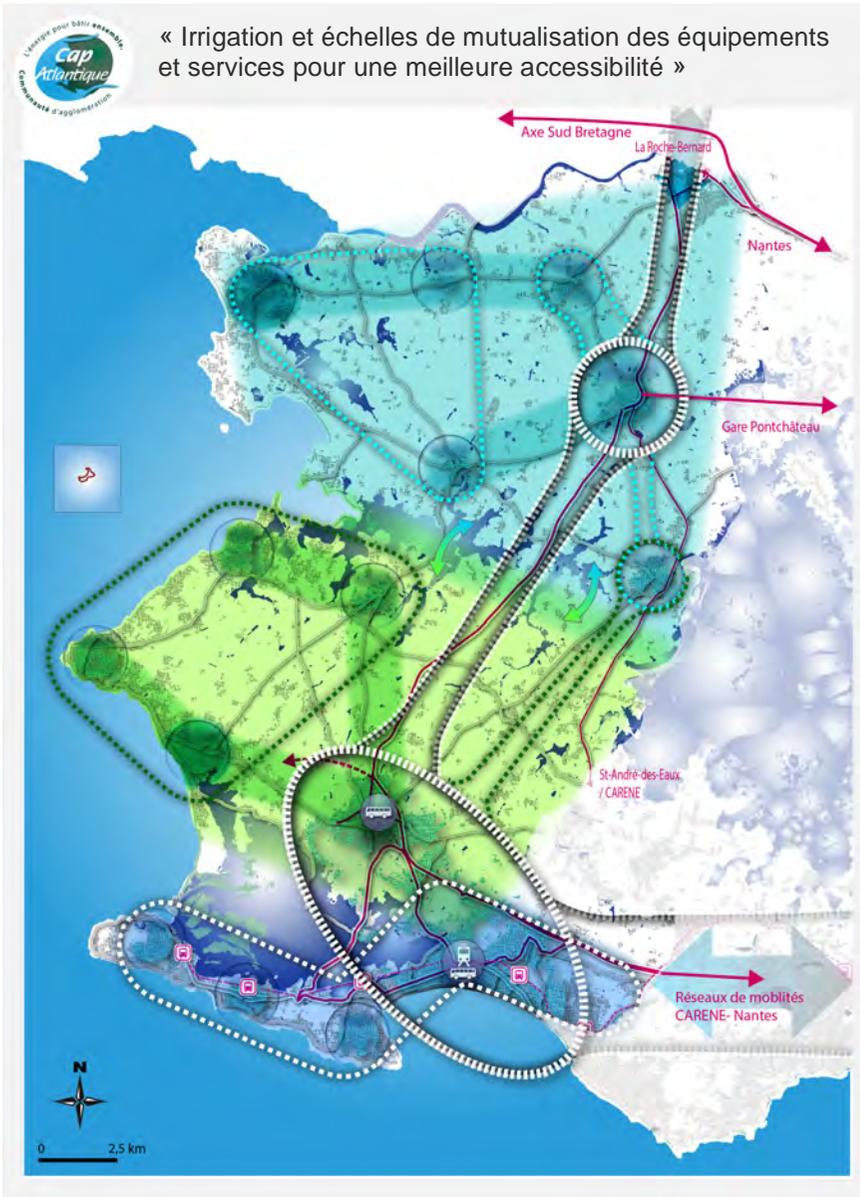
équipements sportifs significatifs, etc.

- Pour les maisons de santé, un projet médico-social porté par des acteurs privés du secteur de la santé constitue la condition et le préalable pour s'assurer d'un bon fonctionnement sur le long terme.

Les documents d'urbanisme prennent en compte le dynamisme de leur politique culturelle pour définir les besoins en accompagnement en terme d'équipements (salles) soit de leurs activités soit de celles portées par les associations locales. Certains besoins nécessitant des plateaux techniques plus élaborés ont vocation à être mutualisés à l'échelle de plusieurs communes.

**Les choix d'implantation prennent également en compte les enjeux de développement des e-services et de réseaux d'équipement en anticipant les enjeux de raccordement THD et d'éligibilité des services en internet mobile, mais aussi les enjeux de mutualisation des déplacements et/ou d'animation des « centralités » (cf. objectif 2-2-2 ci-après).**





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

### ↳ Prescriptions :

Afin de renforcer le dynamisme des centres villes et des centralités de quartier à créer le cas échéant, les documents d'urbanisme devront favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs et prévoir les possibilités d'implantation de commerces et d'équipements.

L'objectif est de générer des flux afin de mutualiser les déplacements et favoriser une gestion optimisée du temps pour les usagers. Il s'agit également d'accroître le dynamisme et la vitalité des centres par la qualité des espaces et leur fonctionnalité.

A cette fin, les documents d'urbanisme prévoient :

- un aménagement sécurisé et qualitatif de l'espace public qui invite à la déambulation,
- des espaces de stationnement, notamment à mutualiser avec des équipements,
- une organisation facilitant la mise en œuvre de mesures de limitation du stationnement de voiture-ventouse (zone bleue etc.),
- des formes urbaines permettant l'intégration des commerces et services en rez de chaussée des constructions,
- des possibilités nouvelles d'implantation d'équipements, de services tertiaires ou de commerces dans de nouvelles constructions ou par changement d'usage de bâtiment (OAP, règlement, etc.),
- de mettre en place des règles d'urbanisme favorables au développement du commerce et des services telles que notamment :
  - une adaptation des gabarits ou des règles d'implantation,
  - un recul homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes dans un contexte convivial et sécurisé,
  - des obligations de stationnement non discriminantes.



### 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

#### ⇒ Prescriptions :

**Les commerces sont localisés de manière préférentielle dans les centres villes et les centralités de quartier, situés au sein des enveloppes urbaines actuelle ou futures.**

Le commerce a vocation à être polarisé dans ces centralités en privilégiant des continuités marchandes sur des secteurs concentrés.

Les espaces commerciaux de périphérie ont vocation à accueillir les commerces dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans l'espace urbain.

A cette fin, les PLU organiseront, soit au travers d'OAP soit de dispositif réglementaire adapté, la qualification et l'optimisation de ces espaces pour permettre :

- De varier l'offre commerciale globale dans une gamme élargie et de qualité, avec un cadre de qualité, le plus différent possible des zones commerciales périphériques des grandes agglomérations ;
- De créer le cas échéant de nouvelles possibilités d'implantation ;

**Les commerces soumis à CDAC doivent répondre en taille aux logiques de maîtrise des flux, de rayonnement et de mutualisation liés aux rôles des différents pôles du territoire dans les différents bassins de vie** en s'appuyant à la fois :

- Sur la carte de la page précédente « irrigation et échelles de mutualisation des équipements et services pour une meilleure accessibilité »
- Sur l'armature commerciale et les fréquences d'achats associés au niveau de rayonnement ci-dessous afin de limiter les déplacements
  - *Un pôle commercial peut se composer des plusieurs centralités: centre-ville, de village, de quartier.*

**La Baule, Guérande et Herbignac** sont les pôles commerciaux majeurs du territoire : leur diversité commerciale, la spécialisation ou la rareté de leur offre, leur densité, leur dimensionnement et leurs conditions d'accès bénéficient d'une aire de rayonnement s'étendant sur tout Cap Atlantique, voire au-delà.

**La Baule et Guérande** comprennent des centralités de quartier à conforter ou développer jouant un rôle de proximité mais aussi participant de l'armature commerciale structurante.

Toutes les fréquences, dont notamment achats exceptionnels

**La Turballe** a vocation à affirmer son rôle de pôle commercial de rayonnement local et intermédiaire par rapport à Guérande pour mieux irriguer le bassin de vie « La Turballe, Piriac, Mesquer, St-Molf » par une offre de services de bon niveau réduisant les déplacements contraints vers les pôles structurants, notamment pour certains achats occasionnels.

Quotidienne, hebdomadaire et occasionnels à l'échelle du bassin de vie

**Férel, Camoël, St-Lyphard et St-Molf** sont des pôles commerciaux répondant aux besoins de proximité.

Quotidienne, hebdomadaire

**Le Pouliguen, Batz/mer, Le Croisic, Piriac/Mer, Mesquer, Pénestin, Asserac** sont des pôles commerciaux répondant aux besoins de proximité et touristiques et littoraux.

Quotidienne, hebdomadaire, occasionnels

**Les espaces commerciaux de périphérie n'ont pas vocation à être étendus et le SCOT ne prévoit pas de nouvelles créations** hors deux exceptions destinées à faciliter la qualification ou la réorganisation de l'offre dans les secteurs résidentiels et/ou mixtes:

- Dans les petits secteurs économiques mixtes de St Molf et Mesquer qui s'étendent de manière mesurée (cf. partie 3 orientation 3-1, exemple de Mesquer) ;
- A La Turballe dans le cadre de la reconfiguration de son offre et pour faciliter l'accès des habitants du centre ville à des équipements significatifs :
  - au sein de l'espace à aménager du Clos Mora sur l'axe reliant le centre ville à la future déviation au sein d'un ensemble dédiées aux activité économiques de l'ordre de 9 ha incluant le transfert d'un équipement commercial existant.



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

### ⇒ Prescriptions :



Les documents d'urbanisme et d'aménagement prévoient, pour les commerces situés dans les espaces de périphéries ou pour les commerces de taille significative non intégrés à un bâti mixte et disposant de terrains :

- l'obligation de création de stationnements « vélo » abrités, au plus près des entrées, pour les commerces disposant d'espaces, notamment de parking, sur leur terrain ;
- la création de liaisons douces jalonnées et sécurisées au sein des espaces commerciaux périphériques, et leur connexion aux nœuds de mobilité situés à proximité (cf. ci avant orientation 2-1) ;
- la réalisation des stationnements préférentielle à l'arrière, particulièrement pour les commerces associés à des espaces résidentiel mixtes ;
- l'aménagement en espace urbain de qualité permettant un usage partagé de l'espace public de l'ensemble des espaces d'interface avec bâti lorsque les implantations sont réalisées en débouché d'un espace public ouvert (place, esplanades etc..) ;
- une OAP ou un dispositif réglementaire favorisant l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des espaces commerciaux notamment au regard :
  - de la végétalisation des espaces extérieurs, et de leur traitement (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
  - du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
  - du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),
  - du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
  - du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
  - des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
  - de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.
- Des dispositions réglementaires permettant de limiter l'impact environnemental des équipements en cherchant :
  - la réduction des surfaces imperméabilisées,
  - la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
  - la prise en compte de la problématique énergétique en mettant en œuvre des règles adaptées au site et aux problématiques locales opérationnelles pour :
    - la gestion énergétique de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, etc.),
    - les formes d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage, d'éclairage et de refroidissement,
    - le système de vitrage (encourager les doubles vitrages peu émissifs par exemple),
    - la présence éventuelle de « puits » de lumière,
    - les équipements d'éclairage projetés au regard de leur consommation ou de leur alimentation,
    - la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, petites éoliennes, chaufferies biomasse, etc.).



## 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

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

*La stratégie vise le renforcement de l'attractivité pour les actifs (services, emplois, mobilité, culture) qui constitue le principal vecteur pour une réutilisation progressive du parc secondaire en parc principal en créant une demande.*

*Les documents d'urbanisme peuvent accompagner cet objectif par des mesures indirectes pour la transformation des résidences secondaires en résidence principales mais aussi plus généralement pour résorber la vacance notamment liée à la précarité énergétique et la mauvaise qualité des constructions.*

#### ↳ Prescriptions :



Les documents d'urbanisme anticipent les besoins d'adaptation du parc secondaire pour mieux répondre aux attentes des investisseurs pour un usage permanent et adapté aux besoins des habitants. Ils prévoient :

- L'adaptation de l'espace public (voiries cheminement piétons, etc...) pour une configuration cohérente avec des usages quotidiens et toutes saisons facilitant les mobilités et l'accessibilité tant pour les personnes âgées handicapées, que les jeunes actifs avec enfants;
- L'adaptation des règles d'urbanisme pour faciliter l'évolution du bâti dont la taille, la configuration ou les gabarits ne sont pas adaptés à une

résidence principale (extensions, surélévations, adaptation de combles ou de toitures, etc.) ;

- L'adaptation des règles d'urbanisme pour faciliter les travaux de rénovation énergétique et lutter contre la précarité énergétique tant du point de vue de l'isolation que de la production d'énergie renouvelable.
- Des conditions d'insertion paysagères spécifiques pour la valorisation ou la protection des éléments de patrimoine reconnus par les PLU et les secteurs AVAP, en prenant en compte la question des usages seule à même de sauvegarder le patrimoine.

#### ↳ Recommandations :

- *Améliorer l'information et le conseil en matière de réhabilitation thermique des logements par le biais des permanences Cap Info Habitat et des Espaces Info Energie,*
- *Développer une filière éco-rénovation sur le territoire en lien avec le développement économique et le service « énergie » et soutenir la qualification des professionnels, chantiers de démonstration, approche spécifique bâti ancien (cf. objectif 3-2 et 3-4 du DOO),*
- *Faire connaître et/ou mettre en place des aides ciblées pour favoriser l'éco-rénovation, (aides sous conditions de ressources et/ou aides liées à la qualité et la performance).*

### Objectif 2-3-2: Favoriser la densification raisonnée

*L'objectif 1-3-1, prévoit la densification significative des enveloppes urbaines telles qu'elles existent à la date d'approbation du SCOT afin de limiter la consommation d'espace.*

*50% au minimum des logements à construire doivent être réalisés au sein de ces enveloppes à l'échelle du SCOT, les objectifs précisés à l'échelle de chaque commune ayant vocation à être dépassés si le potentiel urbain le permet.*



Toutefois, cette densification doit prendre en compte les enjeux de fonctionnement environnemental, de qualité patrimoniale et paysagère.

### ➔ Prescriptions :

Les documents d'urbanisme mettent en œuvre les dispositions de l'objectif 1-3-1 du présent DOO en l'articulant avec :

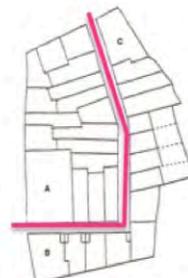
- Le développement de la nature en ville intégré à l'objectif 1-2-2 pour faciliter l'adaptation au changement climatique ;
- La limitation de l'imperméabilisation pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et gérer le risque inondation par ruissellement et débordement des cours d'eau (objectif 1-4-3) ;
- Les contraintes liées à la gestion des risques d'inondation et de submersion marine (objectif 1-4-3).

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement mettent en œuvre un développement qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes.

Exemple de lotissement classique dont la trame parcellaire est incohérente avec celle du centre et d'un projet différent permettant à partir de parcelles en long une diversité pouvant apporter plus de qualité



**Lotissement contemporain classique**  
des parcelles uniformes, pour 33 logements similaires



**Nouveau mode d'aménager possible**  
des parcelles de tailles variées, pour 50 logements différenciés.

- L'organisation du parcellaire et du réseau viaire doit permettre:
  - une gestion différenciée des densités en variant le niveau d'alignement et en donnant une place plus ou moins importante aux jardins en fond de parcelle générant une diversité de logements à l'opération ;
  - de rechercher par les alignements et configuration de parcelles, une meilleure jouissance de l'espace que dans les implantations « carré dans le carré » qui créent des délaissés non exploités ;
  - une capacité d'évolution plus importante du tissu en fonction des besoins des habitants ;
  - des possibilités de rationalité au regard du besoin en voirie.

### ➔ Recommandations :

*Pour déterminer les évolutions règlementaires permettant la densification, les collectivités peuvent s'appuyer sur des démarches BIMBY visant à organiser des rencontres entre architectes (missionnés par la collectivité dans le cadre de l'action BIMBY) et des habitants qui viennent soumettre des projets ou des besoins pour l'évolution de leur patrimoine. Ces cas concrets permettent de se rendre compte des impacts éventuels et d'arbitrer sur les dispositifs règlementaires à mettre en place.*



### 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

**Le SCOT s'appuie sur le PLH approuvé pour la période 2016/2021 :**

Les objectifs de production de logement locatif social du PLH ont pris en compte les obligations légales des communes « SRU », c'est-à-dire La Baule, Le Pouliguen, Guérande et Le Croisic, ainsi que La Turballe, Herbignac et Saint-Lyphard. Depuis, la loi du 18 janvier 2013 dite « Duflot » a revu ces objectifs très largement à la hausse en accélérant le rattrapage, et en modifiant le taux à atteindre.

- L'atteinte de ces objectifs légaux de rattrapage n'étant pas possible au regard des contraintes et des capacités du territoire, une définition réaliste des objectifs a été réalisée sur la base d'un travail partenarial avec les communes et les services de l'Etat. Il est repris pour cette première phase dans le DOO au titre des objectifs chiffrés
- La production a été territorialisée par commune avec dans le PLH, une répartition PLUS, PLAI, PLS (investisseurs et résidences), conventionné ANAH social ou très social.

LE SCOT NE FIXE PAS d'objectifs chiffrés de logement locatif social pour la période 2022/2035 : ces objectifs seront fixées en partenariat avec l'Etat et les acteurs dans un nouveau PLH qui tiendra compte du bilan du PLH 2016/2021, de la situation législative et de l'évolution du parc notamment sa ventilation résidences secondaires et principales

En revanche, le SCOT définit un cadre juridique pour les documents d'urbanisme qui concoure significativement au rattrapage jusqu'à l'échéance du SCOT et à la réalisation des objectifs qui dépendront également d'opportunités foncière pour la réalisation d'opérations complémentaires à ce que peut planifier un document d'urbanisme.

#### ➔ Prescriptions pour les logements locatifs sociaux:

Les documents d'urbanisme facilitent la mise en œuvre du PLH au travers de la création de secteurs de mixité sociale, de programmation dans les OAP et d'obligations règlementaires sur la base :

- des objectifs chiffrés fixés par commune pour la période 2016-2021,

- de la poursuite de l'effort de création de logement social pour favoriser le maintien et la venue d'actifs sur le territoire en prenant en compte en concertation avec l'Etat, les acteurs et opérateurs : le bilan du PLH, l'état de la demande, le contexte immobilier, foncier et législatif.

	obj logts	PHASE 1 PLH 2016/2021 = 6 ans							PHASE 2 = 14 ans		
		obj logt phase 2016/2021	PLU PLAI PLS	PLS dont maxi familial	conventionné ANAH	PLS dédié	LLS 2016/2021	% LLS/totalité du parc	% LLS / RP si taux RP/RS 2012 inchangé à 2021	obj logt phase 2 jusqu'à 2035	LLS PHASE 2
<b>AXE STRUCTURANT</b>								pour info			
La Baule	1 862	630	198	40	30	60	288	46%	123%	1 232	poursuite en tendance de l'effort de création de logement social pour favoriser le maintien et la venue d'actifs sur le territoire
Guérande	2 406	810	270	81	24		294	36%	44%	1 596	
Herbignac	1 289	432	159	32	12	15	186	43%	50%	857	
<b>Littoral Sud</b>								pour info			
Le Pouliguen	344	120	48	10	6		54	45%	114%	224	
Batz-sur-Mer	248	108	24	5	6		30	28%	74%	140	
Le Croisic	344	120	48	10	6	78	132	110%	287%	224	
<b>Littoral Ouest</b>								pour info			
La Turballe	895	300	120	24	12		132	44%	106%	595	
Pérestin	537	180	30				30	17%	63%	357	
Piriac-sur-Mer	448	150	24	5	6		30	20%	73%	298	
Assérac	322	108	18	4			18	17%	32%	214	
Mesquer	448	150	24	5	6		30	20%	67%	298	
Camoël	215	72	12				12	17%	30%	143	
<b>RETROLITTORAL</b>								pour info			
Saint-Lyphard	627	210	90	18	6		96	46%	54%	417	
Férel	552	132	24		6		30	23%	30%	420	
Saint-Molf	448	150	24	5			24	16%	20%	298	
<b>TOTAL</b>	<b>10 983</b>	<b>3 672</b>	<b>1 113</b>	<b>239</b>	<b>120</b>	<b>153</b>	<b>1 386</b>	<b>38%</b>		<b>7 311</b>	

La programmation des logements doit permettre :

- La création prioritaire de logements principaux dans un cadre de mixité sociale, en faveur des actifs et des besoins particuliers (jeunes, personnes âgées).
- Une réorientation de l'effort constructif vers le logement principal.



A cette fin, et plus précisément, les collectivités ont une obligation de résultat au regard des objectifs ci avant, et mettent notamment en œuvre les dispositions suivantes pour y parvenir :

- dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (intégrant la prise en compte de la loi DALO) ;
  - les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 30 % de logement social minimum ;
- dans les communes non soumises aux dispositions de la loi SRU (intégrant la prise en compte de la loi DALO) ;
  - les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20 % de logement social minimum.
- Des programmes supplémentaires à vocation locative sociale devront être mis en œuvre dans le cadre notamment d'une politique foncière (recherche des opportunités de mutation et de renouvellement urbain) afin de favoriser le rattrapage et la mise en œuvre du PLH :
  - Soit dans le cadre du PLU en identifiant des parcelles associées à des secteurs de servitude ou de mixité renforcée,
  - Soit dans le cadre des actions foncières directes des collectivités (acquisitions amiables, DPU, DUP, etc.) ou indirectes (fiscalité, etc.).

Dans le cadre d'une mise en œuvre en compatibilité, une mutualisation pourra être étudiée au cas par cas dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps.

Enfin, les logements à loyer modéré seront implantés préférentiellement en lien avec les centralités.

Les documents d'urbanisme éviteront :

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

### ➔ Prescriptions pour l'accèsion aidée:

Les collectivités facilitent la création d'un offre d'accèsion aidée, en cohérence avec le PLH, et en définissant à leur échelle les cibles préférentielle de population qu'elles souhaitent favoriser : jeunes actifs, primo-accédants, personnes âgées et/ou seules , etc....

Compte tenu des prix de marché et des enjeux de mixité sociale et générationnelle propres à chaque commune, les objectifs sont définis dans les documents d'urbanisme à l'échelle communale voire à l'échelle des quartiers pour les plus grosses communes.

Ainsi les documents d'urbanismes définiront les outils et moyen appropriés de mise en œuvre en fonction des quartiers en prenant en compte l'intérêt :

- Des type de produits immobilier ( exemples : PSLA , accèsion directe, etc.) ;
- Type de financement (exemples : PTZ, aide conditionnelle, etc.) ;
- Maitrise foncière (exemples : lotissement communal,etc.) ;
- Négociation promoteur ;
- Secteur de mixité sociale du PLU et programmation des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ;
- Etc.

### ➔ Prescriptions pour les besoins spécifiques:

Les collectivités dans le cadre des PLH en concertation avec les opérateurs potentiels mais aussi au travers des documents d'urbanisme anticipent et identifient des solutions pour l'accueil :

- Des personnes âgées;
- Des jeunes ;
- Des saisonniers ;
- Des personnes en difficulté;
- Des gens du voyage ;
  - en application du Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage,
  - au regard des besoins en habitat adapté des gens du voyage



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

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

#### ↳ Prescriptions : Préservation des grands équilibres du paysage

Les objectifs de la première partie du DOO fixent le parti d'aménagement spatial du territoire et constituent un préalable pour conforter la composition patrimoniale et paysagère.

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les objectifs suivants en complément ou en lien avec les objectifs de la partie 1 du DOO :

- Garantir le bon fonctionnement des continuités aquatiques et humides pour mieux révéler les paysages d'eau :
  - Objectif 1-2-1: Protéger les réservoirs de biodiversité (gestion des abords des réservoirs de biodiversité).
  - Objectif 1-2-2: Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau.
  - Rechercher les opportunités d'aménagements et d'espace urbains innovants dans le cadre de projet de renouvellement urbain ou de densification prévoyant la restauration de cours d'eau ou de mares.
- Garantir les continuités écologiques pour préserver et renforcer la place de l'arbre dans les paysages agricoles contemporains ainsi que pour soutenir la diversité des motifs paysagers (bois, prairies, bocage, milieux d'eau) :
  - Objectif 1-2-3: Maintenir le niveau de connectivité des espace de perméabilité forte.
- Préserver les éléments constitutifs des paysages emblématiques de

Cap Atlantique et mettre en valeur les points de vue remarquables :

- Objectif 1-2-1: Protéger les réservoirs de biodiversité (gestion des abords des 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
- Orientation 1-4: Mettre en oeuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire
- Maîtriser la consommation foncière pour préserver des paysages agricoles cohérents et des lisières urbaines lisibles qui contribuent à soutenir le rôle paysager et social de l'agriculture périurbaine (PEAN...)
  - Objectif 1-3-1: Privilégier l'enveloppe urbaine.
  - Objectif 1-3-2: Faciliter le fonctionnement des exploitations en prenant en compte leur nature, végétale, élevage, céréalière, sylvicole etc...
  - Objectif 1-3-3: Limiter la consommation d'espace en extension et protéger sur le long terme des espaces agricoles pérennes.

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

#### ↳ Prescriptions : La reconnaissance et la protection du patrimoine bâti

Dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités sont amenées à poursuivre leur action de reconnaissance, protection et restauration du patrimoine architectural, culturel et naturel typique du



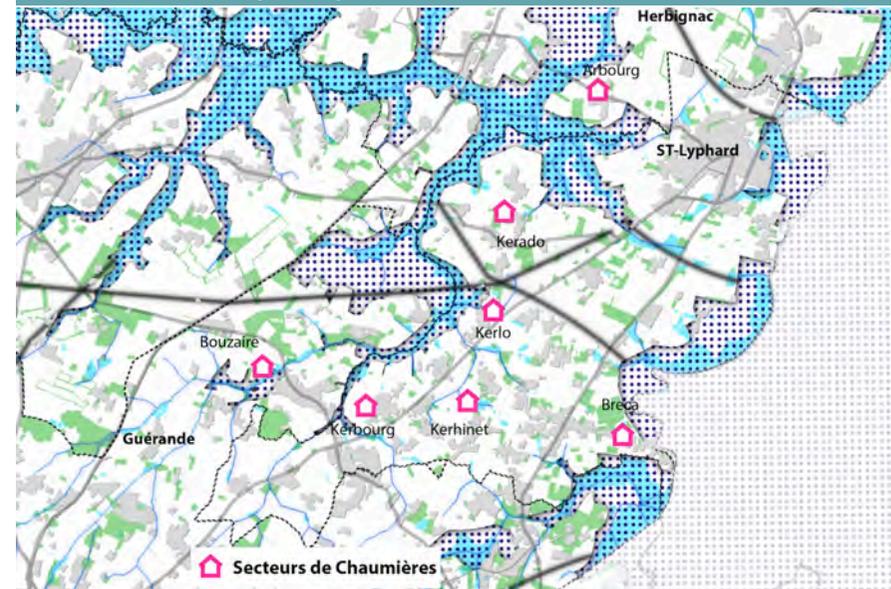
territoire : religieux, monumental, rural, maritime, vernaculaire (puits, fours à pain, moulins...)... :

- Elles prennent en compte ces éléments de patrimoine, afin de ne pas dénaturer ni déqualifier le caractère et le paysage de l'espace dans lequel les nouvelles opérations d'aménagement s'insèrent ;
- Elles attribuent une protection préservant les caractéristiques architecturales et typicités des éléments de patrimoine qu'elles identifient, tout en intégrant les enjeux de restauration, mais aussi de maintien d'une harmonie d'ensemble du bâti lors d'agrandissement, adaptation ou rénovation recourant à des formes contemporaines afin de conserver un patrimoine vivant (habitabilité / confort correspondant aux besoins d'aujourd'hui...).

En outre, les PLU mettront en oeuvre cette protection pour les chaumières briéronnes dans les secteurs que le SCOT identifie à cet effet, en portant une attention particulière sur :

- L'harmonie d'ensemble des volumes bâtis (extension privilégiant une hauteur identique ou inférieure au bâtiment initial...), des matériaux de couverture et des murs, l'ordonnancement des ouvertures (de façade et de toit).
  - L'extension de style traditionnel ou contemporain d'une chaumière doit s'inscrire dans l'esprit des formes existantes, soit en dupliquant les formes traditionnelles, soit en les interprétant.
- Le traitement soigné des abords des constructions (clôtures,...).
- La réhabilitation des granges et annexes traditionnelles (en vue d'un usage d'habitation notamment) vise un traitement d'ensemble cohérent avec le site et les chaumières implantées à proximité.
- Elles favorisent une harmonie visuelle des compositions des nouvelles constructions (en fonction du contexte... à l'échelle du quartier, de la commune...) au travers d'éléments communs à privilégier sans figer l'architecture : couleurs, matériaux, rythme et taille des ouvertures, éléments de modénature etc...
- Elles facilitent l'usage du chaume pour les constructions de styles traditionnel et contemporain.

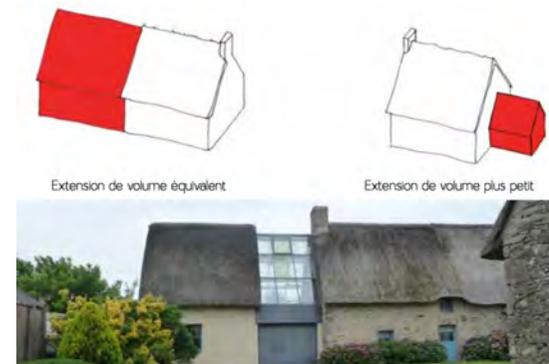
#### Les secteurs identifiés pour la protection des chaumières



#### ➔ Recommandations :

Le SCOT recommande de s'appuyer notamment sur le guide des chaumières du PNR de Brière pour définir les mesures de protection et modalités d'évolution des chaumières dans les PLU.

Exemple d'extension harmonieuse d'une chaumière (source : PNR) :





### ↳ Prescriptions : La gestion des abords des sites patrimoniaux

- Les collectivités prennent en compte les perspectives plantées situées aux abords de sites patrimoniaux ainsi que les autres alignements remarquables, notamment les mails et alignements d'entrées de ville ou de village pour mieux annoncer et valoriser les sites patrimoniaux.

Elles mettent en place une gestion raisonnée des arbres :

- En cherchant le maintien de la qualité des tracés structurant le paysage ou, de manière ponctuelle, en cherchant à ouvrir des vues sur le patrimoine, le cas échéant.
  - En veillant à maintenir, renouveler ou renforcer le couvert arboré en espace urbain qui fonde l'esprit des lieux (qualité et densité des plantations). Il s'agit notamment de la pinède couvrant les bôles et des bosquets littoraux.
- Elles favorisent les liens entre les abords des sites patrimoniaux et les voies douces :
    - L'aménagement des abords des sites patrimoniaux ou de leurs accès visera à gérer les différents flux de manière à préserver et sécuriser un espace clairement dédié aux piétons et cyclistes (traitements différenciés du sol,...). Un stationnement pour vélo pourra dans ce cadre être prévu. Les collectivités chercheront aussi à baliser les accès aux voies douces depuis ces sites.
  - Elles favorisent la mise en place d'espaces publics conviviaux aux abords des sites patrimoniaux :
    - La mise en valeur de ces sites pourra passer par une maîtrise et une intégration du stationnement à proximité immédiate de ces sites afin de libérer de l'espace autour d'eux et de favoriser ainsi des perspectives visuelles attractives et des espaces publics conviviaux.
    - Pour répondre à des besoins en stationnement plus importants, ou permettre le changement de mode de déplacement, les opportunités d'organiser des places de parking (voiture, vélo, bus...) plus à l'écart (mais peu éloignées) seront privilégiées dans les politiques d'aménagement des collectivités.

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

#### ↳ Prescriptions : la qualification des entrées de ville

Les collectivités, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme organisent les abords des urbanisations en entrée de ville en privilégiant notamment :

- **Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue** : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public ;
- **La maîtrise et la mise en cohérence des supports de publicité extérieure et mobiliers urbains** ;
- **La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés qui laissent une place aux modes doux (vélos et piétons).**

En outre, sur les axes routiers structurants traversant les zones urbaines du littoral (D 245 – La Baule / Le Croisic, D99 et route La Turballe, Piriac, Quimiac), les collectivités concernées s'organiseront pour favoriser sur le long terme un traitement unifié de ces aménagements avec notamment l'objectif de poursuivre la pacification des flux et d'intégrer les équipements et signalisations routiers à la qualité des espaces urbains centraux ;

- **Un traitement des lisières urbaines (cf. ci-après) et du bocage pour une harmonisation végétale et une mise en valeur des perspectives visuelles.**

#### ↳ Prescriptions : la qualification des lisières urbaines



Les extensions de l'urbanisation sont conçues pour assurer une évolution lisible de la structure urbaine avec une insertion de qualité des lisières urbaines dans la trame agro-environnementale de Cap Atlantique.



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

- **en continuité de l'enveloppe urbaine.**

Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine (accessibilité au centre-ville, convivialité) de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace dans la gestion de la continuité avec l'existant :

- Rechercher un maillage viaire relié avec le tissu urbain existant et les centre-ville, bourgs ou villages, et éviter l'organisation en impasse ;
- Eviter l'urbanisation linéaire sans profondeur le long des voies (donner un aspect regrouper aux extensions urbaines) et la formation d'espaces interstitiels non valorisables par l'agriculture, l'urbanisation ou du point de vue paysager ;
- Gérer les interfaces avec les milieux écologiques en évitant leur fragmentation ou l'augmentation des pressions à leur proximité.

- **en prenant appui sur des éléments bâtis ou végétaux existants :**

- de manière à donner une lisibilité et une cohérence à l'enveloppe urbaine (par exemple : optimiser le périmètre des opérations en fonction de la trame bocagère, protéger des alignements d'arbres effectuant la transition entre un espace urbanisé et des terres agricoles périurbaines...);
- pour favoriser un prolongement de la trame paysagère et écologique dans l'espace urbain (cf. objectif sur le développement de la nature en ville).
  - Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les l'orientation 1-2 et notamment l'objectif de protection renforcée du bocage dans les espaces de perméabilité bocagère que le SCOT identifie et qui regroupent le bocage le plus intéressant du territoire au plan écologique et hydraulique.
  - En dehors de ces espaces les collectivités s'assureront que les urbanisations tiennent compte de la présence des haies de qualité (essence locales, continues...) pour rechercher

un maintien ou une reconfiguration des haies valorisant leur rôle paysager, de régulation thermique et hydraulique ou d'agrément dans le projet.

- **en accompagnant les projets d'urbanisation de plantations réutilisant ou réinterprétant des motifs paysagers locaux qui soulignent l'esprit des lieux : plantations adaptées aux contextes écologiques et ambiances paysagères de bocage, de marais, côtières, forestières... :**

- pour atténuer l'exposition visuelle du bâti ou au contraire organiser des perspectives avec des percées visuelles sur un élément du patrimoine ;
- pour répondre à un enjeu de transition entre des morphologies urbaines différentes ou de liaison paysagère entre quartiers.

➔ *Recommandations :*

*Exemple de gestion de la continuité des urbanisations en extension*





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

### ➔ Prescriptions : les formes urbaines et modes d'implantation

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement mettent en œuvre un développement qualitatif, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes en lien avec la consommation limitée de l'espace.

Ils s'appuient sur les trames parcellaires, modes d'implantation et formes urbaines traditionnelles des villes, bourgs et villages tout en cherchant à répondre aux aspirations des habitants en terme d'intimité, d'espace et de confort.

Une qualité patrimoniale plus importante sera recherchée au travers d'un espace mieux intégré au contexte paysager et en accroche du tissu traditionnel (par opposition à un quartier replié sur lui même).

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU sont ainsi amenées à organiser les greffes urbaines et paysagères (plantation, réseau viaire/ accès /espace public) des nouvelles urbanisation en cohérence avec la gestion de la densité.
- L'objectif est de rechercher par les alignements et configurations de parcelles :
  - Une meilleure mise en valeur de la diversité architecturale des constructions et des ambiances de vie (éviter la banalisation).
  - L'organisation d'espaces non imperméabilisés / éco aménageables pour la gestion douce des eaux pluviales et le développement de la nature en ville (cf. orientation 1-2).
- L'intimité est protégée dans d'éventuelles ruptures d'implantation du bâti, la végétalisation et les clôtures.
- L'approche bioclimatique sera facilitée grâce à des périmètres d'opérations d'aménagement et tracés viaires favorisant des formes

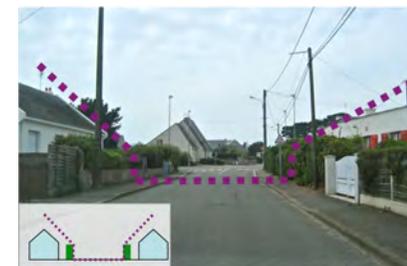
de parcelles aisées à aménager et permettant au bâti une implantation/hauteur favorable au regard de l'exposition solaire, venteuse...

La gestion des hauteurs des constructions et prospects privilégie une approche d'ensemble à l'échelle de la commune ou de ses quartiers, et ponctuellement à l'échelle d'axes urbains pour lesquels une harmonie spécifique de la silhouette est recherchée. Elle vise à :

- Ne pas empêcher les bâtiments élancés, en particulier lorsque leur façade principale donne sur les voies structurantes (hors voies à grande circulation).
- Coordonner une évolution cohérente et progressive de la hauteur du bâti en évitant les ruptures brutales, sauf lorsque cette rupture relève d'un partie d'aménagement paysager particulier.
- Eviter, en entrée de village, une surexposition des bâtiments massifs constitués d'un seul grand volume (favoriser les volumes composés, la mise en place de travées et le paysagement végétal qui fractionne la visibilité de ce bâti).
- Eviter un profil de rue fuyant pour les axes structurants proches des centres villes (hors cas des zones d'activités), mais privilégier plutôt des plantations et des volumes bâtis contribuant à mieux cadrer les perspectives visuelles (cf. exemple ci-après).

### ➔ *Recommandations :*

#### *Exemple de profil de rue fuyant*





### Exemples de profil de rue cadré par le bâti et / ou les plantations



#### ⇒ Prescriptions : s'approprier l'esprit des lieux

- Mettre en œuvre des modes d'implantation urbains reproduisant ou s'inspirant des typicités existantes (front bâti, implantation par rapport au relief...) et organiser la transition lors de changements de formes urbaines grâce à des gabarits et implantations bâtis s'appuyant sur des éléments fixes paysagers environnants (éléments bâtis ou végétaux, perspectives, pentes...);
- Favoriser la mise en place de plans d'aménagement des petits îlots pour mieux insérer les nouvelles constructions;
- Prendre en compte dans les opérations de renouvellement urbain les éventuels besoins de requalification ou mutations d'espaces ou constructions dans les quartiers voisins;
- Rechercher l'innovation architecturale, dès lors qu'elle ne fait pas obstacle aux éventuelles protections patrimoniales existantes au titre des monuments historiques ou d'AVAP :
  - soit par de nouveaux volumes de bâti contemporain,
  - soit par une réinterprétation des constructions traditionnelles locales.
- Préconiser des architectures qui prennent en compte l'identité littorale ou rurale des modes constructifs, notamment en la réinterprétant, afin d'éviter une banalisation des constructions :
  - soit par des immeubles urbains similaires aux modes urbaines actuelles sans originalité,

- soit des maisons banales communes à tous les secteurs géographiques français.

#### ⇒ Prescriptions : La gestion de la qualité et de la fonctionnalité des espaces publics associés au développement résidentiel

Dans le cadre de leurs documents d'urbanisme et de programmation urbaine, les collectivités prennent des dispositions traduisant l'objectif de développer des urbanisations résidentielles :

- **Faisant du domaine public un espace de vie sociale attractif et convivial.**
  - Développer des espaces publics prévenant les risques de conflits d'usage, accordant plus de place et de services aux piétons et aux cyclistes, prévoyant le cas échéant des lieux de regroupement ou pour les événements temporaires.
  - Rechercher, en particulier dans les secteurs bâtis denses, à organiser des espaces publics ou collectifs en relais de l'espace privé (parc, jardin collectif, square...).
- **Articulées avec l'offre de mobilité :**
  - En prévoyant en amont de la conception des projets les espaces et aménagements nécessaires à une insertion esthétique et fonctionnelle efficace : des aires de covoiturage, des liaisons douces, des accès regroupés;
  - En assurant la pacification des flux intégrant les enjeux du fonctionnement des services publics (collecte des déchets...), des commerces (livraisons...);
  - En optimisant le stationnement et en lui attribuant un rôle lisible au regard des fonctions et usages urbains : adapter le stationnement aux usages changeants de l'espace public (marché, événement, usage nocturne...).





### **3. UNE ECONOMIE LITTORALE AFFIRMEE QUI FAIT DU « BIEN-ETRE » ET DU « NUMERIQUE » LES PILIERS DU RENOUVEAU DE CAP ATLANTIQUE**

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

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

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

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



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

Le numérique constitue à la fois un moyen et un objectif stratégique en terme de filière à développer.

L'économie du « bien être » se développe à l'articulation de la silver économie, du développement de produits manufacturés et de services à la personne (construction, accessibilité, domotique, objets ergonomiques, biotechnologies, produits de la mer et agroalimentaires, santé, sécurité, etc.).

L'objectif est donc de répondre sur le plan foncier et immobilier aux besoins évolutifs des porteurs de projet de toute taille pour une économie littorale dynamique, associant produits tertiaires, artisanaux, industriels, laboratoires, produits mixtes etc. Il s'agit également de répondre aux besoins d'équipements et de services associés et au niveau de la qualité d'aménagement (numérique, mobilités, services, gestion environnementale, énergie, etc.).

### Accompagner la tertiarisation de l'économie productive métropolitaine et les nouvelles activités innovantes :

-  Développer un quartier d'affaire - secteur gare de La Baule : tertiaire high-tech et immobilier innovant
-  Développer le « PARC CAP 5.0 » - secteur de Brais à La Baule : campus industriel et tertiaire de haute qualité environnementale
-  Conserver durablement la qualité des sites tertiaires : Bréhadour et Hôtel d'entreprises de Guérande
-  Favoriser les activités de bureau, micro entreprises, télétravail dans les espaces urbains

### Développer une offre économique de niveau métropolitain adaptée à Cap pour les services et les activités résidentielles :

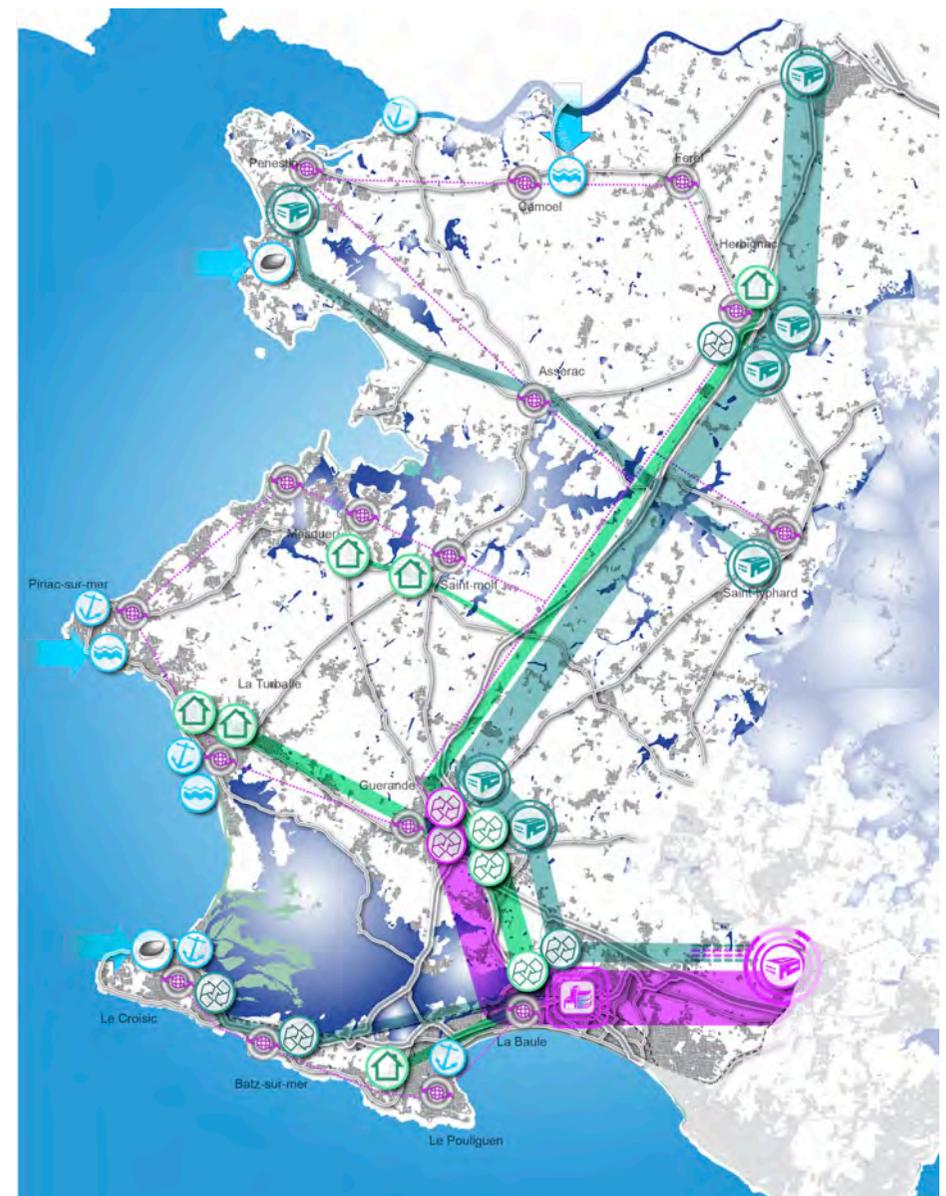
-  Organiser la montée en gamme des espaces d'activité (qualité urbaine, gestion des mobilités, THD....) : Guérande, Guérande-La Baule (les Salines)
-  Déployer l'offre sur Herbignac pour affirmer l'axe Herbignac-Guérande-La Baule & Renforcer l'irrigation de cette offre pour le littoral Ouest : Batz/mer – Le Pouliguen, La Turballe, Mesquer, St-Molf

### Développer une offre économique de qualité pour des PME - PMI, répondant aux besoins d'irrigation et d'évolution des entreprises artisanales et industrielles :

-  Développer une offre complémentaire au « PARC CAP 5.0 » sur l'axe structurant (Herbignac et Guérande) & Soutenir l'irrigation du territoire au plus près des besoins : Pénestin, St-Lyphard mais aussi à moyen terme Assérac et.. (enveloppe 5 ha à localiser)
-  Optimiser le fonctionnement des parcs existants et assurer leur qualité sur le long terme : La Baule, Herbignac, Le Croisic, Batz / mer

### Développer l'offre économique soutenant les activités marines :

-  Pôle artisanal nautique à Piriac et La Turballe; Pôle nautique de Camoëil
-  Pénestin, site conchylicole de Loscolo; ferme marine du Croisic (halieutique)...
-  Valorisation des espaces portuaires pour des activités liées aux ports et à la ressource





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

#### ➔ Prescriptions pour une offre vitrine:



L'objectif est de créer une nouvelle offre vitrine High Tech métropolitaine qui permette de donner une image lisible de la stratégie économique et que les documents d'urbanisme doivent traduire avec :

- Le développement d'un quartier d'affaire à proximité immédiate de la gare de La Baule. Cet espace se déploiera en 2 ou 3 temps avec :
  - Le pôle d'affaire coté sud réalisé en 1<sup>o</sup> phase (emprise ex immeuble des pensions) ;
  - Un quartier urbain mixte coté nord comprenant plus de la moitié de la surface plancher développée en activités économiques tertiaires dans le cadre de produits immobiliers innovants (incubateurs, espaces de travail partagés, bureaux,..) ;
  - Un « Green Park » faisant le lien entre ce quartier d'affaire et Beslon, les salines et les floralies d'un coté et le parc paysager de l'autre. Ce Green Park a vocation à recevoir des labos, des petits espaces de production et autres activités tertiaires ou industrielles « High Tech » dans le cadre d'un éco-aménagement limitant au maximum l'imperméabilisation (*on peut envisager des pilotis..*).
- Le développement à terme du « PARC CAP 5.0 » - en continuité du secteur de Brais à La Baule, pour installer un campus industriel et tertiaire de haute qualité environnementale. Ce positionnement, en concertation avec la CARENE, doit s'affirmer comme une offre nouvelle contribuant à l'image économique que veut développer Cap Atlantique et non comme une simple extension de la zone de Brais. L'aménagement du parc devra :
  - Affirmer une entrée de parc accessible depuis La Baule et Guérande;
  - Organiser une configuration "urbaine" en façade, très végétalisée et à haute qualité environnementale ;

- Prévoir la programmation de services aux personnes sur ou à proximité immédiate du site (conciergerie, restauration, etc.).

Ce Parc d'environ 30 hectares devra être réalisé après le quartier d'affaire du pôle gare, sur la base d'une programmation qui réponde aux objectifs ci-avant, et sur la base de compensations mises en oeuvre pour gérer les impacts sur l'exploitation agricole.

#### Ces projets nécessiteront comme conditions d'aménagement :

- le raccordement fibre THD et internet mobile de dernière génération,
- la réalisation de liaisons douces et la mise en oeuvre de mobilités alternatives partagées impliquant notamment la réalisation de branchements pour la recharge électrique de véhicules et vélos électriques et la réalisation de garages vélos sécurisés.
- **L'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension (sur la base des enveloppes urbaines indicateur de référence) est de 32 ha.**

#### ➔ Prescriptions pour l'irrigation de cette offre

Le développement d'activités tertiaires et métropolitaines à vocation à se développer dans tout le territoire:

- en conservant durablement la qualité des sites tertiaires existants par une qualité d'aménagement et gestion attentive des mutations des abords en termes de qualité et de produits ;
  - *notamment Bréhadour avec le lycée professionnel Olivier Guichard et le développement d'un pôle de formation et R&D sur les micro-algues, pépinière d'entreprises...*
  - *et Kerquesseau à Guérande qui accueille notamment 3 pépites économiques de CAP lauréat aux Audacity Award de l'innovation).*
- en favorisant les activités de bureau, micro entreprises, télétravail dans les espaces urbains. Les documents d'urbanisme veilleront à :
  - Accroître les possibilités règlementaires et opérationnelles d'accueil et de développement de ces activités,



- Exploiter les potentiels de développement de petites opérations immobilières à vocation économique en réhabilitation ou en construction,
- Faciliter les changements d'usage dans les centres villes notamment anciens pour les bâtiments où le logement n'offre plus une habitabilité correspondant aux besoins des populations,
- Programmer des produits immobiliers répondant aux nouveaux besoins de travail partagé et aux besoins spécifiques de parcours résidentiel des entreprises (pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, ateliers relais, etc.)
- Cette stratégie nécessite comme condition d'aménagement :
  - La couverture internet en THD, et en technologie « 4 ou 5G » ;
  - Des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux à l'habitat ou le stationnement ;
  - Plus généralement, la généralisation de la mixité fonctionnelle dans les règlements afin de permettre la création d'activités tertiaires ou de petit artisanat non nuisant dans les espaces urbains.

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



#### ↳ Prescriptions :

**La montée en gamme des espaces économiques pour les activités de commerce et de services doit contribuer à l'identification d'un « espace métropolitain autrement »** et devra être relayée dans les documents d'urbanisme aux travers de dispositions visant à affirmer la **vocation « commerces et services »** de ces parcs et renforcer la qualité des espaces commerciaux ou mixtes:

- Améliorer l'intégration urbaine et la qualité urbaine notamment pour les piétons ;
- Améliorer la gestion environnementale et paysagère (végétalisation notamment) ;
- Améliorer les mobilités et développer des mobilités innovantes ;
- S'assurer de la couverture THD et 4/5G pour faciliter les e-services ;
- Favoriser l'optimisation foncière, pour trouver de nouvelles réceptivités ;
- Utiliser ces espaces pour promouvoir les savoir-faire locaux artisanaux et commerciaux.

Plus particulièrement, les objectifs renforcés suivants, ciblés par site de l'axe structurant **Herbignac-Guérande-La Baule** seront mis en œuvre :

- **Pôle d'extension du centre ville d'Herbignac** : L'objectif est de renforcer l'offre en extension (9 ha environ) et de favoriser l'accueil de services et d'activités tertiaires. Il s'agira également d'améliorer le fonctionnement, l'accessibilité, et la qualité de l'espace public "urbain" en lien avec la gestion de la traversée par la route Bleue, pour la qualité de vie du pôle.
- **Villejames à Guérande** : L'objectif est de délimiter l'enveloppe commerciale pour affirmer des vocations par secteur et pérenniser les vocations artisanales et industrielles.
- **Les Salines à La Baule/Guérande et Bréhany/Villeneuve à Guérande** : l'objectif est d'optimiser le fonctionnement des circulations, et de favoriser la réorganisation et l'accueil de nouvelles activités tertiaires



Cette montée en gamme ne s'arrête pas aux seuls axes structurants et doit être relayée dans les documents d'urbanisme aux travers de dispositions visant à renforcer la qualité des espaces commerciaux ou mixtes existant, mais aussi prévoir le renforcement de l'offre pour mieux irriguer le territoire.

Plus particulièrement, les objectifs renforcés suivants, ciblés par site seront mis en œuvre :

- **La Marjolaine à La Turballe** : Optimiser le cœur d'îlot au sein de l'enveloppe urbaine par un projet mixte prévoyant l'accueil d'activités non nuisantes orientées principalement vers les secteurs portuaires, maritimes et nautiques ou l'éolien off-shore et de services résidentiels, l'ensemble de ces activités pouvant inclure de l'artisanat et de la petite industrie. Comme service résidentiel, le commerce de proximité à l'échelle du quartier y est admis.
- **Le Clos Mora à La Turballe** : Développer un espace mixte recomposant une nouvelle lisière urbaine cohérente autour de l'axe lié à la nouvelle liaison La Turballe-Guérande et en articulation avec le centre-ville. En entrée de Ville, le projet s'organisera dans une logique urbaine le long de la pénétrante avec un accès en modes doux sécurisés. Au sein de cet espace, la programmation en commerces (voir également l'objectif 2-2-3 du DOO), équipements et services (environ 12 ha) s'articulera avec l'accueil résidentiel : le commerce n'a pas vocation à constituer plus de 30 % de la programmation en surface de plancher de l'espace ou opération dit du « Clos Mora » et devra être phasé au minimum en deux fois.
- **Kergoulinet à Mesquer et le Mes à St Molf** : Optimiser la qualité des entrées de ville à l'occasion de petites extensions.
- **Parc du Poull'go (Le Pouliguen /Batz)** : Optimiser la qualité et réaliser une petite extension hors zone humide à articuler avec des activités liées aux activités primaires en façade agricole et des salorges non loin du marais (enveloppe inférieure à 7 ha en intégrant des installations primaires). Ce projet devra faire l'objet d'une étude d'impact et d'incidence Natura 2000 sur la base de l'aménagement et de la programmation retenue.

**L'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension pour des activités de services et de commerces résidentiels (sur base des enveloppes urbaines indicateur de référence) est de 30 ha.**

### 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



#### ➔ Prescriptions :

**Le premier objectif est de favoriser le maintien** des activités artisanales ou de petite industrie dans le tissu urbain lorsqu'il ne génère pas de nuisances ou lorsque l'amélioration de la configuration des lieux permet de neutraliser les nuisances liées éventuellement au trafic ou d'améliorer le fonctionnement des sites (OAP du PLU par exemple).

**Le second objectif est de dédier aux PME PMI de taille significative** une programmation différenciée pour limiter les conflits d'usage et répondre aux besoins spécifiques de ces entreprises.

Il s'agit également de renforcer l'offre au nord du territoire,

- en complémentarité avec le développement de CAP 5.0 en extension de Brais sur un positionnement industriel High Tech,
- notamment pour des activités industrielles et artisanales en liens avec les ressources propres du territoire (agroalimentaire, produits issus de la mer, économie circulaire, gros artisanat de la construction etc..).

**Pour ces projets, les vocations spécifiques doivent être affirmées et des objectifs d'aménagement communs doivent être traduits dans les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement :**

- Qualifier les entrées de villes et les façades urbaines et/ou routières,
  - implantées à une distance permettant de gérer la sécurité,
  - en alignement et/ou dans le cadre d'un traitement paysager jouant un rôle de structuration de l'interface route/ espace d'activité;
- Organiser des accès sécurisés depuis les axes d'accès au parc ;
- Recréer un maillage bocager dans le parc et en gestion des limites extérieures du parc ;
- Prévoir un gabarit adapté des voiries permettant également la gestion des mobilités douces ;



- S'assurer de la couverture THD et 4/5G ;
- Utiliser les extensions pour qualifier et optimiser le potentiel foncier de l'existant.

**Plus particulièrement, des objectifs devront être traduits par projet dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement :**

Pour une offre lisible au nord du territoire complémentaire à "Brais" au sud avec 4 espaces justifiés par des produits et/ou des positionnements géographiques complémentaires :

- **Parc de Forgettes à Herbignac** : L'aménagement sera configuré pour créer des macro-lots PME/PMI sur une superficie d'environ 24 ha, et sera réservée exclusivement à cet objectif avec une configuration voirie pour véhicules lourds. Une attention particulière sera portée à la gestion entrée/sortie sur la route bleue en concertation avec le département. Enfin, la gestion des lisières du Parc sera particulièrement soignée par des espaces tampons de transition avec les espaces agricoles et naturels pour limiter les pressions et nuisances, avec notamment l'observation d'un recul de 15 mètres minimum du cours d'eau s'appliquant à toute imperméabilisation, dépôt ou autre occupation ne correspondant pas à un espace de nature entretenu.
- **Extension du parc du Pré Govelin à Herbignac** : L'objectif est d'étendre et d'améliorer le fonctionnement global du Pré Govelin pour renouveler la dynamique économique du Pôle d'Herbignac. La programmation sera artisanale et industrielle sur des lots de taille moyenne pouvant également accueillir un village artisanal le cas échéant, dans le cadre d'une extension de 11 ha environ.
- **Extension du parc du Poteau à Herbignac / Férel** : L'objectif est de répondre à un besoin lié à la situation géographique en articulation avec Arc Sud Bretagne pour des activités mixtes artisanales industrielles en lien avec les ressources et savoir-faire du territoire. La façade constitue une « entrée de territoire » particulièrement stratégique (cf. objectifs d'aménagements communs ci dessus).
- **Extension du Parc du Closo à Pénestin** : L'objectif est de répondre aux enjeux propres de développement économique du littoral nord-ouest du territoire, pour l'artisanat et les activités liées à la valorisation

des ressources primaires et sous produits (déchets coquillers, etc.). La programmation et la configuration du Parc doit répondre à ces objectifs dans le cadre d'une extension de 5 ha environ et qualifier les lisières de transition avec les espaces résidentiels ou agricoles et naturels.

Pour renforcer l'équilibre du territoire à l'est en lien également avec une accessibilité vers la CARENE :

- **Extension du Parc du Grand Crelin à Saint Lyphard** : L'objectif est de répondre aux enjeux propres de développement économique du nord-est du territoire, pour l'artisanat et les activités liées à la valorisation des ressources primaires. La programmation et la configuration du Parc doit répondre à ces objectifs dans le cadre d'une extension de 5 ha environ et qualifier les lisières de transition avec les espaces résidentiels ou agricoles et naturels.

Pour répondre aux besoins du secteur sud que la nouvelle offre vitrine ne peut satisfaire notamment à court terme :

- **Extensions de Villejames et Bréhadour 2** : L'objectif est de répondre à la saturation des parcs d'activités à vocation artisanale, industrielle et de services (hors commerce) pour la partie sud du territoire. Les extensions envisagées sont de l'ordre de 25 à 35 ha.

Pour requalifier et améliorer le fonctionnement des espaces d'activités matures :

- **Beslon à la Baule, Prad Velin à Batz, Près du Pas au Croisic, Clos du poivre à Herbignac, etc.** : L'objectif est de répondre aux besoins des entreprises dans l'amélioration du fonctionnement (notamment les circulations) et de la qualité. Il s'agit alors d'anticiper sur des besoins ciblés de reconfiguration pour mettre en place les dispositifs réglementaires qui faciliteront ces interventions sur le plan foncier. Il s'agit également au travers des évolutions des espaces adjacents d'identifier les opportunités d'amélioration ou d'anticiper la gestion des possibles conflits d'usages (espaces tampon, modification de circulation, etc.)

**L'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension pour des activités artisanales et industrielles en parcs dédiés (sur base des enveloppes urbaines, indicateur de référence) est de 77 ha.**



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

#### ↳ Prescriptions :

Au delà des activités de transformations pouvant s'implanter sur le territoire hors proximité immédiate de l'eau, les documents d'urbanisme devront **affirmer la vocation des sites** et prendre en compte les besoins suivants :

- De développement modéré (3 ha) du pôle artisanal à dominante nautique du Pladreau à Piriac, afin de garder un potentiel pour les activités économiques liées au nautisme (maintenance réparation plaisance notamment) à proximité du port de Piriac et du port de la Turballe.
- De création d'un pôle nautique à Camoël sur environ 4 ha (mise à l'eau, entreposage de bateaux à sec, etc. ) pour valoriser et mieux organiser les activités nautiques dans l'estuaire de la Vilaine en articulation avec ARZAL (Arc Sud Bretagne).
- De réalisation du transfert et de la réorganisation des chantiers aquacoles et la valorisation des sous produits à Pénestin (Loscolo) sur un site évalué à 9 ha.
- D'évolution de la ferme marine au Croisic.
- **D'optimisation du fonctionnement et la réceptivité des espaces portuaires pour permettre l'accueil d'activités pour laquelle la proximité à l'eau ou aux équipements portuaire constitue une valeur ajoutée essentielle.**
  - **Notamment, anticiper sur les besoins d'extension des espaces portuaires (exemple : réflexion menée par le Conseil Général sur l'extension du port de la Turballe)**
- **De bon fonctionnement des cales de mises pour limiter les conflits d'usage et de création éventuelle de nouvelles cales de mises à l'eau.**
- **De confortement et de valorisation des activités de SEM-REV (R&D énergies marines éolien et hydrolien)**

Les documents d'urbanisme garantissent l'acceptabilité environnementale (dans le respect des normes en vigueur et objectifs de préservation des milieux), des activités, aménagements, et travaux qu'ils autorisent pour mettre en œuvre la réponse aux besoins ci-avant.

Ils s'assurent notamment de l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels, continentaux et maritimes.

**L'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension pour des activités marines (sur base des enveloppes urbaines, indicateur de référence) est de 16 ha.**



SEM-REV est un site d'expérimentation de l'Ecole Centrale Nantes disposant de tous les équipements en mer et à terre permettant la mise au point, en conditions opérationnelles, des systèmes de récupération des énergies marines issues principalement de la houle et du vent offshore. C'est un équipement indispensable au développement d'une nouvelle filière industrielle en France. SEMREV est développé dans le cadre du Contrat de Projet Etat Région 2007-2013 et est également soutenu par les Investissement d'Avenir en tant que partenaire de France Energies Marines. La base à terre est située dans le parc de Penn Avel au Croisic. Elle abrite les chercheurs et industriels de SEM-REV. La station de base est dotée des moyens nécessaires pour l'intervention rapide sur les capteurs et les prototypes en cours d'essais, et connectée à l'école centrale de Nantes.



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

La stratégie vise à évoluer :

- D'un tourisme traditionnel à un tourisme adaptable, ouvert sur le monde, pour des « expériences authentiques multiples » ;
- D'un territoire balnéaire de qualité à un territoire « authentique », « touristique » et « métropolitain ».

La découverte et la culture autour de tout ce qui contribue à l'authenticité du territoire constituent donc un point d'appui majeur (autre objectif stratégique du PADD : « De la carte postale à la culture environnementale partagée »).

Mais cette authenticité a également vocation à s'incarner dans des modes de vie où touristes et résidents cohabitent en harmonie : ce sont donc les mêmes circuits ou réseaux d'information, de mobilité mais aussi les mêmes lieux, patrimoines, activités ou équipements qui constituent les centres d'intérêts des touristes et des habitants.

Aussi bon nombre d'orientations et d'objectifs précédant prévus dans le DOO ont vocation à contribuer à la stratégie touristique :

- qu'il s'agisse de l'armature urbaine, les infrastructures physiques numériques pour renforcer l'accessibilité dans un marché mondial concurrentiel, de l'armature environnementale, agricole et paysagère, de la valorisation littorale, des objectifs d'évolutions qualitative du bâti et des franges urbaines vecteurs d'identité territoriale (éviter la banalisation) ;
- qu'il s'agisse des services métropolitains autrement comme les mobilités et les aménités territoriales participant au bien être ou au bien vivre (culture, gastronomie, terroir, santé, sports, etc., en lien avec la caractère maritime et littoral du territoire).

Les objectifs que fixent le P.A.D.D sont

- Faire du tourisme d'affaires et de l'évènementiel une vitrine de la Presqu'île pour attirer de nouveaux visiteurs
- Réaffirmer la capacité du territoire à incarner les 3R « ressourcement », « rupture », « retrouvailles » en répondant aux nouvelles attentes « d'expériences de vie »

Ils sont ici traduits au regard des objectifs d'aménagement et d'urbanisme.

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

### ➔ Prescriptions :



Les collectivités facilitent l'accès à la connaissance au travers de l'e-tourisme. Il s'agit alors pour les collectivités :

- De favoriser l'implantation des installations et infrastructures contribuant au développement de la performance et l'accessibilité de :
  - L'internet mobile 4/5 G ou des technologies qui lui succéderont avec la mise en œuvre éventuelle de WIFI public complémentaire
  - Du THD accessible aux équipements et aux activités de service touristique

### ➔ Recommandations :

Accompagner le développement de services en ligne (sites et applications) proposant des informations (géolocalisation, ouvertures, aménités à proximité conditions d'accessibilité et de parking, etc.), possibilité de réservations immédiates, etc.

Ces services relèvent de l'initiative publique (politique d'animation touristique) mais aussi de l'initiative d'acteurs privés marchands et non marchands.

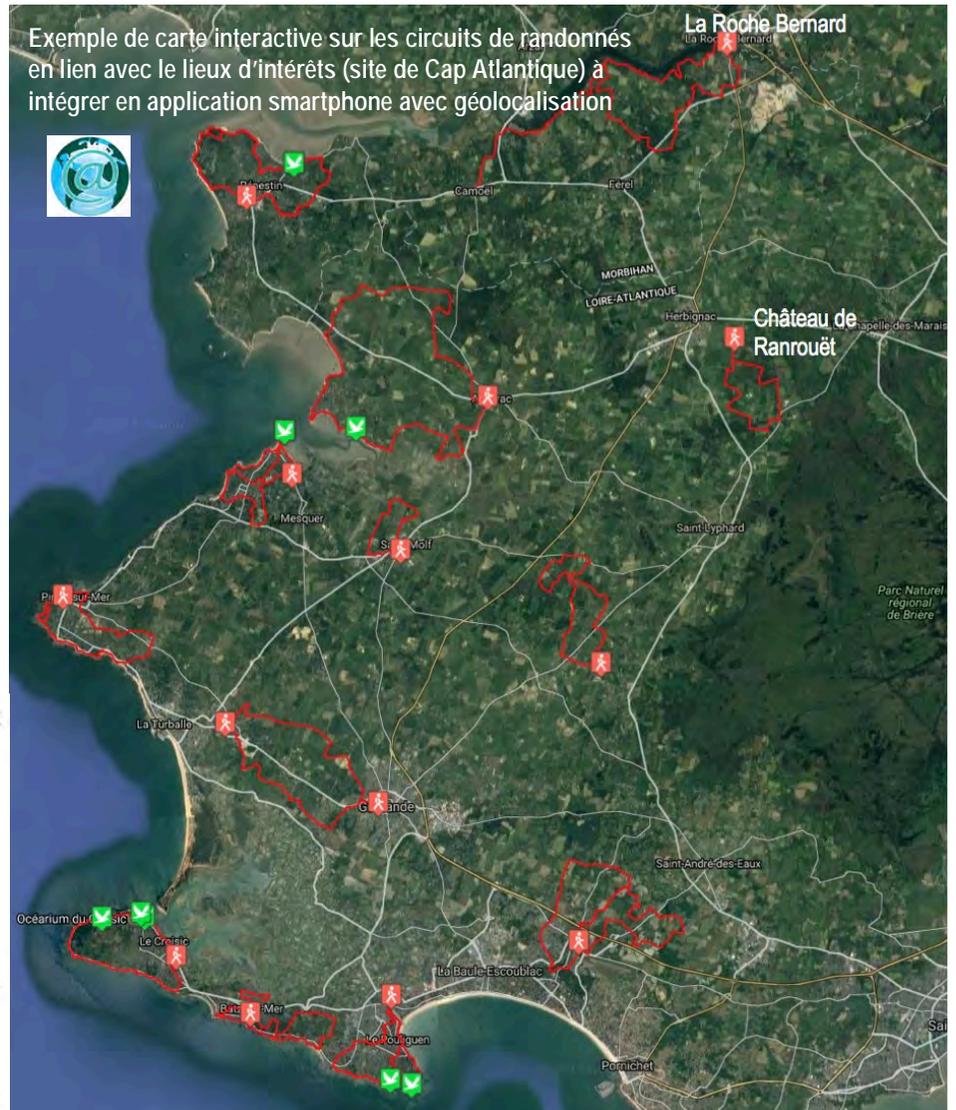
L'objectif est alors de les mettre en réseau pour assurer une promotion et une accessibilité globale au service des visiteurs

Les collectivités prennent en compte les besoins de mobilité en lien avec la politique de mobilité définie dans l'orientation 2-1.

- Particulièrement, l'accessibilité aux noeuds d'intermodalité est recherchée par les modes doux quand cela est possible.
- Pour les sites isolés ou les parcours éloignées de ces noeuds d'intermodalité, les collectivités, notamment au travers des documents d'urbanisme prévoient les aménagements organisant conjointement la découverte automobile et l'intermodalité avec les modes actifs (vélo, marche...).



- Ces aménagements devront être réalisés en lien avec la mise en valeur des sites et en prenant en compte la gestion environnementale permettant d'affirmer l'authenticité du territoire point d'appui de la rupture et du ressourcement:
  - Pour répondre à des besoins en stationnement importants, ou pour permettre le changement de modes de déplacement (motorisé/piéton/vélo), les opportunités d'organiser des places de parking (voiture, vélo, bus...) plus à l'écart (mais peu éloignées) seront privilégiées ;
  - La mise en valeur des sites pourra passer par une maîtrise et une intégration du stationnement à proximité non immédiate de ces sites ;
  - La gestion des différents flux vise à préserver et sécuriser un espace clairement dédié aux piétons et cyclistes (traitements différenciés du sol,...) ;
  - La non imperméabilisation du stationnement automobile sera recherchée pour les sites naturels en prenant en compte la gestion des pollutions liées à ce stationnement (hydrocarbure).





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

Les documents d'urbanisme identifient **les monuments et points d'intérêts touristiques en intégrant le patrimoine ordinaire et le petit patrimoine, révélateurs de l'authenticité du territoire** pour les protéger, les valoriser et gérer l'urbanisation à leurs abords, notamment dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les points d'intérêts identifiés sont « annoncés » au travers de l'aménagement et font l'objet d'un traitement qualitatif des abords immédiats :
  - Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères (alignements bâtis, alignements d'arbres, ...) ;
  - Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux ;
  - Mettre en place des éléments communs de jalonnement selon les parcours en plus de ceux patrimoniaux déjà existants ;
  - Aménager leurs abords qualitativement mais simplement ;
  - Le cas échéant, mettre en lumière pour valoriser les éléments de patrimoine plus significatifs particulièrement le patrimoine bâti ;
  - Eviter une occupation excessive de l'espace par le mobilier urbain et éviter sa surexposition dans le paysage (sauf parti paysager spécifique) par le choix de couleurs harmonieuses;
  - Gérer et localiser les espaces de stationnements en limitant les co-visibilités avec les sites (cf. ci-avant) .
- Plus généralement, les documents d'urbanisme prévoient des dispositions pour bien intégrer les silhouettes urbaines visibles et les franges bâties, en approche des lieux de curiosité en traitant notamment les espaces de transitions.

### Objectif 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)

Les collectivités organisent la mise en réseau d'équipements qui peuvent avoir une fonction touristique, mais aussi résidentielle, pour déployer les potentiels à l'échelle globale du territoire de Cap Atlantique.

- centres aquatiques en s'appuyant sur la restructuration d'Aquabaule et la création du centre nautique d'Herbignac ;
- médiathèques et bibliothèques ;
- sites patrimoniaux (château de Ranrouët, musées, aquarium etc..) ;
- équipements sportifs et pôles nautiques ;
- randonnées et parcours cyclables ou équestres ;
- etc.

De nouveaux équipements ou évènements ont vocation à être étudiés ou réalisés :

- Pour le développement culturel, notamment avec le petit séminaire à Guérande pour le développement de la musique (conservatoire, etc.)
- Pour valoriser le caractère authentique, et développer le tourisme vert :
  - Maison de la nature et/ou des APN (activités de pleine nature) à Guérande ou dans le nord du territoire ;
  - Accompagner la revalorisation du port de Bréca sous l'égide du PNR ;
  - Plus généralement les projets liés à l'eco-tourisme en concertation avec le PNR ;
  - L'aménagement de circuits équestres et la création d'un centre sportif équestre/VTT ;
- Pour valoriser le caractère maritime:



- La création d'un centre maritime international traditionnel, qui contribuera à la valorisation touristique et patrimoniale de sites comme Kercabellec au travers de savoir-faire traditionnels ;
- Le renforcement des pôles nautiques en associant plusieurs pratiques et notamment la création de celui de Camöel.
- Pour valoriser les activités primaires (cf. ci-après orientation 3-3).

#### ➔ *Recommandations :*

*Accompagner le développement de services en ligne (sites et applications) informant des animations, évènements, possibilités de participations à des actions ou des expériences*

*Les collectivités encouragent l'organisation d'événements divers et valorisant les spécificités du territoire: nautisme, patrimoine culinaire, patrimoine culturel, patrimoine bâti, ...*

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



#### ➔ Prescriptions :

Pour assurer le maintien, l'adaptation et le développement d'une offre touristique marchande de qualité en lien avec la stratégie, les documents d'urbanisme prendront en compte, en fonction de la situation géographique et de son accessibilité en fonction du type de transport, les besoins suivants :

- D'adaptation, de mises aux normes et de qualification (classements) en définissant pour la destination des règles propres offrant plus de souplesse (gabarits, stationnement, etc.) ;
- D'implantation liés à la tenue d'évènements, ou d'affaire en lien avec le développement économique du territoire en cherchant des sites ou la destination pourra être anticipée et organisée de manière adaptée (pôle multimodal, etc.) ;
- De qualification, labellisation et promotion des hébergements et équipements touristiques de type gîte, chambres d'hôtes, etc. (mise aux normes, labellisation) ;
- De qualification, labellisation et promotion des hébergements de plein air ;
- De la création de nouveaux types d'hébergements innovant liés à un tourisme durable,

Les documents d'urbanisme adoptent des dispositions réglementaires adaptées et incitatives pour l'utilisation de systèmes constructifs économes en énergie et en eau et pour améliorer le fonctionnement des dispositifs de réduction des déchets.

Le regroupement de caravanes installées de manière diffuse sur des sites préalablement aménagés et paysagés sera recherché. Cette action permettra une diminution significative de ces surfaces préalablement occupées, qui pourront être restitués à l'usage agricole ou à la nature.



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

Compte tenu de leur poids économique et de la contribution majeure que ces activités apportent à l'identité du territoire au regard de son authenticité et de sa maritimité, il est particulièrement important de soutenir ces activités dans les modes d'aménagement et la gestion de l'urbanisme. Mais au-delà du cadre d'exploitation primaire, déjà évoqué en 1° partie du DOO au travers de la protection des milieux et de l'espace, c'est bien aussi aux activités de valorisation, transformation et de commercialisation que le SCOT doit porter attention pour accompagner le développement et les mutations de ces activités.



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

#### ➔ Prescriptions :

Le 1° objectif vise à protéger l'outil de production que sont les marais salants. A cette fin les documents d'urbanisme :

- Identifient et protègent ces espaces en articulation avec les objectifs de protection des espaces environnementaux et des nécessités d'entretien et de fonctionnement de l'activité ;
- Mettent en œuvre les dispositions concernant la gestion de l'eau et la protection de la trame bleue mais aussi la gestion des ruissellements (objectifs 1-2-3 et 1-4-3) pour éviter les transferts de pollution et assurer une bonne qualité des eaux dans les marais ;
- Prennent en compte la protection des marais salants des aléas climatiques (ouvrages de défense contre la mer, gestion de la submersion marine...) et enjeux de consolidation de la digue marine;

- N'interdisent pas par leurs dispositions, l'expérimentation de nouveaux systèmes de protection (barrière naturelle = zones de schorre sur l'estran), ou d'entretien du réseau hydraulique ;
- Mettent en œuvre une gestion des circulations et du réseau routier qui :
  - Priorise l'activité salicole dans le cadre d'une circulation apaisée ;
  - Favorise une fréquentation par les visiteurs sécurisée et non intrusive.

#### ➔ Recommandations :

- *Elaborer des projets de travaux de restauration des marais salants à finalité économique et environnementale : projet de restructuration marais salants*
- *Soutenir plus particulièrement la restauration des marais salants (Careil/Mouzac, Rostu) et la remise en état de salines pour assurer les volumes de production suffisants*
- *Mettre en place des démarches de bassin versant pour la gestion des eaux pluviales en amont du territoire*
- *Œuvrer au maintien de l'outil de formation métiers (BPREA saliculture)*

Le 2° objectif vise à créer les conditions d'entreposage et de conditionnement du sel pour assurer une capacité de production suffisante dans un marché en expansion sur des produits de terroir identifiés et labellisés face à une demande de qualité et de traçabilité croissante. A cette fin les documents d'urbanisme :

- Prennent en compte le caractère d'aménagement léger que constituent les cabanes à sel, compatibles avec les espaces remarquables de la loi littoral et la gestion du DOCOB Natura 2000 ;
- Interdisent les changements de destination des salorges dans les zones d'exploitation salicoles étendues aux espaces de qualité à proximité qui participent à la mise en scène et à la mise en valeur de la saliculture ;



- Prennent en compte les possibilités d'implantation, d'extension, où de nouveaux bâtiments d'exploitation (salorges ou magasins à sel) destinés à la saliculture :
  - dans le cadre de la vocation de certains parcs d'activité situés à proximité des marais ;
  - ou dans le cadre de possibilités ponctuelles d'implantation en cohérence avec la loi littoral (continuité/construction ne constituant pas une extension de l'urbanisation, nouveau hameau intégré à l'environnement, etc.).

➔ **Recommandations :**

- *Garantir la protection géographique de la fleur de sel marin artisanal, produit à haute valeur ajoutée économique et d'image (diagnostic salicole) ;*
- *Soutenir la promotion de la filière salicole sur les thèmes de la qualité et de la traçabilité ;*
- *Rechercher des solutions foncières pour répondre aux besoins de la profession en bâtiments de stockage de sel avec garanties de non changement de destination ;*
- *Envisager des acquisitions foncières publiques pour maîtriser la destination salicole des nouvelles salorges créées par des porteurs de projet (bail à construction) ;*
- *favoriser la mutualisation (usages collectifs, création de box).*

Le 3° objectif vise à promouvoir la filière au travers de ses savoir-faire et d'une culture partagée. A cette fin les collectivités facilitent la couverture réseau internet mobile pour développer :

- Les actions de promotion et de diffusion,
- Les échanges entre professionnels, animateurs de la filière, acteurs de la filière tourisme, habitants et touristes

➔ **Recommandations :**

- *Renforcer la gouvernance au sein de la filière pour porter une vision commune des projets et des positions de l'ensemble des professionnels du secteur : Groupe professionnel, gouvernance salicole*

## Objectif 3-3-2: Créer les conditions de valorisation pour l'aquaculture et la pêche

➔ **Prescriptions:**

Le 1° objectif vise à protéger le milieu de production au travers de la qualité de l'eau. A cette fin les documents d'urbanisme :

- Mettent en œuvre les dispositions concernant la gestion de l'eau et la protection de la trame bleue mais aussi la gestion des ruissellements (objectifs 1-2-3 et 1-4-3) pour éviter les transferts de pollution amont et assurer une bonne qualité des eaux dans les marais
- Favorisent une gestion environnementale durable en prévoyant les équipements nécessaires pour : la gestion des déchets, la gestion des rejets (dont les polluants liés au carénage), la gestion des eaux grises et noires (enjeu majeur pour la qualité des eaux littorales) ;

➔ **Recommandations :**

- *Mettre en place des démarches de bassin versant pour la gestion des eaux pluviales en amont du territoire*

Le 2° objectif vise à créer les conditions de production et notamment d'amélioration de l'accès à l'eau, aux espaces portuaires et aux zones d'exploitation conchylicoles pour l'ensemble des acteurs des filières pêches et conchyliculture de la production à la transformation, la commercialisation et la distribution.

- **Concernant la pêche**, les documents d'urbanisme prendront en compte le bon fonctionnement des espaces d'activités de pêche, en lien également avec les autres usages du port, et en anticipant les évolutions possibles pour:
  - Améliorer la qualité des espaces publics ;
  - Organiser ou réorganiser des flux terrestres et aux accès à l'eau en évitant les conflits d'usage ;
  - Eviter les évolutions urbaines à proximité des espaces portuaires qui auraient un impact limitant pour le fonctionnement du port et la gestion des flux ;



- Desservir en Très Haut Débit dans l'optique de développement de la « e-pêche ». La e-pêche consiste en l'utilisation de Systèmes d'Informatique Embarquée (SIE), permettant aux chalutiers de faire état de leur pêche (contenu, quantité, qualité) alors qu'ils sont encore en mer et de la revendre avant leur arrivée au port.
- **Concernant l'aquaculture**, les documents d'urbanisme :
  - Maintiennent et consolident les espaces de production aquacole et notamment les espaces conchylicoles par des zonages appropriés et prennent en compte les projets (par exemple, le projet de concession en groupement de professionnels au large de l'île Dumet) ;
  - Interdisent les changements de destination des sièges d'exploitations et autres équipements conchylicoles ou aquacoles ;
  - Anticipent et prévoient les possibilités d'implantation pour le développement nécessaire d'installations et de constructions relatives au stockage, à la transformation et au conditionnement des produits de l'aquaculture et leurs dérivés (par exemple, projet de Loscollo) ;
  - Prennent en compte les besoins d'installations de transformation créatrice de valeur ajoutée soit dans les espaces portuaires soit en parc d'activités ;
  - Rappellent que les espaces remarquables au sens de la loi littoral ne sont pas incompatibles avec les activités aquacoles et les prennent en compte dans les dispositifs réglementaires.

➤ **Recommandations :**

- *Par exemple, il s'agit de faciliter : le développement de nouveaux modes de mise en marché « prêt à cuire », coquillages décortiqués... pouvant faire appel à des synergies avec les industriels du territoire afin d'augmenter la valeur ajoutée de la production locale...*
- *Ou de rechercher des solutions pour une structuration de la gestion des déchets coquilliers (enjeux foncier et immobilier en parc d'activité)*
- *Ou de favoriser le développement de PME et start-up innovantes en lien avec le pôle de compétitivité BIOTECH.*

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

➤ **Prescriptions :**

**Le 1° objectif** vise à protéger l'outil de production que sont les espaces d'exploitation dans leur diversité (filières d'élevage et notamment laitière ; fruitière, maraichères).

A cette fin les documents d'urbanisme :

- Mettent en œuvre les objectifs 1-3-1, 1et 1-3-3 concernant la gestion économe de l'espace, la protection des EAP ;
- Prennent en compte les besoins fonctionnels de l'agriculture (circulations, servitudes de réciprocité, etc.) dans les projets d'urbanisation et d'infrastructures (objectif 1-3-2) ;
- Prennent en compte les démarches de création de PEAN voire les anticipent au travers de dispositifs règlementaires préservant la possibilité de nouveaux projets.
- Intègrent les enjeux de reconquête littorale et d'implantation ou de mise aux normes de bâtiments d'exploitation nécessaire au développement de l'agriculture (cf. objectif 1-4-3, mise ne œuvre de la loi littorale et exemple de démarche sur le coteau de Guérande)

➤ **Recommandations :**

- *Préserver le foncier et l'activité économique agricole, en favorisant l'installation d'exploitations agricoles à travers des démarches territorialisées ;*
- *Informier et accompagner pour la mobilisation d'aides aux investissements des industries agro-alimentaires par l'adaptation de la fiscalité ;*
- *Accompagner l'extension de l'unité GCI d'Herbignac sur le plan réglementaire (lien épuration et qualité des eaux)*
- *Maintenir une économie de production viable (et notamment laitière, contributrice de l'approvisionnement de l'outil de transformation HCI).*



**Le 2° objectif** est de favoriser la transformation et le développement des filières agro alimentaires en liens avec nos productions pour en consolider la viabilité.

A cette fin, les documents d'urbanisme prévoient

- Les possibilités d'implantation des activités de transformation, de conditionnement et de stockage sur place, des produits de l'exploitation, créatrices de valeur ajoutée, dans les zones A et N
  - dans le cadre d'activité accessoire, c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production primaire reste l'activité principale :
- Les besoins d'installations de ces activités en parc d'activités ;

➤ **Recommandations :**

- *Soutenir la filière agro- alimentaire de production et les initiatives de création d'outils collectifs de transformation et de commercialisation*

**Le 3° objectif** est de valoriser les produits du terroir grâce au développement des circuits courts et au développement de la diversification touristique. Il s'agit de valoriser des savoir-faire mais aussi de contribuer à la stratégie touristique et à l'attractivité globale par la promotion de la qualité des productions, la fraîcheur, la traçabilité.

A cette fin, les documents d'urbanisme prévoient dans les zones A et N les possibilités d'implantation des activités accessoires à l'activité agricoles, c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale :

- les besoins immobiliers liés aux activités de vente ;
- les besoins immobiliers liés aux activités touristiques et de loisirs, qui sont accessoires à l'activité agricole, en privilégiant la rénovation des bâtiments existants :
  - Chambres d'hôtes, tables d'hôtes en lien avec une activité de découverte de l'activité agricole principale (agritourisme) ;

- Les besoins pour la valorisation des ressources énergétiques issues des productions agricoles :
  - filière Bois énergie (*Explorer sa faisabilité en lien notamment avec des équipements publics et sur la base d'un programme d'accompagnement*) ;
  - méthanisation et photovoltaïque sur le bâti d'exploitation (*en recherchant des mutualisations pouvant s'appuyer sur un groupement d'agriculteurs/CUMA par exemple*).

Les documents d'urbanisme peuvent également prévoir le cas échéant des possibilités de changement de destination de bâtiments agricoles situés en A ou N pour installer des activités de diversification :

- qui ne remettent pas en cause l'activité agricole primaire,
- ou, par exemple qui permettent la mutualisation de certaines activités et la coopération entre exploitants.

Concernant la commercialisation, les circuits courts ne se résument pas à la vente directe, mais ils concernent également la mise en place de réseaux de distribution locaux permettant tant aux professionnels qu'aux consommateurs d'accéder aux productions locales. Le développement des circuits courts dépend donc des acteurs privés et/ou d'actions publiques de sensibilisation et de soutien, qui relèvent de recommandations, car elles ne rentrent pas dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement.

En revanche, les documents d'urbanisme prévoient :

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

➤ **Recommandations :**

- *Faire connaître et reconnaître l'apport économique pour le territoire  
Promotion/communication des filières agricoles : filière laitière et de*



*transformation, filière maraîchère et fruitière,*

- *Samedi fermiers*
- *événementiel*
- *Randon-ferme -...*
- *Accompagner le développement et la structuration des circuits de proximité : filières courtes et marchés de consommation locale à fort potentiel, filières longues à raccourcir*
- *Inciter à consommer autrement (communication, achats publics)*
- *Travailler sur des plans d'accompagnement de l'adaptation et de la structuration logistique des circuits de proximité (marchés traditionnels, restauration collective et privée, commerce de proximité)*
- *Soutenir une agriculture respectueuse de l'environnement*
  - *Accompagner l'agriculture dans les démarches environnementales d'amélioration de la qualité des eaux et de la biodiversité*
  - *Poursuivre le plan d'actions des démarches bassins versants (contribution à la reconquête de la qualité des eaux qui concourt à la préservation de l'économie conchylicole) ; étendre le travail à d'autres paramètres (phytosanitaires, nitrates,...) que le volet bactériologique en s'appuyant sur l'animation d'un groupe d'agriculteurs (expérimentation sur le Coteau Guérandais)*
  - *Mettre en place des opérations bocagères (en lien avec les démarches bassins versants), filière bois/énergie, trame verte*
  - *Développer les mesures Agro- Environnementales climatiques*



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

L'affirmation de l'économie littorale de Cap Atlantique au travers du « bien-être » et du numérique implique de poursuivre une politique ambitieuse de gestion énergétique et des matières qui soutient le positionnement et la performance des filières économiques du territoire et qui soit facteur de gain en qualité de vie pour les habitants et les touristes.

Il s'agit ainsi d'assurer un fonctionnement territorial plus sobre et plus vertueux :

- en poursuivant la mise en œuvre de la transition énergétique, essentielle à l'adaptation au changement climatique ;
- en développant encore l'optimisation de la gestion des déchets ;
- en recherchant une gestion durable des matériaux.



### 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

L'ambition pour la réduction de la consommation énergétique et des Gaz à effet de Serre est mise en œuvre dans le SCOT au travers :

- de l'ensemble des objectifs d'aménagement du DOO qui convergent pour organiser un fonctionnement plus sobre et vertueux du territoire au plan énergétique (cf. tableau ci-après : organisation des transports, accessibilité des services et équipements, agriculture de proximité...);
- du présent objectif 3-4-1 déclinant les prescriptions spécifiques pour la mise en œuvre de la transition énergétique et l'adaptation du territoire au changement climatique.

Objectifs du DOO pour un fonctionnement territorial plus sobre et vertueux		
Thèmes du DOO	Objectifs en lien avec l'économie d'énergie	Type de gain contribuant à la réduction de la consommation énergétique et des GES
<b>Mobilité / armature urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Report vers les transports collectifs et les modes alternatifs</li> <li>• Intensification de l'utilisation des modes de déplacements doux en particulier le vélo</li> <li>• Qualité des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déplacements de courtes distances, touristiques et pendulaires moins carbonés (vélo, à pied ou voiture partagée, TC). Rappel: 45% des déplacements &lt; 3km</li> <li>• Fluidité des trafics et donc meilleure efficacité déplacement/énergie consommée(et GES émis)</li> <li>• Performance énergétique de l'habitat</li> <li>• Prévention précarité énergétique</li> </ul>
<b>Services / commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de centralités regroupant équipements et commerces</li> <li>• Élévation du niveau de services accessibles (incluant service NTIC aux personnes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flux diffus / quotidiens moins carbonés et moins dispersés. Rappel : + de 60% des déplacements ont pour motifs : 20 % achats, 21% affaires personnelles, 23% loisirs-visites (note : 21% travail)</li> <li>• Réduction des déplacements contraints</li> </ul>
<b>Intégration environnementale de l'aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité des lisières urbaines</li> <li>• Insertion TVB, nature en ville</li> <li>• Gestion des eaux pluviales et pollutions</li> <li>• Préservation de la ressource en eau</li> </ul> <p>Ces objectifs répondent aussi à l'enjeu de baisser la pression sur la ressource en eau pour mieux la partager et réduire la vulnérabilité de l'agriculture au changement climatique (principale vulnérabilité identifiée du territoire).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fonctionnalité des espaces urbains (mobilités douces, développement du bioclimatisme...) et agricoles (gain sur l'énergie dépensée pour l'exploitation des terres)</li> <li>• Optimisation des installations et réseaux d'eaux pluviales (infiltration, réduction imperméabilisation...)</li> <li>• Economie de l'eau potable distribuée (réutilisation des eaux pluviales...)</li> <li>• Accessibilité à la nature et services associés (loisirs...)</li> <li>• Nature en ville : thermo régulation des zones urbaines, gestion des eaux pluviales par hydraulique douce,</li> </ul>
<b>Economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des circuits courts, agriculture proximité</li> <li>• Développement des activités liées au numérique (NTIC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction des déplacements contraints (agriculture proximité, NTIC)</li> <li>• Circuits courts : réduction du coût énergétique de la production/distribution de produits alimentaires</li> <li>• Soutien aux productions bio, agriculture raisonnée...</li> </ul>
<b>TVB Agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuité écologique et protection des zones de sources des cours d'eau</li> <li>• Protection des Espaces Agricoles pérennes et PEAN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtrise des pressions sur les eaux superficielles et donc des besoins d'équipements de dépollution</li> <li>• Stabilité et fonctionnalité de l'espace productif agricole (énergie pour exploiter)</li> <li>• Limitation de la consommation d'espace</li> </ul>
<b>Risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévention des risques et réduction des vulnérabilités en adaptation au changement climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurité + Optimisation coût / bénéfice des aménagements</li> <li>• Pérennité des équipements et réseaux</li> </ul>



## ↳ Prescriptions : Economiser l'énergie et optimiser son utilisation

En lien avec la valorisation des savoir-faire artisanaux, les collectivités soutiennent les filières et les démarches concourant à une amélioration des performances énergétiques.

- Elles prennent en compte, dans les règlements et Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU, les possibilités de mise en œuvre :
  - D'innovation et d'éco-construction sollicitant de nouveaux matériaux et/ou des matériaux locaux (Biomatériaux, Chaume...) dans la conception des bâtiments et des espaces publics, partagés ou privés, dans la recherche d'une consommation moindre en énergie ou du recours à des énergies renouvelables pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.
  - Des solutions de rénovation thermique et des nouvelles normes constructives (ouvertures, matériaux, etc.) en cohérence avec les enjeux d'intégration paysagère et de valorisation patrimoniale.
  - D'une desserte viaire plus fonctionnelle des opérations d'aménagement et incitant aux modes de déplacement doux :
    - En recherchant systématiquement les accroches avec les liaisons douces et les rues des quartiers voisins (privilégier des quartiers connectés et « traversants ») ;
    - En intégrant les besoins de stationnement pour les vélos et les bornes de recharges électriques ;
    - En privilégiant le prolongement d'une voie en impasse par une liaison douce ;
    - En utilisant au mieux le linéaire de route pour desservir les constructions au regard de la densité bâtie envisagée.
  - de l'approche bioclimatique à l'échelle des opérations d'aménagement et de constructions.
- Elles poursuivent des actions en faveur de la rénovation thermique des logements (exemple PIG en cours jusqu'en 2017) dans le parc ancien mais aussi plus récent. En outre, ces actions amèneront à :
  - Etudier la mise en place d'une politique spécifique de rénovation de l'habitat pavillonnaire énergivore des années 90 (et plus anciens) qui est soumis à un risque de perte d'attractivité pour les ménages (enjeu de prévention de la vacance et de la précarité énergétique).
  - Poursuivre les actions d'information et de conseil pour la réhabilitation thermique des logements via des plateformes de type « Cap Info Habitat et Espaces Info Energie » ;
  - Soutenir le développement de la filière éco-rénovation (notamment au travers de la qualification des professionnels).
- Elles soutiennent l'engagement de Cap Atlantique pour un « Territoire à Energie Positive Pour la Croissance Verte » et la mise en oeuvre des actions d'économie d'énergie et réduction des GES suite à la réalisation d'un Plan Climat Air Energie Territorial :
  - Accompagnement des projets publics et privés de rénovation du bâti (logements, activités, etc.) visant la basse consommation énergétique, parmi lesquels les équipements publics feront figure d'exemple ;
  - Poursuite dans le temps du processus de communication / information sur les économies d'énergies ;
  - Développement des pratiques de mobilités durables dans le fonctionnement des collectivités ;
  - Généralisation des bilans thermiques des bâtiments publics ;
  - Support à des projets communaux innovants (économie d'énergie, mobilité durable, énergie renouvelable) ;
  - Réalisation de bilans carbone réguliers à l'échelle de Cap Atlantique.
- Elles favorisent les projets de boucles énergétiques locales (réseaux intelligents pour organiser l'autoconsommation et optimiser en temps réels l'adéquation production / consommation) :



- En prévoyant l'intégration paysagère et/ou l'espace éventuellement nécessaire aux dispositifs de stockage énergétique ;
- En facilitant la mutualisation des travaux d'enfouissement ou de réorganisation des réseaux électriques.

➔ *Recommandations :*

*Pour information, la commune de Pénestin est en cours d'expérimentation d'une boucle locale avec stockage.*

➔ **Prescriptions : Développer la production d'énergies renouvelables**

Cap Atlantique poursuit le développement du mix énergétique que les documents d'urbanisme locaux favorisent en tenant compte du potentiel et de l'acceptabilité environnementale et paysagère des secteurs pour le développement des énergies renouvelables.

En outre, ils mettent en œuvre les objectifs suivants.

• **Pour les dispositifs solaires et le photovoltaïque :**

- Favoriser leur installation sur le bâti en accompagnant, le cas échéant, leur intégration paysagère, dès lors que les objectifs en matière de protection du patrimoine et du paysage ne s'y opposent pas.

Les parcs commerciaux (donc hors commerce de centre ville et hors artisanat) devront comprendre une offre de production d'énergie renouvelable en privilégiant les bases solaires et/ou photovoltaïques.

- A minima, cette offre est mise en œuvre dans le cadre d'opération de rénovation, requalification, ou extension des parcs commerciaux.
- Pour maximiser cette production, les PLU favoriseront, voire imposeront, les dispositifs de production d'énergie

renouvelable en particulier sur les bâtiments commerciaux à grand développé et/ou les parcs de stationnements importants. Une expérimentation sur la mutualisation de ces dispositifs pour des bâtiments de – de 1000 m2 sera engagée.

- Interdire leur implantation au sol, sauf si elle relève d'un usage individuel ou si elle s'effectue en dehors d'espaces agricoles productifs ou d'intérêt écologique avéré, sur des friches urbaines artificialisées, des délaissés d'infrastructures, d'anciennes carrières...
- Intégrer l'objectif de Cap Atlantique de développer une offre photovoltaïque sur les grands équipements communautaires.

• **Pour la méthanisation :**

- Favoriser les équipements nécessaires à la valorisation énergétique des matières organiques :
  - en tenant compte d'une efficacité globale liée à la proximité des gisements et aux possibilités de valorisation optimale de l'énergie produite (possibilité de consommation de la chaleur produite, capacité d'injection de biométhane dans les réseaux de gaz naturel, réduction des besoins de transports des matières). Le secteur nord du territoire dispose de potentiels pour le développement de la méthanisation qu'il conviendra de confirmer.
  - en reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme accessoires à l'activité agricole.

• **Pour la filière bois énergie :**

*La filière bois énergie peut s'appuyer sur plusieurs gisements, notamment : les haies bocagères, mais aussi l'entretien des franges des marais de Brière et ses boisements. Son lancement implique la présence de débouchés (gros consommateurs tel qu'un équipement public important...) et de formaliser le fonctionnement des différents acteurs en s'assurant au préalable de la rentabilité économique et environnementale de la filière.*

- Les documents d'urbanisme locaux s'assureront que leur dispositif réglementaire ne s'oppose pas à la valorisation



énergétique des haies et boisements dès lors qu'elle est compatible avec la sensibilité écologique des milieux et avec la Loi littoral. Ils tiennent compte des objectifs issus de la mise en place de schémas bocagers.

- **Pour l'éolien :**

- Cap Atlantique soutient les filières d'éolien en mer et d'hydrolien (secteur d'excellence et d'expérimentation) que les documents d'urbanisme locaux favorisent :
  - En assurant une réponse adaptée aux éventuels besoins d'installations, d'ouvrages et d'occupation du domaine public nécessaires à leur mise en œuvre et à leur maintenance (exemple : base de maintenance au port de La Turballe). Les collectivités veillent à la compatibilité de ces installations et ouvrages avec la sensibilité écologique des milieux qui les reçoivent.
  - En valorisant la présence et le fonctionnement des aéro/hydrogénérateurs dans l'économie locale : offre touristique spécialisée, soutien à la maintenance navale, ...
- Le petit éolien à terre est à envisager dans le tissu urbain, prioritairement dans les zones d'activités économiques et commerciales, et dans les exploitations agricoles (sous réserve des objectifs de protection du patrimoine). Dans tous les cas son implantation doit être compatible avec le fonctionnement urbain en termes de nuisances, paysages et d'objectifs de qualité environnementale.

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

- Les collectivités et leurs partenaires poursuivent les actions définies et menées à l'échelle de périmètres de coopération adaptés, en faveur d'une gestion optimisée des déchets.

Dans ce cadre, il s'agit notamment :

- D'optimiser le maillage de déchetteries pour un service encore plus équitable entre les communes et une optimisation des prestations pour les usagers :
  - En mutualisant les déchetteries du Pouliguen et de Batz sur mer sur un nouveau site à étudier (secteur du Poull'Go) ;
  - En mutualisant les déchetteries de Guérande et La Baule sur un nouveau site à étudier entre ces 2 communes et qui permettrait également l'accueil d'une plate-forme de déchets verts remplaçant celle existante de La Baule (site des services techniques) ;
  - En mettant en œuvre sur les sites existants des autres déchetteries les actions de reconfiguration / rénovation issues du schéma directeur des déchetteries de Cap Atlantique : reconfiguration des circulations internes, rénovation / extension de quais, mises aux normes d'équipements (notamment en terme de sécurité incendie), ajouts de bacs pour la collecte,...
- De poursuivre la réflexion\* sur le développement d'une offre viable pour le traitement et le recyclage des déchets du bâtiment, en intégrant les enjeux suivants :
  - Localisation de l'offre à proximité des secteurs générant les principaux volumes de matériaux à traiter tout en assurant une accessibilité optimale pour les artisans et systèmes de collecte ;
  - Gisement suffisant de matériaux à traiter (en tenant compte des normes de recyclage pour les entreprises, de la politique de réduction des déchets à la source, etc.).

\* Précisons que Cap Atlantique n'est pas compétent pour la



collecte, le traitement ou le recyclage des déchets issus des activités du bâtiment. En revanche, en tant qu'acteur territorial et de la cohérence de l'aménagement à l'échelle du SCOT, il constitue l'appui de référence aux réflexions avec les différents partenaires (privés et publics) pour étudier les solutions les plus pertinentes.

- De veiller dans les documents d'urbanisme locaux à une intégration adaptée des systèmes de collecte des déchets dans les urbanisations, notamment pour la mise en place de dispositifs facilitant, et donc optimisant, le tri à la source. La réflexion pourra notamment porter sur le respect d'une largeur minimale des voies, la mise en place d'aires de retournement (collecte en porte-à-porte) et d'espaces de regroupement des installations de collecte sélective.
- De poursuivre les actions de prévention de production de déchets à la source : politique fiscale, accompagnement des professionnels, communication / sensibilisation des particuliers, contrat Zéro déchets – Zéro Gaspillage (ZDZG) qui constitue un élément phare pour la compétence déchet et la prévention de la production des déchets.
- Les documents d'urbanisme locaux permettront la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, de la carrière d'Herbignac. Ils intègrent les objectifs éventuellement fixés de remise en état des espaces qui ne sont plus destinés à l'exploitation.



## GLOSSAIRE

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AMII : Appel à Manifestations d'Intentions d'Investissement organisé en vue de recueillir les intentions d'investissement des opérateurs en matière de déploiements de réseaux à Très Haut Débit.

AOT : Autorité Organisatrice de Transport

Bimby : Densification urbaine spontanée par division parcellaire

Bioclimatisme : Conception des constructions ayant pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie, confort d'ambiance, adéquats et agréables (températures, taux d'humidité, insalubrité, luminosité, etc.) de manière la plus naturelle possible, en utilisant avant tout des moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles sur le site (énergie solaire, géothermique, éolienne, et plus rarement l'eau), et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et le moins d'énergies extérieures au site (généralement polluantes et non renouvelables), tel que les énergies fossiles ou l'électricité, produits et apportés de loin à grands frais

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CLE : Commission Locale de l'Eau (SAGE)

CU : Code de l'Urbanisme

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement et du Logement

DOCOB : DOCUMENT d'Objectif définissant, pour chaque site Natura 2000, un état des lieux, des objectifs de gestion et les modalités de leur mise en œuvre

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs (SCOT)

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

EPFR : Etablissement Public foncier Régional

EBC : Espace Boisé Classé par les Plans Locaux d'Urbanisme

Electromobilité : moyens de déplacement utilisant des véhicules électriques (individuels ou collectifs) en s'organisant en général autour de point de rabattement permettant aux usagers de changer de mode de déplacement (aire de covoiturage, proximité d'une gare...)

FabLab : le FabLab est un Tiers-Lieu (cf. ci-après), un laboratoire de fabrication fournissant des outils mutualisés autour des pratiques et usages numériques (électronique, robotique...)

FISAC : Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FTTH : Desserte numérique à très haut débit dédiée à l'abonné

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

GES : Gaz à Effet de Serre

HQE : Haute Qualité Environnementale

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Intermodalité / multimodalité : L'intermodalité désigne la combinaison de plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement. Un pôle intermodal ou multimodal permet de changer de modes de transports (par exemple train/bus ; bus/voiture ou vélo...)

MH : Monument Historique

Multimodalité : La multimodalité désigne la présence de plusieurs modes de transport différents entre deux lieux. On parle de multimodalité entre deux lieux si on peut les relier par des trajets empruntant des modes de transport différents

Natura 2000 : Réseau écologique européen de sites naturels (les objectifs de protection sont transcrits en droit français par la définition de ZPS et ZSC)

NTIC : Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication

ONF : Office National des Forêts

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PAC : Politique Agricole Commune

PEAN : Périmètre de Protection des Espace Agricoles et Naturels

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET : Plan Climat Air-Energie Territorial.

PCET : Plan Climat Energie Territorial.



PDEDMA : Plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés

PDU : Plan de déplacement Urbain

PIG : Projet d'Intérêt Général

PNR : Parc Naturel Régional

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PREDIS : Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux

PTU : Périmètre de Transports Urbains

PTZ : Prêt à Taux Zéro

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

R&D : Recherche et Développement

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie

SMART CITY : ville ou mode de développement intelligent et durable utilisant de manière efficace et intégrée les nouvelles technologies de l'information et de la communication.