



## ***Vous avez dit SCoT ? Nous vous proposons d'y contribuer !***

Le SCoT, ou Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et de planification de l'aménagement du territoire.

La révision du SCoT est l'occasion de construire ensemble un projet politique partagé qui déterminera les ambitions du territoire à horizon 2045 afin d'avoir un SCoT robuste & résilient et qui s'inscrit dans le prolongement du « Projet de territoire 2030 ».

- ✓ Il vise à planifier et organiser le développement du territoire
- ✓ Il intègre des orientations stratégiques pour le développement économique, social, environnemental et urbain
- ✓ Il assure la coordination des politiques publiques d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de transport, d'environnement, etc.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Traduit réglementairement le PAS : guide les actions publiques et privées pour l'aménagement du territoire

Annexes

Diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Exprime les volontés et orientations stratégiques pour l'aménagement du territoire avec une vision d'avenir à horizon 20 ans (logement, économie, mobilité...)

Du SCoT...



...vers les PLU



3 AXES DU PAS

- Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique
- Un territoire authentique, porteur de bien vivre pour tous et d'une économie durable et novatrice
- Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser

Principaux chiffres (2020)



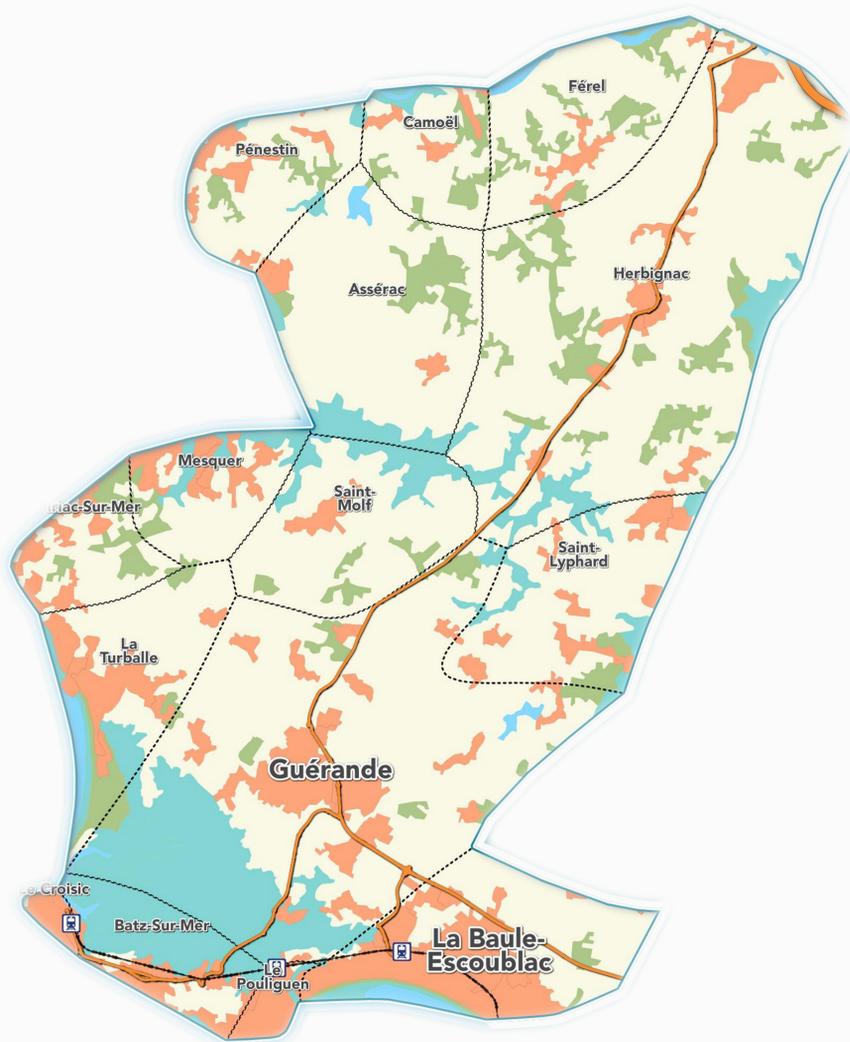
386,1 km<sup>2</sup>  
1 EPCI  
75 716 habitants  
*+ 2 199 par rapport à 2014*



77 061 logements *+ 5 435*  
48% de résidences secondaires



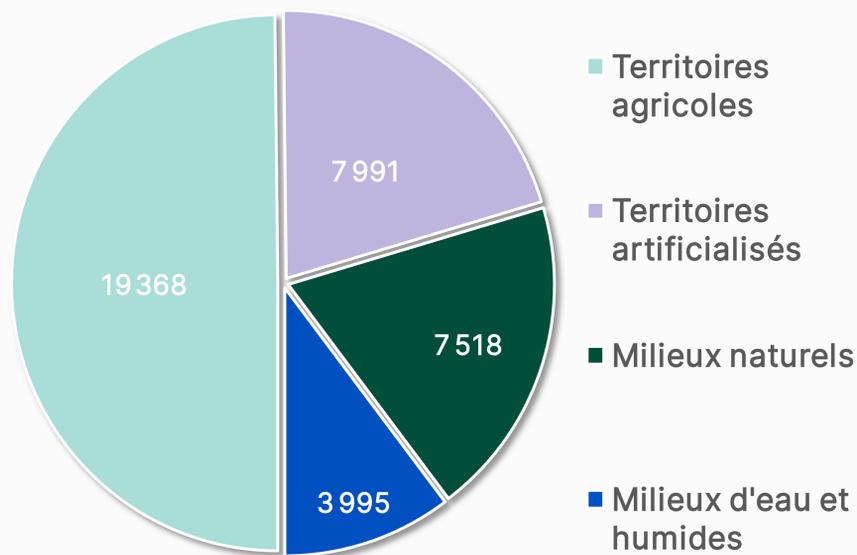
24 070 emplois *- 110*  
27 489 actifs occupés



## Grands enjeux (1/2)

Note : Le PAS est consultable sur le site de l'agglomération

### Un territoire d'eau, agricole... et urbain



Source : MOS, Cap Atlantique

Entre 2011 et 2020, 307 ha de territoires agricoles ou naturels ont été **artificialisés**

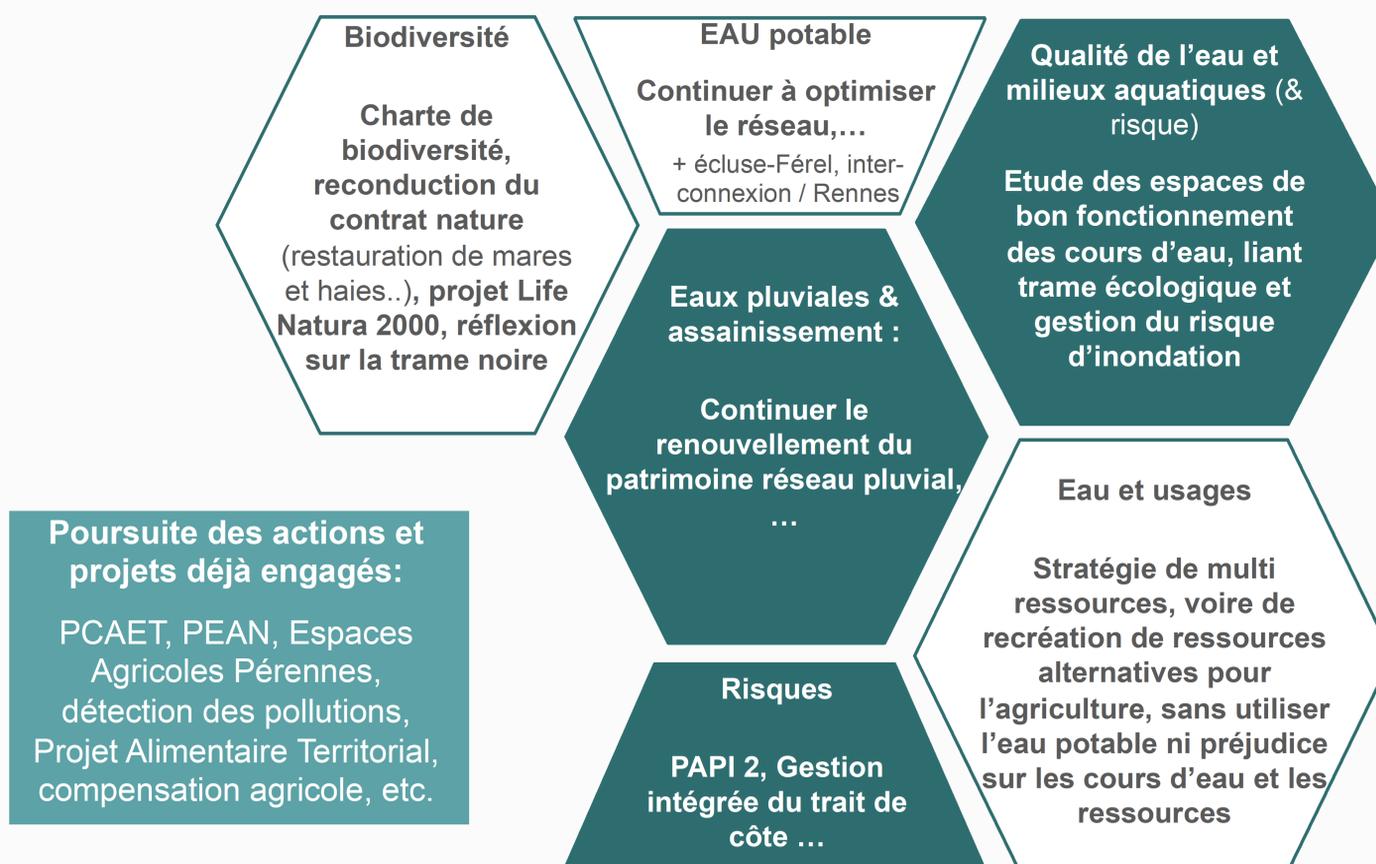
**D'ici 2050, l'objectif est de tendre vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN),** en réduisant le rythme de la consommation d'espace (-50% tous les 10 ans, par rapport à la période 2011-2021)

ou bien de réaliser des mesures de compensation (artificiel → naturel / agricole)



Une diversité rare de **patrimoines et des milieux et paysages aux qualités uniques** tissant un lien fort avec les espaces de vie et les activités économiques, vectrice de **notoriété pour le territoire.**

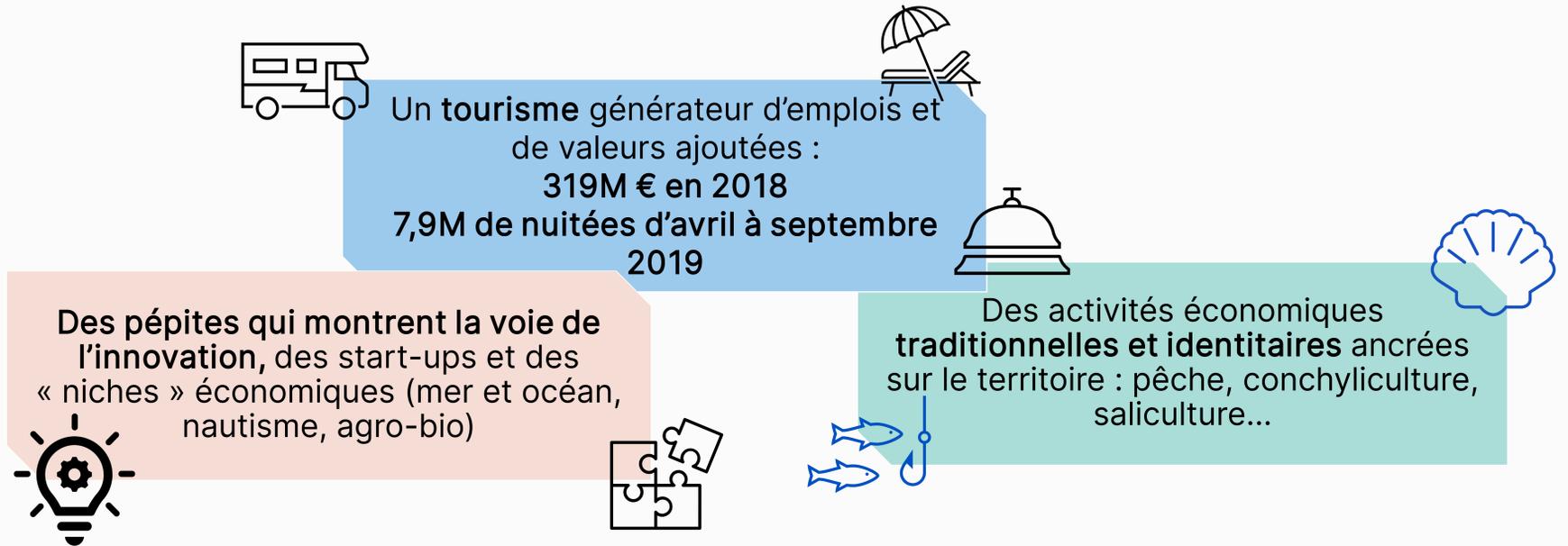
### Un lien à la nature, aux paysages et aux ressources : essentiel à l'authenticité et au mode de développement du territoire



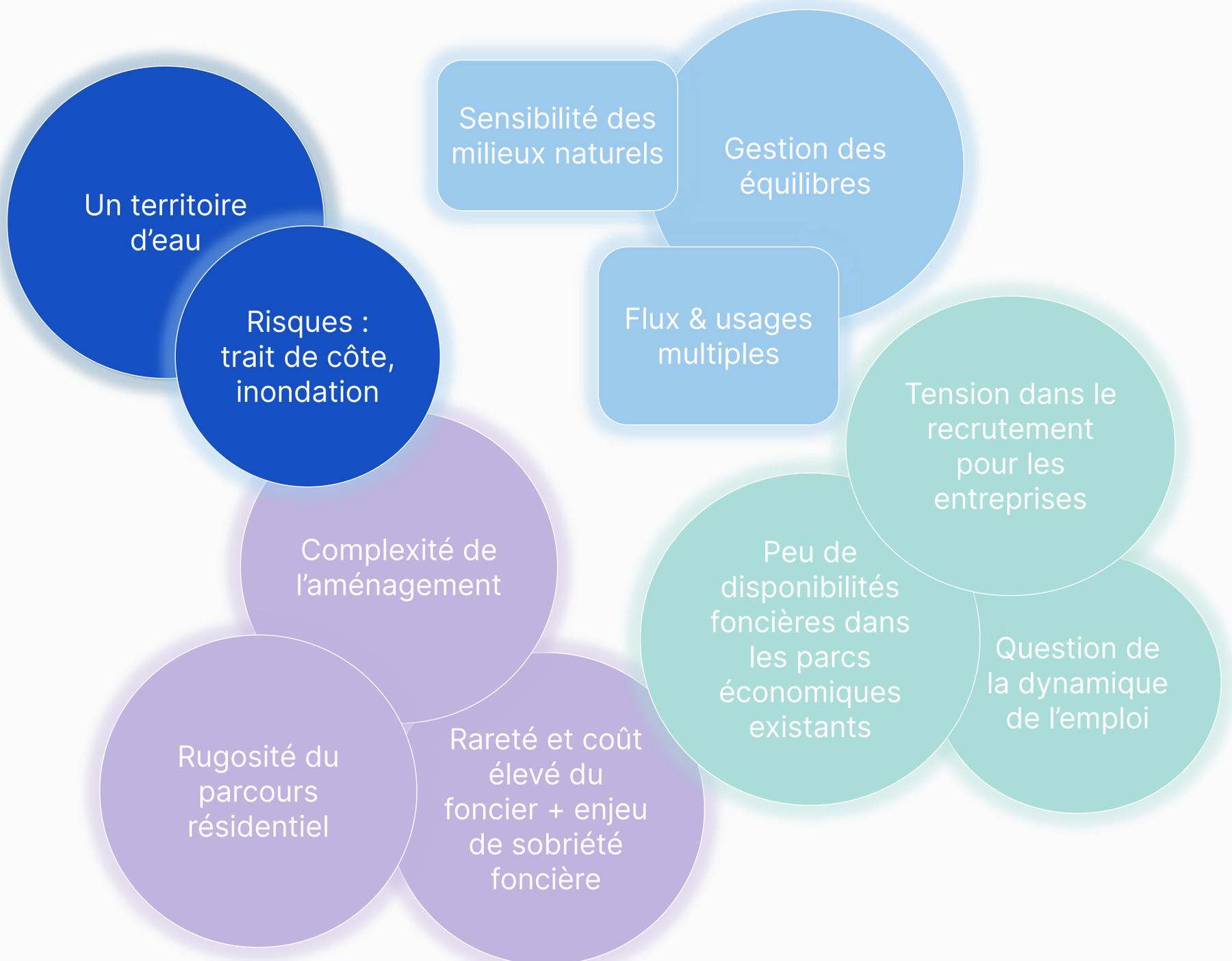
## Grands enjeux (2/2)

Note : Le PAS est consultable sur le site de l'agglomération

### Une réalité économique tangible & diversifiée



### Un territoire en tension



## Un territoire accélérateur de la transition écologique & énergétique



### Trame Verte et Bleue



Principes clés de la trame écologique

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

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

Il s'agit de :

Poursuivre la **lutte contre la précarité énergétique** et transformer les résidences secondaires en résidences principales tout en **favorisant l'électromobilité et les mobilités durables**.

**Développer les secteurs de production d'énergie non carbonée**, en se concentrant sur le solaire thermique et photovoltaïque, et valoriser d'autres sources comme les énergies marines et la filière bois-énergie.

**Réduire les déchets à la source**, optimiser les déchetteries et promouvoir l'économie circulaire à travers **les circuits courts** et la **valorisation des sous-produits** des activités primaires.

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

Il s'agit de

**Développer les déplacements alternatifs à la voiture**, de structurer l'offre de mobilité pour mieux desservir les territoires, et de favoriser l'accès à divers modes de transport.

**Renforcer l'axe Saint-Nazaire / La Baule / Guérande / Herbignac** avec des services de transport collectif et de covoiturage adaptés, tout en gérant les flux touristiques.

Développer les **itinéraires cyclables** pour les mobilités quotidiennes et de loisirs.

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

Il s'agit de :

Préserver la **trame verte et bleue** et valoriser ses multiples fonctions  
Affirmer **le rôle du milieu urbain pour soutenir la biodiversité** et proposer des **cadres de vies propices au bien-être** des populations et aux nouveaux modes de vie.

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

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

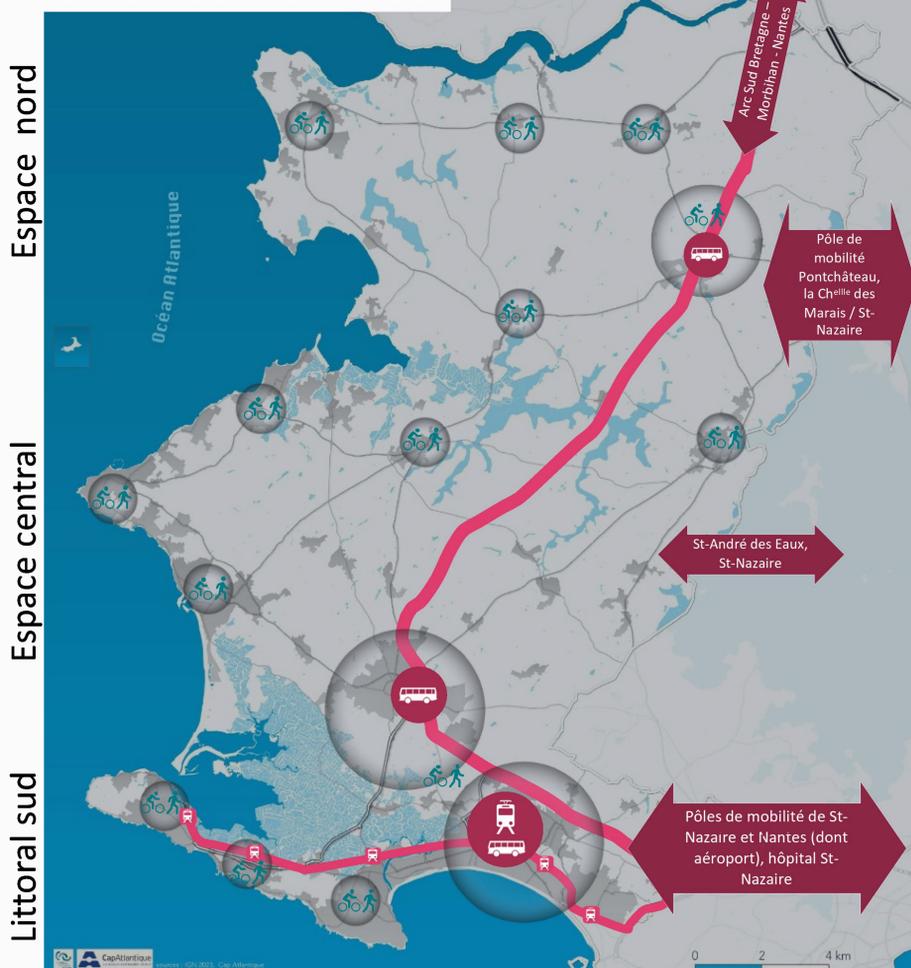
Il s'agit de :

Identifier **des espaces stratégiques pour développer les filières** agricoles et protéger des zones pérennes sur 20 ans, tout en facilitant **le fonctionnement des exploitations** et en créant de la valeur ajoutée, notamment grâce à une **politique foncière** ciblée et un soutien aux projets agricoles dans les zones périurbaines et littorales.

Promouvoir l'accès pour tous **à une alimentation saine, locale et durable**, tout en soutenant une **agriculture locale, viable et respectueuse de l'environnement**, conformément aux objectifs du **Projet Alimentaire Territorial (PAT) « Presqu'île - Brière - Estuaires »** relayés par le SCoT, est également évoqué.



### Trame des mobilités



-  PEM: Pôles d'Echanges Multimodaux
-  Gares
-  Modes Doux (vélo, marche)
-  Colonnes vertébrales
-  Axes structurants
-  Offre locale, irrigation en lien avec les pôles de mobilité, covoiturage, modes doux...
-  Réseau de villes et bourgs

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



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

Il s'agit de :

Organiser l'intensification de l'offre résidentielle et économique en continuité avec les dynamiques régionales,  
Dynamiser les centralités pour valoriser leurs spécificités,  
Favoriser l'accessibilité aux services et équipements,  
Renforcer les polarités structurantes avec des grands équipements et leur construction si nécessaire.

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

Il s'agit de :

Viser une offre commerciale de qualité et diversifiée, et dynamiser en priorité le commerce des centres-villes,  
Conforter les pôles majeurs de La Baule, Guérande, et Herbignac.  
Optimiser les espaces commerciaux existants sans créer de nouveaux parcs en périphérie pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des aménagements.

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

Il s'agit de :

Faciliter l'accès au logement tous avec une stratégie à la fois quantitative et qualitative.  
Optimiser l'usage des logements existants en transformant les résidences secondaires en résidences principales, en adaptant les bâtiments aux nouveaux besoins et en rénovant pour améliorer l'efficacité énergétique.

Diversifier l'offre de logement en respectant les exigences légales pour les logements sociaux, en développant des logements intermédiaires pour les ménages modestes, et en proposant des solutions adaptées pour les seniors et autres publics spécifiques.

Assurer une qualité attractive des logements et des formes urbaines pour répondre aux besoins variés.

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

Formes urbaines + diversifiées & innovantes  
Mixité fonctionnelle  
Habitat innovant dans sa conception

Optimisation du foncier avec des densités acceptables et formes urbaines adaptées qui préservent la qualité/le cadre de vie

Architecture valorisant des marqueurs locaux dans la conception des projets, sans figer l'architecture ou exclure l'innovation

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

Il s'agit de

Tendre à une offre commerciale de qualité et diversifiée,  
Dynamiser en priorité le commerce des centres-villes,  
Conforter les pôles majeurs de La Baule, Guérande, et Herbignac.

Optimiser les espaces commerciaux existants sans créer de nouveaux parcs en périphérie pour améliorer la fonctionnalité et la qualité des aménagements.

Estimation de l'évolution de la population à 20 ans

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

+ 8783 logements (439/an)  
Intégration de la dynamique du PLH (hausse des résidences principales)  
Rythme de production de logements sur le long terme et qui favorise le projet social

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



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

Reconnaitre et préserver le réseau hydrographique et les espaces de bon fonctionnement, de la source à la mer (maintien de la continuité des cours d'eau, maîtrise des pressions à leurs abords...)

Gestion durable des eaux pluviales, car intégrée à l'aménagement et plus écologique : composition urbaine intégrant/restaurant les chemins d'eau, gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation en secteurs propices à l'alimentation de nappes...

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

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



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

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

*Balnéaire, nautisme, patrimoines, nature, savoir-faire, culture, Sport, ressourcement, bien-être,...*

L'idée d'un **tourisme respectueux de l'environnement** et créateur de valeurs (économiques, sociales et culturelles) est mise en avant.

Ainsi qu'une recherche de **l'amélioration de la saisonnalité**, du **rajeunissement des cibles** et le renforcement de la valeur ajoutée générée par la multiplication des séjours.

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

Il s'agit ici de

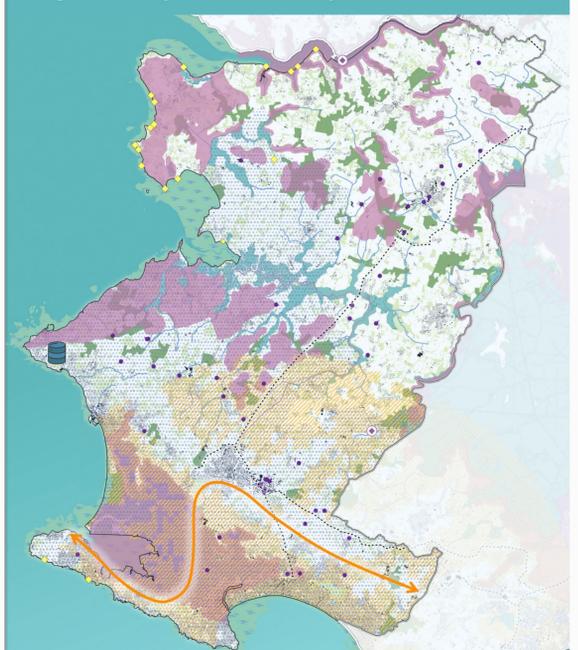
Préserver la capacité de production et le développement en **maîtrisant les conflits d'usages, protéger les espaces conchylicoles et de pêche, et gérer les flux touristiques.**

Faciliter la création de valeurs ajoutées par la transformation et la valorisation des sous-produits, **maintenir la qualité des eaux** et des rapports écologiques, et **accompagner les acteurs** et logements saisonniers.

**Objectif D : Protéger les populations et activités faces aux risques**

Il s'agit d'avoir un aménagement du territoire qui doit intégrer **la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique.** La structure urbaine autour de La Baule, Guérande et Herbignac, ainsi que les actions pour la trame écologique et la gestion de l'eau, sont essentielles pour un **développement cohérent.** Les Plans de Prévention des Risques Littoraux et les actions de prévention de l'agglomération sont des références importantes.

Diagnostic : synthèse des risques (hors AZI et trait de côte)



- Mouvements de terrain
- Aléa retrait gonflement des argiles de moyen à fort
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- PPRL
- Risque feux de forêt
- Voie routière à enjeux
- Canalisation de transport de gaz
- Stockage de carburant
- Risque rupture de barrage

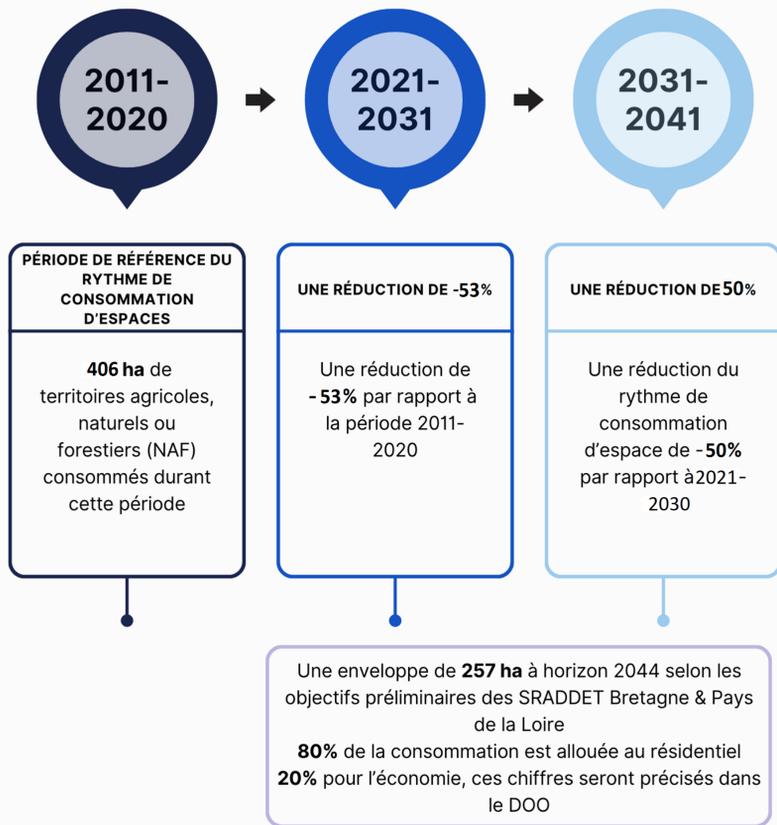
**Objectif E : Pérenniser l'authenticité du littoral, en adéquation au changement climatique**

Il s'agit de

L-Lutter **contre l'érosion côtière**, et donc d'améliorer la connaissance des risques, adopter des stratégies de défense, d'adaptation, et de renaturation des secteurs affectés. **Aménager le littoral en impliquant toutes les communes** pour optimiser l'accueil, préserver les espaces agricoles, et **s'adapter au changement climatique.**

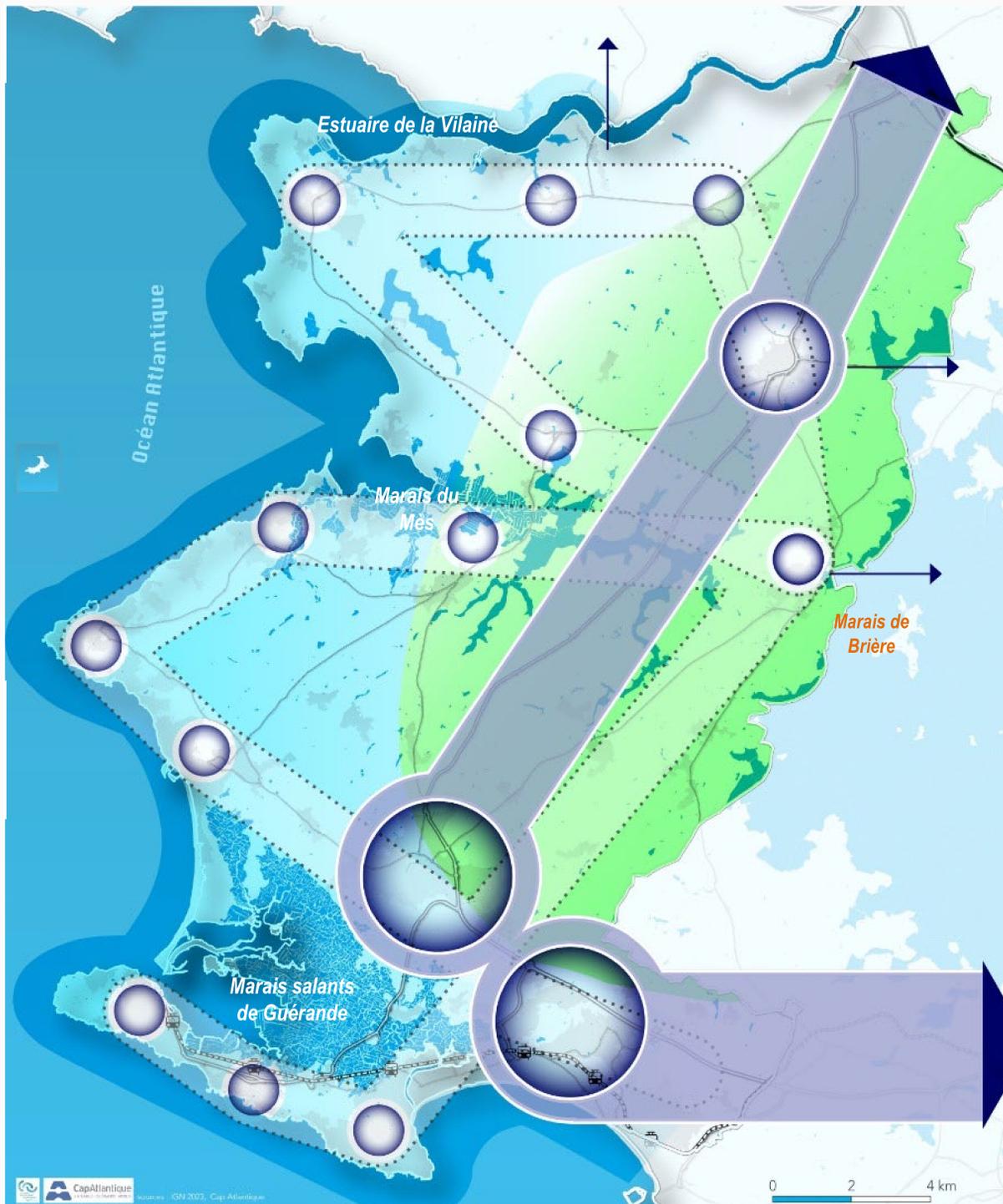


## Une trajectoire du territoire du SCoT vers la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) (et qui encadre la capacité d'accueil du territoire)



Le SCoT organise la **dégressivité du rythme de la consommation d'espace** future, par période décennale comme le prévoit la loi Climat & Résilience.

## Carte de synthèse



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

**Colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac » :**

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



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

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

**Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique**

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

- Préserver et gérer une trame écologique vivante
- Valoriser durablement l'espace agricole et la transition alimentaire
- Développer la performance énergétique du territoire

- Dimension sociale et économique du littoral et valorisation de l'identité maritime de la Presqu'île : économie maritime (activités primaires, nautisme, énergie, innovation/recherche,...), tourisme durable,...
- Politique de l'eau ambitieuse alliant gestion durable des ressources, milieux aquatiques et risques d'inondation
- Préservation de l'authenticité Littorale et des Marais de Brière
- Protéger face aux risques. Et gestion du trait de côte.