



CapAtlantique
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

Concertation

**Du projet d'Aménagement Stratégique
(PAS) au Document d'Orientation et
d'Objectifs (DOO)**

Janvier 2025





CapAtlantique
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

Sommaire

**1 : L'aménagement au service du projet de territoire :
SCoT et PLU**

**2 : Les 3 grands Axes du Projet d'Aménagement
Stratégique du SCoT**

**3 : Bilan concertation – Restitution des réunions
publiques sectorielles**

4: Vers le Document d'Orientations et d'Objectifs





CapAtlantique
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

1 : L'aménagement au service du projet de territoire : SCoT et PLU





Vous avez dit SCoT ?

1 - 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, écologie, ...)



La révision du SCoT est l'occasion de construire un projet partagé qui déterminera les ambitions pour le territoire à horizon 2045

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

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

3 - Annexes

Diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix, ...



Le SCoT, un document cadre de référence pour les documents d'urbanisme locaux qui l'appliquent en compatibilité notamment les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le PLU est un document qui fixe des règles d'urbanisme et permet de mettre en place une politique d'aménagement du territoire à l'échelle de la commune pour une durée de 10 à 15 ans.

Le PLU va traduire les grandes orientations indiquées dans le SCOT à une échelle plus locale.

**Compatibilité : il s'agit de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure. Autrement dit : la norme inférieure ne doit pas avoir pour effet ni pour objet d'empêcher ou freiner l'application de la norme supérieure. La norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas. Ainsi, il existe une marge de manœuvre pour préciser ou approfondir le sujet.*

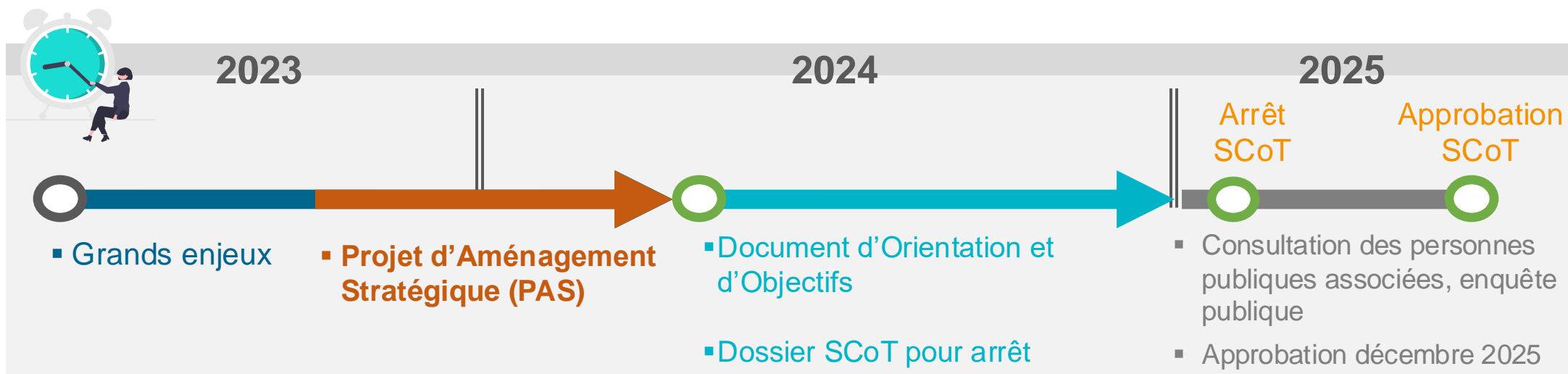
Processus de révision du SCoT

Une révision qui s'inscrit dans le prolongement logique du « Projet de territoire 2030 » :

- ✓ Un territoire accélérateur de la transition écologique
- ✓ Un territoire porteur du bien vivre pour tous
- ✓ Un territoire uni et intégré au profit du dynamisme global

Et qui valorise les multiples démarches qualitatives dans le territoire, plans, études en cours, et actions (Programme Local de l'Habitat 2024-2030, Schéma d'Aménagement Économique, Plan de Mobilité...)

SCoT robuste & un territoire résilient à horizon 2044



2 : Les 3 grands Axes du Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT

Un projet fédérateur, résolument durable et tourné vers l'avenir au profit de ses habitants, de ses activités, de ses patrimoines environnementaux et paysagers aux qualités uniques.

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



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

Axe 1

Un territoire accélérateur de la transition écologique & énergétique

Un territoire en adaptation au changement climatique et actif face au défi énergétique et de lutte contre les gaz à effet de serre.

S'engager dans une trajectoire décarbonée, préserver et valoriser un environnement exceptionnel pour le bien-être des populations et le dynamisme des activités

TVB & Biodiversité - Agriculture & Alimentation - Énergie & décarbonation - Mobilité



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

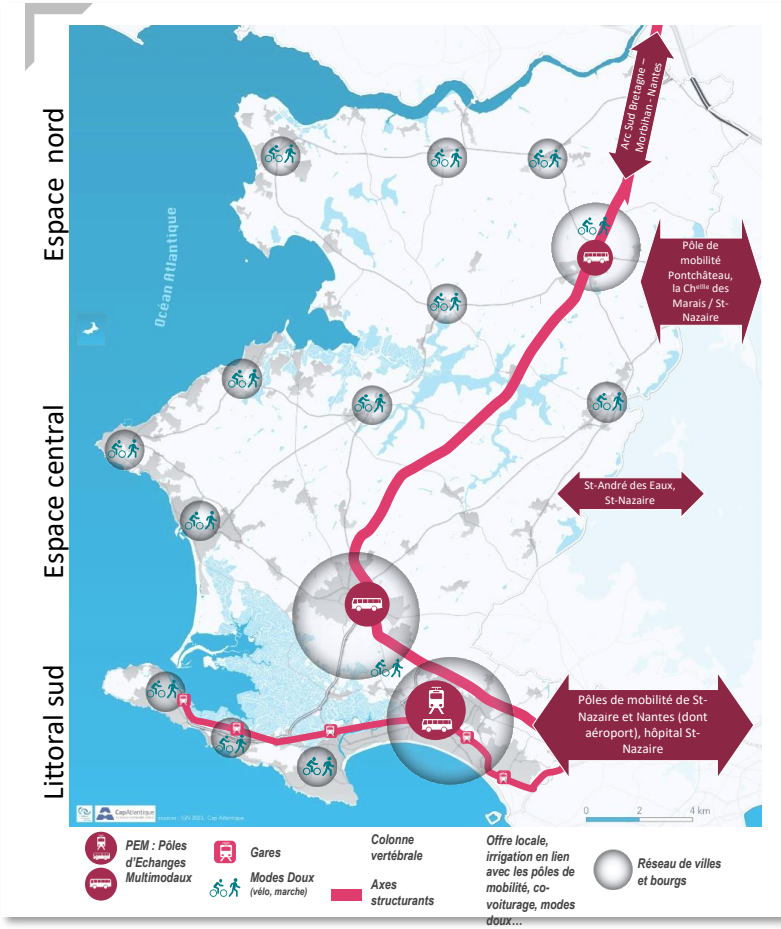
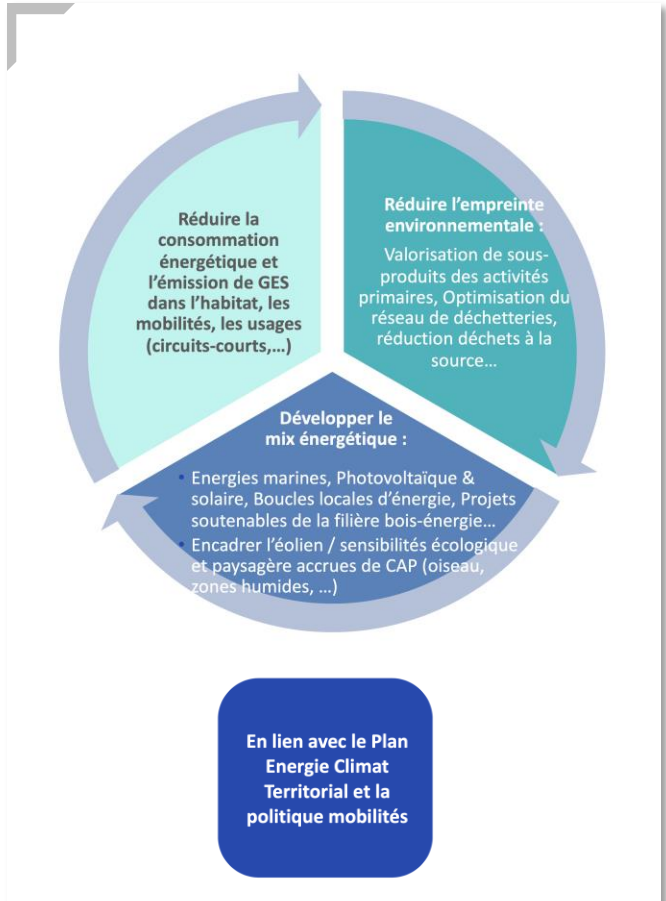
B. Se réengager durablement pour la valorisation des espaces agricoles et forestiers et la transition alimentaire

C. Développer la performance énergétique du territoire en capitalisant sur les atouts de Cap Atlantique et se projeter dans une trajectoire décarbonée

D. Développer une offre de mobilité alternative, attractive, écologique et économique



- Espaces d'intérêt majeur, dont les marais, et maillage de milieu favorisant la diversité des écosystèmes et la qualité des rapports écologiques et hydrauliques amont/aval
- Renaturation & gestion de milieu (life Natura 2000, mares, haies,...), atténuation d'obstacles
- Intégrer les enjeux des activités humaines liés à la gestion de ces espaces (activités primaires...)



Axe 2

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

*Un territoire équilibré et structuré par la
colonne vertébrale*

*« La Baule, Guérande, Herbignac »
répondant aux attentes de ses
habitants en articulant la logique du
triolet «logement, emploi, mobilité »*

Armature – Commerce – Logement –
Economie



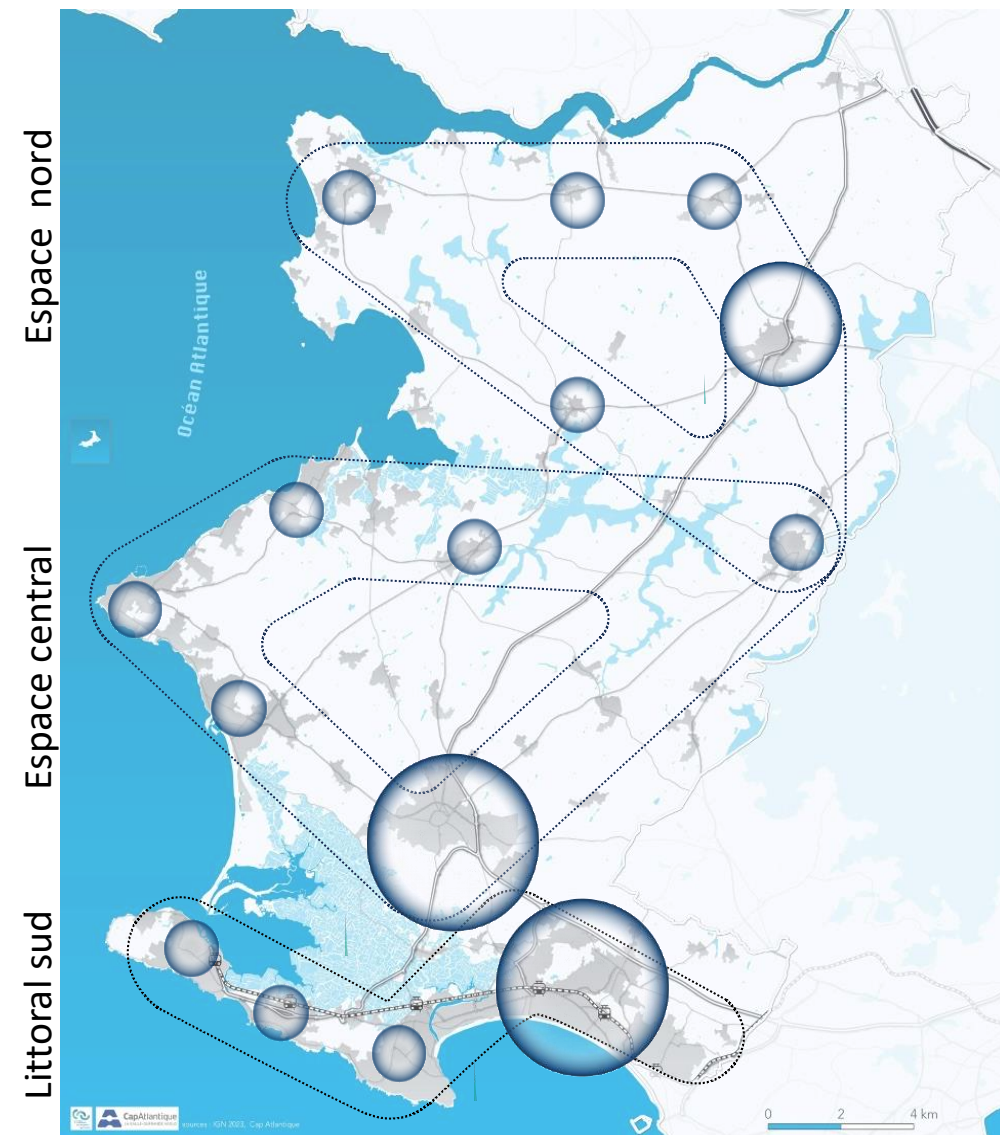
A. Une organisation en réseau des villes et bourgs, structurée autour de la colonne vertébrale «*La Baule, Guérande, Herbignac*» et interconnectée aux territoires voisins

- 🌐 **Colonne vertébrale** : Organisation de l'intensification de l'offre résidentielle, en haut niveau de services et économique (dont tertiaires/innovation)
- 🌐 **Au sein du réseau, dynamisation des centralités des communes de Cap** : réseaux / mutualisations de services à la population, enrichissement de l'offre (culture, sanitaire et santé,...), valorisation de tonalités économiques locales
- 🌐 **Connexions & coopérations externes** (ligériennes et bretonnes)

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

- 🌐 **Viser une offre de qualité et de diversité**
- 🌐 **Dynamiser le commerce des centralités des communes** (dont anticipation / vacance et commercialité de cœurs d'îlots, clarification et qualification des parcours marchands – centralités de vie), **et conforter les 3 pôles structurants (La Baule, Guérande, Herbignac)**
- 🌐 **Optimiser les espaces commerciaux de périphérie existants (et pas de développement de parcs commerciaux périphériques)**

Irrigation du territoire et développement équilibré autour du triptyque « logement, emploi, mobilité »



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

🔄 Optimisation de l'usage du parc de logements existants :

- 🔄 rénovation/ adaptation du logement
- 🔄 mutations de résidences secondaires en principales
- 🔄 offre sociale

🔄 Diversification de l'offre de logements accentuant l'effort sur le logement des actifs, jeunes et aidé, ...

...tout en travaillant sur les différents segments de l'offre pour éviter l'exclusion et prendre en compte le vieillissement de la population (bien vieillir)

Faciliter les parcours résidentiels de chacun et renforcer l'accès au logement des jeunes et des actifs (dont saisonniers et étudiants)

Solidarité de toutes les communes du territoire pour contribuer à leur niveau à la politique de diversification de l'offre en logement

Perspectives d'évolution à 20 ans (suite)

+ 8 783 logements, soit en moyenne 439 logt/an (intégrant la dynamique impulsée par le projet de PLH 2014-2030)

Autour de + 7 900 / + 12 000 nouveaux habitants => dépendra des possibilités de renforcement de l'attractivité du territoire pour les actifs

Estimation de l'évolution de la population à 20 ans

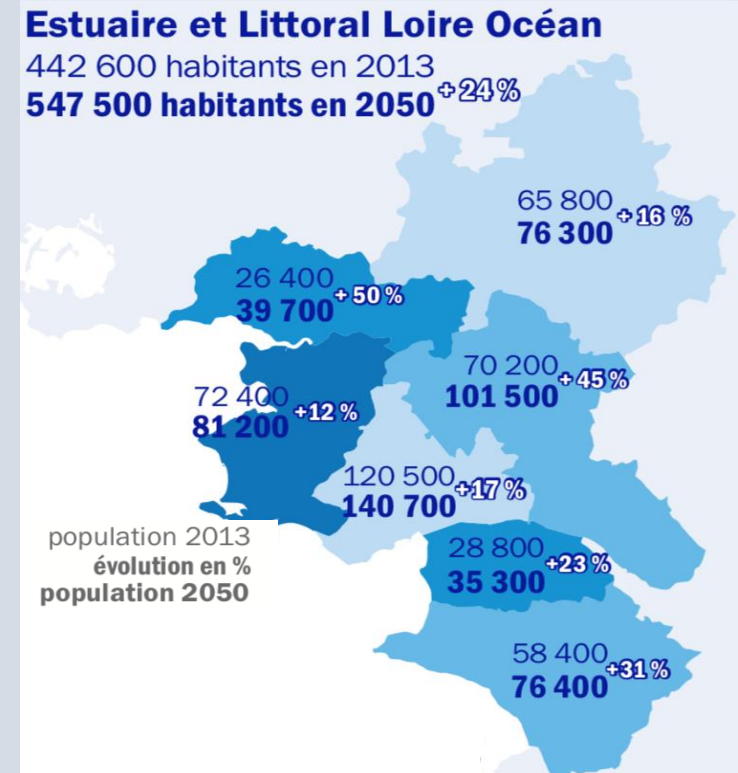
	Nombre d'habitants par résidences principales	% de résidences principales	Nombre d'habitants	Evolution du nombre d'habitants
Valeur 2020	2,06	47,8%	75 716	
2044 Hypothèse basse	1,96	49,8%	83 572	+ 7 856
2044 Hypothèse haute	2,00	51,2 %	87 680	+ 11 964

Taux annuel de croissance soutenu : 0,49 à 0,74% /an (contre 0,23% sur 2008-2013 et 0,61%/an sur 2014-2020)

Hausse du % des résidences principales dans le parc de logement

Tendance à la baisse du nombre moyen d'habitants par résidence principale

Pour information : Projections Omphale Insee 2017, scénario central Source : ADDRN 2021 – Insee



Population Cap Atlantique : Insee 2013 et 2021 et projection Omphale 2013-2050 (scénario central – ADDRN 2021, Insee)

	2013	2050	2013	2021
Population	72 400	81 200	72 400	76 565
Evolution	8 800		4 165	
Nombre d'années	37		8	

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

E. Accompagner durablement les dynamiques de l'économie présentielle (orientée vers les services et le bâtiment) et favoriser une économie productive tournée vers l'innovation

biotechnologie, énergie, « vent, mer et océan », gestion environnementale, changement climatique, sport/santé, économie circulaire, transition agricole et transformation produits, bien-être au travail – RSE, ...

Diversification des formes urbaines, + innovantes

Diversification des fonctions à l'échelle de la construction (mixité fonctionnelle)

Habitat innovant

Optimisation de l'usage du foncier avec des densités acceptables et formes urbaines adaptées / :

- esprit des lieux et qualité visuelle dans le paysage
- qualité des espaces privatifs et usages fonctionnels
- insertion environnementale, bioclimatisme,...

Architecture

valoriser des marqueurs (et/ou savoir-faire) locaux dans les conceptions, sans figer l'architecture ou exclure l'innovation

Afin d'éviter les risques de banalisation



Se déployer économiquement

- formation / Ens. Sup. (adapté à CAP)
- tertiaire productif
- partenariats exogènes et mises en réseau économiques (Saint-Nazaire Agglo, Métropole Nantaise, échelle nationale/régionale), tout en affirmant le positionnement de Cap Atlantique sur le maritime (R&D, expérimentation, ...).

Cap Atlantique acteur économique

- Diversification de l'offre, **stimulation des partenariats d'entreprises et acteurs** favorisant les synergies,
- Maîtrise du foncier/immobilier pour **sécuriser la vocation économique** des sites, en affirmant leur tonalité économique

Organisation de l'offre foncière et immobilière

- Favoriser/réintroduire l'activité économique au sein du tissu urbain (artisanat, services, bureaux, coworking..),
- Optimisation/densification/qualification des parcs d'activité existants
- Organiser l'intensification économique sur la colonne vertébrale « La Baule, Guérande, Herbignac »,
- Assurer dans le temps la qualité et la vitalité de tous les parcs d'activités du territoire

Axe 3

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

Un territoire exceptionnel à l'identité et au rythme de vie façonnés par l'eau : des marais de Brière aux marais salants, des cours d'eau à la mer.

Politique de l'eau - Tourisme - Activités liées à la mer et au littoral – Risques - Stratégie de gestion du trait de côte



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



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

- 🌐 **Une destination qui incarne des expériences authentiques multiples : ouverte aux nouvelles attentes des populations et sur son temps**
- 🌐 **Un tourisme respectueux de l'environnement et créateur de valeurs économiques, sociales et culturelles supplémentaires sur l'ensemble du territoire**

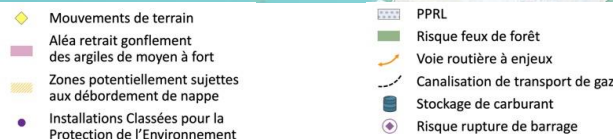
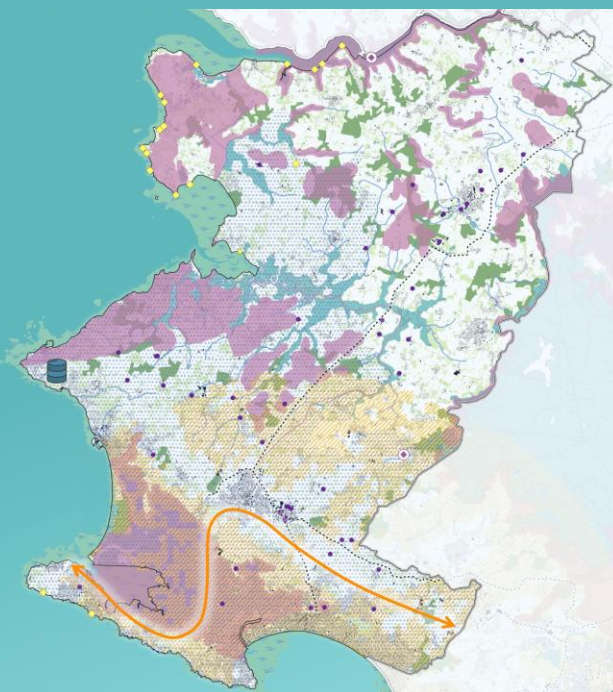
C. Permettre et valoriser les activités liées à la mer et au littoral : économie maritime, pêche, nautisme, marais salants...

- 🌐 **Renforcer la reconnaissance économique et la capacité de développement économique de la saliculture, la conchyliculture, la pêche**
- 🌐 **Développer les événements et activités nautiques**
- 🌐 **Affirmer le positionnement de CAP sur le maritime : fonctions recherche & innovation, énergies marines, ressources halieutiques...**

D. Protéger les populations et activités face aux risques

Objectifs de prévention et de réduction des vulnérabilités, notamment débordement de cours d'eau / ruissellement (étude CAP), PPR...

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



E. Pérenniser l'authenticité du littoral, en adaptation au changement climatique

🌊 Inondation/ Submersion :

- 🌊 PPRL et stratégie pour une protection durable des marais salants de Guérande et du Mès (lutte contre les inondation et défense contre la mer) : amener le linéaire d'ouvrages existants vers un système d'endiguement protecteur (travail en cours)

🌊 Gestion du trait de côte. Triptyque :

- 🌊 Défense contre la mer sur des secteurs de protection à enjeux forts + rôle des milieux naturels pour la défense contre la mer
- 🌊 Stabilisation de la capacité d'accueil sur les sites exposés au recul du trait de côte générant des risques (à articuler avec les secteurs de protection à enjeux forts) : faciliter l'adaptation sur le long terme
- 🌊 La recomposition spatiale, et le cas échéant l'adaptation (lorsque possible), s'articulant avec le « laisser à la mer » : renaturation, accompagnement paysager (dont bâti), sentiers côtiers, pratiques touristiques,...
- 🌊 Réflexion sur le repli stratégique (intégrant d'éventuelles relocalisations)

Trajectoire ZAN		
<p>Consommation foncière de référence 2011-2020 : 406 ha, soit 40 ha/ an en moyenne</p>	<p>2021-2044 Maximum 307 ha</p> <p>Dont 80% pour l'habitat et les équipements (≈ 246 ha), 20% économie (≈61,5 ha)</p>	<p>2021-2030 Tendre vers -53%* par rapport à la consommation 2011-2020 (soit environ 192 ha max.)</p>
		<p>2031-2044 Tendre vers -50% par rapport à la consommation 2021-2030</p>

- **Ces 307 ha représentent une réduction de 67% du rythme de consommation d'espace par rapport à 2011-2020**

* Réduction découlant de l'objectif du SRADDET Bretagne affectant une réduction de – 45% pour les communes morbihannaises de CAP et d'une réduction de – 54% pour celles localisées en Pays de la Loire



CapAtlantique

LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

3 : Bilan de la concertation – Restitution des réunions publiques sectorielles

Le regard du Public

Nos leviers d'actions et initiatives



Les réunions publiques thématiques ont permis de mesurer l'appropriation des sujets portés par le SCoT.

4 Réunions publiques :

**23/10 – GUERANDE – Logements et Qualité patrimoniale
et résidentielle**

05/11 – SAINT-MOLF – Biodiversité et Economie Terre-Mer

14/11 – HERBIGNAC – Economie, Emploi, Mobilité

**26/11 – LE CROISIC – Tourisme, Logements saisonniers,
Stratégie gestion du trait de côte**

6 thématiques

Entre 30 et 60 participants à chaque réunion publique

Les résultats partagés en réunion publique plénière
Le 12 décembre 2024 à La Baule-Escoublac

- Les sujets prioritaires
- Un compte-rendu illustré



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 2044

NOS ENJEUX : VECTEURS DE LA
TRANSITION ÉCOLOGIQUE POUR
L'AMÉNAGEMENT RÉSILIENT

Tourisme et logement
des saisonniers



Économie
et emploi



Logement et qualité
patrimoniale
résidentielle



Risques naturels
littoraux et érosion
côtière



Biodiversité et
économie terre-mer

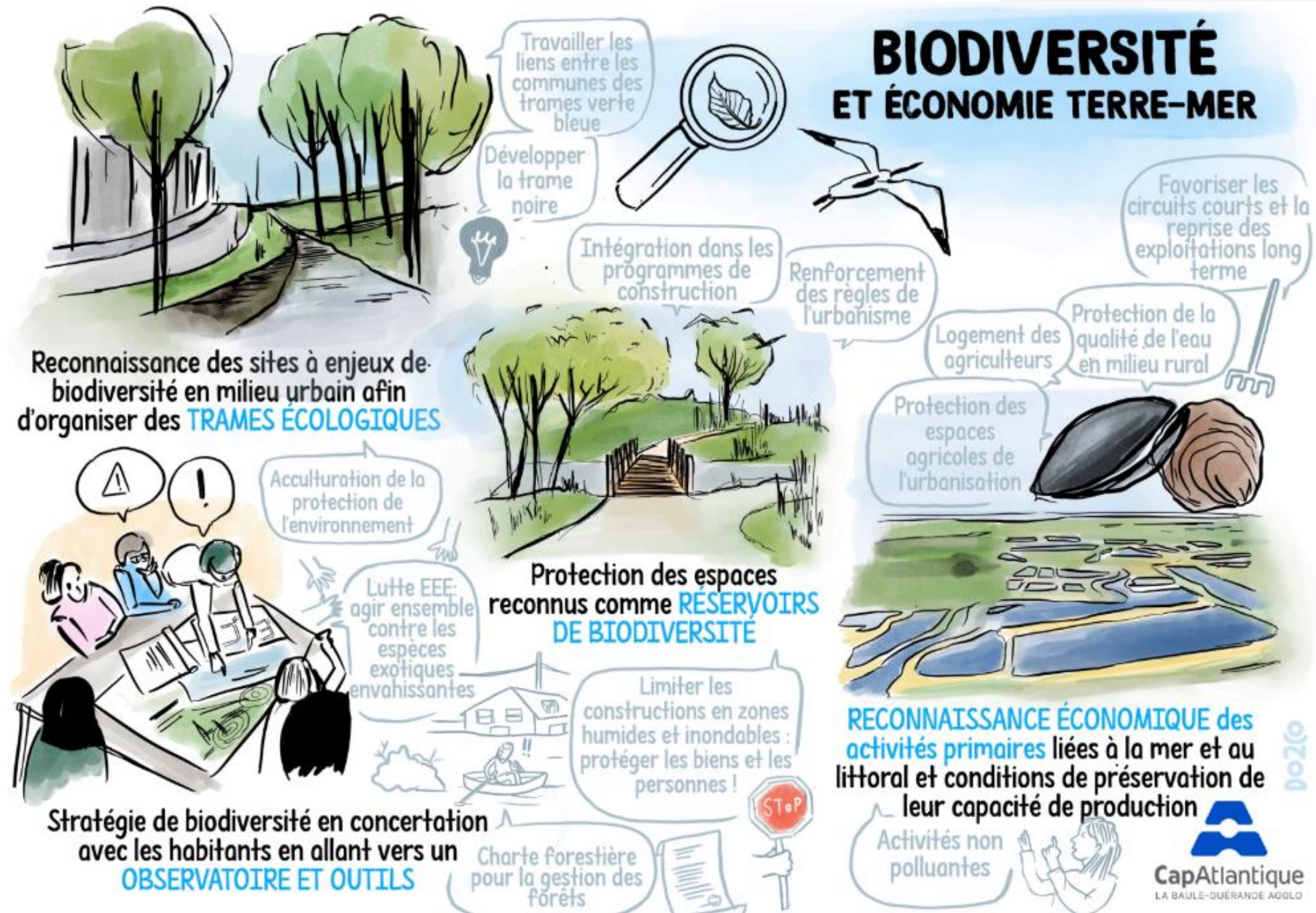


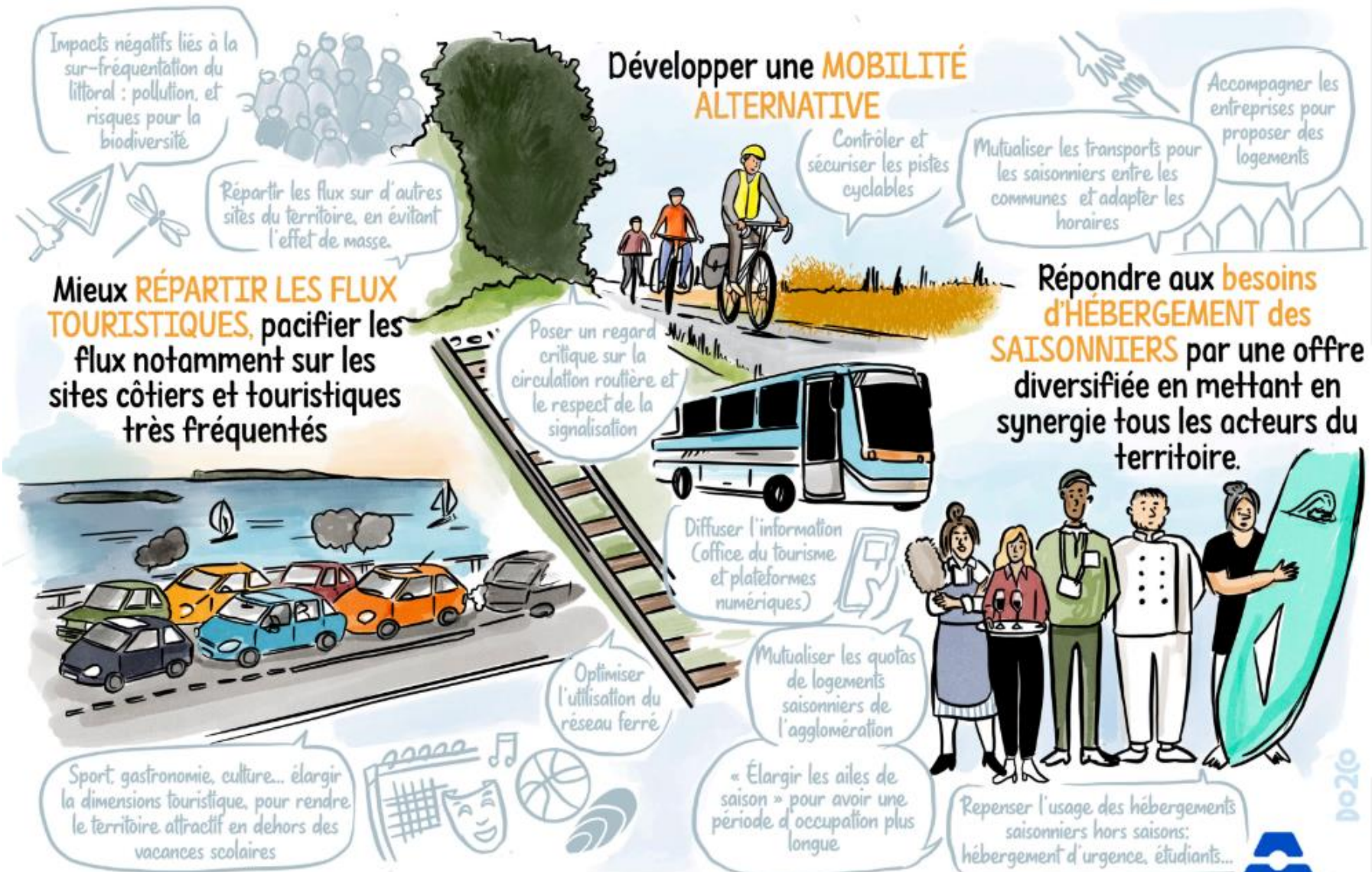
Mobilité



Do2Co

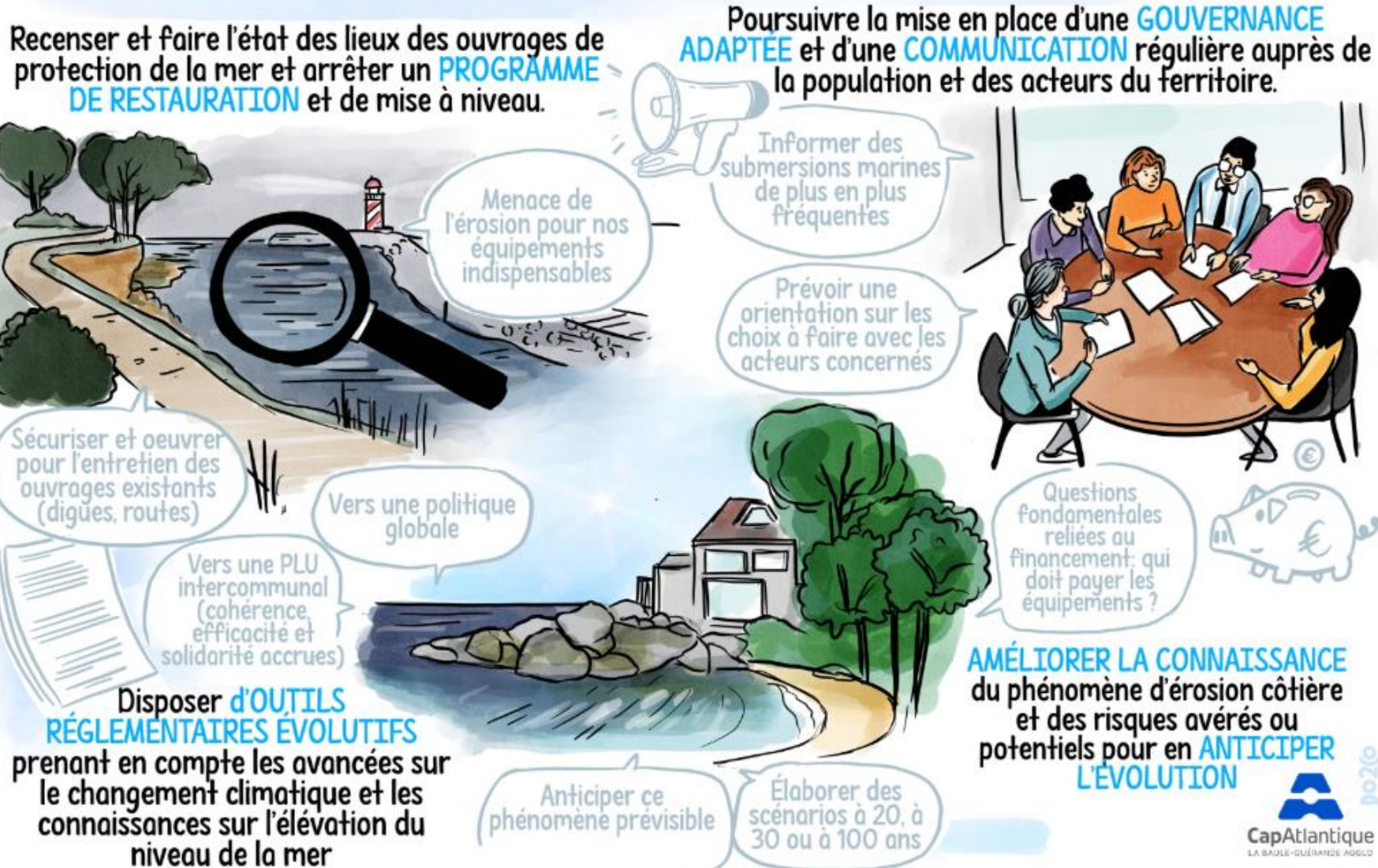






TOURISME ET LOGEMENTS DES SAISONNIERS

RISQUES NATURELS LITTORAUX ET ÉROSION CÔTIÈRE



Faciliter l'implantation des entreprises dans les tissus urbains, lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat et la réception du public



Intensifier l'accueil des entreprises dans les zones déjà dédiées (mutualisation de stationnements...)

Mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière visant à **SÉCURISER** la vocation économique des sites de **MANIÈRE PÉRENNE** et éviter ainsi des mutations vers d'autres fonctions

ÉCONOMIE – EMPLOI



Développement de la **FORMATION** et des fonctions d'enseignement supérieur en lien avec **L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES**

Développer la formation pour que nos jeunes puissent rester sur le territoire

Favoriser les commerces de proximité

Optimisation du foncier



Do2Co



Développer l'offre
D'ITINÉRAIRE CYCLABLE
pour les mobilités au
quotidien et de loisir .

Limitier les déplacements en
en ramenant les services
dans les communes (« ville
du quart d'heure »)

Sortir du réseau
routier

Renforcer **L'OFFRE DE MOBILITÉ**
SUR L'AXE St Nazaire - La Baule-
Guérande - Herbignac en
s'appuyant sur l'offre de **transport**
collectif et de covoiturage



Mieux **CONNECTER LE**
TERRITOIRE aux
territoires voisins et
réseaux régionaux



L'inclusion, et
l'adaptation des
transports au
handicap doivent
être intégrées de
façon transversale

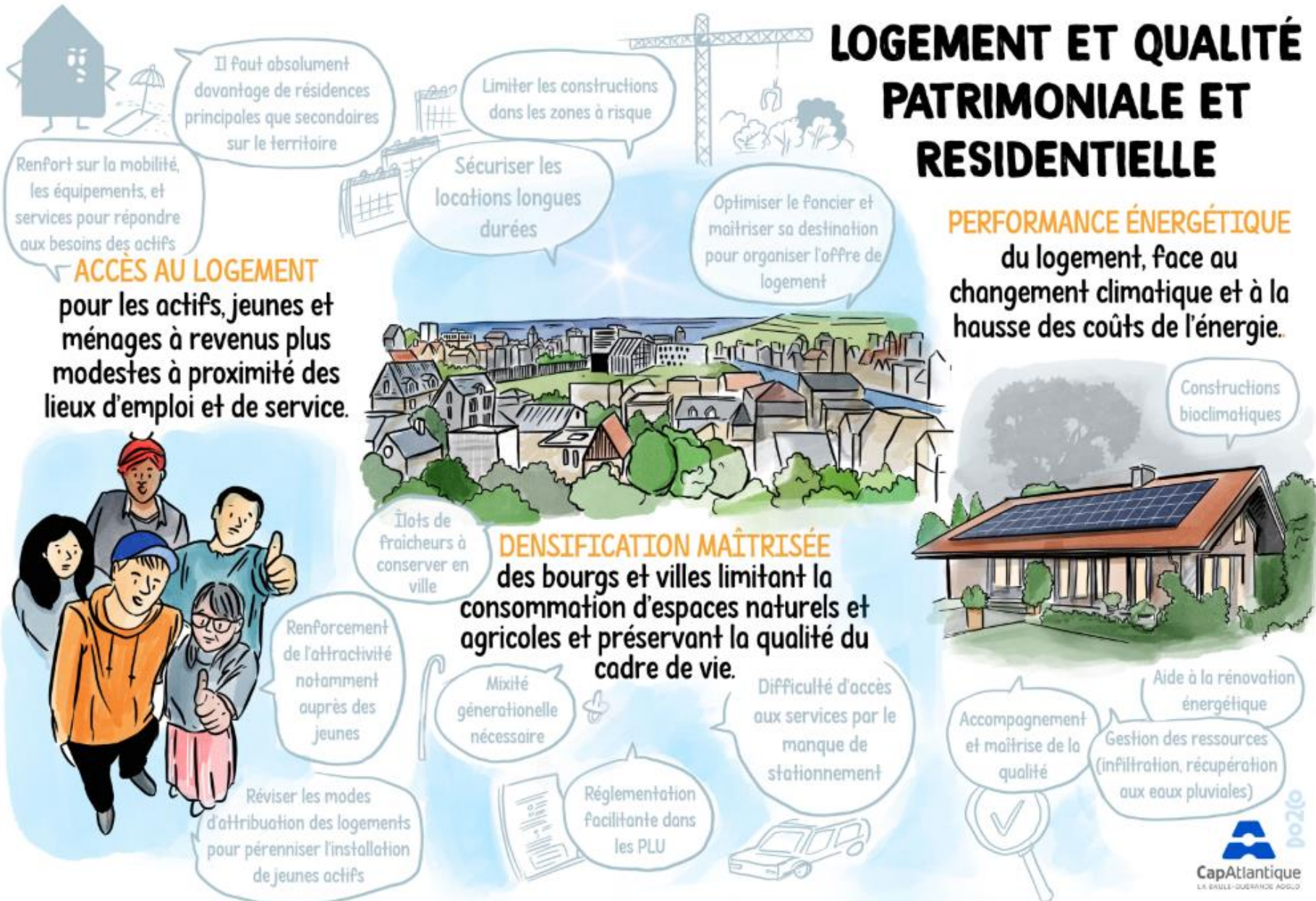


Rôle des entreprises dans la mobilité de ses salariés : des
solutions de transport collectif pour les actifs ?



MOBILITÉ

LOGEMENT ET QUALITÉ PATRIMONIALE ET RESIDENTIELLE





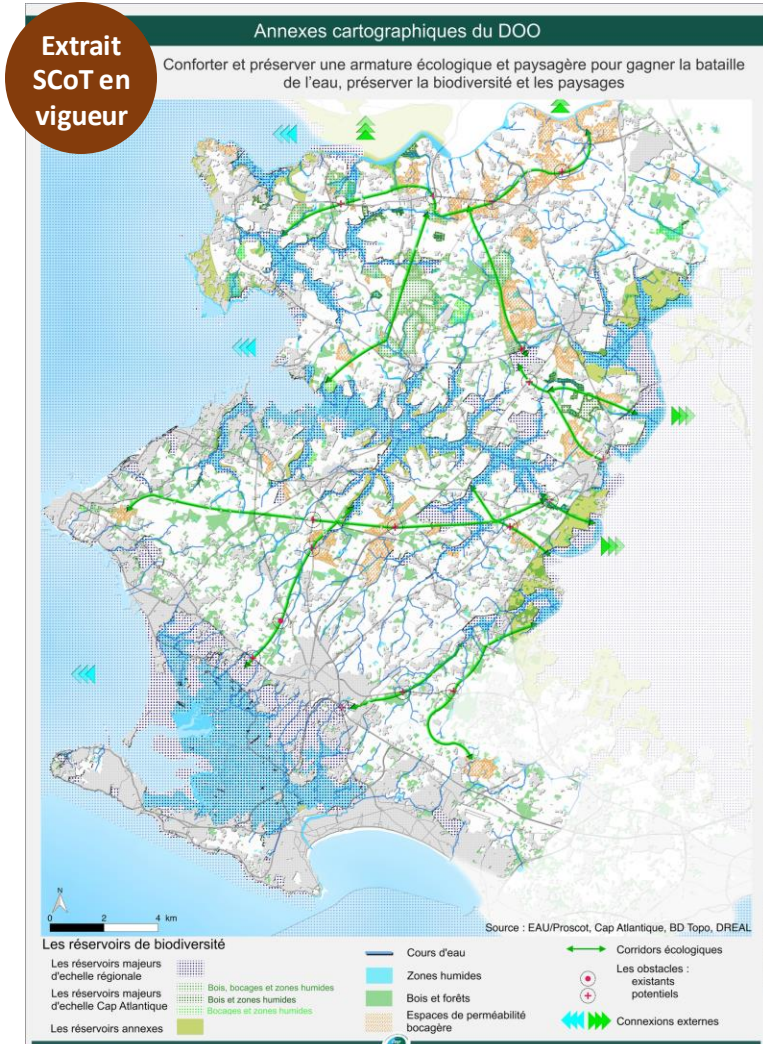
CapAtlantique
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

4: Vers le Document d'Orientation et d'Objectifs



1 – Préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue (TVB) et des paysages

- Maintien des principes de la TVB (intégration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
- Objectif étoffé sur la biodiversité en ville/bourg et des modes constructifs durables



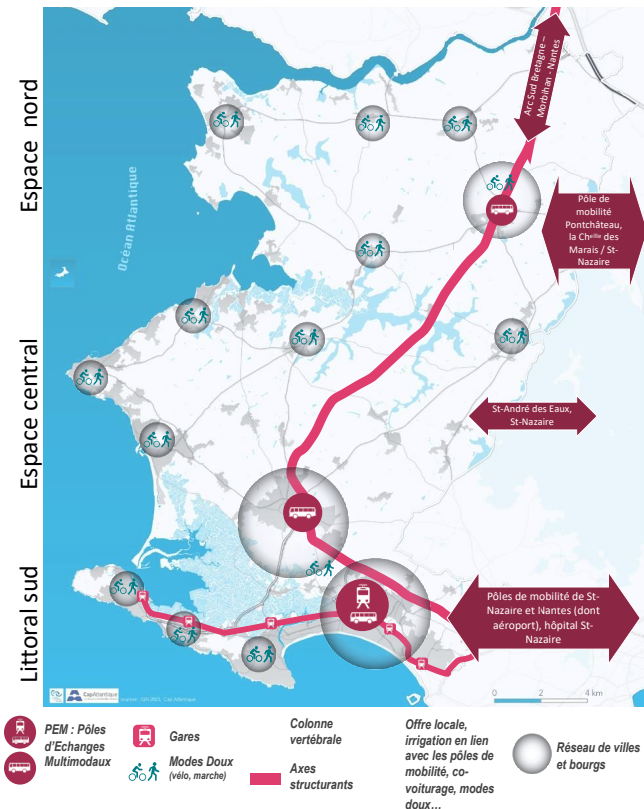
2. Mise en valeur de l'agriculture & alimentation locale de proximité

- Maintien de la protection des espaces agricoles pérennes
- Objectif étoffé :
 - en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (souveraineté alimentaire)
 - Sur le logement des agriculteurs et des saisonniers



3 – Transition énergétique et trajectoire décarbonée en cohérence avec le PCAET, le PLH et le projet territorial

- 🕒 **Economie d'énergie**
- 🕒 **Développement des énergies renouvelables** : priorité au solaire & photovoltaïque, énergies marines (hydrolien), filières soutenables bois -énergie...
- 🕒 **Mobilités** : modes doux, renforcement de la multimodalité des pôles de mobilités



4 – Armature urbaine et de services à la population

- 🕒 **Une armature organisée en 3 secteurs (Nord/ Centre/ SUD pour répondre aux besoins de la population : complémentarités entre communes et rôle des pôles de "La Baule, Guérande, Herbignac"**
- 🕒 **Organiser et "irriguer" l'ensemble du territoire**
- 🕒 **Politique commerciale en cohérence avec l'armature et la Loi Climat** :
 - 🕒 privilégier le commerce de centre-ville / centre-bourg,
 - 🕒 Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAACL) visant à encadrer l'évolution du commerce d'importance :

- **Flécher le commerce d'importance (soumis à CDAC) sur les secteurs de centralités urbaines et les sites périphériques existants (pas de développement de nouveau parc commercial)**
- **et le soumettre à des conditions d'implantation/ d'évolution (mobilités douces, énergies, paysages, surface, ...)**

5 – Résidentiel - Logement

- 🕒 Favoriser l'accueil des ménages et des actifs
- 🕒 Diversification de l'offre en logements, offre sociale et qualité des urbanisations (adaptation au changement climatique, paysage, authenticité...)
- 🕒 Objectifs chiffrés de logements :
 - 🕒 Ventilation des objectifs par commune en cohérence avec l'armature urbaine et dans une logique de maîtrise de la capacité d'accueil / littoral
 - 🕒 Priorisation de l'enveloppe urbaine

- **Objectifs minimum de création de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine** (sans consommer de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers)
- **Productions de logements en extension car tous les logements nécessaires ne peuvent se faire au sein de l'enveloppe urbaine**
- **Affectation de surfaces maximales de consommation d'espace/artificialisation.**

6 – Economie

- 🕒 Armature économique en cohérence avec le Schéma d'accueil des entreprises
 - 🕒 Permettre la densification des parcs d'activités existants pour accueillir de nouvelles entreprises ou favoriser le développement des entreprises existantes
 - 🕒 Favoriser l'accueil des activités économiques compatibles avec le tissu urbain hors des parcs d'activités
 - 🕒 Limiter les extensions des parcs d'activités pour la création de valeur ajoutée (emploi, activités économiques aux besoins spécifiques...)
- 🕒 Objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace pour l'économie

🌀 Préservation de la trame bleue et de la ressource en eau

- 🌀 Cours d'eau et milieux écologiques attenants
- 🌀 Zones humides
- 🌀 Zones de sources
- 🌀 Eau potable et qualité de l'eau : économie d'eau + continuer l'optimisation des réseaux, gestion des eaux pluviales

🌀 Gestion des risques naturels et technologiques

- 🌀 Dont prise en compte de l'étude de fonctionnement des cours d'eau

• Gestion du trait de côte

- Prise en compte des réflexions en cours sur la stratégie locale de gestion du trait de côte
- 🌀 Partager la connaissance du risque d'érosion
- Adapter la réglementation selon le niveau de connaissance et le niveau de risques

Projet en cohérence avec une capacité d'accueil maîtrisée et l'adaptation au changement climatique, notamment :

- **Loi littoral :**
 - Préservation des espaces remarquables
 - Extension limitée en Espaces proches du Rivage
 - Coupures d'urbanisation littorale (relation amont/aval)
 - Identification des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la loi littoral
- **Préservation des écosystèmes de la Trame verte et bleue et de leurs rôles multiples :**
 - Qualité des rapports écologiques et hydrauliques entre la côte et les espaces rétro-littoraux
 - Gestion des risques : Limitation des ruissellements, dont ruissellements facteurs d'érosion de certains sites côtiers, ...
 - Perméabilité & nature en ville/bourg
- **Développement urbain (dans le tissu comme en extension) organisant l'intensification sur les pôles urbains et de services du territoire :** limitation des pressions sur l'environnement, vulnérabilité / risques, émission des Gaz à Effet de Serre / mobilité,...
- **Optimisation de l'usage du parc de logements existant**
- **Croissance maîtrisée, et limitation de la consommation d'espace**
- **Préservation de l'agriculture et transition alimentaire**

Un ScoT Climat et résilience , un SCOT littoral et maritime

Trajectoire ZAN, sobriété foncière		
Consommation foncière de référence 2011-2020 : 406 ha, soit 40 ha/ an en moyenne	2021-2044 Maximum 307 ha	2021-2030 Tendre vers -53%* par rapport à la consommation 2011-2020 (soit environ 192 ha max.)
	Dont 80% pour l'habitat et les équipements (≈ 246 ha), 20% économie (≈61,5 ha)	2031-2044 Tendre vers -50% par rapport à la consommation 2021-2030

- **Ces 307 ha représentent une réduction de 67% du rythme de consommation d'espace par rapport à 2011-2020**

* Réduction découlant de l'objectif du SRADDET Bretagne affectant une réduction de – 45% pour les communes morbihannaises de CAP et d'une réduction de – 54% pour celles localisées en Pays de la Loire



CapAtlantique
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

Donnez votre avis :

- Dans les registres dans les 15 mairies et au siège de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
- Sur le site de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo
- Par voie postale : 3 Avenue des Noelles 44503 La Baule-Escoublac Cedex

Et ce avant le 27 janvier 2025

