

## EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET

---

### Annexe 2.2

Consolidée suite à la modification  
simplifiée n° 1 du SCOT approuvée le 22  
Septembre 2022





## SOMMAIRE

<input type="checkbox"/>	METHODOLOGIE DE L'EXPLICATION DES CHOIX	3
○	LE CONTEXTE LEGISLATIF DE LA REVISION DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE	4
○	LA METHODOLOGIE UTILISEE POUR EXPLIQUER LES CHOIX DU NOUVEAU SCOT	4
<input type="checkbox"/>	LES DONNEES DE LA REFLEXION DU PADD	6
○	LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU POUR LE SCOT DE 2011	7
○	LE BILAN À MI-PAROURS DU SCOT DE 2011 ET LES OBJECTIFS DU NOUVEAU SCOT	10
○	LES ENJEUX D'ADAPTATION DU SCOT DE 2011 INTERPELES PAR LES NOUVELLES DONNEES DE CONTEXTE	13
○	LES ENJEUX IDENTIFIES POUR LE NOUVEAU SCOT	15
○	LES ALTERNATIVES POUR L'ADAP-TATION DU SCOT DE 2011 EN RÉPONSE À CES ENJEUX	18
<input type="checkbox"/>	LES AXES DU PADD EN RÉPONSE À CES CHOIX	19
○	LA « TONALITE » DE LA REVISION	20
○	LES AXES DU PROJET RETENU	21
○	LES BASES DE DEVELOPPEMENT RETENUES À HORIZON 2035	23
<input type="checkbox"/>	LES AXES DU PADD EXPRIMÉS DANS LE DOO	29
○	LA TRANSCRIPTION DES AXES DU PADD DANS LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO	30
<input type="checkbox"/>	LA COHERENCE INTERNE DES DOCUMENTS DU SCOT	51
○	LA COHERENCE DES DIFFERENTES PARTIES DU « DOSSIER DE SCOT »	52

# MÉTHODOLOGIE DE L'EXPLICATION DES CHOIX



## LE CONTEXTE LEGISLATIF DE LA REVISION DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE

Aux termes de l'Article L141-3 du code de l'urbanisme, tel qu'il est désormais rédigé à la suite de l'Ordonnance du 23 septembre 2015, le rapport de présentation du SCOT :

*« (...) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière :*

- *de développement économique,*
- *d'aménagement de l'espace,*
- *d'environnement, notamment en matière de biodiversité,*
- *d'agriculture,*
- *de préservation du potentiel agronomique,*
- *d'équilibre social de l'habitat,*
- *de transports,*
- *d'équipements*
- *et de services. »*

Le présent document répond aux conditions posées par la Loi pour ce qui concerne le rapport de présentation, notamment en expliquant le lien entre enjeux du diagnostic et « projet » du territoire contenu dans le PADD, et en explicitant les principaux choix qui ont conduit à établir ce PADD révisé.

L'explication des choix porte donc sur le fond du document, sur ses orientations et objectifs, mais également sur le processus de son établissement.

## LA METHODOLOGIE UTILISEE POUR EXPLIQUER LES CHOIX DU NOUVEAU SCOT

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

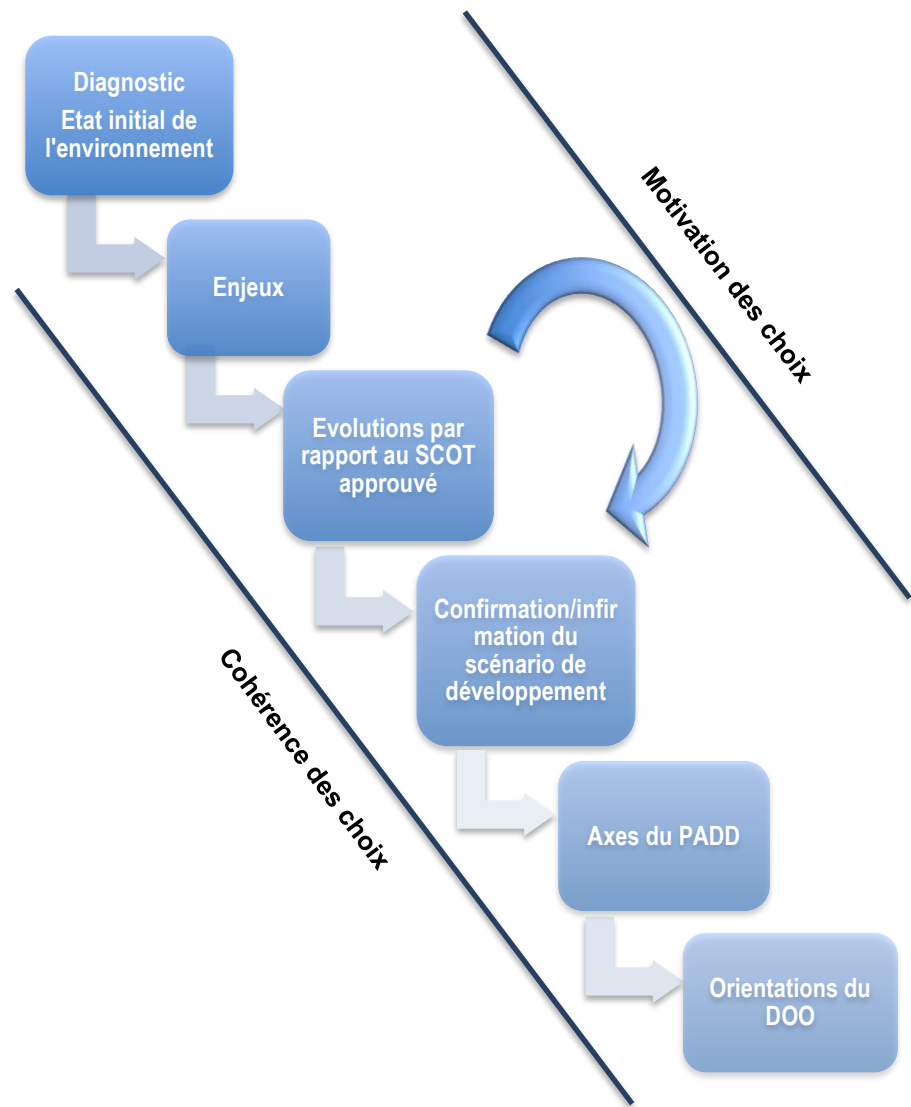
- Celle qui développe les raisons pour lesquelles tel ou tel **choix** a été réalisé.

Cette analyse des motivations fait au demeurant partie du processus évaluatif du SCOT, et notamment de son évaluation environnementale dont le contenu est précisé par l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme.

Dans ce processus, il faut tenir compte du fait qu'il s'agit d'une révision, qui s'appuie naturellement sur les travaux antérieurs et en particulier sur les différentes hypothèses de travail (scénarios) qui avaient conduit au choix du PADD du SCOT approuvé en 2011.

- Celle qui analyse la **cohérence** des choix réalisés, et notamment la cohérence entre les différentes pièces du « dossier de SCOT », c'est-à-dire la cohérence globale du processus d'élaboration et de ses différentes phases.
- La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure d'élaboration, tandis que la motivation de ces choix se concentre sur la période de détermination du PADD.
- Le présent document analysera la motivation des choix dans la période cruciale de préparation du PADD, puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCOT du début à la fin de son élaboration.

Le schéma ci-dessous illustre le processus explicatif :



# LES DONNEES DE LA REFLEXION DU PADD





# LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU POUR LE SCOT DE 2011

## Rappel du projet de SCOT de 2011

Le projet du premier SCOT avait été déterminé sur la base d'une phase prospective ayant abouti à l'élaboration de trois scénarios « probables » ; ces trois scénarios ne montrent pas de rupture franche par rapport à la trajectoire passée de Cap Atlantique, mais sont issus d'une inflexion plus ou moins forte de la politique du territoire, autour de la notion de développement intégré et qualitatif et permettant de valoriser les atouts du territoire et de présenter un « profil de croissance » spécifique, appuyé sur son cadre de vie.

Sur cette base, la stratégie retenue était celle d'une valorisation du territoire et était présentée autour de la formule : **"Cap Atlantique 2030 : un territoire authentique dans des modes de vie et une économie en mouvement"** et était déclinée sur trois axes :

### 1 : affirmer les spécificités et l'identité d'un territoire singulier

Le SCOT a comme ambition de valoriser la singularité du territoire, qui ne se réduisent pas à des fonctions balnéaires ou à des fonctions résidentielles au profit des espaces voisins ; cette conception impose à la fois :

- De préserver ses caractéristiques propres, et même de les développer,
- Et de concevoir cette préservation comme une action dynamique, créatrice de développements multiformes et de croissance pérenne.

### 2 : Cap atlantique, un acteur dans son environnement

L'environnement local, régional et inter-régional du territoire de Cap Atlantique présente la caractéristique d'une grande diversité. La qualité intrinsèque du territoire se double en effet d'une spécificité de « territoire-charnière », entre :

- Des espaces de grande qualité, notamment sur le plan environnemental (positionnement entre Océan, Loire, Brière et Vilaine) ;
- Et des dynamiques humaines, urbaines et économiques qui comptent parmi les plus nettes au plan national (dynamiques sud-bretonnes et ligériennes).

Dans ce cadre, le développement économique du scénario retenu s'appuie sur deux principes :

- Veiller à conserver et à développer une attractivité forte sur la vocation phare du territoire : le tourisme, résidentiel, mais de plus en plus marchand,
- Travailler sur les opportunités liées à la modification des modes de vie, particulièrement avancée dans certains secteurs, notamment littoraux. Ces modes de vie se caractérisent par une atténuation progressive des « catégories » traditionnelles qui marquaient les âges de la vie et les modes d'activité :
  - fin du clivage net entre résidence principale et résidence secondaire, au profit de modes de vie bi-résidentiels, nomades ;
  - vieillissement de la population, particulièrement sensible à Cap Atlantique, évolution qui s'accompagne d'une modification de l'approche actif/non actif, avec un « flou » de l'activité autour de l'âge de la retraite, au-delà de 50 ans, et des formes d'activité (salarisées / non salarées) elles-mêmes en mouvement.

Ces deux axes principaux débouchent sur un mode de développement conciliant donc économie des loisirs, et économie moderne ou durable, incluant notamment :

- L'économie du vieillissement ;
- L'économie tertiaire et de la connaissance ;
- L'économie préservant et valorisant les ressources environnementales.

### 3 : l'économie de l'espace et le développement durable

Le projet prend en compte le caractère non illimité des ressources en espace, et donc de l'impossibilité de continuer un mode de développement



*principalement axé sur une dynamique constructive déterminant une économie résidentielle de plus en plus exclusive.*

*Pour cela, le projet s'est défini une architecture visant à préserver ses ressources en espaces, notamment en zone littorale. Ainsi, le développement prioritaire s'est fixé sur un axe<sup>1</sup> Nord-Sud décalé vers l'intérieur des terres comprenant les pôles d'Herbignac, de Guérande, de La Baule-Escoublac (et plus globalement l'unité urbaine du sud du territoire).*

*Sur cet axe (route bleue), mais aussi sur l'ensemble du territoire, le projet s'est fixé une ligne directrice, celle de préserver ses capacités de développement, dans une économie de l'espace et de croissance maîtrisée, intensive et non plus extensive (densité). En outre, une telle structuration des polarités permet de mettre en œuvre une politique des transports sérieuse et réalisable.*

*Enfin, dans la perspective d'un développement résolument durable, le niveau de croissance envisagée (au regard de la capacité d'accueil d'un tel territoire à vocation également touristique) exige un développement qualitatif, qui demandera une prise en compte environnementale à tous les aménagements qui y seront programmés.*

---

<sup>1</sup> La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, qui est applicable à une grande partie du territoire de Cap Atlantique, envisage Herbignac, Guérande et La Baule-Escoublac comme les pôles de centralité principaux du territoire.

## Les motifs ayant conduit au choix du projet de développement du SCOT de 2011

A la base, la réflexion s'était portée sur les potentialités du territoire et ses caractéristiques propres – largement partagées par les habitants – pour déterminer ses objectifs :

- D'un territoire originellement fragmenté et peu ouvert, les dynamiques internes (élus, acteurs, habitants) et externes (environnement urbain, infrastructures, etc...) ont créé, progressivement mais de plus en plus nettement, un « espace en mouvement » largement ouvert sur les réalités locales, nationales, voire internationales.
- Dans cet espace en mouvement, les évolutions des modes de vie – dont certaines ont été ressenties localement de manière nettement plus aigue qu'ailleurs - ont pu être utilisées au profit du développement dans la quasi-totalité des secteurs.

« L'économie des flux » ainsi générée, avec une très forte composante résidentielle, de tourisme et de loisirs, était apparue comme le socle sur lequel se bâtissait le développement futur du territoire.

La singularité du territoire, en outre, résidait également dans le fait que son rythme de développement récent ne lui avait pas ôté son authenticité, son principal atout qui comprend aussi bien ses paysages et son environnement que son cadre de vie et son urbanité.

Cependant, les travaux prospectifs entrepris dans le cadre du P.A.D.D. du SCOT de 2011 avaient montré les dangers à moyen et à long terme du maintien des tendances antérieures notamment en ce qui concerne la consommation d'espace.

Le scénario retenu avait donc visé à combiner les différentes ressources du territoire (humaines, naturelles, urbaines, économiques et sociales) afin de valoriser son authenticité, c'est-à-dire de créer les conditions d'un

développement véritablement durable à long terme en gérant au plus près les pressions sur l'environnement.

La conséquence de ces choix en matière environnementale a été de subordonner le projet général à une série de conditions spécifiques :

- Pour ce qui concerne l'eau, l'objectif était :
  - d'assurer le fonctionnement pérenne des marais et de la saliculture ;
  - donc de reconnaître le réseau hydrographique et d'intégrer les enjeux pour toutes ses fonctions ;
  - de poursuivre l'amélioration des eaux littorales (importance pour la conchyliculture mais aussi pour les autres activités marines de loisirs) ;
  - de protéger le fonctionnement de Sandun et de la retenue de la Vilaine ;
  - et de poursuivre la lutte contre les pollutions diffuses.

La sécurisation de la ressource en eau, était reconnue comme un enjeu et le territoire prenait en compte les capacités d'assainissement, différentes au nord et au sud du territoire.

- Pour ce qui concerne les déchets, trois objectifs étaient considérés comme indispensables :
  - la réduction à la source et la prévention des déchets ainsi que l'amélioration des performances des collectes sélectives et de la valorisation des déchets ;
  - la localisation du traitement et/ou de la valorisation des déchets produits sur le territoire du plan ;
  - la maîtrise des coûts au regard de la performance.
- Pour ce qui concerne l'énergie, le projet :
  - prévoyait la mise en place d'éco-quartiers ou de constructions « écologiques » ;
  - aboutissait à privilégier l'éolien en mer de manière ciblée en prenant en compte la réflexion sur l'implantation des éoliennes dans le contexte spécifique du territoire (grand potentiel venteux,

mais des contraintes physiques paysagère et urbaines importantes : milieux naturels sensibles, urbanisation distendue) ;

- soutenait les projets hydroliens et expérimentations en mer.
- Pour ce qui concerne les risques, le projet mettait en avant les objectifs de prévention au travers notamment de la maîtrise des ruissellements et la lutte contre l'érosion marine (sur les falaises et sur les plages), et la lutte contre les effets des tempêtes et des pollutions marines dans la perspective de la mise en œuvre de PPR.
- Pour ce qui concerne la préservation de la biodiversité, au sein d'un territoire bénéficiant d'une exceptionnelle diversité de milieux, du littoral au PNR des Marais de Brière, des falaises à l'estuaire de la Vilaine, le projet organisait une armature de protection et de valorisation environnementale en mettant en œuvre des continuités naturelles et de corridors écologiques (« trame verte et bleue ») à protéger en anticipation des « Lois Grenelle ».

# LE BILAN À MI-PARCOURS DU SCOT DE 2011 ET LES OBJECTIFS DU NOUVEAU SCOT

## L'analyse des résultats de l'application du SCOT

Il faut rappeler que le présent rapport de présentation concerne la révision du schéma, qui a fait l'objet d'une analyse des résultats de son application en 2015, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales, dans les conditions indiquées à l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme.

Ce bilan à mi-parcours du SCOT en vigueur part des trois grands axes du DOG, à l'aide d'indicateurs utilisables compte-tenu du délai de trois ans s'étant écoulés entre l'approbation du SCOT et ce bilan (2011/2014) :

### **I - Une authenticité et une modernité du territoire qui reposent sur un fonctionnement de l'environnement et des activités humaines optimisées dans leur gestion spatiale**

*La part des espaces classés agricoles et naturels est préservée. Elle constitue 81,7 % du territoire et marque à cet égard une augmentation par rapport à 2011.*

#### **Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre d'une trame verte et bleue**

*Les objectifs en matière de préservation des espaces naturels et forestiers et de la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre d'une trame verte et bleue sont en cours de réalisation.*

#### **Préserver un espace agricole exploitable cohérent et suffisant**

*La préservation d'un espace agricole exploitable, cohérent et suffisant affichée par le SCoT est en œuvre. En effet l'objectif fixé par le SCoT de 18 000 ha d'Espaces Agricoles Pérennes (EAP) à horizon 2029 pourrait être potentiellement atteint.*

#### **Infléchir le mode de développement d'un territoire littoral**

*L'objectif d'inflexion du mode de développement du territoire littoral est en œuvre. La croissance démographique du territoire se poursuit néanmoins à un rythme encore plus important que le scénario développé par le SCOT.*

### **II - Les grands objectifs du territoire pour une optimisation des modes de vie et une économie en mouvement**

#### **Les objectifs de transports et de déplacement**

*L'utilisation de la voiture individuelle comme mode de déplacement reste prédominante. Néanmoins au regard de l'augmentation de la fréquentation des itinéraires de modes doux et des transports en commun, la situation évolue dans le bon sens.*

#### **Les objectifs économiques**

*En 2013 le taux de remplissage des parcs communautaires aménagés est évalué à 65 %. L'enveloppe de consommation de l'espace maximale fixée par le SCoT à 150 ha, hors enveloppe urbaine, semble appropriée pour 20 ans de commercialisation.*

#### **Les objectifs résidentiels**

*Du point de vue de la répartition géographique de l'effort constructif sur la période 2011-2013, une réorientation vers le secteur Centre confirme l'objectif du SCoT d'alléger les pressions littorales et d'intégrer une gestion continue de la capacité d'accueil du territoire en accord avec les prescriptions du DOG. La part des résidences secondaires sur le nombre total des logements demeure stable entre 2007 et 2011.*

En ce qui concerne le renouvellement urbain et « l'intensification urbaine », les objectifs du SCoT sont à ce stade dépassés. 72 % des constructions ont été réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. De même, l'objectif résidentiel du SCoT est en œuvre. 33% de la construction globale de résidences principales ont été affectés aux logements sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et 28 % pour les communes non soumises à cet article entre 2007 et 2013.

### III - L'approche environnementale de l'urbanisme

#### ▪ **La mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle du projet**

Au regard des PLU mis en compatibilité avec le SCoT, les dispositions en faveur de la préservation des continuités naturelles ont été relayées au niveau de la planification locale.

#### ▪ **La gestion des risques et des nuisances**

Six PLU ont été mis en compatibilité avec le SCoT. Tous reprennent dans la partie concernant les servitudes et contraintes, ainsi que dans leurs règlements graphiques les différents tracés des aléas s'appliquant sur le territoire.

#### ▪ **Les Déchets**

L'objectif du SCoT visant à favoriser la baisse des déchets ménagers est en œuvre.

#### ▪ **Agir en faveur de la performance énergétique par l'aménagement**

Depuis l'adoption du Plan Climat Energie Territorial (PCET), des actions transversales ont émergé en lien notamment avec les thématiques de l'habitat et des mobilités.

## Les objectifs de la révision

La délibération du 19 février 2015 de la Communauté d'Agglomération fixe les objectifs de la révision ; celle-ci vise :

« - **A APPROFONDIR** et adapter en lien avec les cinq finalités du développement durable inscrites à l'article L. 101 - 1 du Code de l'Environnement les orientations stratégiques du SCOT approuvé le 21 juillet 2011 afin de permettre de :

- **A CONFORTER** le modèle de développement global et durable de Cap Atlantique: «Un territoire authentique dans des modes de vie et une économie en mouvement » au regard du contexte démographique, des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs mais également en lien avec la capacité d'accueil du territoire édictée par la loi littoral, en matière :

- d'habitat prenant appui sur les trois grands secteurs du volet résidentiel du SCOT: Secteurs Littoral Sud, Centre, Littoral Ouest, visant à alléger les pressions littorales tout en contribuant à la solidarité territoriale en faveur de la mixité-sociale et de l'accompagnement du vieillissement de la population,
- d'activités économiques, en résonance avec le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de Cap Atlantique émergé en 2012, d'activités touristiques, vecteurs essentiels du développement de Cap Atlantique (...).
- d'amélioration des performances énergétiques prenant en compte le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Cap Atlantique approuvé en 2013,
- de développement des communications électroniques au regard notamment de la Révision du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Loire-Atlantique et de la prise en compte du projet départemental Très Haut Débit, ainsi que de la stratégie de cohérence régionale pour l'Aménagement Numérique (SCORAN).
- de mobilité et de développement de solutions alternatives à la voiture individuelle, de promotion et de développement des liaisons douces.

**- A ADAPTER ET OPTIMISER** le mode de développement urbain du SCOT aux nouveaux enjeux du Grenelle de l'environnement, notamment:

- le développement urbain maîtrisé et de qualité, le renouvellement et la restructuration des espaces urbanisés, l'intensification, la revitalisation des centres urbains et plus ruraux et dans la mesure du possible la recherche de la sobriété foncière des extensions urbaines,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, avec émergence d' Espaces Agricoles Pérennes (EAP) à plus de vingt ans, aux activités forestières et la protection des sites et des milieux,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

**- A ASSURER** la préservation de la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale du territoire ainsi que la prévention des risques par notamment:

- la réduction des émissions de gaz à effets de serre (...),
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (...).

**- A INTEGRER** (...) l'ensemble des dispositions législatives en vigueur (outre la loi Littoral qui participe des dispositions du SCOT en vigueur) et tout particulièrement la loi ENE, la loi ALUR, la loi Pinel. »

# LES ENJEUX D'ADAPTATION DU SCOT DE 2011 INTERPELLES PAR LES NOUVELLES DONNEES DE CONTEXTE

## L'objectif de « Grenellisation » du SCOT de 2011

Naturellement, la révision du SCOT était principalement motivée par les évolutions législatives, particulièrement importantes depuis que le premier SCOT a été arrêté et approuvé.

En particulier, le nouveau SCOT devait nécessairement prendre en compte :

- **Les évolutions externes (légales, réglementaires) liées au Grenelle Environnement et aux autres textes législatifs s'appliquant aux SCOT :** Loi de Modernisation de l'Economie (LME), de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP), Loi « MOLLE », Loi ALUR, Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, etc. Ces évolutions conduisent dans les faits à une exigence de plus grande précision technique sur le document à élaborer.
- **Les évolutions externes liées aux documents avec lesquels le SCOT devra être compatible ou qu'il devra prendre en compte, et, par exemple, le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), en instance d'approbation, le SRCAE, le PPRL, la nouvelle Charte du PNR, le Sage de la Vilaine, en sus de la DTA, du SDAGE, et du corpus des lois d'urbanisme et d'environnement, ainsi que de la Loi littoral, applicables depuis plus longtemps...**

*(le présent rapport de présentation contient dans un chapitre spécifique la liste des documents avec lesquels le SCOT doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, avec l'analyse de leurs conséquences sur le schéma).*

Il faut cependant remarquer que le SCOT approuvé en 2011 anticipait un certain nombre de conséquences des Lois « Grenelle ».

En revanche, le « Grenelle de l'environnement » et l'évolution des normes a conduit à devoir préciser et renforcer les objectifs nationaux ou plus locaux pour la gestion durable des territoires (adaptation au changement climatique, gestion des risques...) et à développer des plans et programmes comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) que le SCOT de Cap Atlantique se devait d'intégrer pleinement à son projet.

## Les autres données de contexte

Outre ces évolutions législatives ou réglementaires, la révision du SCOT obéissait à plusieurs données nouvelles :

- Depuis 2011, **l'activité de Cap Atlantique** s'est évidemment développée, avec, pour ce qui concerne le SCOT, un ensemble de travaux et de documents : suivi précis des PLU en lien avec les prescriptions du SCOT, bilan à mi-parcours du SCOT et étude de « pré-grenellisation » étendue à la Loi ALUR, poursuite des politiques sectorielles, notamment au travers du PCET, du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), du PLH, et d'un diagnostic agricole. Cette activité importante ne modifiait pas l'axe fondamental du SCOT, mais conduisait à préciser un certain nombre de dispositions, que la révision devait inscrire.



Ces actions ont bénéficié d'une mise en oeuvre dynamique de la part de la Communauté d'Agglomération, des communes et de leur partenaires (PNR...), ce qui conduit le territoire à améliorer sa gouvernance et les conditions de la gestion environnementale, et donc à perfectionner son efficacité, ce que le SCOT devait prendre en compte.

- Les conséquences des **évolutions du territoire** depuis la période de référence du SCOT approuvé, qui aboutissent à une évolution des données (INSEE, etc...), tout en confirmant, pour l'essentiel, la « trajectoire » du territoire proposée dans le SCOT.

Cependant, **la crise économique et financière**, peu sensible dans les indicateurs utilisés dans le SCOT approuvé en 2011, conduisait à un infléchissement de la croissance du territoire, encore positive, mais de plus en plus faiblement, ce qui peut s'analyser comme entraînant le report de certains projets, plus que leur abandon.

- Un développement de ce qu'il est convenu d'appeler la « **métropolisation** » sur l'axe Nantes/Saint-Nazaire/La Baule-Escoublac/Le Croisic, mais également en direction de Guérande, qui se marque par un accroissement des échanges et des mobilités au sein de ce vaste espace, avec une localisation d'activités de nature métropolitaine en lien avec « l'urbanité » du périmètre. Cette « métropolisation » est à la fois un phénomène objectif, et un phénomène ressenti à Cap Atlantique, notamment au travers du

développement des fonctions résidentielles principales, qui tendent à redistribuer la demande entre l'agglomération nazairienne et certaines communes de Cap Atlantique (notamment La Baule-Escoublac, Guérande).

La métropolisation implique, dans les faits, une exigence accrue du territoire pour faire face à ce nouveau contexte et éviter la banalisation de son offre spécifique, ce qui conduit à mettre l'accent sur l'authenticité et l'efficacité de Cap Atlantique.

- **Une évolution des modes de vie**, liée au vieillissement de la population, avec des conséquences pour la population permanente en termes d'habitat et de services, pour la population touristique et pour la population des résidences secondaires, qui représentent la moitié du parc de logements total de Cap Atlantique, avec l'émergence d'un phénomène de « bi-résidence » et de « résidentialisation » (transformation de résidences secondaires en résidences principales), notamment pour les populations autour de l'âge de la retraite.

Cette évolution sociologique, très fortement ressentie dans le territoire, implique évidemment une prise en compte dans le SCOT, qu'il s'agisse de l'adaptation des logements au vieillissement ou de la fonction des résidences secondaires pour lesquelles le modèle de la « maison familiale de vacances » est nettement moins prégnant qu'autrefois.



# LES ENJEUX IDENTIFIES POUR LE NOUVEAU SCOT

Le diagnostic du SCOT révisé expose ces enjeux de façon synthétique et transversale :

Problématiques	Éléments du diagnostic
<p><b>Modes de développement</b></p>	<p>La croissance du territoire de Cap Atlantique a été positive dans la dernière période, mais un rythme en diminution très sensible depuis 2007/2008, avec une production de résidences principales en baisse mais restant importante, une production de résidences secondaires en plus forte diminution, et un emploi en légère hausse.</p> <p>Si on note une réduction de la dépendance économique du territoire vis-à-vis de l'extérieur, c'est désormais plus en raison de la diminution de la population active occupée que d'une forte hausse des emplois sur place.</p> <p>La mutation d'une économie très spécialisée sur la construction résidentielle secondaire présente donc actuellement des difficultés visibles, liées à la diminution du nombre de constructions.</p> <p>Si la vocation d'accueil (populations permanentes, bi-résidents, touristes) du territoire restera nécessairement forte, d'autres activités, incorporant de l'immatériel à haute valeur ajoutée, au travers des nouvelles technologies, de l'économie du vieillissement, du tourisme marchand (qu'il importe de bien distinguer du résidentiel), de la maintenance qualitative du parc de logements, pourraient s'y ajouter dans la perspective d'une prolongation maîtrisée de la croissance au compte d'un nouveau modèle de développement.</p> <p>Par ailleurs, Cap Atlantique bénéficie d'activités primaires de très haute qualité : saliculture, conchyliculture, pêche, agriculture ...</p>
<p><b>Gestion de l'espace</b></p>	<p>Le développement résidentiel, dans la dernière période, a été relativement moins consommateur d'espace et de ressources (cependant, 800 hectares ont « consommés » pour l'habitat depuis 1999, le développement récent ayant été très largement assis sur une urbanisation à dominante résidentielle qui se poursuit, bien qu'à un rythme très légèrement inférieur, et qui peinera dans l'avenir à se maintenir au même rythme), tandis que les loisirs, les équipements et les activités faisaient montre d'un rythme de consommation en hausse.</p> <p>La diminution des terres agricoles est cependant, également, le produit de stratégies foncières individuelles dans un contexte de reclassement et de tension foncière dans toute la presqu'île et d'accroissement des espaces naturels.</p> <p>Cependant, on note une inflexion dans la consommation d'espace en fonction des nouveaux documents d'urbanisme et cette tendance, qui sera au cœur des réflexions du SCOT, conduira à favoriser une utilisation économe des sols en valorisant les formes urbaines et les activités économiques les plus « rentables » de ce point de vue, la rareté foncière de long terme obligeant un « rendement spatial » élevé.</p>

<p><b>L'équilibre du territoire</b></p>	<p>L'équilibre du territoire, c'est d'abord l'équilibre global avec une économie qui reste attractive (rapport emplois/actifs) et une mixité générationnelle qui risque d'évoluer, le vieillissement de la population risquant de se poursuivre compte tenu de l'arrivée importante de personnes autour de la retraite.</p> <p>Si, globalement, les équipements publics et privés sont de haut niveau en raison du nombre élevé de personnes fréquentant le territoire, on note une préoccupation spécifique pour les équipements de santé – médecine ambulatoire, éventuellement groupée, et établissements et une certaine dissymétrie nord-sud, renforcée par un réseau routier et ferroviaire dont le « rendement » élevé concerne surtout le sud du périmètre.</p> <p>Cette dissymétrie est cependant limitée, dans la dernière période, par une croissance forte dans les communes rétro-littorales du nord, et à Guérande, ce qui conduit à une nouvelle géographie du territoire.</p>
<p><b>L'économie des flux</b></p>	<p>Le mode de développement se traduit par un accroissement très rapide des flux de toute nature, et notamment des déplacements liés à l'emploi, aux loisirs, au tourisme : l'économie de Cap Atlantique et son tourisme est de plus en plus intégrée à « l'économie des flux » qui ont fonctionné jusqu'ici à son avantage, malgré un équipement global moyen pour ce qui concerne les réseaux d'information.</p> <p>Sur le plan des mobilités, il faut constater que la géographie rend difficile une mutation des réseaux routiers, dont la saturation à moyen terme constitue sans doute une limitation potentielle au développement.</p> <p>Dans ce cadre, l'accroissement de la fréquentation du TER, les perspectives ouvertes par le pôle d'échanges multimodal de La Baule sont encourageantes, tout comme les efforts de Cap Atlantique pour améliorer les conditions d'intermodalité sur le territoire.</p> <p>Cependant, les conditions de la mobilité, sur laquelle la croissance du territoire est largement assise, restent un enjeu très fort à moyen et long terme. Cette question est essentielle dans la perspective d'un territoire de plus en plus imbriqué avec les territoires voisins, avec de nouveaux pôles d'emploi qui se développent (Guérande, Herbignac) et, toujours, le contexte du vieillissement de la population.</p> <p>Cette réflexion est prolongée en ce qui concerne la téléphonie mobile et le haut-débit, avec, notamment, dans le cadre des schémas existants, la question des horizons temporels de l'amélioration de la situation et de l'équilibre (littoral/rétro-littoral) du territoire.</p>
<p><b>La liberté de choix</b></p>	<p>La liberté de choix des habitants du territoire est évidemment liée à leurs niveaux de revenus. S'ils sont souvent élevés, une fraction de la population ne dispose néanmoins que de revenus faibles, voire précaires, liés notamment aux activités saisonnières.</p> <p>Du point de vue du logement, les enjeux restent forts, avec des problématiques de fluidité des parcours résidentiels (logements « libres », mais également logements à prix maîtrisés et logements sociaux pour lesquels la demande est forte). Avec près de 1 500 logements sociaux à Guérande et à La Baule-Escoublac, d'entretien du parc de logement existant, d'amélioration de la performance énergétique des logements tant dans une perspective sociale qu'environnementale, et de maintien à domicile des personnes âgées au regard du vieillissement de la population ;</p> <p>En revanche, l'accès aux services et aux commerces, c'est-à-dire aux « aménités » du territoire est facilitée par leur implantation, malgré une dissymétrie nord-sud. De ce point de vue, la situation de Cap Atlantique est plutôt favorable, le « point noir » étant constitué par la formation actuellement peu présente sur le territoire.</p>

<p><b>La qualité du cadre de vie</b></p>	<p>Le cadre de vie, qui résulte d'une combinaison spécifique des atouts environnementaux et paysagers, des sites urbains et de leur qualité, et des services disponibles dans le territoire, est le principal atout de Cap Atlantique, aussi bien pour les résidents principaux que pour les résidents secondaires et pour les touristes.</p> <p>L'exceptionnelle diversité des milieux crée certes des contraintes lourdes d'aménagement, mais représente également une « infrastructure naturelle » qui peut être valorisée au service du développement du territoire.</p> <p>Son maintien à long terme continue à supposer, en revanche, une attention soutenue au respect des équilibres, notamment dans le domaine de l'environnement et de sa gestion (eau et assainissement, zones sensibles, biodiversité, paysages naturels et urbains) et dans celui de la qualité des urbanisations.</p>
<p><b>La prévention des risques</b></p>	<p>Le territoire présente des risques de submersion marine et d'inondation forts, ainsi que de feux de forêt et la gestion de la qualité des eaux constitue un enjeu majeur.</p> <p>La gestion de ces risques concerne cependant de très larges secteurs du territoire, notamment sur le littoral, et rend la mise en oeuvre d'un projet de développement à l'échelle du territoire dépendante d'une prise en compte fine des espaces impactés.</p> <p>Les risques territoriaux sont pour l'essentiel ceux du maintien à long terme d'une attractivité forte, dans un contexte concurrentiel de plus en plus vif (sur les plans résidentiel et touristique notamment), et de la capacité du territoire à définir et à mettre en oeuvre une stratégie valorisant efficacement ses importants atouts.</p>

Comme on le voit, ces enjeux reprennent pour partie ceux du SCOT de 2011, avec une inflexion importante due à la crise qui a impacté les conditions du développement du territoire.

# LES ALTERNATIVES POUR L'ADAP-TATION DU SCOT DE 2011 EN RÉPONSE À CES ENJEUX

## Une « révision technique »

Une des possibilités ouvertes, sur la base du bilan du SCOT réalisé en 2015, était de prévoir une révision technique visant à se mettre formellement en cohérence avec les nouveaux textes applicables, notamment en ce qui concerne la formalisation de la trame verte et bleue, de la consommation d'espace, des questions énergétiques, des liens entre transports et urbanisation, de la prise en compte des temps de transport, et des nouvelles pièces du rapport de présentation.

Formellement, l'analyse des résultats du SCOT n'interdisait pas une telle solution, le fond des orientations du premier SCOT tel qu'il était consigné dans le PADD n'étant pas remis en cause, sous réserve d'une adaptation des bases de développement économique et résidentiel et de leur phasage spécifique.

## Une révision plus ambitieuse

Mais cette solution « technique », utilisée par de nombreux SCOT, a semblé difficile à mettre en œuvre, compte-tenu de deux questions au moins :

- Tout d'abord, la « métropolisation » à l'œuvre obligeait à repenser la place et le positionnement du territoire dans un cadre nouveau, qui

impliquait à la fois d'identifier les éléments précis d'originalité et d'authenticité du territoire dans ce grand ensemble, de déterminer la place des équipements et services métropolitains susceptibles d'intéresser directement Cap Atlantique, et, enfin, d'analyser la capacité de Cap Atlantique à apporter à cette métropolisation des atouts spécifiques liés à sa notoriété et à sa spécificité.

- Ensuite, comme il a été dit, l'évolution des actions de la Communauté d'Agglomération a conduit à une certaine maturité de l'action publique, laquelle, en retour, nécessitait que le SCOT affine ses orientations pour correspondre à cette capacité nouvelle.

A défaut, le risque aurait été grand que la révision ne s'inscrive que dans une logique corrective et d'amélioration ponctuelle des tendances à l'œuvre, sans ouvrir de nouvelles perspectives qu'appelle pourtant l'action de Cap Atlantique.

Cette action concerne une part importante des champs de la gestion environnementale : gestion anticipée de la capacité d'accueil au travers des politiques d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de sécurisation des réseaux, gestion des espaces environnementaux, actions partenariales pour la pérennité des espaces agricoles, prévention des risques littoraux et développement d'une véritable culture du risque », etc...).

# LES AXES DU PADD EN RÉPONSE À CES CHOIX



## LA « TONALITE » DE LA REVISION

La révision du SCOT cherche à répondre aux nouveaux enjeux, et, en particulier, aux effets de la crise économique qui a mis en évidence une mutation accélérée des modes de vie et de l'économie mondiale avec :

- La révolution numérique,
- Le phénomène de métropolisation,
- Les enjeux d'innovation et de recherche,
- Les nouvelles aspirations des populations, tant au niveau des modes de vie que des modes de production de valeur.

Dans ce cadre, les atouts environnementaux, paysagers et urbanistiques ne constituent plus à eux seuls les éléments d'attractivité territoriale pour un développement permettant :

- Un renforcement de l'économie et de l'emploi aujourd'hui en stagnation,
- Un « bien-vivre » qui concilie activités, « bien-être », rencontres générationnelles, et allongement de la durée de la vie.

L'enjeu nouveau est donc d'évoluer d'une stratégie d'accueil de qualité, et d'adaptations aux besoins, à une stratégie plus réactive où le territoire facilite en amont l'accès aux nouveaux besoins et notamment aux services auxquels les résidents et les acteurs économiques aspirent.

Dans cette perspective, la proximité ou plutôt l'insertion dans l'ensemble métropolitain structuré par Nantes et Saint-Nazaire constitue un atout pour Cap Atlantique, lui permettant de s'appuyer sur des dynamiques et des fonctions métropolitaines complémentaires (formation, recherche, innovation, encadrement, etc.).

Mais Cap Atlantique est aussi un atout pour l'espace métropolitain auquel il apporte une dimension économique, sociale et environnementale littorale différente, attractive et hautement qualitative.

Cap Atlantique souhaite renforcer sa stratégie pour devenir un acteur-clé du développement de l'espace métropolitain, mais affirmant sa différence et ses atouts exceptionnels.

La conséquence de cette option est de mettre l'accent sur la cohérence des besoins, et sur le caractère qualitatif du développement envisagé pour le territoire, caractère qualitatif, qui, outre ses potentialités propres, a l'avantage de permettre à Cap Atlantique de se distinguer dans un espace élargi.

Il en résulte une politique de recherche d'excellence dans les différents domaines, touristique, bien entendu, économique et social également, et enfin environnemental avec un projet qui améliore dans tous les domaines la gestion environnementale telle qu'elle était envisagée dans le premier SCOT.

## LES AXES DU PROJET RETENU

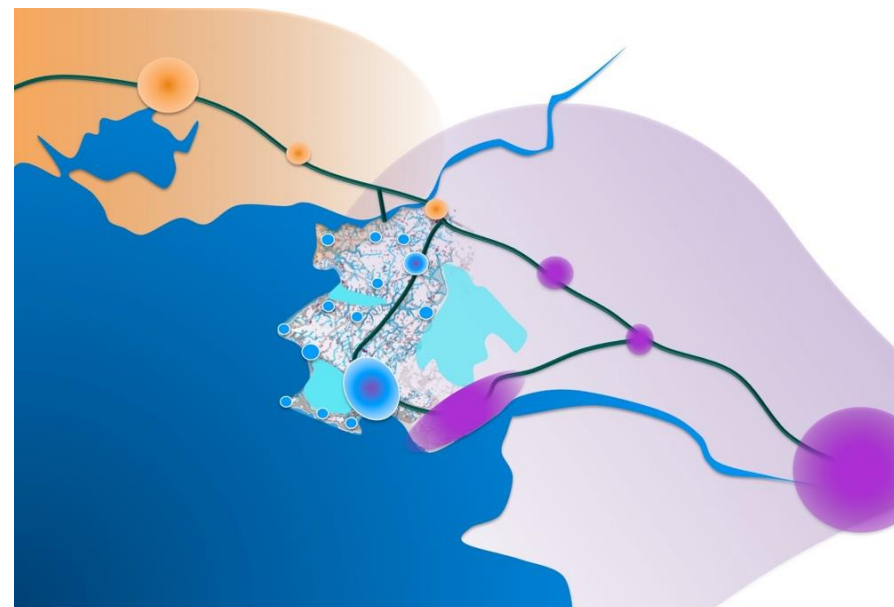
Le PADD du nouveau SCOT se place sous une double ambition, qui est exprimé au travers du « point de vue » suivant :

### « CAP ATLANTIQUE 2035

- **La Presqu'île : une alliance exceptionnelle terre-mer dans un espace métropolitain ;**
- **L'authenticité pour des modes de vie et une économie en mouvement ».**

Sur le plan du positionnement du territoire, l'objectif est de préciser la place de Cap Atlantique au sein d'un espace élargi, ce qui conduit à indiquer que :

- Cap Atlantique cherche à cultiver sa différence, mais en s'appuyant sur les synergies, emplois et services métropolitains pour offrir aux usagers du territoire des opportunités et des modes de vie différenciés des espaces voisins ;
- Cap Atlantique contribue au renforcement de la notoriété de l'espace métropolitain, structuré autour de Nantes et Saint-Nazaire, par ses atouts spécifiques, liés à ses ressources humaines et naturelles ;
- Ce positionnement n'exclut pas la vocation de la Presqu'île à jouer un rôle dans l'articulation des dynamiques sud-bretonnes avec l'espace métropolitain ;
- Au contraire, il s'agit de lier les dynamiques littorales de cette façade maritime, et de capitaliser également sur la réalisation de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes qui renforcerait l'attractivité de ces territoires.



Carte du projet de PADD du SCOT révisé

Sur le plan des objectifs du territoire, l'objectif est de valoriser l'authenticité du périmètre pour prendre en compte des modes de vie et une économie en mouvement à l'aide d'un mode de développement économique, social et environnemental axé sur le « bien-être », le « bien-vivre ».

Il ne s'agit pas seulement de communiquer sur les atouts du territoire ou de les préserver tels qu'ils sont, mais d'adapter leur valorisation, leur gestion et leur découverte aux nouvelles attentes et nouveaux usages des actifs, des acteurs économiques, des jeunes, des retraités dynamiques, du 3ème âge, du 4ème âge, des touristes,...



Dans cet objectif, il faut « faire vivre » et « renforcer » l'attractivité de la Presqu'île en organisant son évolution avec les objectifs stratégiques suivants :

1. De la carte postale à la culture environnementale partagée ;
2. De la qualité de la production des activités primaires à la création de valeur ajoutée par la valorisation des sous-produits et la transformation ;
3. Des usages littoraux traditionnels au développement de l'innovation sur les ressources liées à la mer (biotechnologies marines, éolien en mer, redéploiement des activités nautiques...);
4. D'un vieillissement passif à l'accompagnement pour un vieillissement « actif », vecteur d'activité, de qualité de vie et de rencontre intergénérationnelle ;
5. D'un tourisme traditionnel à un tourisme adaptable, ouvert sur le monde, pour des « expériences authentiques multiples » ;
6. D'un territoire balnéaire de qualité à un territoire « authentique », « touristique » et « métropolitain ».

Ce projet global répond donc aux trois objectifs qui résultaient des travaux antérieurs (bilan du SCOT, enjeux reconnus, diagnostic de la révision) :

- Prendre en compte le phénomène de **métropolisation** ;
- Prendre en compte la nécessité de faciliter la « **sortie de crise** » en affirmant la vocation, le potentiel et l'authenticité du territoire pour faciliter le développement des activités touristiques, primaires, artisanales, productives et tertiaires ;
- Prendre en compte l'affirmation des capacités de la Communauté d'Agglomération sur le plan de la **gestion environnementale** en améliorant les orientations et les conditions de mise en œuvre du SCOT, notamment au travers d'une perception plus complète de celui-ci par les élus et par les services.

De ce point de vue, le PADD affirme que la perception de la qualité de l'environnement doit aller au-delà de la qualité paysagère et des espaces remarquables.

Il rappelle que les politiques publiques ambitieuses de Cap Atlantique sur l'environnement ainsi que les démarches des acteurs comme les conchyliculteurs, saliculteurs, agriculteurs, forestiers, le PNR, ont vocation à être mieux connues mais aussi partagées :

- pour une meilleure culture commune des enjeux environnementaux et des nécessaires arbitrages et équilibres à trouver ;
- mais aussi au travers de la participation ponctuelle ou régulière des habitants et des touristes à des actions de gestion avec les acteurs, ce qui suppose pédagogie et actions collaboratives.

Il est également rappelé que les questions environnementales touchent directement au domaine de la biodiversité, de la qualité de l'eau, de l'air, de la gestion des risques, de l'énergie, de la qualité des productions agricoles mais aussi indirectement à la santé et plus largement au « bien-vivre plus longtemps », dans un contexte où les questions de « bien-vivre » et de bien-être » sont mises au centre des moyens d'actions du territoire pour son développement.

Le PADD promeut donc une vision globale du développement durable, intégrant une culture environnementale partagée par tous.

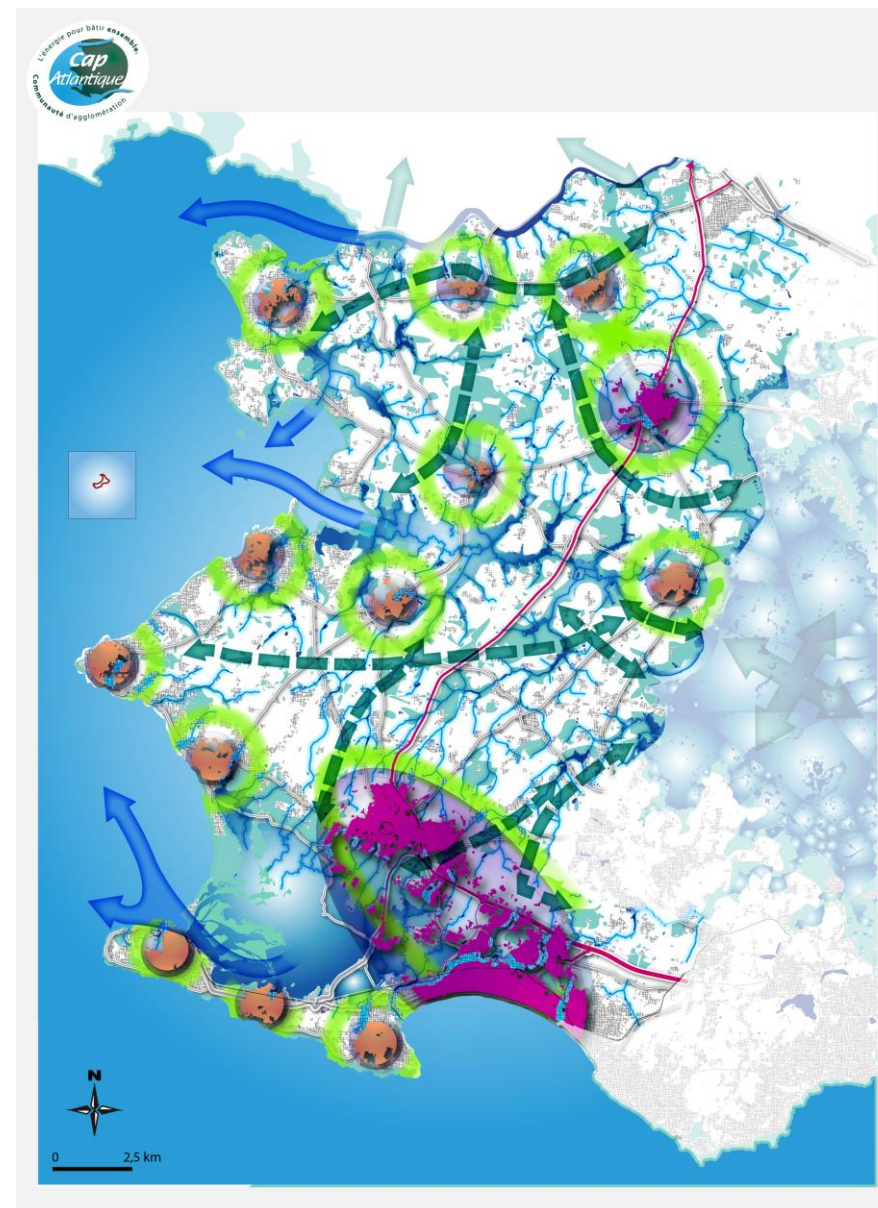
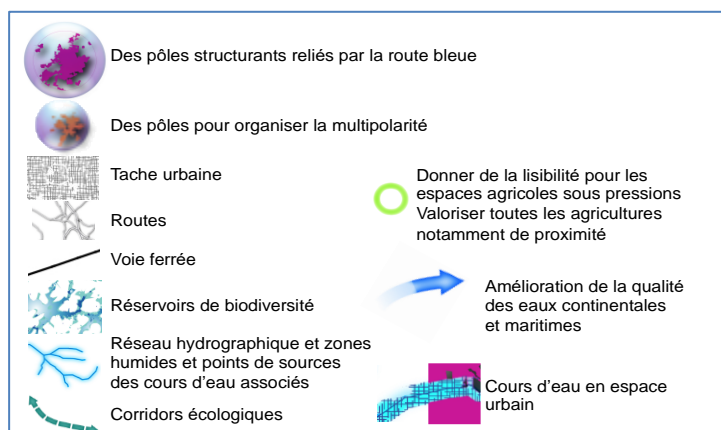
# LES BASES DE DEVELOPPEMENT RETENUES À HORIZON 2035

## Les grands équilibres du territoire

Ces grands objectifs s'articulent autour « d'une capacité d'accueil renouvelée et d'une authenticité valorisée », ce qui implique :

- Une organisation urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain ;
- La protection et la gestion d'une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, valoriser la biodiversité et les paysages ;
- La valorisation de l'espace agricole qui rapproche le producteur du consommateur ;
- Un aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire.

### Carte et légende du projet de PADD du SCOT révisé



Concernant ces deux derniers points, le PADD met au centre de ses objectifs la **lutte contre l'étalement urbain**, qui constitue un enjeu majeur pour un aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire.

S'appuyant sur la tendance récente de diminution de la consommation d'espace pour le développement résidentiel, le SCOT poursuit cette politique vers une consommation accentuant significativement l'utilisation de l'enveloppe urbaine, au dépend des extensions de l'urbanisation, et en cohérence également avec la politique du PNR.

Cette politique d'optimisation et de mutation des enveloppes urbaines existantes permettra de viser, selon les communes, des objectifs de 30 à 80 % d'accueil des besoins résidentiels.

Les morphologies, tant en extension que dans le cadre de l'optimisation des enveloppes urbaines, ont vocation à évoluer dans un cadre et des caractéristiques propres au territoire pour éviter toute banalisation ou rupture.

L'objectif à 2035 est de tendre vers une consommation de 25 hectares maximum par an pour le développement résidentiel.

Période passée	Consommation pour l'habitat	Objectif SCOT	consommation pour l'habitat
1999/2004	80 ha/an	2017/2035	20 à 25 ha/an
2004/2009	53 ha/an		
2009/2012	42 ha/an		

## Les facteurs de l'attractivité

Ce second objectif s'articule autour « *de services et fonctions métropolitaines autrement* », pour un territoire « *authentique* » « *touristique* » et « *métropolitain* ».

Dans ce cadre, le PADD met en avant le fait que l'attractivité du territoire, tant pour les actifs que les seniors, et aussi bien pour les résidents que pour les touristes, nécessite un haut niveau de service, ce dernier mot étant entendu comme comprenant les services à la population, les services résidentiels et d'accessibilité.

Les facteurs de cette attractivité sont hiérarchisés :

- **Au premier rang de cette attractivité, la culture** joue un rôle déterminant (culture environnementale, relayée également par le Parc Naturel Régional de Brière, mais aussi des acteurs comme terres de sel et les associations ; gastronomie ; patrimoine ; connaissance de la mer ; santé au sens large et culturel en lien avec le « bien-être » ; musique (au travers de la compétence de Cap Atlantique et de la programmation d'un équipement phare pouvant constituer un effet levier puissant : le petit séminaire de Guérande).
- **Le deuxième enjeu de cette attractivité correspond aux services qui donnent une liberté de choix aux habitants :**
  - transports et possibilités de mobilités,
  - services métropolitains clés pour les populations et leur accessibilité, (santé, formation, notamment supérieure),
  - commerce,
  - services aux personnes (petite enfance, personnes âgées),
  - et politiques d'aménagement qualitatives (intégration paysagère du bâti,...) promouvant des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire.
- **Le troisième enjeu** concerne la **diversité de l'habitat** en cohérence avec les caractéristiques du territoire qui motivent le choix de vie et d'installation des personnes.

Sur ce point, **les objectifs de développement démographique** et de construction qui ont été déterminés dans le PADD prennent en compte la capacité d'accueil du territoire, **élément central de la préservation de ses grands équilibres sur le long terme** (durabilité et robustesse des hypothèses du projet de développement).

En 2011, le SCOT avait défini un objectif de croissance maîtrisé (78 500 habitants en 2030) inférieur aux projections hautes de l'INSEE pour tenir compte de la capacité d'accueil limitée du territoire du SCOT.

Le PADD définit ainsi les objectifs démographiques qui servent de base à l'ensemble de la programmation du SCOT :

- **Les projections INSEE** prévoient désormais pour 2030, 77 597 habitants en hypothèse haute soit 1 000 habitants de moins en 2030 que ne le prévoyaient les objectifs du SCOT.
- En revanche, selon l'INSEE, l'objectif de 78 500 habitants serait atteint en 2035 si l'on prend comme base de calcul les hypothèses centrale et haute.
- Dans le cadre d'une simulation mettant en œuvre les objectifs du **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, soit 612 logements par an sur la période 2016/2021 et 522 logements par an après 2021, comme prévu au SCOT de 2011, la population totale de Cap Atlantique atteindrait en 2035 environ **79 500 habitants**, si l'on rend comme hypothèse :
  - une stagnation de la population entre 2012 et 2015,
  - un maintien du taux de résidences secondaires de 2012,
  - et une évolution du rapport entre chiffre total de la population et nombre total de résidences principales de 2,18 à 2,01).

- Si l'attractivité pour des actifs se renforce on pourrait atteindre entre 80 000 et 85 000 habitants grâce à l'utilisation des résidences secondaires en résidences principales.
- **L'objectif du SCOT est donc de poursuivre la dynamique constructive quantitative qu'il avait prévu, soit 620 logements par an sur la période 2016/2021 et 522 logements par an après 2021.**

**Cet objectif intègre, avant tout, le besoin de préservation de la capacité d'accueil du territoire.**

- En revanche, la stratégie visant à renforcer l'attractivité pour les actifs, Cap Atlantique se donne pour objectif d'atteindre une population comprise entre 80 et 85 000 habitants à l'horizon 2035.
- Cet objectif s'appuie sur l'hypothèse haute de l'INSEE (79 162 habitants) et sur les effets de la stratégie forte du territoire qui, en développant une stratégie économique et résidentielle liées à ses ressources, mais dans une perspective métropolitaine, vise à capitaliser sur son parc de logements résidentiels secondaires pour renforcer sa capacité d'accueil.

*Le tableau de la page suivante montre la correspondance entre ces différents objectifs, et, en particulier, le lien entre les objectifs de population et de logement.*

PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	2012 REFERENCES					OBJECTIFS 2035											
	POP 2012	POP/ RP	Loge- ments	dont RP	%RP 2012	obj /an PLH 2016/ 2021	Obj an 2021/ 2035	obj SCOT à 2035	Estimation PARC 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>47,3%</b>	<b>53,2%</b>	<b>53,2%</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-Escoubiac	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%	<b>72</b>	<b>61</b>	<b>1 289</b>	<b>4 166</b>	<b>3 608</b>	<b>3 624</b>	<b>2,20</b>	<b>86,6%</b>	<b>7 938</b>	<b>2,21</b>	<b>87,0%</b>	<b>8 009</b>
<b>Littoral Sud</b>	<b>16%</b>		<b>22,3%</b>	<b>18%</b>		<b>BAISSE PRESSION LITTORALE</b>			<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>			<b>15%</b>			<b>15%</b>
Le Pouliguen	4 810	1,90	6 398	2 528	39,5%	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>344</b>	<b>6 742</b>	<b>2 664</b>	<b>2 899</b>	<b>1,80</b>	<b>39,5%</b>	<b>4 796</b>	<b>1,85</b>	<b>43,0%</b>	<b>5 363</b>
Batz-sur-Mer	3 030	2,03	3 973	1 490	37,5%	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>248</b>	<b>4 221</b>	<b>1 583</b>	<b>1 689</b>	<b>1,90</b>	<b>37,5%</b>	<b>3 008</b>	<b>1,95</b>	<b>40,0%</b>	<b>3 293</b>
Le Croisic	4 040	2,00	5 286	2 024	38,3%	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>344</b>	<b>5 630</b>	<b>2 155</b>	<b>2 252</b>	<b>1,90</b>	<b>38,3%</b>	<b>4 095</b>	<b>1,94</b>	<b>40,0%</b>	<b>4 369</b>
<b>Littoral Ouest</b>	<b>18%</b>		<b>24,3%</b>	<b>18%</b>		<b>BAISSE PRESSION LITTORALE/mais enjeu vieillesissement</b>			<b>25%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>			<b>17%</b>			<b>17%</b>
La Turballe	4 554	2,13	5 172	2 143	41,4%	<b>50</b>	<b>43</b>	<b>895</b>	<b>6 067</b>	<b>2 514</b>	<b>2 609</b>	<b>1,90</b>	<b>41,4%</b>	<b>4 776</b>	<b>1,94</b>	<b>43,0%</b>	<b>5 061</b>
Pérestin	1 827	2,03	3 416	901	26,4%	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>537</b>	<b>3 953</b>	<b>1 043</b>	<b>1 107</b>	<b>1,80</b>	<b>26,4%</b>	<b>1 878</b>	<b>1,85</b>	<b>28,0%</b>	<b>2 048</b>
Piriac-sur-Mer	2 173	2,19	3 594	991	27,6%	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>448</b>	<b>4 042</b>	<b>1 114</b>	<b>1 213</b>	<b>2,00</b>	<b>27,6%</b>	<b>2 229</b>	<b>2,05</b>	<b>30,0%</b>	<b>2 486</b>
Assérac	1 795	2,41	1 438	743	51,7%	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>322</b>	<b>1 760</b>	<b>910</b>	<b>933</b>	<b>2,17</b>	<b>51,7%</b>	<b>1 975</b>	<b>2,21</b>	<b>53,0%</b>	<b>2 062</b>
Mesquer	1 759	2,16	2 723	814	29,9%	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>448</b>	<b>3 170</b>	<b>948</b>	<b>983</b>	<b>1,90</b>	<b>29,9%</b>	<b>1 800</b>	<b>1,93</b>	<b>31,0%</b>	<b>1 897</b>
Camoël	961	2,32	757	415	54,8%	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>215</b>	<b>971</b>	<b>532</b>	<b>563</b>	<b>2,10</b>	<b>54,8%</b>	<b>1 118</b>	<b>2,12</b>	<b>58,0%</b>	<b>1 195</b>
<b>RETROLITTORAL</b>	<b>14%</b>		<b>6,6%</b>	<b>11%</b>		<b>REDEPLOIEMENT RETROLITTORAL</b>			<b>8%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>			<b>15%</b>			<b>15%</b>
Saint-Lyphard	4 401	2,68	1 926	1 642	85,2%	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>627</b>	<b>2 553</b>	<b>2 176</b>	<b>2 221</b>	<b>2,35</b>	<b>85,2%</b>	<b>5 114</b>	<b>2,40</b>	<b>87,0%</b>	<b>5 330</b>
Férel	3 088	2,53	1 600	1 221	76,3%	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>552</b>	<b>2 152</b>	<b>1 642</b>	<b>1 678</b>	<b>2,25</b>	<b>76,3%</b>	<b>3 695</b>	<b>2,30</b>	<b>78,0%</b>	<b>3 860</b>
Saint-Molf	2 408	2,62	1 137	919	80,9%	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>448</b>	<b>1 584</b>	<b>1 281</b>	<b>1 315</b>	<b>2,35</b>	<b>80,9%</b>	<b>3 011</b>	<b>2,40</b>	<b>83,0%</b>	<b>3 156</b>
<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>



## Les objectifs de développement économique

Ce troisième objectif concerne l'économie et caractérise le développement de l'activité comme « une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du numérique les piliers du renouveau de CAP Atlantique ».

Il donne un contenu précis aux impératifs de prise en compte du fait métropolitain et aux exigences de qualité territoriale renforcée que les enjeux du diagnostic soulignent.

Le PADD met l'accent sur 3 éléments :

- **Poursuivre et renforcer l'accueil des entreprises en cohérence avec le positionnement économique de Cap Atlantique**

L'objectif est de répondre principalement aux besoins des entreprises de l'économie littorale et du vieillissement (silver economy), du numérique, des biotechnologies, du tertiaire productif (services aux entreprises notamment), de l'artisanat et de la construction, de l'industrie agroalimentaire, mais aussi de fournisseurs ciblés des industries de l'espace métropolitain, et plus particulièrement de la CARENE.

Cette politique s'accompagne d'un haut niveau d'exigence en ce qui concerne l'offre immobilière tertiaire, industrielle et artisanale, le Très Haut Débit (THD) et un internet mobile efficace, ainsi que les services aux entreprises.

- **Favoriser le renouvellement du tourisme, plus ouvert sur le monde, en proposant des expériences authentiques**

Le tourisme au sens large (touristes, excursionnistes, résidents secondaires, bi-résidents) recèle trois objectifs :

- Le renforcement de l'attractivité du territoire et de la valeur ajoutée générée par la multiplication des séjours mais « plus intenses » ;
- Des activités touristiques vectrices de développement économique et de création d'emploi (hôtellerie, nautisme, activités commerciales indirectes...);
- Une diffusion du tourisme créateur de valeur économique et sociale sur l'ensemble du territoire ;

Autour du « bien-être » et du « bien-vivre », l'objectif est de développer le tourisme d'affaires et de l'événementiel, comme une vitrine de la Presqu'île pour attirer de nouveaux visiteurs, de réaffirmer la vocation littorale et balnéaire par une gestion de qualité des plages et des services associés et le renforcement des sports nautiques, et de renforcer un hébergement marchand dont les services et le cadre répondent à ces besoins (spas, éco-gestion, etc.) : hôtellerie de charme à taille humaine, offre collaborative.

- **Valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation**

Cet objectif concerne la saliculture, la conchyliculture, la pêche et l'agriculture en alliant les valeurs ajoutées de production et de transformation, l'économie circulaire, les ressources du sous-sol et valorisation des déchets et une politique énergétique ambitieuse et adaptée aux atouts littoraux.

Enfin, en cohérence avec les objectifs de fluidité et de qualité territoriale, le PADD met l'accent sur 3 défis (**révolution numérique, accessibilité différente** comprenant les enjeux d'accessibilité **numérique, et** capitalisation du développement territorial au travers de la réalisation de l'aéroport de **Notre-Dame-des-Landes**).

# LES AXES DU PADD EXPRIMÉS DANS LE DOO





## LA TRANSCRIPTION DES AXES DU PADD DANS LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU DOO

Chaque axe du PADD a donné lieu à un ou plusieurs orientations ou objectifs du DOO : les paragraphes ci-après explicitent les choix et montrent la correspondance entre ces éléments, qui illustre le fait que le DOO détermine ses prescriptions « dans le respect des orientations définies par le PADD ».

### Une structuration du DOO qui consolide le lien entre les politiques d'aménagement et leur mise en œuvre normative

Les politiques d'aménagement et de programmation du PADD s'organisent en 3 objectifs qui sont traduits dans le DOO en 3 parties adoptant le même plan que celui du PADD afin de renforcer la correspondance entre stratégie, politique publique et normes d'urbanisme :

- **Objectif 1 du PADD** : les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée
  - **Partie 1 du DOO** : les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée
- **Objectif 2 du PADD** : des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »
  - **Partie 2 du DOO** : des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »
- **Objectif 3 du PADD** : une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique
  - **Partie 3 du DOO** : une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique

Le PADD met aussi en évidence 3 défis à relever pour réussir la stratégie ; ces défis constituant des éléments essentiels à l'affirmation du rôle

métropolitain de Cap Atlantique auxquels le territoire est amené à apporter une réponse plus particulière :

- à la fois du point de vue de l'action politique territoriale et des partenariats (coopérations territoriales, animation et mobilisation autour de partenariats associant acteurs privés et intentionnels...),
- mais aussi du point de vue des leviers de l'aménagement qui créeront les conditions favorables à cette réponse directement ou indirectement compte tenu des compétences du SCOT limitées à l'aménagement.

Ces défis traitent de la révolution numérique ainsi que de l'accessibilité territoriale et des mobilités ; ces éléments étant abordés par ailleurs dans le PADD et traduits dans les 3 parties DOO.

En effets ces éléments interpellent différents leviers d'aménagement amenant le DOO à les intégrer de manière transversale dans plusieurs des objectifs qu'il prévoit, notamment :

- l'infrastructure numérique et l'armature territoriale, les mobilités et déplacements,
- le développement économique,
- mais aussi d'autres champs d'actions en lien indirect avec l'aménagement mais non subsidiaire comme par exemple l'importance du numérique dans la gestion énergétique et pour l'offre de services innovants pour les personnes et les entreprises.

Ainsi, et afin de mieux identifier ces actions d'aménagement qui contribuent de manière directe et indirecte à la révolution numérique, le DOO les repère par le symbole suivant :



Enfin, le SCOT se saisit pleinement de l'objectif national et décliné aux échelons régionaux et locaux (SRCAE...) d'adaptation au changement climatique en l'intégrant dès la stratégie du projet territorial.

La réponse à cette adaptation amène nécessairement des actions transversales, mais aussi indirectes que le DOO identifie par le symbole suivant :



## L'explication des choix pour la traduction de l'objectif 1 du PADD dans le DOO

**L'objectif 1 du PADD** : les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée

### S'organise autour de :

- A. L'organisation urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain
- B. La protection et la gestion d'une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, valoriser la biodiversité et les paysages
- C. La valorisation de l'espace agricole qui rapproche le producteur du consommateur
- D. Un aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

### Se traduisant dans la première partie du DOO pour :

- fixer les grands équilibres spatiaux du projet territorial qui articulent en cohérence les 4 armatures de Cap Atlantique : l'armature urbaine, l'armature environnementale et du grand paysage, l'armature des activités primaires, l'armature pour l'aménagement littoral qui comporte des objectifs supplémentaires pour gérer la capacité d'accueil ;
- attribuer des rôles / vocations aux espaces, polarités et liaisons qui sont nécessaires au fonctionnement de ces armatures tout en insistant sur les liens avec la stratégie pour mieux organiser la cohérence des objectifs et faciliter leur mise en œuvre.

### Ce qui a impliqué dans le DOO les choix d'orientations et objectifs suivants :

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

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

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

#### ↳ Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :

**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

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.

#### ↳ Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :

**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 espaces 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**

Il s'agit ici de mettre en œuvre les objectifs de compacité du développement, de limitation de la consommation d'espace et de protéger sur le long terme des espaces agricoles pérennes, mais aussi de faciliter les conditions d'exercices des activités primaires en tenant compte de la diversité de leur

positionnement économique et de leur rôle global sur le territoire (agriculture périurbaine, filière lait, maraichage, sylviculture...).

Ces objectifs font l'objet de plusieurs dispositifs du SCOT, en particulier :

- Le DOO identifie à son échelle les espaces agricoles pérennes (cf. chapitre 1.2 : analyse et justification de la consommation du présent rapport de présentation).

- Le rapport de présentation détermine une enveloppe urbaine de référence qui constitue l'enveloppe privilégiée pour la densification du tissu urbain existant et pour laquelle le SCOT demande aux PLU d'analyser les capacités de densification et de mutation (cf. chapitre du présent rapport de présentation : 1.2 Analyse et justification de la consommation d'espace – espace de densification).

Cette même enveloppe urbaine est aussi l'indicateur de référence pour le suivi de la consommation d'espace à compter de l'approbation du SCOT et est consultable au chapitre du présent rapport de présentation 1.6 – Indicateurs de suivi du SCOT.

Cette enveloppe est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un espace urbanisé formant un ensemble morphologique cohérent.

Elle est déterminée 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.

#### ↳ Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :

**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, maraichère, céréalière, sylvicole etc...

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

Compte tenu des spécificités du territoire (imbrication des usages, 4 façades aquatiques de Cap Atlantique et la dominance des espaces d'eau, l'enjeu de préservation des activités primaires / liées à la mer...) et de la stratégie du PADD, l'aménagement du littoral décliné dans le DOO :

- Organise l'encadrement de la capacité d'accueil en préservant les espaces naturels / agricoles nécessaire au fonctionnement du littoral. Cette organisation s'articule en cohérence l'ensemble des autres objectifs du DOO et notamment avec ceux relatifs à :

- la préservation de l'agriculture, la trame verte et bleue
  - la trame verte et bleue pour mieux assurer la connectivité entre les milieux côtiers et de l'arrière-pays ;
  - la valorisation des espaces paysagers ;
- Structure le renforcement de l'armature urbaine 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. Pour autant, cette définition est mise en œuvre à l'échelle de tout le territoire du SCOT (y compris donc les communes non littorales) car :
- l'armature urbaine nécessaire à la stratégie implique l'ensemble de Cap Atlantique ;
  - et l'aménagement littoral ne peut s'envisager sans le rétro-littoral compte tenu des imbrications fonctionnelles tant au plan urbain, environnemental qu'économique.

↳ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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

## L'explication des choix pour la traduction de l'objectif 2 du PADD dans le DOO

**L'objectif 2 du PADD : des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »**

### S'organise autour de :

- A. Faciliter le déploiement des mobilités et notamment des mobilités alternatives
- B. Mutualiser les services pour augmenter le niveau de services et rationaliser l'investissement et l'accessibilité : le bon équipement à la bonne échelle de proximité
- C. Lier équipements et commerces de proximité pour dynamiser les « centre-ville » et optimiser les déplacements (en temps et en nombre)
- D. Une politique du logement pour mieux valoriser et utiliser le parc actuel et pour diversifier l'offre face aux besoins des habitants actifs et seniors
- E. Poursuivre les politiques d'aménagement qualitatives (intégration paysagère du bâti,...) et promouvoir des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire

### Se traduisant dans la première partie du DOO pour :

- fixer les objectifs et programmations mettant en œuvre les moyens de l'attractivité métropolitaine de Cap Atlantique : une attractivité visant à développer un haut niveau de services aux actifs, seniors et touristes, mais « autrement » qu'un modèle de métropole « classique » (grande ville...).

- Ces objectifs et programmations visent ainsi développer les moyens spécifiques à Cap Atlantique (territoire « « authentique » « touristique » et « métropolitain ») pour déployer la politique culturelle, mais pour développer un niveau de service élevé qui donne une liberté de choix aux usagers du territoire, notamment en matière de :

- transports et possibilités de mobilités (quotidiennes et touristiques) : le fonctionnement multipolaire du territoire implique non seulement développement des mobilités mais une organisation des équipements et services qui facilite l'accessibilité en prenant en compte la mutualisation des trajets ;
- services métropolitains clés pour les populations et leur accessibilité : santé, formation, commerce, services aux personnes (petite enfance, personnes âgées). La présence de formations supérieures en lien avec les spécialités économiques du territoire ainsi que l'implantation de classes préparatoires doivent être recherchées ;
- diversité de l'habitat en cohérence avec les caractéristiques du territoire qui motivent le choix de vie et d'installation des personnes.

### Ce qui a impliqué dans le DOO les choix d'orientations et objectifs suivants :

#### 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.

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

➤ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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**

L'objectif est ici de 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.

➤ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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 conditions de renforcement des centralités comme pôles d'animation et de services de qualité

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

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

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

L'objectif est de renforcer 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.

Pour cela il s'agit de développer les mesures d'aménagement qui constitueront des leviers indirects favorisant la transformation des résidences secondaires en résidence principales mais aussi plus généralement la résorption de la vacance notamment liée à la précarité énergétique et la mauvaise qualité des constructions (inciter l'auto-rénovation....).

En outre, le développement de l'attractivité du parc de logements existant implique de mettre en œuvre une densification « raisonnée » apportant une plus-value en termes de qualité de vie ; ce qui passe par une approche qualitative de l'urbanisme en accompagnement des objectifs du DOO de densification de l'enveloppe urbaine existante définis en partie 1.

Enfin, la volonté d'améliorer la diversité résidentielle et l'attractivité de l'offre en logement notamment à l'égard des actifs amène à mettre en œuvre des objectifs adaptés en matières de logements à loyer modéré et d'accession aidée à la propriété. Ces objectifs ont été déterminés en s'appuyant sur le sur le PLH approuvé pour la période 2016/2021.

En effet, 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 (horizon 2021) 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 fixés 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 concourt 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.

↳ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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**

L'objectif est ici d'accompagner les prescriptions du DOO en matières de grand paysage (cf. partie 1 du DOO) et d'habitat (cf. Orientation 2-3 du DOO ci-avant) par des mesures :

- préservant et valorisant la qualité du paysage proche,
- développant une qualité urbaine et une insertion paysagère des urbanisations qui soutiennent l'attractivité résidentielle mais aussi les archétypes du paysage local et la dimension culturelle et patrimoniale qui leur est associée.

↳ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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

## L'explication des choix pour la traduction de l'objectif 3 du PADD dans le DOO

**L'objectif 3 du PADD :** Une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique

### S'organise autour de :

- A. Poursuivre et renforcer l'accueil des entreprises en cohérence avec le positionnement économique de Cap Atlantique
- B. Favoriser le renouvellement du tourisme, plus ouvert sur le monde, en proposant des expériences authentiques
- C. Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation
- D. Développer l'économie circulaire
- E. Affirmer une politique énergétique ambitieuse et adaptée aux atouts littoraux

### Se traduisant dans la première partie du DOO pour :

- fixer les objectifs et programmations pour une nouvelle stratégie économique, une stratégie exigeante s'appuyant sur les filières emblématiques et ressources spécifiques de Cap Atlantique (artisanat, Tourisme, transformation des produits issus des activités primaires...), l'innovation (biotechnologie...), la silver économie et sur toutes les externalités en lien avec l'économie du « bien être » et le numérique.
- soutenir et renforcer le positionnement de Cap Atlantique sur les activités, services et savoir-faire en matières d'énergie, de gestion des pollutions,

d'économie circulaire... qui appuient un mouvement territorial déjà engagé en faveur de la valorisation environnementale et de l'innovation.

### Ce qui a impliqué dans le DOO les choix d'orientations et objectifs suivants :

#### **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.).

#### **↳ Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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**

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 précédents 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 que les mobilités et les aménités territoriales participant au bien-être ou au bien-vivre (culture, gastronomie, terroir, santé, sports, etc...en lien avec le caractère maritime et littoral du territoire).

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

- Faire du tourisme d'affaires et de l'événementiel 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 traduits dans le DOO au regard des objectifs d'aménagement et d'urbanisme.

➔ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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**

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<sup>o</sup> 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.

➔ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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)**

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.

↳ **Cette orientation a ainsi été déclinée par les objectifs suivants :**

**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)

## Zoom sur l'explication des choix pour la mise en œuvre de la loi littoral dans le projet d'aménagement du SCOT

### Zoom sur l'explication des choix pour la détermination des agglomérations, villages et/ou secteurs de taille et de densité significatives en application de la Loi littoral

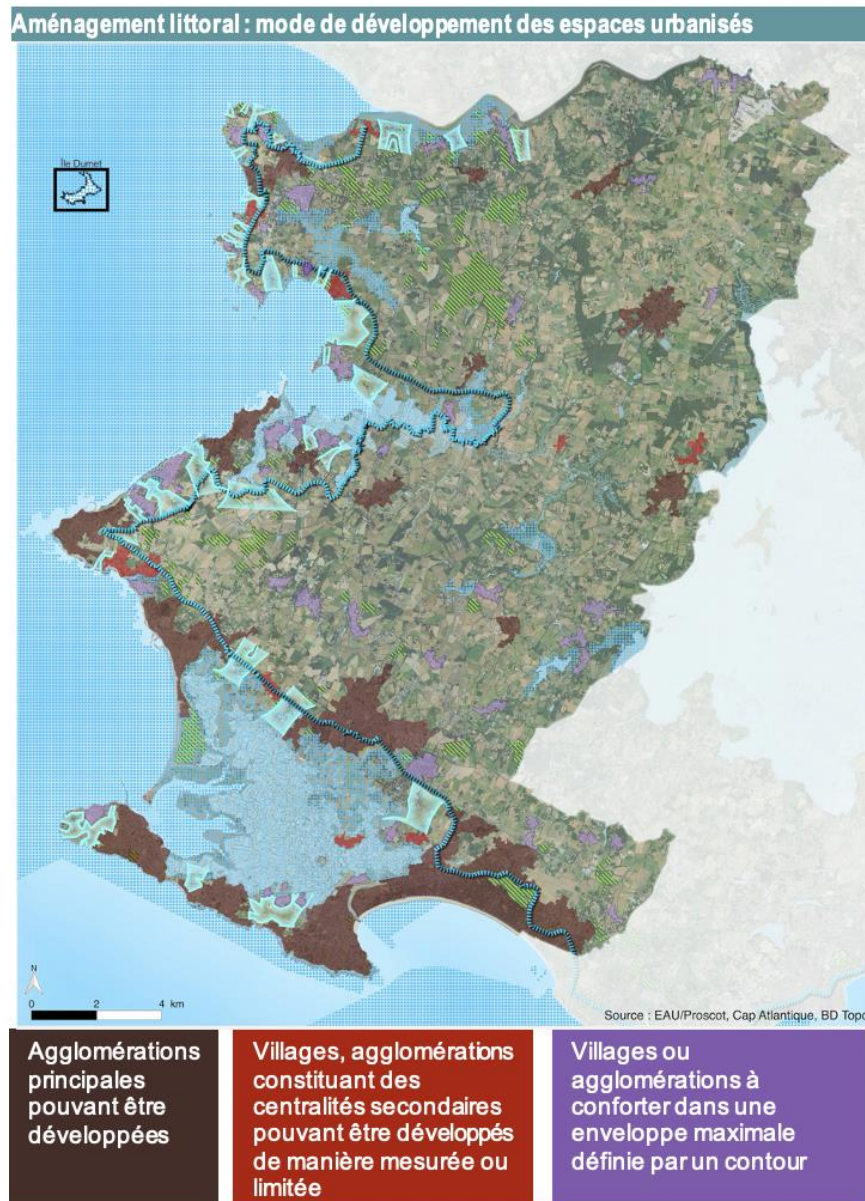
Le SCOT décide de définir 3 catégories d'espaces cohérents avec la loi littoral et la jurisprudence (cf. Conseil d'Etat, Porto Vecchio 9/11/2015) auquel il attribue des modes de développement différenciés :

- Les 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,
- Les 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, Mesquery, Pont Mahé et Marlais (transposition PNR).
- Les villages ou agglomérations 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.**

### Aménagement littoral (extrait du DOO)





**VILLAGES & AGGLOMERATIONS constituant des centralités secondaires pouvant être développés de manière mesurée mais de manière limitée pour Pompas, Mesquery, Pont Mahé et Marlais (transposition PNR)**

Commune	Nom	typologie	emprise en hectares	constructions cadastrées 2012	nb de constructions /ha	commentaire
PIRIAC	LERAT	<b>VILLAGES :</b>	<b>95</b>	<b>625</b>	<b>7</b>	
GUERANDE	SAILLE	-ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique ou traditionnel, et assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux). Le village est caractérisé par une organisation urbaine avec continuité du bâti, et la structuration du noyau autour d'un espace public. -autour de ce noyau, une agglomération continue plus récente a pu se développer et est associée au village d'autant plus que son importance concoure à sa capacité à disposer d'une vie propre.	<b>22</b>	<b>574</b>	<b>26</b>	
SAINT LYPHARD /HERBIGNAC	LA CHAPELLE/MARLAIS		<b>37</b>	<b>406</b>	<b>11</b>	<b>non littoral</b>
GUERANDE	CLIS		<b>28</b>	<b>367</b>	<b>13</b>	
PENESTIN	TREHIGUIER		<b>21</b>	<b>279</b>	<b>13</b>	
GUERANDE	CAREIL		<b>20</b>	<b>202</b>	<b>10</b>	
HERBIGNAC	POMPAS		<b>12</b>	<b>129</b>	<b>11</b>	<b>non littoral</b>
PENESTIN	POUDRANTAIS		<b>agglomération touristique constituant un lieu de vie reconnu avec services</b>	<b>27</b>	<b>617</b>	<b>23</b>
ASSERAC	PONT MAHE	<b>38</b>		<b>304</b>	<b>8</b>	

Le nombre de construction correspond au calcul automatique sous SIG des constructions cadastrées 2012 qui intègre de petites constructions.

De nouvelles constructions ont été sans doutes réalisées depuis et on voit que le nombre de construction est supérieur à ce qui a été validé récemment par la jurisprudence. ( 40 maisons non compris annexes)

Sauf exceptions liées à la taille de l'agglomération, aux domaines avec grosses maisons, aux emprises agglomérées comprenant des camping à des caractéristique particulières d'occupation du sol dument mentionnées, la densité significative moyenne retenue est de plus de 9 constructions/ha pour les communes littorales.

Pour les communes non littorales, des STECAL qui sont au contraire des secteurs de taille et de capacité limitée seront déterminées le cas échéant par les communes dans leur PLU



**VILLAGES & AGGLOMERATIONS NE CONSTITUANT PAS DES CENTRALITES PRINCIPALES OU SECONDAIRE AU SENS DU SCOT**  
n'ayant pas vocation à s'étendre mais à être confortés (densification interne et configuration des lisières)

Commune	Nom	typologie et cohérence loi littoral	emprise en hectares	constructions cadastrées 2012	nb de constructions /ha	commentaire	
Pérestin	Haut Pérestin	ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique avec des fonctions de convivialité renforcées et agglomération associée	18	245	17		
Mesquer	Bel-Air - Kerballec	agglomération de très grande taille par l'emprise et les constructions	58	661	14		
Piriac-sur-Mer	Kerdier		62	617	12		
Piriac-sur-Mer	Toulan Kerfalle penhouet		40	405	13		
Férel / Herbignac	La Grée - Ville Renaud		35	320	11	commune non littorale	
Asserac	Mesquery		39	290	7		
Guérande	Brézéan		36	263	9		
Le Croisic	Le pré Brûlé		28	250	11		
Guérande	Bouzaire		26	241	11		
Pérestin	Couame		les secteurs présentant des densités plus faible en nombre de construction, sont néanmoins denses sur le plan de la configuration de l'urbanisation au travers d'un aménagement et d'une présence bâtie forte (grosses constructions) et organisée absolument non assimilable à une urbanisation diffuse d'autant plus que leur taille leur confère une caractéristique d'agglomération.	45	238	7	densité à mettre en perspective avec la présence d'un camping PRL
Guérande	Miroux			29	230	10	
Guérande/St Lyphard	Kergonan/Le Crutier			24	226	12	
Mesquer	route du rostu			27	215	10	
Saint-Lyphard	Le Brunet Le Pénélo			34	213	8	commune non littorale
Guérande	Bissin			58	211	5	densité à mettre en perspective avec la structuration et l'emprise au sol liée à de grosses maisons
La Turballe	Coispéan			22	209	12	
Guérande	Folhaye/Kerbiroané	23		202	11		
Camoël	Vieille-Roche/Maraisin	25		193	9		
La Turballe	Belmont	26		190	9		
La Baule-Escoubiac	La Ville Poupard	24	177	9			
Guérande	Sandun	agglomération de grande taille par l'emprise et les constructions	17	175	13		
Guérande	Mouzac		15	171	14		
Assérac	Kemaret		18	160	11		
Guérande	Poissevin		17	157	11		
Férel	Les Pargp		20	118	8	commune non littorale	

Le nombre de construction correspond au calcul automatique sous SIG des constructions cadastrées 2012 qui intègre de petites constructions.

De nouvelles constructions ont été sans doutes réalisées depuis et on voit que le nombre de construction est supérieur à ce qui a été validé récemment par la jurisprudence. ( 40 maisons non compris annexes)

Sauf exceptions liées à la taille de l'agglomération, aux domaines avec grosses maisons, aux emprises agglomérées comprenant des camping à des caractéristique particulières d'occupation du sol dument mentionnées, la densité significative moyenne retenue est de plus de 9 constructions/ha pour les communes littorales.

Pour les communes non littorales, des STECAL qui sont au contraire des secteurs de taille et de capacité limitée seront déterminées le cas échéant par les communes dans leur PLU





**VILLAGES & AGGLOMERATIONS NE CONSTITUANT PAS DES CENTRALITES PRINCIPALES OU SECONDAIRE AU SENS DU SCOT  
n'ayant pas vocation à s'étendre mais à être confortés (densification interne et configuration des lisières)**

Commune	Nom	typologie et cohérence loi littoral	emprise en hectares	constructions cadastrées 2012	nb de constructions /ha	commentaire
Pérestin	La grande île	espace urbanisé de taille significative importante et de densité significative	19	105	7	inclus des petits boisements qui ne remettent pas en cause l'aménagement "aggloméré" et de densité significative
La Baule-Escoubiac	La Ville Mbuee/les olivaud		15	57	5	contient camping/densité
Le pouliguen	Hameau des Genêts		15	134	11	est intégré à l'agglomération (continuité réalisée avant approbation)
Camoël	Keramo/La Grée		14	130	12	
La Baule-Escoubiac	La Ville Joie		14	112	10	
Assérac	Pont d'Armes		14	148	14	
La Baule-Escoubiac	Rézac		13	98	9	
Le Pouliguen	Goustan		13	201	19	
Pérestin	Loscolo		12	87	9	
Herbignac	Saplan		12	134	15	commune non littorale
Batz sur mer	Kermisan		11	110	12	
Pérestin	Le Bille		10	91	12	
Pérestin	Kerlieu		8	109	18	
BATZ SUR MER	Kervalet		secteur de taille significative et de densité plus que significative correspondant à un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique très dense	5	221	42
BATZ SUR MER	Roffiat	8		200	25	
Saint-Wolf	Boulay	8		134	21	à noter exemple pour définition village par le PNR
BATZ SUR MER	Trégaté	4		112	32	
Mesquer	Le Lanic	7		92	18	
Pérestin	Kerseguin	7		65	12	

Le nombre de construction correspond au calcul automatique sous SIG des constructions cadastrées 2012 qui intègre de petites constructions.

De nouvelles constructions ont été sans doutes réalisées depuis et on voit que le nombre de construction est supérieur à ce qui a été validé récemment par la jurisprudence. ( 40 maisons non compris annexes)

Sauf exceptions liées à la taille de l'agglomération, aux domaines avec grosses maisons, aux emprises agglomérées comprenant des camping à des caractéristique particulières d'occupation du sol dument mentionnées, la densité significative moyenne retenue est de plus de 9 constructions/ha pour les communes littorales.

Pour les communes non littorales, des STECAL qui sont au contraire des secteurs de taille et de capacité limitée seront déterminées le cas échéant par les communes dans leur PLU

Zoom sur l'explication des choix pour la détermination et la localisation des secteurs déjà urbanisés tels que définis à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et introduits par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN

**Extrait :**

../...

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

*Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »*

**4 SDU sont retenus : il s'agit de Kerlay (commune de Pénestin), Kergaigne / Kercassier, Trepied, Kerhuet (commune de Guérande). Ces 4 SDU ont été retenus en adéquation avec les critères suivants :**

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

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

- Il ne suppose pas un réseau de voirie fortement hiérarchisé. En revanche une compacité et/ou une épaisseur de la trame bâtie autour de la voirie

structurante lorsqu'elle est seule ;

- Le linéaire sur des séquences significatives ne présente pas la compacité requise au sens de ce critère et s'avère contradictoire au parti d'aménagement du SCOT dans ses objectifs d'accès au paysage et de perméabilité écologique.
- La structuration peut aussi s'affirmer par la présence d'éléments de reconnaissance sociale qui apportent un éclairage complémentaire susceptible de renforcer le choix opéré pour retenir le SDU.
  - Patrimoine vernaculaire, places ou espaces communs créant une convivialité, activités ;
  - Caractère historique de l'implantation à laquelle s'est associée des constructions plus récentes la plupart du temps ;
  - Vitalité du lieu, au regard du nombre de logements notamment au-delà de 30 logements compte-tenu de la taille des urbanisations pour le territoire.

Les 4 SDU sont présentés ici en intégrant la manière dont ils correspondent aux critères, mais aussi les informations sur leur capacité, les caractéristiques environnementales et paysagères.

Les prescriptions à prévoir dans le DOO en application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme relèvent du mode de définition du périmètre et du règlement qui ne permettra pas un changement de morphologies et de caractéristiques du bâti, mais aussi du type de construction autorisées.

Il peut aussi y avoir un intérêt à protéger des bosquets et haies significatives qui jouent à la fois un rôle patrimonial et paysager dans les caractéristiques du bâti pris dans son ensemble et dans la perméabilité écologique et la gestion du paysage promue par les SCOT.

C'est pourquoi, le DOO prévoira les prescriptions suivantes :

- Les PLU apprécient, sur la base de l'identification et la localisation établies par le SCOT, la délimitation des secteurs déjà urbanisés afin que d'éventuelles nouvelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Pour cela :

- Le PLU protège les bosquets et haies significatives qui participent de cette caractéristique morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ;
- Le PLU peut, outre le périmètre du zonage associé, instituer des zones non aedificandi, pour limiter les risques d'extension ou de densification remettant en cause la morphologie des lieux ;
- Le règlement associé ne doit pas permettre de modification des gabarits constatés dans le secteur et maintenir les rythmes d'implantation résultant des règles de prospect et d'emprise au sol ainsi que de hauteurs.
- Les constructions et installations peuvent être autorisées dans ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

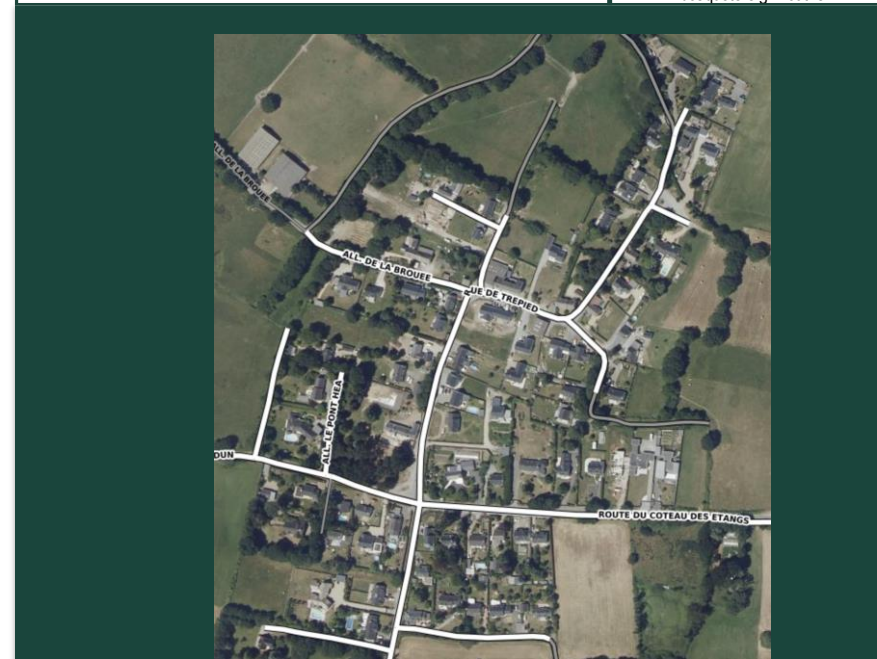
PENESTIN KERLAY		continuité	densité	
		rythme d'implantation, interdistance	constructions	const/ha
		implantation très alignée au sud et au nord, rythme soutenu, avec une interdistance d'environ 10/12m, mais interrompue par deux dents creuses significatives qui ne nuisent pas à la densité soutenue	58 à 64	environ 14
structuration par				
voirie	services publics et réseaux	éléments de reconnaissance sociale: patrimoine, équipements, places ou espaces commun		implantation historique
2 voiries structurantes plus 4 de voiries de dessertes	oui, assainissement collectif	présence d'activité notamment touristique avec un camping (sur périmètre immédiat); présence d'un puit		vitalité/ logement
Capacité, environnement, paysage			conditions du code de l'urbanisme suffisantes OU Prescription associée	
capacité liée à deux dents creuses significatives mais ne permettant d'accueillir, compte tenu des rythme d'implantation, que 2 ou 3 constructions; capacité restreinte pour des annexes			Condition CU transcrite dans le SCOT: le règlement du PLU ne permettra pas un changement de morphologies et de caractéristiques du bâti	



GUERANDE KERCASSIER KERGAIGNE		continuité	densité	
		rythme d'implantation, interdistance	constructions	const/ha
		12 à 18 m d'interdistance, implantations non alignées ou en recul, et drapeau laissant très peu d'espaces divisibles	Environ 80	12
structuration par				
voirie	services publics et réseaux	éléments de reconnaissance sociale: patrimoine, équipements, places ou espaces commun	implantation historique	vitalité/ logement
2 voiries structurantes	oui, assainissement collectif	fontaine, four à pain	oui, maisons anciennes et récentes	une trentaine
Capacité, environnement, paysage			conditions du code de l'urbanisme suffisantes OU Prescription associée	
Bosquets et haies significatives sur le périmètre donc ne pouvant être impactés par de nouvelles constructions, de même une zone de source protégées par un espace tampon et située hors périmètre. Capacité de 1 maximum 2 constructions et capacité pour quelques annexes			Condition CU transcrite dans le SCOT: le règlement du PLU ne permettra pas un changement de morphologies et de caractéristiques du bâti	



GUERANDE TREPIED		continuité	densité	
		rythme d'implantation, interdistance	constructions	const/ha
		12 à 14 m en moyenne	90 environ	12
structuration par				
voirie	services publics et réseaux	éléments de reconnaissance sociale: patrimoine, équipements, places ou espaces commun	implantation historique	vitalité/ logement
3 voies structurantes	oui, assainissement collectif	puit	oui, maisons anciennes et récentes	environ 65 logements
Capacité, environnement, paysage			conditions du code de l'urbanisme suffisantes OU Prescription associée	
A l'exception d'un bosquet qu'il serait souhaitable de conserver (intersection route du poteau et allée le pont), situé à l'intérieur du périmètre à délimiter par le PLU, pas d'enjeu spécifique : environ 3 dents creuses potentielles pour une construction, capacité réduite pour des annexes.			Condition CU transcrite dans le SCOT: le règlement du PLU ne permettra pas un changement de morphologies et de caractéristiques du bâti + prescription visant à ce que le PLU préserve les bosquets significatifs	





GUERANDE KERHUET		continuité	densité	
		rythme d'implantation, interdistance	constructions	const/ha
		forte compacité , interdistance de 10 à 18 m sauf "maison dans un parc" qui fait diminuer la densité	environ 85	9
structuration par				
voirie	services publics et réseaux	éléments de reconnaissance sociale: patrimoine, équipements, places ou espaces commun	implantation historique	vitalité/ logement
2 voiries structurantes	oui, SPANC	carrefour avec aubette bus	oui, maisons anciennes et récentes	70 environ
Capacité, environnement, paysage			conditions du code de l'urbanisme suffisantes OU Prescription associée	
A l'exception d'un bosquet à l'intérieur du périmètre délimité par le PLU, qu'il serait souhaitable de conserver, pas d'enjeu spécifique ; Zone de source protégée par le SCOT hors périmètre à délimiter; Une vraie dent creuse pour une construction, capacité pour quelques annexes			Condition CU transcrite dans le SCOT: le règlement du PLU ne permettra pas un changement de morphologies et de caractéristiques du bâti + prescription visant à ce que le PLU préserve les bosquets significatifs	

D'autres secteurs identifiés comme SDU potentiels sur la base de la première étape ont été étudiés puis écartés.

Ils témoignent de la mise en œuvre des critères retenus :

Au titre du critère de continuité et de compacité,

- Kerdando à Guérande : caractérisé par un alignement serré des deux côtés de la route de Kerdando et la rue de Kervabon en parallèle d'un cours d'eau constituant une rupture, ce site très dense ne peut offrir de possibilités constructives :
  - Qu'en recul sur les parcelles, vers le cours d'eau ce qui modifierait les caractéristiques du site et son périmètre bâti ;
  - Ou dans un espace agricole pénétrant en dent creuse sur la façade de la rue Kerdando au nord du site un peu avant la fin du linéaire bâti.
- Bouzerais-Kerhas à Guérande s'organisent autour d'une voies structurante sinueuse mais linéaire des deux cotés sur une distance significative ;
- Le Méné à Guérande s'organise en linéaire et manque de compacité et de rythme d'implantation régulier que sur la partie sud-est ;
- Kermarais Kervin à Guérande présente une rupture forte de rythme au milieu et côté sud de la voie structurante ;
- La Duine à Guérande s'organise en deux groupes reliés par une façade linéaire, le deuxième groupe devenant peu dense et diffus au nord ;
- Pontrel à Camoël : L'importance de ces cœurs d'ilots et boisements au sein de l'ensemble, renforce l'impression de diffus, et l'implantation rythmée du bâti fait ainsi l'objet de ruptures avec des interdistances trop variées. La construction des cœurs d'ilots aboutirait à une modification significative de la morphologie du site ;
- La Route du Fan à La Turballe se caractérise par une grande continuité linéaire avec des secteurs de rupture caractérisés par du bâti d'un côté de la voie faisant face à un espace agricole ou naturel. Des constructions nouvelles auraient aggravé l'atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCOT ;

- COTRES à LA BAULE, est insuffisamment structuré en raison de son organisation linéaire ;
- LA CROIX BRENLY à LA BAULE, avec une rupture en longueur par deux espaces agricoles ;
- MELINAC à PIRIAC, présente les mêmes caractéristiques d'alignement serré mais avec une occupation d'un seul côté à deux extrémités du site ; Il ne présente pas de capacités internes ;
- TERNEVE à PIRIAC semble distinct en 2 espaces partagés par un espace naturel ;
- AVALOUE à ASSERAC souffre du même manque de continuité (rupture centrale) en étant plus petit ;
- QUESCOUIS- KERNAY à ASSERAC s'organise en linéaire avec une grosse rupture d'un côté.

Pour tous ces espaces des constructions nouvelles auraient eu pour effet :

- De modifier de manière significative les caractéristiques de la morphologie générale du site en accentuant son impact paysager ;
- Ou d'étendre le périmètre bâti existant avec des implantations en profondeur de parcelles.

#### Au titre de la structuration et de la continuité,

- LES FRAICHES-BEAULIEU à GUERANDE, est constitué par 3 groupes bâtis en alternance de côté le long de la voirie structurante, chaque groupe présentant de plus un défaut de structuration ou de densité

#### Au titre de la taille et de la structuration insuffisante

- LE GRAZO à CAMOËL avec 32 constructions ;
- BRECEAN à PENESTIN avec 28 constructions ;
- BEL AIR à LA BAULE avec 27 constructions en majorité linéaires d'un seul côté.

#### Au titre de leur situation partielle en EPR

- BRESIBEREN à ASSERAC ;
- PEN LOC à MESQUER

#### Zoom sur l'explication des choix pour la détermination des coupures d'urbanisation, espaces remarquables et espaces proches du rivage au sens de la Loi littoral.

Pour les communes de Cap Atlantique dans lesquelles la Loi littoral s'applique, les coupures d'urbanisation littorales, les espaces présumés remarquables, les boisements pouvant être considérés comme significatifs et les espaces proches du rivage ont été déterminés dans le DOO :

- en reprenant les sites correspondant que la DTA de l'Estuaire de la Loire identifie et en les précisant le cas échéant à l'échelle du SCOT selon les critères découlant de la Loi littoral. Cette détermination s'est aussi appuyée sur les travaux de la DDTM (PAC...) ;
- Pour les 2 communes ne relevant pas de la DTA (Pénestin et Camoël), la détermination de ces espaces dans le DOO a été effectuée en cohérence avec les principes mis en oeuvre pour les communes couvertes par la DTA.

## Zoom sur l'amélioration de la performance environnementale du développement qu'apporte le DOO du nouveau SCOT par rapport à celui de 2011

### Un DOO avec un meilleur ciblage des objectifs

Par rapport au SCOT de 2011, le nouveau SCOT :

- Améliore la lisibilité de la cohérence entre les objectifs ;
- Développe une approche plus ciblée (tout en restant à une échelle de SCOT) grâce à l'amélioration des connaissances du territoire sur les sujets environnementaux et à tous les travaux d'étude et projets développés par Cap Atlantique et ses partenaires depuis 2011.

### Une trame verte et bleue plus active dans le développement et plus opérationnelle

Par rapport au SCOT de 2011, le nouveau SCOT :

- Précise et complète la trame verte et bleue (à la lumière d'une étude spécifique menée par Cap Atlantique) en améliorant la spécification et la localisation des milieux environnementaux et agricoles participant du fonctionnement écologique et des ressources du territoire (bocage, maillage de zones humides, ...). Les compléments permettent notamment de mieux relier les armatures environnementales locales et régionales (SRCE, PNR) et donc d'améliorer la pertinence du choix des espaces de la TVB pour soutenir la biodiversité et faciliter les flux écologiques.
- Renforce la place de la nature en ville (et de ses externalités pour des espaces de vie collectifs agréables et utiles) tout en intégrant de manière plus opérationnelle son rôle pour la régulation des eaux pluviales.

- Met en place une préservation dynamique des cours d'eau plus efficace :
  - en identifiant les zones de sources ; ce qui permet une action plus ciblée et plus adaptée pour sauvegarder ou améliorer le fonctionnement hydraulique des cours d'eau compte tenu du chevelu hydrographique dense de petits côtiers ;
  - en préservant plus fortement les espaces de mobilités de cours d'eau.
- Vise à la convergence des actions entre communes et à l'échelle de Cap Atlantique afin d'assurer la cohérence des projets de renaturation/aménagement des cours avec ceux de gestion des eaux pluviales.

### Une politique énergétique et pour l'adaptation au changement climatique pleinement intégrée au projet

Par rapport au SCOT de 2011, le nouveau SCOT :

- Met en place une organisation des mobilités permettant de faire un réel bon en avant pour la pratique des modes de déplacements durables ; ce qui est un facteur de progrès pour la réduction de la consommation énergétique et des GES ;
- Appuie et se saisit des enjeux de risques notamment lié à la submersion en intégrant au delà de la question incontournable de la prévention, une nouvelle approche en faveur de la réduction des vulnérabilités (zone de repli stratégique...) et du développement d'une véritable culture du risque ;
- Renforce la lisibilité du positionnement du territoire en matière de production d'énergies renouvelables ;
- Intègre les enjeux pour le développement des boucles énergétiques locales et pour la mutation technologique des entreprises ;
- Identifie les objectifs du DOO concourant à l'adaptation au changement climatique ;



### Des objectifs enrichis concernant la gestion et la mise en valeur des paysages et patrimoines

Par rapport au SCOT de 2011, le nouveau SCOT :

- Décline la nouvelle charte du PNR ;
- Complète son dispositif sur le grand paysage en ajoutant des points de vue et séquence scénique à valoriser ;
- Procède à un ciblage plus fin des objectifs du DOO.

### Des objectifs de limitation de la consommation d'espace plus ambitieux

Cf. chapitre 1.2 du présent rapport de présentation : analyse et justification de la consommation d'espace.

### Des espaces agricoles pérennes plus étendus

Concernant les espaces agricoles, qui font eux aussi partie intégrante des paysages, et ont un rôle pour le maintien de la perméabilité écologique du territoire, en 2011, 18 000 ha étaient protégés à long terme (20 ans) en étant identifiés par le Scot comme des Espaces Agricoles Pérennes (EAP). Le nouveau SCOT en identifie 19 000 ha, soit 1 000 de plus qu'en 2011.

# LA COHERENCE INTERNE DES DOCUMENTS DU SCOT



## LA COHERENCE DES DIFFERENTES PARTIES DU « DOSSIER DE SCOT »

Le SCOT, qui vise à établir une cohérence territoriale externe (avec les territoires voisins, les grandes tendances d'évolution, les différentes parties du territoire), doit naturellement respecter la cohérence interne, entre les différents documents qui le composent.

C'est en particulier le cas pour la succession :

- **Diagnostic/état initial de l'environnement =>**
- **enjeux =>**
- **PADD =>**
- **DOO,**

les autres parties du rapport de présentation devant expliciter le processus, notamment de choix, qui a présidé à l'établissement du « projet » global qu'est le SCOT, et indiquer comment les différentes parties du SCOT s'articulent entre elles.

L'exposé de cette cohérence met en lumière comment les choix réalisés par le territoire ont été traduits dans le document final et ses différentes composantes.

Les tableaux de la page suivante permettent d'illustrer le processus de ces choix tout en révélant la forte cohérence du SCOT et donc des choix opérés par le territoire pour établir le projet :

- en se saisissant des enjeux qui constituaient au stade du diagnostic les points de départ de la réflexion et les grandes questions pour le territoire ;
- et en se fixant, en réponse à ces questions, une stratégie exigeante que le PADD et le DOO traduisent.

## Les constats et enjeux (diagnostic)

Un territoire divers, mais doté d'une identité forte : un territoire d'eau, agricole... mais aussi urbain, des paysages d'exception et empreints d'une forte typicité, un contexte de presqu'île fondant une unité territoriale avec des liens nombreux et croissants avec l'agglomération nazairienne.

A l'écart des métropoles mais inscrit dans les flux (axes ligérien / sud breton + tourisme), le territoire tire parti de ce positionnement malgré un équipement moyen en réseau d'information

Un territoire d'excellence environnementale, mais concerné par des enjeux renouvelés de préservation des ressources

Les dernières tendances démographiques et de l'emploi montrent un développement important, mais moins net qu'avant 2008.

Les appuis traditionnels du développement évoluent : en témoignent les phénomènes croissants de résidentialisation et les modifications des usages des logements par la population permanente ou saisonnière... mais aussi le ralentissement des autres éléments de l'économie résidentielle (baisse de l'effort constructif, mutation du commerce...)

Un tourisme à la croisée des chemins liée à l'évolution des résidences secondaires et du balnéaire et où l'ouverture à l'international et sur de nouveaux marchés sont des enjeux majeurs

Des enjeux de maintien sur le long terme d'une attractivité forte dans un contexte concurrentiel de plus en plus vif et de mutation accélérée des modes de vie et de l'économie mondiale:

- avec la révolution numérique;
- les enjeux d'innovation et de recherche;
- le phénomène de métropolisation;
- les nouvelles aspirations des populations, tant au niveau des modes de vie que des modes de production de valeur.

Si le SCOT de 2011 s'inscrivait déjà dans cette tendance, Cap Atlantique souhaite affirmer non seulement une capacité d'adaptation, mais aussi renforcer sa stratégie pour devenir un acteur-clé du développement de l'espace métropolitain, affirmant sa différence et ses atouts exceptionnels.

## Le Projet (le PADD)

### POSITIONNEMENT ET STRATÉGIE : CAP ATLANTIQUE 2035

- La Presqu'île : une alliance exceptionnelle terre-mer dans un espace métropolitain : l'authenticité pour des modes de vie et une économie en mouvement.
- La stratégie : faire vivre et renforcer l'attractivité de la Presqu'île en organisant son évolution pour un mode de développement économique social et environnemental axé sur le « bien-être » et le « bien-vivre ».

### LES OBJECTIFS

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

- L'organisation urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain
- La protection et la gestion d'une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, valoriser la biodiversité et les paysages
- La valorisation de l'espace agricole qui rapproche le producteur du consommateur
- Un aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

#### Des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »

- Faciliter le déploiement des mobilités et notamment des mobilités alternatives
- Mutualiser les services pour augmenter le niveau de services et rationaliser l'investissement et l'accessibilité : le bon équipement à la bonne échelle de proximité
- Lier équipements et commerces de proximité pour dynamiser les « centre-ville » et optimiser les déplacements (en temps et en nombre)
- Une politique du logement pour mieux valoriser et utiliser le parc actuel et pour diversifier l'offre face aux besoins des habitants actifs et seniors
- Poursuivre les politiques d'aménagement qualitatives (intégration paysagère du bâti,...) et promouvoir des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire
- Poursuivre et renforcer l'accueil des entreprises en cohérence avec le positionnement économique de Cap Atlantique

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

- Poursuivre et renforcer l'accueil des entreprises en cohérence avec le positionnement économique de Cap Atlantique
- Favoriser le renouvellement du tourisme, plus ouvert sur le monde, en proposant des expériences authentiques
- Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation
- Développer l'économie circulaire
- Affirmer une politique énergétique ambitieuse et adaptée aux atouts littoraux

## La mise en œuvre (le DOO)

<p><b>PARTIE 1 :</b></p> <p><b>Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée</b></p>	<p><b>Orientation 1-1 : Assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain</b>            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</p> <p><b>Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages</b>            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</p> <p><b>Orientation 1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole</b>            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, maraichère, cérialière, sylvicole etc...</p> <p><b>Orientation 1-4 : Mettre en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire</b>            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</p>
<p><b>PARTIE 2 :</b></p> <p><b>Des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »</b></p>	<p><b>Orientation 2-1 : Déployer les mobilités pour une accessibilité 2.0</b>            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</p> <p><b>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</b>            Objectif 2-2-1: Localiser et mutualiser à bonne échelle les équipements et services pour valoriser tant l'irrigation que le rayonnement de la presqu'île            Objectif 2-2-2: Créer les condition de renforcement des centralités comme pôles d'animation et de services de qualité            Objectif 2-2-3: Privilégier les centres villes ou centralités de quartier pour l'accueil du commerce et limiter les conditions de développement des espaces commerciaux de périphérie            Objectif 2-2-4 : Des conditions d'implantation en faveur d'un aménagement durable pour ces secteurs</p> <p><b>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</b>            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</p> <p><b>Orientation 2-4 : Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire</b>            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</p>
<p><b>PARTIE 3 :</b></p> <p><b>Une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique</b></p>	<p><b>Orientation 3-1 : Renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée</b>            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</p> <p><b>Orientation 3-2 : Favoriser le développement du tourisme dans tout le territoire, pour des expériences authentiques multiples</b>            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 départs 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            Objectif 3-2-4: Favoriser le développement de l'hébergement en lien avec la stratégie (tourisme, d'affaire, ressourcement, écotourisme)</p> <p><b>Orientation 3-3 : Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation</b>            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</p> <p><b>Orientation 3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)</b>            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)</p>