



LA LETTRE DU SCoT

Février 2017

Schéma de Cohérence Territoriale



**MOI AUSSI,
JE SAIS IMAGINER
MON TERRITOIRE
POUR 2035 !**

Edito

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Cap Atlantique illustre sa volonté de renforcer son rôle d'acteur clé au cœur de l'espace métropolitain, tout en affirmant sa différence au travers d'atouts exceptionnels. L'enjeu à l'horizon 2035 est d'adapter la valorisation, la gestion et la découverte de ces atouts aux nouvelles attentes des habitants et des visiteurs de notre territoire.

Le DOO prend donc en compte l'ensemble de ce contexte pour traduire réglementairement et en intentions les objectifs du PADD. Le DOO représente un engagement fort visant notamment l'adaptation au changement climatique des politiques publiques, concourant à SCoT dit "Grenelle".

Entre ruralité et urbanisation, authenticité et modernité, idéalisme et réalisme, le nouveau SCoT devra aider à trouver la ligne d'équilibre permettant au territoire de Cap Atlantique d'affirmer ses ambitions.

Imaginons ensemble notre territoire !

Jean-Claude Baudrais
Maire de Pénestin
Vice-Président délégué à
l'aménagement,
l'énergie et aux transports

Document d'Orientations et d'Objectifs

DOO : l'étape clé avant l'enquête publique !

Le DOO, la traduction réglementaire des politiques publiques pour l'avenir du territoire

Le DOO prend en compte les nouveaux défis exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour actualiser, compléter et améliorer les orientations du SCoT adopté en 2011.

Le SCoT doit au global s'adapter au contexte législatif des Lois **ALUR** (pour l'Accès au logement et un Urbanisme Renouvelé), **MAPTAM** (Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles), **NOTRe** (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) et tout particulièrement **Grenelle II** (2010), dont **les principaux enjeux sont :**



accompagner le
développement
des services
numériques

concourir à
l'adaptation au
changement
climatique

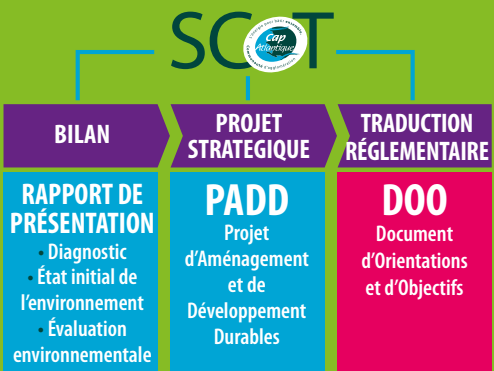


favoriser le
développement
des modes de
mobilités du
futur

RAPPEL

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Il comprend un diagnostic, un projet stratégique et des **orientations d'aménagement et d'urbanisme**.



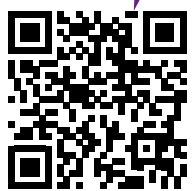
Le Document d'Orientations et d'Objectifs est un élément constitutif du SCoT. Il traduit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en prescriptions réglementaires et de mise en œuvre.

Le DOO s'impose donc aux politiques sectorielles et aux documents de planification et d'urbanisme des communes, tels que :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH);
- Les Plans de Déplacement Urbain (PDU);
- Les Schémas de développement commercial;
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La version intégrale du DOO est consultable dans votre mairie et sur www.cap-atlantique.fr

Pour en savoir plus sur le SCoT : rubriques actualités et projet du Territoire/SCoT



► Les clés de lecture pour mieux Comprendre le Doo



1. En vue de la "Grenellisation" du SCoT, les **ORIENTATIONS** du DOO contribuent en priorité à :

- lutter contre le changement climatique;
- restaurer la biodiversité;
- diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

2. Les **prescriptions** décrivent en particulier les moyens mis à la disposition de Cap Atlantique et des communes au travers des Plans Locaux d'Urbanisme pour atteindre les objectifs du PADD. Elles peuvent revêtir un caractère :

- **obligatoire**, au travers notamment d'objectifs chiffrés et/ou cartographiés;
- **facultatif** et **incitatif**, sous forme de recommandations dans le document.

Les adaptations du SCoT initial adopté en 2011, liées au Grenelle de l'Environnement, sont signalées par le logo ci-contre.

► Réservoirs de biodiversité à protéger par le SCoT de Cap Atlantique



Objectif 1

Protéger, pérenniser et mieux valoriser les éléments constitutifs de cette authenticité et de cette identité propre

Maintenir et développer l'équilibre entre les activités humaines et la biodiversité



Orientation

Le SCoT vise à conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour préserver les réservoirs de biodiversité, la qualité de l'eau et les paysages.



Prescriptions

► Protéger les réservoirs de biodiversité

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

- l'extension limitée des constructions ainsi que la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs;
- les projets structurants ne pouvant s'implanter ailleurs : ouvrages pour la gestion des risques, aménagements légers à vocation touristique ou de loisirs...



► Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement

- par l'identification des **zones de sources** par le SCoT et leur délimitation par les documents d'urbanisme des communes;
- par la préservation de ces zones dans le cadre de projets d'aménagements.
- par **l'implantation des nouvelles urbanisations en retrait des berges des cours d'eau**;
- par **l'interdiction d'aménagement des zones humides** en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines.
- par la compatibilité des actions relatives aux zones de sources dans la perspective de la future compétence **GeMAPI** (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) assurée par Cap Atlantique en 2018.

► Développer la nature en ville

- **dans l'espace public**, par l'aménagement ou le **maintien de plantations** dans les parcs publics, voiries, cœurs d'îlots... tout en attribuant à cet espace, une vocation en faveur des pratiques sportives, de loisirs ou culturelles...
- **dans les parcelles privées**, par l'aménagement ou le **maintien de plantations** de hautes tiges, de haies, et le respect d'un **coefficient d'éco-aménagement** prescrit dans les règlements des PLU.

Réservoirs de biodiversité majeurs

- Echelle SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
- Echelle Cap Atlantique
- Bois, bocage, zones humides
 - Bois, zones humides
 - Bocage, zones humides

Réservoirs de biodiversité annexes

- Cours d'eau
- Zones humides
- Bois /forêts
- Espace de perméabilité bocagère
- Corridors écologiques
- Obstacles existants / potentiels



Orientation

Le SCoT renforcera la protection de l'espace agricole pour mieux reconquérir l'agriculture littorale, valoriser l'économie agricole et qualifier les franges urbaines au regard des besoins d'urbanisation (logements, équipements publics et privés, parcs d'activités...).

Prescriptions

► Favoriser l'activité des exploitations agricoles

Les documents d'urbanisme favoriseront la reconquête du littoral par l'agriculture :

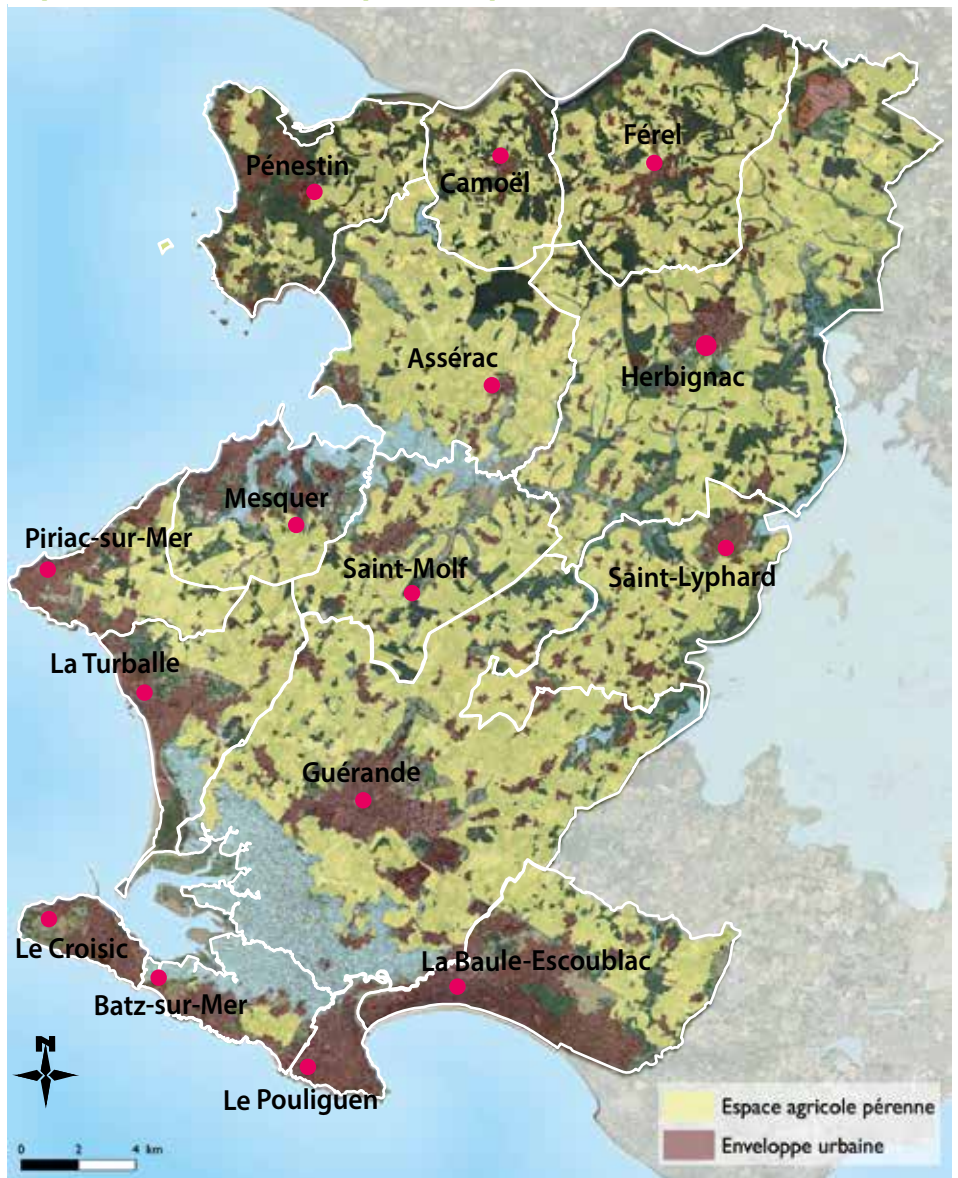
- en poursuivant la mise en place du **PEAN** (Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels) dont le futur périmètre sera conditionné par les décisions délibératives des communes, de Cap Atlantique, du Département de Loire-Atlantique et une enquête publique ;
- en permettant de **maintenir, consolider et étendre les sièges d'exploitations** en cohérence avec les dispositions légales, en particulier de la loi Littoral ;
- en sollicitant des dispositifs d'aménagements innovants pour la **création de nouveaux sites d'exploitation sur le littoral**. Par exemple, le concept de "hameau agricole" démontrant une intégration architecturale et paysagère certaine.

► Limiter la consommation d'espaces agricoles

- Les PLU auront à charge de **délimiter à la parcelle des espaces agricoles** productifs et cohérents en compatibilité avec la cartographie du SCoT qui prévoit 19 000 hectares d'espaces agricoles pérennes à l'horizon 2035.

L'enveloppe urbaine est une délimitation qui encercle l'ensemble du bâti continu d'une ville ou d'un village ou hameau, sans ou avec de faibles ruptures d'urbanisation.

► Répartition des enveloppes urbaines et des espaces agricoles pérennes du SCoT de Cap Atlantique



► Privilégier l'enveloppe urbaine pour la construction de logements

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier destinés à la réalisation de nouveaux logements : **maximum 278 hectares**.

La réhabilitation, la division et le changement d'usage du bâti existant seront privilégiés.



Aménager le littoral dans le respect de l'authenticité du territoire



Orientation

Le SCoT s'attache à gérer dans le temps la capacité d'accueil du territoire et de son littoral pour garantir son authenticité et ses capacités d'adaptation au changement climatique.

Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation

Le SCoT localise à son échelle, les **espaces remarquables ou présumés remarquables** au sens de la Loi littoral, précisés par les documents d'urbanisme qui les délimitent ensuite à la parcelle.

Le SCoT définit les **coupures d'urbanisation** littorales et les espaces proches du rivage.

Les **coupures d'urbanisation** se caractérisent par une inconstructibilité de principe, afin d'éviter un front bâti continu.

Espaces protégés et espaces réservés au développement de l'urbanisation



- **Agglomérations principales** pouvant être développées
- **Villages** constituant des centralités significatives à l'échelle du SCoT pouvant être développés
- **Hameaux** à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour
- Espaces présumés remarquables
- Espaces boisés significatifs
- Coupures d'urbanisation

Prescriptions

Renforcer l'armature urbaine

L'**armature urbaine** correspond aux espaces dédiés au développement de l'urbanisation : habitat, équipements et services.

Les communes du territoire devront prendre en compte dans leurs documents d'urbanisme et de programmation et selon 3 types d'espaces urbanisés significatifs :

agglomérations ; villages ; hameaux :

- des objectifs de développement démographique, économique, touristique et de services **Voir détail pages 9, 29, 31 57 et 72 du D00.**
- la possibilité de créer de manière exceptionnelle des « **hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** » pour l'habitat dans les communes littorales.

Prévenir les risques et réduire les vulnérabilités

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement devront :

- **appliquer les nouveaux plans et programmes** pour la gestion des risques (PGRI, PPRL, PAPI...*) ;
- **s'appuyer sur les bases de données scientifiques, administratives, consulaires...** dans les secteurs ou aucun plan ou programme ne s'applique ;
- mettre en œuvre les **mesures appropriées de prévention et de gestion des risques** d'inondation au regard de la doctrine « Xynthia » et de ruissellements permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens.
- faire de la **gestion du pluvial à la parcelle** une priorité.

* PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PPRL : Plan de Prévention du Risque Littoral
PAPI : Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations



Objectif 2

Utiliser et amplifier les facteurs de dynamisme d'un développement économique spécifique qui s'appuie sur une évolution des modes de vie en faveur d'un développement réel et maîtrisé.

Orientation

Déployer des moyens de mobilité privilégiant les modes de déplacements doux adaptés à l'armature urbaine (habitat, équipements, services) du territoire.

Prescriptions

► Renforcer ou créer des nœuds de mobilité

* **Nœuds de mobilité** = lieux de rencontre de plusieurs modes de déplacements complémentaires: train/vélo, bus/vélo, vélo/covoiturage...

Le SCoT en définit 2 types :

- les nœuds **STRUCTURANTS** sont des espaces facilitant l'accès direct aux lignes de transports collectifs majeures;
- les nœuds **d'irrigation** permettent de développer des moyens de transport alternatifs à l'usage individuel de la voiture.



► créer les conditions de développement du cadencement des transports collectifs

Le SCoT contribuera à **développer la capacité du réseau de transports** et sa **connectivité** en incitant les Autorités Organisatrices des Transports à **adapter et optimiser leur offre de cadencement** (train / bus / transport à la demande) selon les saisons.



Déployer un réseau de déplacement organisé autour de nœuds de mobilité*

▼ Le réseau de déplacement du SCoT de Cap Atlantique



► Développer les liaisons douces

Le SCoT favorisera :

- le **maillage global urbain et périurbain du réseau cyclable** à travers un Schéma Directeur Vélo qui va **structurer, compléter, adapter et sécuriser le réseau actuel**.

- les **aménagements urbains** en faveur des piétons et cyclistes dans l'espace public: cheminements piétons, stationnement vélo, partage de voirie...

Nœuds de mobilité structurants

- Pôle d'Echanges Multimodal de La Baule
- Plateforme multimodale de Guérande
- Pôle de mobilité d'Herbignac
- Gares et haltes ferroviaires
- Nœuds de mobilités intermédiaires

Nœuds de mobilité d'irrigation

- Aire de covoiturage
- Nœuds d'irrigation potentiels

Voies cyclables

- Projet de voies cyclables

Promouvoir un haut niveau de services pour le territoire



Orientation

Hiérarchiser et diffuser les services et le commerce de proximité pour valoriser la dimension multipolaire du territoire.

▼ Dimension multipolaire du territoire



Prescriptions

► Localiser et mutualiser à bonne échelle les futurs équipements et services

• Les **équipements structurants** mutualisés à l'échelle de Cap Atlantique (Conservatoire de musique, centres aquatiques...) ont vocation à être implantés dans l'axe structurant du territoire La Baule/Guérande/Herbignac pour en favoriser l'accessibilité et le rayonnement.

• L'implantation des **équipements mutualisés à l'échelle de plusieurs communes** (équipements sportifs et de loisirs, maisons de santé, accueils de la petite enfance...) devra répondre aux besoins des associations locales et des communes concernées, en compatibilité avec les préconisations cartographiées du SCoT.

► Renforcer la centralité des villes, bourgs, quartiers ou villages

Les documents d'urbanisme devront prévoir :

- des **aménagement sécurisés et qualitatifs** de l'espace public invitant notamment à la déambulation ;
- des règles d'urbanisme favorables au **développement du commerce et des services** par exemple en rez-de-chaussée de constructions ;
- des **espaces de stationnement**, notamment à mutualiser avec des équipements.

► Limiter le développement des espaces commerciaux de périphérie

- Le SCoT **localise les commerces de manière préférentielle dans les centres-villes** et les centralités de quartier, au sein des enveloppes urbaines actuelles ou futures.
- Les PLU organiseront **la qualification et l'optimisation des espaces commerciaux** pour permettre de compléter et varier l'offre commerciale globale.
- **Les espaces commerciaux de périphérie n'ont pas vocation à être étendus** et le SCOT ne prévoit pas de nouvelles créations, hors deux exceptions à Mesquer et à La Turballe.



Maintenir les objectifs de développement démographique du territoire



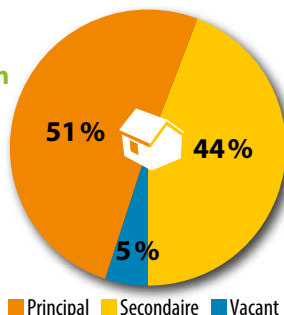
Orientation

Le SCoT vise à développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages.

Objectifs

- 79 691 habitants (estimation INSEE)
- construction de 612 logements par an entre 2016 et 2021, puis 522 logements par an à partir de 2022, dans le prolongement du SCOT 1 et en cohérence avec le PLH 2016-2021.

Composition actuelle du parc de logements du territoire



Source Filocom 2011

Prescriptions

► Promouvoir une meilleure utilisation du parc existant

Les règles d'urbanisme devront être adaptées pour notamment :

- faciliter l'évolution du bâti en résidences principales : extensions, surélévations, adaptation de combles ou de toitures, etc ;
- faciliter les travaux de rénovation énergétique et lutter contre la précarité énergétique tant du point de vue de l'isolation que de la production d'énergie renouvelable.



► Favoriser la densification raisonnée

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement imposeront de :

- construire à l'échelle du SCoT au minimum 50 % des logements au sein des enveloppes urbaines ;
- mettre en œuvre un développement qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes.
- définir des conditions d'insertion paysagères spécifiques pour la valorisation ou la protection des éléments de patrimoine reconnus.

► Développer le logement à loyer modéré et l'accession aidée à la propriété notamment en faveur des actifs

Le SCoT prescrit notamment dans les opérations d'aménagement :

- un pourcentage de logements sociaux, afin d'atteindre les objectifs chiffrés du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 et des suivants : 30 % de logements sociaux des communes SRU* ; 20 % pour les communes non SRU.

*Article 55 de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) intégrant la prise en compte de la loi DALO (Droit au Logement Opposable).

- la création prioritaire de résidences principales dans le cadre de la mixité sociale, en faveur des actifs et des besoins particuliers (jeunes, personnes âgées)...

Le SCoT invite également les collectivités à définir une offre d'accession aidée en s'appuyant sur le PLH et en définissant à l'échelle communale les cibles préférentielles d'attribution : jeunes actifs, primo-accédants, personnes âgées et/ou seules...

► Accompagner les besoins spécifiques de logements

Les documents d'urbanisme anticipent et identifient des solutions foncières pour l'accueil des personnes dépendantes, jeunes, saisonniers, personnes répondant aux objectifs des logements d'urgence, gens du voyage.



Favoriser le développement économique du territoire



Orientation

Le SCoT vise à favoriser le développement économique par le soutien à l'innovation du secteur primaire au secteur tertiaire.

Prescriptions

► Renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée

Le SCoT définit les **enveloppes maximales de consommation d'espace en création ou extension des parcs d'activités**, notamment :

Economie tertiaire et de l'innovation **32 ha**

Création d'une nouvelle offre vitrine High-Tech métropolitaine grâce à :

- création d'un **quartier d'affaires** à proximité immédiate de la gare de La Baule-Escoublac : **2 ha** ;
- développement à terme du « **Parc CAP 5.0** » à La Baule-Escoublac, en continuité du secteur de Brais, pour installer un campus industriel et tertiaire de haute qualité environnementale : **30 ha**.

Economie dédiée aux résidents **22 ha**

Artisanat et industrie **77 ha**

Activités marines **16 ha**

Ces projets d'aménagements sont subordonnés au raccordement à la fibre optique Très Haut Débit et à l'internet mobile de dernière génération, à l'implantation de bornes de recharges électriques, à la réalisation de liaisons douces...

► Créer les conditions de valorisation des économies primaires

- **Saliculture** : protection des marais et gestion de la qualité de l'eau.
- **Conchyliculture et pêche** : gestion des rejets (polluants, eaux grises et noires...)

▼ L'offre économique de Cap Atlantique prévue dans le SCoT



Economie tertiaire et de l'innovation

- Quartier d'affaires
- Parc Cap 5.0
- Parcs existants à pérenniser
- Micro-entreprises, télétravail...

Economie dédiée aux résidents

- Montée en gamme
- Parcs existants à développer

Artisanat et industrie

- Parc complémentaire à Cap 5.0
- Parc existant à optimiser

Activités marines

- Nautisme
- Conchyliculture
- Activités portuaires

+0 ha Enveloppes maximales de consommation d'espace en création ou extension des parcs d'activités

► Valoriser les ressources environnementales

Les documents d'urbanisme s'attacheront notamment à :

- développer **l'innovation, l'éco-construction et la rénovation thermique des logements**.
- favoriser la **production d'énergies renouvelables** (solaire, méthanisation, bois énergie, éolien) ;
- optimiser le maillage des **déchetteries** et organiser les **systèmes de collecte** des déchets dans les urbanisations.
- permettre la poursuite de l'**exploitation raisonnée** de la carrière d'Herbignac.

Orientation

Le SCoT entend favoriser le développement de l'offre touristique en accord avec l'identité de son territoire

Prescriptions

► Organiser l'accessibilité aux sites touristiques, culturels et sportifs

Les collectivités doivent au travers des documents d'urbanisme :

- accompagner le développement de l'**e-tourisme** (services en ligne et applications mobiles), en favorisant l'implantation du Très Haut Débit, du réseau mobile de dernière génération et du WIFI public;
- organiser les **parcours** et développer des **mobilités** en lien avec les sites, monuments et équipements (voir page 6).



► Mettre en valeur les sites touristiques

- **Traitement qualitatif des abords immédiats des sites** : éloignement des parkings, intégration paysagère, jalonnement, scénographie, mise en lumière, ...

► Développer l'offre liée aux spécificités du territoire (environnement, terroir, identité maritime)

Les collectivités organiseront la **mise en réseau d'équipements** qui peuvent avoir une fonction touristique à l'échelle globale du territoire de Cap Atlantique :

- centres aquatiques, équipements sportifs, pôles nautiques, circuits de randonnées pour pouvoir accueillir des événements sportifs à l'échelle du territoire...
- médiathèques, bibliothèques, sites patrimoniaux, en vue d'animations culturelles à rayonnement intercommunal.

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

- le Petit séminaire à Guérande (pôle culturel)
- la Maison de la nature et/ou des activités de pleine nature à Guérande ou dans le nord du territoire;
- la reconfiguration du port de Bréca;
- de nouveaux circuits équestres et un centre sportif équestre/VTT;
- un Centre maritime international traditionnel et le pôle nautique à Camoël...

► Favoriser le développement de l'hébergement lié au tourisme

Les documents d'urbanisme prendront en compte notamment :

- l'incitation à la construction **économe en énergie et en eau** et améliorant le fonctionnement les dispositifs de **réduction des déchets**;
- les besoins d'**adaptation et de mise aux normes** des hébergements bâtis et de plein air, en vue d'une montée en gamme ou d'une labellisation;
- la **facilité d'accès** pour l'implantation d'équipements ou d'évènements touristiques et d'affaires;
- la création de **solutions d'hébergement innovantes** liées au tourisme durable.



Les outils d'information et d'échanges

- Une exposition « **Le DOO de Cap Atlantique - L'essentiel** » est proposée aux habitants dans les mairies des 15 communes de Cap Atlantique et dans les locaux de la Direction de l'Aménagement, 1, rue de Kerbiniou à Guérande **jusqu'au 20 mars 2017** ;
- La **version intégrale du DOO** est consultable en mairies aux horaires d'ouverture habituels et sur internet ;
- « **La lettre du SCoT** » n° 1, 2 et 3 est disponible en mairies et téléchargeable sur internet ;



Donnez aussi votre avis par Internet, c'est facile !

- Le site de Cap Atlantique www.cap-atlantique.fr
 - rubriques Actualités et Projet du Territoire/SCoT
 - formulaire de contact
 - publications.



Le calendrier

RÉVISION DU SCoT

Schéma de cohérence Territoriale



• **L'arrêt** du SCoT par vote en Conseil Communautaire clôt la phase d'étude du projet pour le soumettre à l'avis des Personnes Publiques Associées (Régions Pays de la Loire et Bretagne, Départements 44 et 56, chambres d'agriculture, chambres des métiers, CCI, communes...), puis à une enquête publique.

• **L'approbation** du SCoT finalise le projet corrigé si nécessaire par les avis exprimés. Le SCoT sera alors applicable et s'imposera aux documents d'urbanisme des communes et de l'intercommunalité.

MOI AUSSI, JE SAIS IMAGINER MON TERRITOIRE POUR 2035 !



Donnez-nous votre avis !

RÉVISION DU SCoT

Schéma de cohérence Territoriale



LA VERSION INTÉGRALE DU DOO
et un REGISTRE D'AVIS
sont à votre disposition
en mairie jusqu'au 20 mars 2017
pour continuer à enrichir
le projet de SCoT.



MOI AUSSI,
JE SAIS **IMAGINER**
MON TERRITOIRE
POUR **2035** !

VALORISER

S'ÉPANOUIR

PRODUIRE

INNOVER

ECHANGER

CONSULTER

...Rendez-vous fin d'été 2017
pour l'enquête publique.

Assérac • Batz-sur-Mer • Camoël • Férel • Guérande
• Herbignac • La Baule-Escoublac • La Turballe



• Le Croisic • Le Pouliguen • Mesquer • Pénestin •
Piriac-sur-Mer • Saint-Lyphard • Saint-Molf

Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande - Atlantique
3 avenue des Noëlls • BP 64 • 44503 LA BAULE CEDEX • Tél. 02 51 75 06 80 • accueil@cap-atlantique.fr

www.cap-atlantique.fr