

**Vivre sur le territoire  
en 2045...**  
*Agissez maintenant !*



**CapAtlantique**  
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

# Édito

Le monde qui se présente aujourd'hui nous amène à relever de nombreux défis et à répondre à des enjeux multiples : changement climatique, modification des habitudes, gestion de l'environnement, mobilité, besoins nouveaux...

Dans cette dynamique, notre devoir est d'anticiper la manière dont nous allons permettre le développement de notre territoire et d'intégrer tous ces défis sur la durée sous le prisme de la transition écologique. Il est important de préparer l'avenir dès aujourd'hui, en partageant avec l'ensemble des habitants les enjeux et défis que nous avons analysés. Les différents documents d'urbanisme sont là pour cela.

De plus, il est nécessaire pour construire une vision rationnelle de l'aménagement d'un territoire, d'avoir le ressenti des générations qui vont nous succéder, le ressenti de celles qui vont le vivre réellement demain. Nos jeunes peuvent en effet avoir un autre regard que nous, notamment sur les activités culturelles et sportives à développer ou sur la mobilité. Il est donc primordial qu'ils soient associés à notre projet d'aménagement. Pour cela, j'ai souhaité proposer à 4 lycéens de la presqu'île, dans le cadre de leur stage de seconde, de réaliser un petit magazine portant sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), actuellement en cours de révision, pour connaître leur vision des enjeux au sein de notre agglomération d'ici à 2045.

L'objectif du nouveau SCoT est en effet de permettre à toutes les générations de pouvoir continuer à évoluer dans un cadre de vie agréable, sur un territoire résilient qui anticipe les enjeux et défis du monde de demain.

Je les remercie pour leur travail, leur laisse la parole en espérant qu'elle vous engage aussi à nous faire part de la vôtre...

**Nicolas CRIAUD**

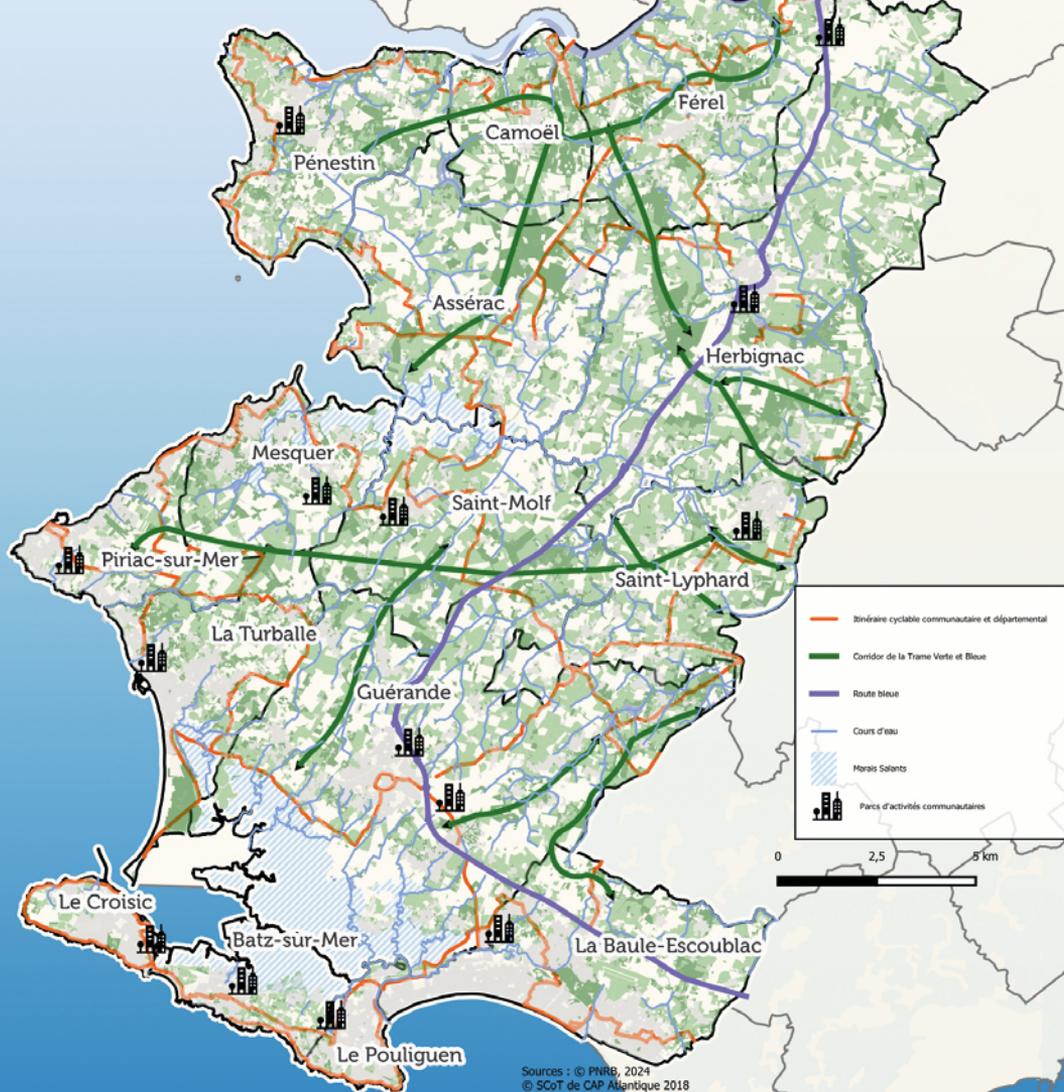
*Président de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo,  
Maire de Guérande*



# Sommaire

➤ <i>Qui sommes nous ?</i>	<b>3</b>
➤ <i>Qu'est ce qu'un SCoT ?</i>	<b>4</b>
➤ <i>L'écologie sur le territoire</i>	<b>6</b>
➤ <i>L'aménagement du territoire</i>	<b>11</b>
➤ <i>Un territoire d'eau</i>	<b>13</b>
➤ <i>Enquête de terrain</i>	<b>15</b>
➤ <i>Nous, lycéens, notre vision pour 2045</i>	<b>17</b>

# Quel est notre territoire ?



15  
communes



395 km<sup>2</sup>



98 km  
de littoral



75 119 habitants  
360 000 en été



52 %  
de résidences  
secondaires



2 600 hectares  
de marais salants



345 km d'itinéraires  
cyclables



5 600 ha  
de forêts



19 000 ha  
d'agriculture

# Qu'est-ce qu'un SCoT ?

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document d'urbanisme qui permet à notre agglomération de planifier et d'organiser l'aménagement de son territoire sur une période de 20 ans.

Ce document stratégique vise à répondre aux enjeux et ambitions des élus ainsi qu'aux besoins des habitants de l'agglomération.



Assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des ressources naturelles.



Co-construire de manière cohérente le territoire, tout en s'adaptant à la singularité de chaque commune.



Gérer l'aménagement (les commerces, les équipements, le logement, la mobilité et l'emploi).



Promouvoir un développement durable.



En assistant aux réunions publiques organisées par l'agгло.



Via le site internet de l'agglomération.



Par courrier.



La préservation des milieux naturels et des ressources.



La limitation de l'étalement urbain.



L'amélioration de l'accès aux moyens de transport.



Le développement des services de proximité (commerces, santé...).



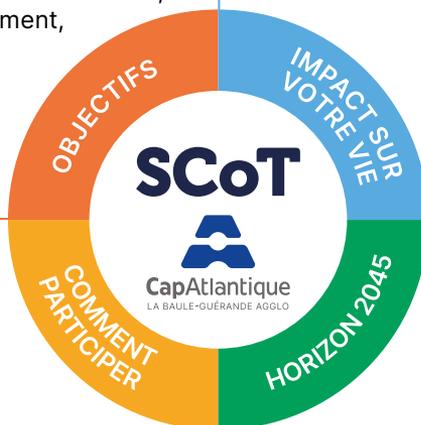
Accélérer la transition écologique.



Façonner un territoire propice au bien-vivre pour tous.



Créer un territoire uni et intégré au profit du dynamisme global.



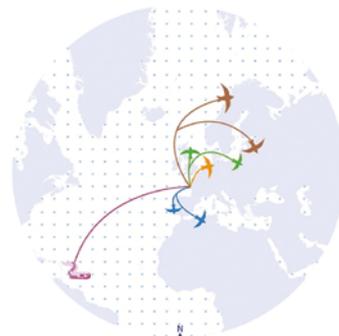
# L'écologie sur le territoire

L'Agglomération a pour objectif de préserver et gérer un réseau écologique « Trame Verte et Bleue ». Ce réseau est crucial car il apporte de nombreux avantages au territoire et l'aide à s'adapter au changement climatique. Il maintient la biodiversité, améliore la qualité de l'eau, de l'air et des sols, tout en contribuant au bien-être des habitants.

Notre territoire est **composé de milieux naturels variés** comme les milieux humides, les cours d'eau, les marais littoraux, les marais salants, les forêts ou encore la Brière... Ces espaces sont en effet un carrefour migratoire international de la faune, il est donc **capital de les préserver**.

**L'objectif est de renforcer la qualité et le fonctionnement biologique unique du territoire en :**

- Protégeant les zones riches en biodiversité.
- Poursuivant les actions de renaturation déjà en place.



Source : milieux humides socle de la biodiversité, ADDR

**Depuis plusieurs années, des actions en faveur de la biodiversité sont mises en œuvre. Pour s'adapter au changement climatique, de nouvelles mesures sont envisagées :**

- Créer des îlots de fraîcheur et des espaces verts en ville.
- Adapter l'architecture (toits végétalisés, réutilisation des eaux de pluie).
- Favoriser les mobilités douces (vélo, transports en communs).
- Mettre en place un observatoire de la biodiversité.
- Développer un tourisme plus durable.



L'Agglomération s'engage à valoriser durablement ses espaces agricoles et forestiers pour préserver l'authenticité du territoire.



**Valorisation durable  
des espaces agricoles  
et forestiers**



**Promotion  
d'une alimentation  
saine et locale**

**Objectifs principaux :**

- Maintenir l'espace agricole à long terme.
- Rapprocher l'agriculture des zones urbaines.

**Actions prévues :**

- Identifier des espaces stratégiques pour les filières agricoles.
- Améliorer l'accessibilité et la diversification des exploitations.
- Protéger les espaces agricoles sur 20 ans.
- Soutenir les projets agricoles et salicoles en zones périurbaines et littorales.
- Valoriser les espaces forestiers.

**Moyens :**

- Faciliter l'organisation des filières locales.
- Développer les circuits courts et la restauration collective.

**Cette transition alimentaire contribue à :**

- La décarbonation.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- La transition énergétique.

L'Agglomération souhaite accélérer la transition énergétique afin de s'adapter au changement climatique. Cette démarche vise non seulement à se conformer aux nouvelles réalités climatiques, mais aussi à réduire considérablement la dépendance aux énergies fossiles, principales responsables des émissions de gaz à effet de serre.

### Développer le mix énergétique :

Favoriser les énergies renouvelables : solaires (photovoltaïque et thermique) et marines (thalasso thermie, hydroliennes, énergie houlomotrice).



### Réduire l'empreinte environnementale :

Optimiser la gestion des déchets en améliorant le réseau de déchetteries et en réduisant les déchets à la source.



### Réduire la consommation énergétique :

#### Habitat :

Lutter contre la précarité énergétique et transformer des résidences secondaires en principales pour optimiser l'utilisation et la performance énergétique.

#### Mobilités :

S'appuyer sur l'axe La Baule-Guérande-Herbignac pour développer des moyens de transport durables (covoiturage, train, vélo) limitant l'usage individuel de la voiture.

**Ces mesures visent à créer un écosystème local durable, réduire les émissions de CO2 et encourager une consommation plus responsable.**

L'Agglomération souhaite mieux desservir l'ensemble du territoire et faciliter l'accès à des moyens de déplacements alternatifs à la voiture.

Comment procéder ? Quels sont les enjeux ?

Afin d'y répondre, il est nécessaire de **diversifier l'offre de transports** (transport en communs, vélo, covoiturage...) et les points de rencontre entre ces modes.

**Pour cela, plusieurs objectifs :**

- **Adapter l'offre** en fonction de la saison (mise en place de navettes).
- **Le développement des itinéraires cyclables** pour les déplacements du quotidien et des loisirs.
- **La concentration du réseau principal** sous forme de « colonne vertébrale » qui comprend **La Baule / Guérande / Herbignac**, en s'appuyant sur les transports collectifs et le covoiturage.
- La **valorisation de l'axe "Saint-Nazaire / Le Croisic"** avec son réseau de chemin de fer et ses pistes cyclables.
- **La connexion avec les territoires voisins**, comme Saint-Nazaire et Nantes.

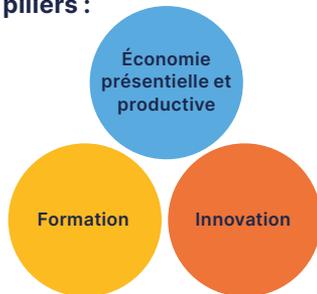


**2045**

# L'aménagement du territoire

L'Agglomération a pour objectif d'accompagner, de dynamiser l'économie du territoire et de permettre à l'économie de se déployer.

La stratégie se base sur  
**3 piliers :**



Pour cela, l'Agglomération propose de :

- Créer un **réseau d'acteurs économiques**.
- Favoriser les **regroupements et complémentarités** sur les parcs d'activités.
- Préserver une **capacité d'accueil des entreprises** en optimisant les parcs d'activités.
- Accompagner le développement des activités liées à la mer.



L'Agglomération a pour objectif de dynamiser le commerce de centre-bourg sur le territoire, tout en proposant une offre commerciale diversifiée et de qualité adaptée aux besoins des habitants et des visiteurs.

Il est nécessaire de conforter les **trois pôles commerciaux majeurs** du territoire : **Guérande / La Baule / Herbignac**, puisqu'ils disposent des plus grandes zones commerciales du territoire, avec une diversité de services et d'entreprises.



Il est primordial de **renforcer le commerce de proximité dans les bourgs**, afin de faciliter les achats du quotidien et éviter le phénomène de vacances commerciale.

Il est également important de **prioriser l'optimisation d'espaces commerciaux** en périphérie de ceux déjà existants afin d'améliorer la fonctionnalité et la qualité d'aménagement de l'espace, de mieux gérer les différents usages éventuellement présents ou futurs, mais aussi de développer des logements de proximité pour réduire les déplacements.



## L'Agglomération souhaite optimiser l'usage du parc de logements déjà existant et diversifier l'habitation pour un territoire multigénérationnel (jeunes, actifs, seniors).

Pour optimiser le **parc de logements existant**, le SCoT encourage :

- La transformation des résidences secondaires en résidences principales.
- L'adaptation des habitations existantes aux nouveaux modes de vie et attentes des habitants.
- La rénovation d'anciennes bâtisses dans le but d'une amélioration énergétique.
- La lutte contre la vacance de logements.
- Une densification raisonnée afin de préserver la qualité du cadre de vie.
- Une optimisation de l'usage du foncier disponible : mieux aménager pour consommer moins d'espace (prioriser l'accueil sur des terrains déjà existants).

Le territoire affirme sa force autour de la **diversification de l'offre de logement** pour répondre aux besoins de la population active et aux besoins des différents publics (saisonniers, étudiants, personnes à mobilité réduite, gens du voyage).

### Cette offre se diversifie par :

- Les formes de logements en fonction de la morphologie des communes.
- La maîtrise des hauteurs dans leur évolution ainsi que les emprises au sols pour un éco-aménagement.
- L'architecture des bâtiments qui doit intégrer l'identité de la presqu'île (paysage, ambiance, tradition).

**Cette offre permet de préserver l'attractivité du territoire et de répondre au besoin de chacun.**

### Évolution démographique et de construction sur 20 ans :

Entre 7 900 et 12 000 nouveaux habitants d'ici à 2045.

Une population totale autour de 83 000 habitants à l'année.

La création de  
+ de 8 000 logements.

Une augmentation du nombre de résidences principales.



# Un territoire d'eau



Notre territoire est façonné par sa relation avec l'eau, un élément omniprésent qui influence notre vie quotidienne. Cette dépendance de l'homme envers l'eau se manifeste à travers divers aspects :

## Tourisme et loisirs :

- Des activités récréatives liées à l'eau : baignade, sports nautiques, promenades en chaland, etc.
- Un attrait touristique basé sur la beauté de nos paysages aquatiques.
- Une dynamique particulière autour de ses ports.

## Écosystèmes uniques :

- Les marais de Brière : abritant une biodiversité exceptionnelle.
- Les marais salants.
- Présence d'une faune et flore variées.
- Un littoral unique et riche
- L'océan

## Activités économiques traditionnelles :

- La saliculture.
- La conchyliculture.
- La pêche.



La préservation et la valorisation des milieux aquatiques est cruciale pour maintenir l'équilibre écologique et économique de notre territoire. Pour y parvenir, l'Agglomération opte pour :

## Une gestion innovante de l'eau :

- Maintenir un réseau d'alimentation en eau potable de haute qualité.
- Favoriser la réutilisation des eaux pluviales.

## Une lutte active contre les pollutions des milieux aquatiques:

- Le renouvellement du réseau de collecte des eaux usées.

## Le développement d'un tourisme durable :

- Activités touristiques respectueuses de l'environnement.
- Sensibilisation des visiteurs à l'importance de la préservation des écosystèmes.



**Cependant, notre territoire fait également face à des défis et des risques liés à sa nature littorale, maritime et aquatique qui sont accentués par l'impact du changement climatique.**

**Risques naturels accrus :**

- Inondations : dues aux crues des cours d'eau ou aux fortes pluies
- Submersions : préoccupantes pour les zones côtières basses
- Mouvements de terrain : pouvant être provoqués par la saturation des sols en eau.

Face à ces risques, l'Agglomération entend développer une stratégie contre la prévention des inondations terrestres et maritimes et la submersion, avec notamment la gestion des systèmes d'endiguement.

**Le risque naturel majeur est l'érosion côtière :** l'agglomération oeuvre pour améliorer la connaissance de ce phénomène et des risques avérés et potentiels qu'il implique. Anticiper l'érosion côtière permet de mettre en place plusieurs stratégies d'adaptation.

**Stratégie de défense sur des secteurs à enjeux forts :**

- Ouvrages existants ou milieux naturels pouvant jouer un double rôle de protection de submersion et d'érosion côtière.
- Stabilisation de l'accueil de résidents sur les sites exposés.

**Stratégie d'adaptation lorsque cela est possible.**

**Stratégie d'accompagnement, basée sur le « laisser à la mer » :**

- Renaturation et accompagnement paysager.
- Accompagnement des usagers et stratégie de repli intégrant d'éventuelles relocalisations.



**La gestion durable de nos milieux littoraux et aquatiques représente donc un enjeu majeur pour l'avenir de notre territoire.**

# Enquête de terrain

Lors d'une balade sur les remparts de Guérande, nous avons eu l'occasion d'interroger 10 personnes sur leur ressenti par rapport à notre territoire. Voici les résultats :



Les habitants semblent vouloir développer l'emploi et le commerce sur le territoire afin de ne plus être dépendant des villes comme Saint-Nazaire et Nantes.

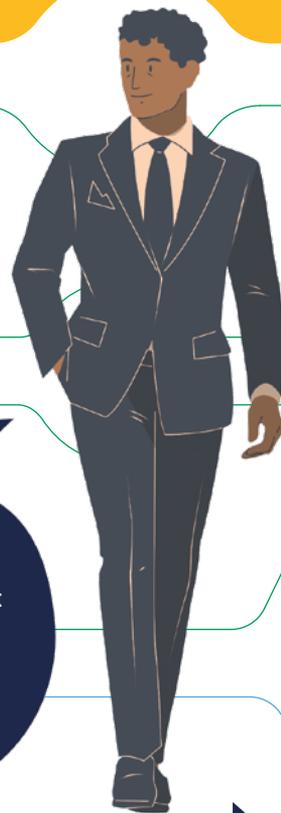
Le manque de logements se fait ressentir par toutes les tranches d'âge qui demandent plus de logements saisonniers et annuels pour les jeunes actifs (et donc moins de locations de vacances et de résidences secondaires).





On remarque que peu importe l'âge les habitants souhaitent s'investir dans la transition énergétique.  
Les adultes s'inquiètent de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Nous remarquons que ce sont les habitants les plus jeunes qui utilisent majoritairement les mobilités douces et collectives. Afin d'étendre ces moyens de transport, il nous a été proposé d'augmenter le nombre d'arrêts de bus et d'améliorer la qualité des pistes cyclables.



# ***Nous, lycéens, notre vision pour 2045***

*Nous avons un territoire magnifique et original qui doit être absolument protégé et aménagé pour l'avenir, de manière éco-responsable pour en faire profiter dans les meilleures conditions les générations suivantes.*

**Henri, lycée Grand-Air**



*Nous avons un territoire qui convient parfaitement aux personnes en recherche de tranquillité. Cependant, pour les jeunes, il serait selon moi nécessaire de développer les infrastructures sportives et l'offre culturelle.*

**Sami, lycée Grand-Air**



*Ce territoire est très agréable à vivre et rempli de beaux paysages. Il est donc très important de le préserver pour que les prochaines générations puissent en profiter.*  
Cerise , lycée Galilée

*Notre territoire est plein de ressources qui doivent être protégées à tout prix afin de permettre aux enfants du territoire d'en profiter dans les années à venir.*

Laurette, lycée Grand-Air



***Vous aussi, donnez votre avis, lors des réunions publiques, dans les accueils de l'Agglo et sur le site Internet :***

***[www.cap-atlantique.fr](http://www.cap-atlantique.fr)***

Notre territoire intercommunal est d'une grande richesse. S'il présente des risques, des submersions marines à l'érosion du trait de côte, s'il doit relever les défis de notre temps, de la transition écologique à la sobriété foncière, imaginer, anticiper, créer sont essentiels pour permettre aujourd'hui et demain de préserver ces richesses. Préserver, développer, amplifier nécessite de réunir toutes les générations pour réfléchir à l'aménagement de notre territoire, à son évolution, ses priorités.

La révision d'un document d'urbanisme tel que le SCoT, véritable colonne vertébrale de toutes les dynamiques d'un territoire, de son économie à sa politique de l'habitat, de ses stratégies (biodiversité...) à ses plans (mobilité...) est un moment d'autant plus crucial qu'il orientera et nourrira l'évolution des PLU (plans locaux d'urbanisme) qui fixeront les règles d'aménagement et de constructibilité de chacune de nos communes.

Les enjeux sont grands. Les choix nous engagent sur vingt ans. Il est de notre responsabilité à toutes et tous, à tout âge, de nous y intéresser et de nous prononcer avec pour objectif de mieux vivre ensemble sur les quinze communes qui en font toute sa qualité.



**Norbert SAMAMA**

*Vice-président en charge du SCoT*

*Maire du Pouliguen*



**Entre vos mains,  
un avenir meilleur  
pour 2045 !**

Réalisé par des élèves de seconde :  
Cerise, Laurette, Henri et Sami, au lycée Grand Air  
de La Baule, sous la supervision de l'Agglo.



cap-atlantique.fr    

