PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Imaginons ensemble notre territoire pour demain !*

# PLUi

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

› BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS › MONTOIR-DE-BRETAGNE
› PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC
› SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire agglomération

avec la participation de
addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

**Document approuvé le 04 février 2020**

# CONTENU DU PADD

Selon le code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Avec le vote du « Projet d'agglomération 2016-2022 », les élus communautaires se sont dotés d'une véritable stratégie, traduisant l'engagement des 10 communes pour développer le territoire aujourd'hui, dans une vision d'avenir. L'ambition est de construire un territoire plus solidaire, plus écologique, plus dynamique et plus ouvert.

Cette feuille de route, si elle veut être efficiente, doit prendre en compte l'ensemble du territoire intercommunal, qui est de plus en plus un espace de vie au quotidien pour les habitants. C'est pourquoi nous avons souhaité, dès 2015, engager la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. C'est le signe fort de la volonté de l'ensemble des élus de la CARENE, et avec eux des élus municipaux de nos 10 communes, de construire un projet collectif respectueux de nos spécificités communales.

Fort de cette volonté, notre territoire souhaite préserver ses atouts écologiques, amplifier son attractivité et renforcer le dynamisme économique actuel. Nous voulons aussi affirmer notre rôle pivot dans la structuration du pole aval de la Métropole Nantes Saint Nazaire, tout en accentuant notre rayonnement « grand ouest » (nombre d'emplois, poids démographique, visibilité environnementale, qualité de vie).

«Porte de la façade atlantique », le territoire de la CARENE se caractérise par la présence d'un milieu naturel exceptionnel où les eaux salées, douces et saumâtres déterminent les spécificités de chaque commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pose le cadre stratégique au travers duquel s'organise l'avenir de notre territoire autour de 3 défis :

- le défi du rayonnement et des coopérations
- le défi de l'attractivité par le cadre de vie
- le défi de l'équilibre et de la solidarité

Ce 1er PADD intercommunal a été construit grâce à la très forte implication des élus qui y ont travaillé dans une approche transversale, dans l'écoute et le respect des intérêts des territoires pour apporter la vision prospective et cohérente du développement des 10 prochaines années. Qu'ils soient ici remerciés de leur engagement.

David SAMZUN
Président de la CARENE

Alain MICHELOT
Vice-président
en charge du PLUi

## LES DIX COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE, CARENE

# SOMMAIRE


**Le défi du rayonnement et des coopérations** 6

**Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'Ouest** 8
Un pôle économique de rang 1 demain plus qu'aujourd'hui 8
Une accessibilité grande échelle renforcée 11

**L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération** 12
Une ambition de croissance renouvelée 12
Le cœur marchand de la région de Saint-Nazaire 12
Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire 14
Des équipements à fort rayonnement 14

**Des milieux naturels exceptionnels et actifs** 15
Un réseau écologique fonctionnel 15
L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux 17
Une gestion économe et responsable de l'espace 18

**Une destination touristique** 19
Une offre structurée et lisible 19
Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants 21

**Le défi de l'attractivité par le cadre de vie** 22

**Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques** 24
Des paysages et des patrimoines vécus 24
Une culture du risque 25

**Territoire des proximités** 27
Vivre à 15 minutes des centralités 27
Une agriculture de proximité 28
Un quart d'énergies renouvelables dans le mix énergétique local 28
Une meilleure gestion de la ressource 28

**Territoire à très haute qualité résidentielle** 29
Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants 29
Des logements pour tous et attractifs 30
L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité 31

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité** 32

**Un développement qui se recentre** 34
Un développement urbain autour des centralités 34
Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé 35

**Un projet s'appuyant sur les spécificités** 37
L'agglomération littorale et balnéaire 37
L'agglomération estuarienne et industrielle 39
L'agglomération de marais 40
L'agglomération à la campagne 41

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# Le défi du rayonnement et des coopérations

## *L'affaire de tous*


**Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'Ouest** ..... 8

**L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération** ..... 12

**Des milieux naturels exceptionnels et actifs** ..... 15

**Une destination touristique** ..... 18

Deuxième agglomération du département et pôle de **58 000 emplois**, l'agglomération de Saint-Nazaire concentre des infrastructures portuaires, un socle industriel de rang internationnal, des capacités logistiques XXL et des fonctions métropolitaines (enseignement - recherche, culture - loisirs, santé,...) qui rayonnent au delà de ses limites institutionnelles.

L'agglomération entretient des relations étroites avec Nantes. Elles se sont associées au sein du **pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire**. Elles développent de multiples coopérations et en particulier en matière de transitions énergétique et numérique, d'innovation, d'enseignement supérieur,… Ce fait métropolitain est incarné par la présence de sites portuaires, industriels, aéronautiques et universitaires qui sont implantés dans chacun de ces pôles urbains. Il est primordial de permettre aux habitants de bénéficier du dynamisme de l'économie métropilitaine mais aussi de l'économie littorale en continuité avec Cap Atlantique, de l'économie estuarienne avec le port industriel et de commerce du grand Ouest.

L'agglomération de Saint-Nazaire compose la **façade littorale et estuarienne de cette métropole**. Elle compte en effet quatre communes recensées "communes littorales" au titre de la loi littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire. Cette façade bénéficie par la proximité nantaise d'une visibilité et d'une légitimité qui lui permettent de peser à une plus large échelle. Son appartenance au pôle métropolitain Loire-Bretagne la place aussi dans une dynamique commune avec les quatre métropoles de l'Ouest (Nantes, Brest, Angers, Rennes) ce qui contribue à faciliter sa lisibilité à l'échelle internationale.

Le développement de l'agglomération doit être conduit dans le respect et la valorisation de son **environnement naturel d'une exceptionnelle qualité**, constitué par le littoral atlantique, l'estuaire de la Loire et les marais de Brière et de Donges. Supports d'écosystèmes complexes et fragiles, appartenant pour certains à des réseaux Natura 2000, emblèmes des identités de l'agglomération, ces milieux sont aussi des lieux d'ancrage des activités économiques, commerciales, industrielles, agricoles et touristiques. Il s'agit donc de mener une approche intégrée de la croissance qui valorise les singularités et qui garantit la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

Neuf communes de l'agglomération appartiennent pour tout ou partie au territoire du Parc naturel régional de Brière, et la qualité de " ville-porte " est reconnue à Pornichet. Son périmètre s'étend aussi sur les intercommunalités voisines et contribue à la valorisation de l'image de marque du territoire.

# UN TERRITOIRE LITTORAL ET ESTUARIEN, SOCLE ÉCONOMIQUE DE L'OUEST

Cœur d'un vaste bassin d'emploi, l'agglomération se distingue par son port (4ème grand port maritime français et le 1er de sa façade atlantique en tonnage)et un tissu industriel de rayonnement international. Celui-ci doit continuer à s'affirmer dans un contexte de compétitivité accrue. Le territoire investit depuis plusieurs années dans l'innovation et la recherche pour conforter ses fleurons économiques et contribuer à leur diversification. L'exigence d'innovation a augmenté avec l'émergence de la transition énergétique et écologique et le positionnement stratégique récent du territoire sur les énergies marines renouvelables. Les autres ressorts économiques, notamment l'économie résidentielle doivent poursuivre leur essor avec une empreinte écologique et énergétique maîtrisée. La compétitivité du territoire à long terme dépendra de sa capacité à s'adapter aux changements climatiques. Le développement économique questionne l'accessibilité de l'agglomération. Elle doit assoir sa position dans le réseau de villes de l'Ouest français et de la façade atlantique, jouer le rôle de porte d'entrée régionale Ouest de la façade Atlantique de première importance et améliorer son accessibilité à l'échelle du Grand Ouest.

**Un pôle économique de rang 1 demain plus qu'aujourd'hui** / *conforter les filières stratégiques, innover et diversifier*

- Conforter les secteurs d'activités et les **filières économiques industrielles historiques** (industries navales et aéronautiques) qui font du territoire une locomotive et une référence internationale dans ces domaines et soutenir celles **émergentes** (bio-ressources marines, nautisme, énergies marines renouvelables,…).

  Renforcer la compétitivité économique des **sites portuaires aval** de Saint-Nazaire, Montoir-de- Bretagne et Donges, dans leurs dimensions industrielle, logistique et énergétique.

  Augmenter la performance du complexe portuaire au service du Grand Ouest. Accompagner la restructuration des entreprises mécaniques et navales.

  Favoriser l'implantation d'industries productives générant des flux maritimes ainsi que celles nécessitant une proximité avec les grands acteurs industriels.

  Faciliter la mise en œuvre du **projet stratégique du Grand Port Maritime** en permettant notamment la requalification du pôle industriel et logistique de Saint-Nazaire, l'interconnexion des sites industriels de Saint-Nazaire et de Montoir-de-Bretagne, le confortement des activités du pôle vrac-énergie de Montoir-de-Bretagne et Donges.

  Corformément aux orientations du SCoT de la métropole Nantes - Saint-Nazaire, anticiper les capacités d'extension du Port à moyen long terme qui pourraient se situer sur les sites du Locherais à Donges et du Grand Tourteau à Saint-Nazaire.

  Ces projet s'inscrivent dans une démarche globale d'aménagement du fleuve et de l'estuaire, prenant en compte l'ensemble des enjeux, des usages et des fonctions : écologiques, morphologiques, industrielles, portuaires ou plus traditionnelles comme l'agriculture, la chasse et la pêche, mais aussi les nouveaux usages sociaux, culturels et touristiques.

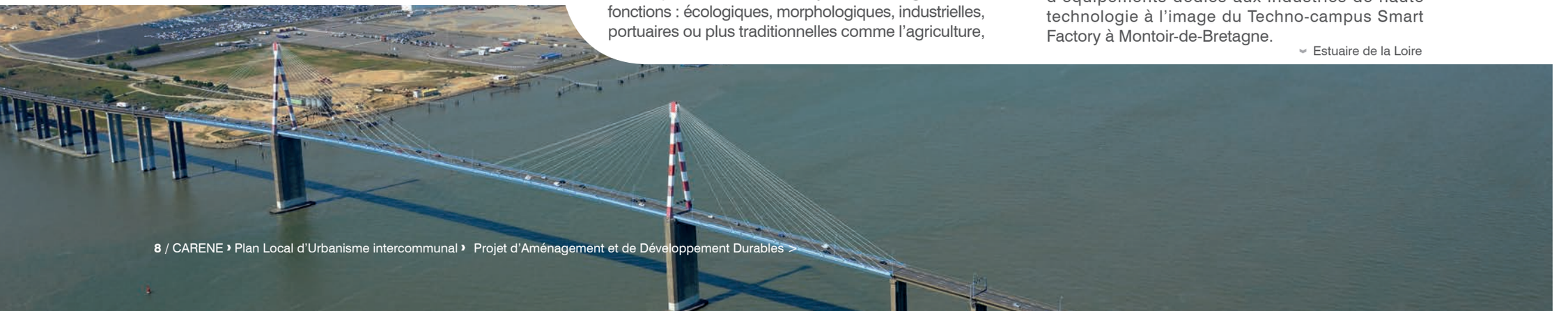
  Permettre aux industriels de développer leurs activités, notamment sur la zone industrialo-portuaire et sur la zone logistico-portuaire. Optimiser le foncier existant tout en préservant des potentiels de croissance.

  Accompagner la transition des industries vers une digitalisation des process de production.

  Positionner le territoire comme un fer de lance de **l'industrie du futur** (numérisation, robotisation, optimisation des flux logistiques internes et externes, efficacité énergétique,...).

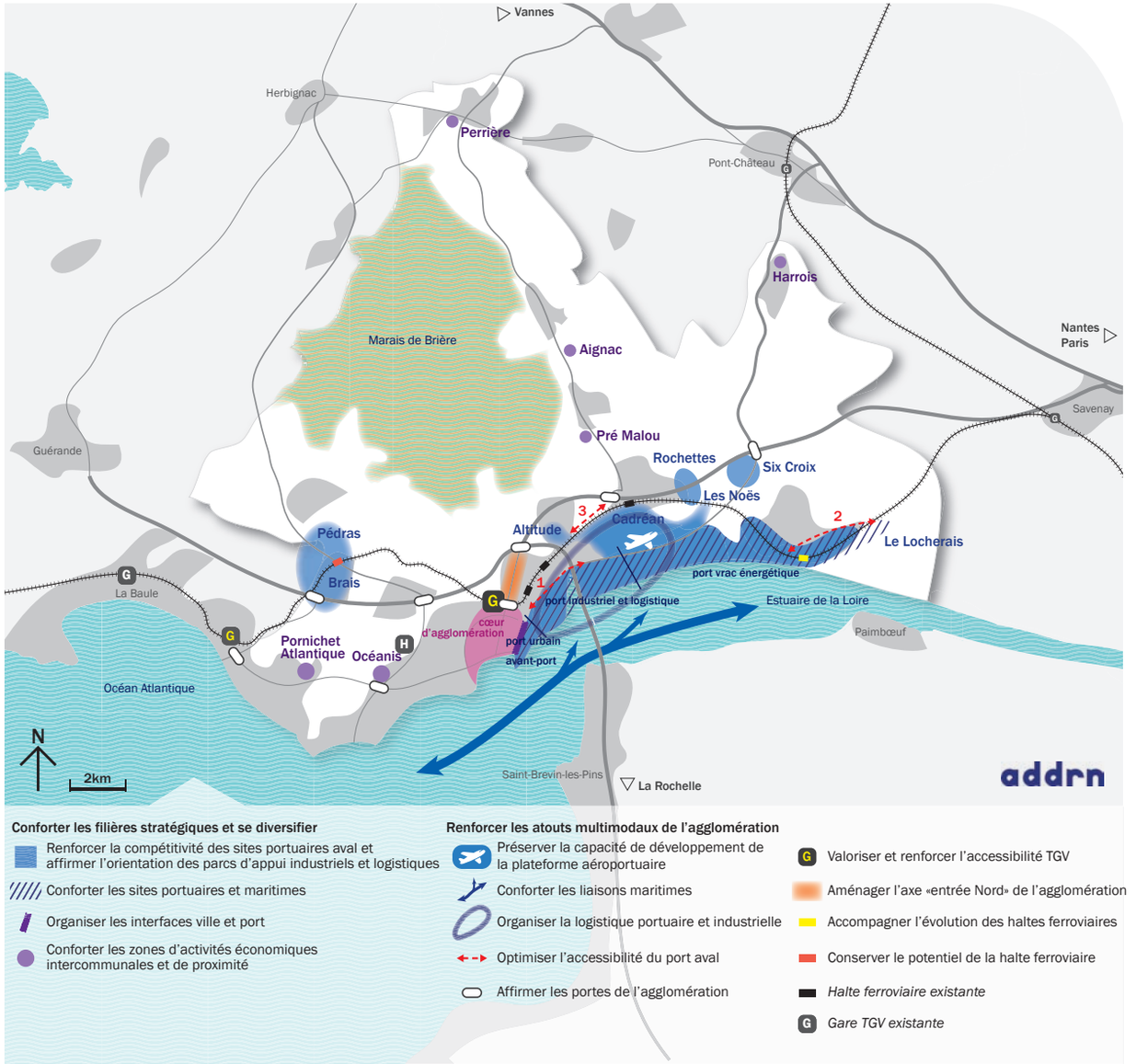
  **FER DE LANCE DE L'INDUSTRIE DU FUTUR**

  Favoriser la constitution d'équipements dédiés aux industries de haute technologie à l'image du Techno-campus Smart Factory à Montoir-de-Bretagne.



Estuaire de la Loire

## › LE SOCLE ÉCONOMIQUE DE L'OUEST MÉTROPOLITAIN




## PROJETS AUTOUR DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE AVAL

**Renforcer la compétitivité des sites portuaires aval :**

**Port urbain et avant-Port** : affirmer le port urbain comme adresse maritime, portuaire et nautique de la métropole Nantes - Saint- Nazaire, conforter son économie touristique et culturelle. Son activité doit être compatible avec les fonctions résidentielles, et doit préserver l'avant-port qui accueille les fonctions régaliennes du Grand Port Maritime et des services portuaires.

**Port industriel et logistique** : affirmer sa vocation industrielle, optimiser les usages du sol, accompagner sa restructuration et sa diversification, compléter et moderniser l'offre de services et les infrastructures.

**Port vrac-énergétique** : conforter son activité et accompagner la transition énergétique en renforçant la prévention des risques majeurs

**Optimiser l'accessibilité :**

1 voirie logistique industrielle pour interconnecter les sites portuaires de Saint-Nazaire et Montoir-de-Bretagne

2 contournement de la voie ferrée Nantes - Saint-Nazaire

3 désenclavement de la zone Altitude

chantiers navals, Saint-Nazaire

- Appuyer l'essor de **l'économie bleue** (activités économiques liées à la mer) :

  Permettre la croissance de la filière des **énergies marines renouvelables** (EMR) notamment via l'aménagement et l'optimisation des espaces de la zone indutrialo-portuaire : création d'un hub logistique, aménagement du nouveau boulevard des Apprentis, ...

  Conserver les **potentiels de développement** dans les secteurs stratégiques et notamment les espaces situés à proximité des terminaux portuaires.

  Accompagner la recherche sur les **bio-ressources marines**.

  Soutenir les **activités nautiques** : conforter les ports de plaisance de Pornichet, notamment par leur modernisation et leur adaptation aux usages actuels et futurs du marché de plaisance, créer un bassin de plaisance à Saint-Nazaire sous réserve de sa faisabilité, accueillir des entreprises et des activités liées à la filière nautique (exemple de la zone d'activités Pornichet Atlantique).

- Favoriser l'essor de **l'économie numérique** et des **industries culturelles et créatives** (ICC) qui par leur structure et leurs fonctions ont vocation à se diffuser sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans le cœur d'agglomération et les centralités.

  Anticiper les **besoins fonciers et immobiliers** de ces activités (tiers-lieux : espaces de coworking, centres d'affaires, ...).

  Veiller au déploiement du **très haut débit** à destination des entreprises qu'elles soient situées dans les zones d'activités, dans les centralités ou réparties dans le tissu urbain.

- Garantir la pérennité de l'**agriculture** par l'affirmation de la vocation économique des zones agricoles , la stabilisation des fonciers, la reconnaissance de la contribution apportée à la protection et à l'entretien des espaces naturels par une agriculture pérenne respectueuse d'un environnement sensible.

- Positionner **l'économie résidentielle** comme facteur de croissance grâce au développement des activités de **services à la personne**, et notamment la silver economy (services à la personne liés au vieillissement de la population), au **commerce**, au **tourisme** et au **bâtiment** (rénovation énergétique, installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable).

  Assoir une **stratégie immobilière tertiaire** pour fluidifier le parcours des entreprises. Favoriser l'implantation de locaux tertiaires à proximité des grands donneurs d'ordre (services aux entreprises) et des accès facilités aux territoires (TGV, TER) tout en maintenant une offre diverse ou diffuse sur l'agglomération, en particulier dans le centre-ville de Saint-Nazaire dans une logique de mixité fonctionnelle[1].

- Conforter et accompagner le développement de l'**écologie industrielle et territoriale** notamment sur la zone industrialo-portuaire (développement de réseaux de chaleur alimentés par des sources d'énergie renouvelables ou de récupération, implantation de panneaux photovoltaïques,...).

  **Favoriser le management environnemental, les démarches Climat-Energie et les aménagements durables** sur les zones d'activités à l'image des démarches engagées sur les zones d'activités de Brais à Saint-Nazaire, Six-Croix à Donges ou Cadréan à Montoir-de-Bretagne.

PCAET

[1]Mixité fonctionnelle: pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace : quartier, lotissement ou immeuble (définition issue de la Gazette des communes).

## **Une accessibilité grande échelle renforcée** / *connecter la façade littorale métropolitaine*

PDU

- Renforcer la place de l'agglomération dans la **géographie de la France à grande vitesse** : viser une desserte grande vitesse de l'agglomération à 2h30 de Paris, renforcer le nombre d'aller-retour directs Saint-Nazaire-Paris et connecter Saint-Nazaire aux liaisons TGV de province à province (Lille, Lyon, Strasbourg, Bordeaux) pour assoir la logique métropolitaine Nantes-Saint-Nazaire à grande échelle.

  Affirmer les **deux portes d'entrée TGV du territoire** (gares de Saint-Nazaire et Pornichet), leur accroche urbaine et leur accessibilité multimodale. Conforter leur desserte pour une vocation touristique en saison étendue et le week-end.

  Consacrer la **gare TGV de Saint-Nazaire** comme point d'accès privilégié de tout le littoral métropolitain à l'articulation entre les littoraux Nord Loire et le Sud Loire. Achever sa modernisation et son extension, améliorer la qualité des espaces publics alentours dans une logique de requalification urbaines et paysagère, de restructuration fonctionnelle et de multimodalité.

  Conforter le **cadencement ferroviaire métropolitain de l'axe Nantes / Saint-Nazaire / Pornichet / Le Croisic :** optimiser les temps de parcours, offrir un cadencement hiérarchisé de la desserte toute la journée avec : une desserte de type « intervilles » Nantes / Saint-Nazaire / Le Croisic toutes les heures et une desserte de type « maillage régional » Nantes / Saint-Nazaire (desservant les haltes périurbaines de Donges, Montoir, Méan et Penhoët) toutes les heures aux heures de pointe.

  Sécuriser les trajets via le contournement de la raffinerie de Donges.

- Aménager **l'entrée Nord du coeur d'agglomération** qui articule une dimension routière, un axe fort du transport en commun de l'agglomération en partie en site propre, un pôle d'échange multimodal et une gare TGV. Renforcer son développement par la réalisation de nouveaux programmes d'habitat et d'activités.

  Promouvoir les projets permettant l'amélioration de la connexion de l'agglomération aux **réseaux routiers et ferroviaires nationaux**, exemple du projet de virgule ferroviaire de Estuaire et Sillon pour le fret et du raccordement au projet ferroviaire de "Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire" - liaisons interrégionales pour les voyageurs,...

- S'affirmer comme **destination et escale maritime** en anticipant les besoins en aménagements portuaires et nautiques. Qu'il s'agisse des paquebots de croisière, mais aussi du développement de l'offre nautique en se positionnant comme une place maritime à la croisée des bassins de navigation des îles bretonnes et des îles atlantiques et en entrée d'estuaire de la Loire et de la métropole nantaise.

  Révéler et activer le potentiel des sites portuaires aval de l'agglomération, principale **porte d'accès maritime et fluviale de la métropole** Nantes - Saint-Nazaire disposant de bassins et d'un avant-port singuliers et remarquables.

- Une **agglomération à ciel ouvert** : se connecter aux équipements aéroportuaires voyageurs et fret de la région nantaise (route, fer et transports en commun) et préserver les capacités de développement de **l'aéroport de Montoir-de-Bretagne**.

- Affirmer la dimension de **hub portuaire et logistique** de l'agglomération et renforcer ses **atouts multimodaux** (mer, air, fer, route, fleuve).

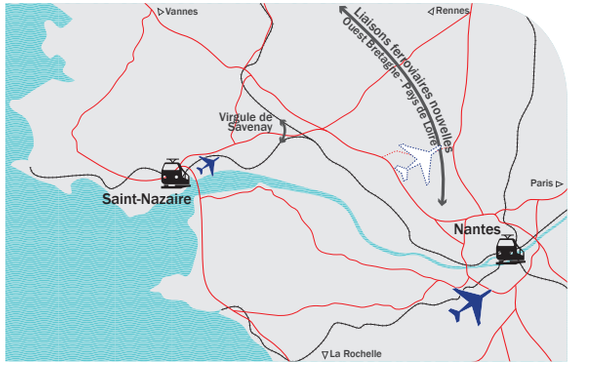
  Optimiser les fonctionnalités ferroviaires de la **plate-forme multimodale de Montoir-de-Bretagne** en favorisant le transport combiné (fer, route, mer, air , fleuve),

  Permettre la modernisation de l'accessibilité, l'adressage et la desserte interne de la **zone économique portuaire**, sur le plan maritime et fluvial, routier et ferroviaire, en connexion avec l'aéroport mitoyen de Montoir-de-Bretagne.

  Participer à l'organisation de la **logistique et du transport de marchandises** à plusieurs échelles : des sites de production (ex : colis XXL) jusqu'au dernier kilomètre en centre urbain (ex : livraisons commerces).

  Participer à la mise en place d'une **desserte fluviale** en préservant dans les zones aménagées des espaces pour de futures plates-formes fluviales et en conservant et/ou créant de nouveaux sites de bords à quai stratégiques pour la vie économique du territoire notamment sur les sites portuaires de Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Donges,

  Intégrer une réflexion sur la **logistique urbaine** en amont des projets d'aménagement (flux liés au transport urbain de marchandises, stationnement,...).



Le Théâtre, Saint-Nazaire

# L'AFFIRMATION DES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES

L'agglomération concentre des pôles d'emplois majeurs mais également de multiples fonctions métropolitaines dont le rayonnement dépasse ses limites institutionnelles et bénéficie à l'ensemble de la population de la région de Saint-Nazaire : gare TGV, Cité Sanitaire, théâtre scène nationale, scène des musiques actuelles du VIP, Quai des Arts, pôle d'enseignement supérieur, administrations, centre-ville marchand, thalasso, hippodrome, golf, ports de plaisance, ... Ce haut niveau de services participe à l'attractivité de l'agglomération et à l'équilibre de la dynamique métropolitaine Nantes - Saint-Nazaire. Il doit donc être conforté.
Une des conditions pour y parvenir est le dynamisme de l'agglomération et notamment le maintien d'un poids de population conséquent au sein de la région nazairienne. Or aujourd'hui, même si l'agglomération bénéficie d'une croissance démographique positive, le phénomène d'étalement urbain à la campagne à l'œuvre rebat lentement les cartes démographiques au profit de territoires rétro-littoraux de plus en plus éloignés. De même, le poids démographique de Saint-Nazaire est progressivement relativisé par la croissance de communes périphériques très attractives pour les familles et les actifs. L'agglomération souhaite donc définir une politique ambitieuse, en termes d'accueil de population et d'affirmation de son cœur.

## **Une ambition de croissance renouvelée** / *venir habiter l'agglomération*

- Étoffer l'agglomération : **140 000 habitants** demain et une ville-centre forte - **80 000 habitants à Saint-Nazaire**. Rendre désirable et accessible financièrement l'agglomération pour les **familles**, les **jeunes ménages** et les **actifs** et plus particulièrement dans les communes dans lesquelles ces profils d'habitants s'intallent moins naturellement qu'ailleurs.
- Construire en moyenne **1 050 à 1 100 logements par an** dans le respect des équilibres définis par les Programmes Locaux de l'habitat. Les capacités d'accueil des communes devront être définies en conséquence. Les logements produit sont à diversifier depuis le logement abordable jusqu'au logement haut de gamme...

PLH

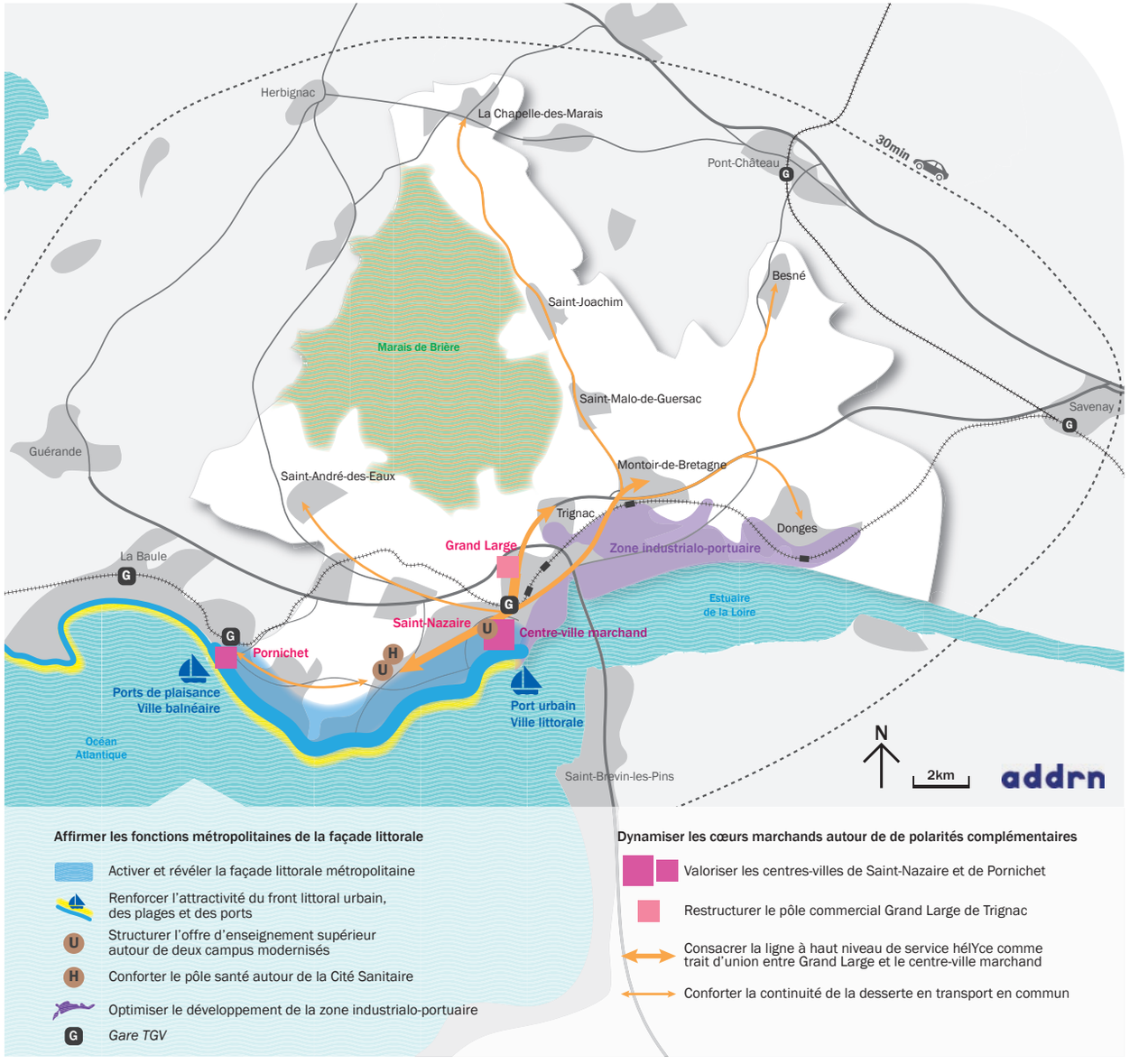
## **Le cœur marchand de la région de Saint-Nazaire** / *faire du shopping*

- Aménager l'entrée nord du coeur l'agglomération et consacrer la ligne **hélYce comme trait d'union entre deux polarités** commerciales majeures et complémentaires : le centre-ville marchand de Saint-Nazaire et le parc commercial Grand Large à Trignac.

  Garantir une très bonne **accessibilité tous modes** au centre-ville de Saint-Nazaire (train, bus, vélo, marche, voiture) en qualifiant les itinéraires

PDU

## L'AFFIRMATION DES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES




principaux, en améliorant le dispositif de jalonnement, en facilitant le passage d'un mode à l'autre et leur cohabitation à destination, en garantissant des capacités de stationnement lisibles y compris pour les vélos, ...

- Pour un **centre-ville marchand à Saint-Nazaire attractif : habité, fréquenté, et donc animé !**

  **où l'on aime venir** : dynamiser et diversifier **l'offre commerciale**, résorber la vacance commerciale. Conforter **les polarités commerciales** : les Halles, les centres commerciaux du Ruban Bleu et du Paquebot,…

  **où l'on flâne :** privilégier **l'échelle du piéton et du cycliste** par une mise en valeur des rues commerçantes, du patrimoine, par des interventions sur l'espace public afin qu'ils soient plus conviviaux, plus récréatifs et plus qualitatifs. Révéler et multiplier les espaces végétalisés. Valoriser les possibilités de laisser sa voiture pour déambuler dans le cœur de ville.

  **où il fait bon vivre** : développer un **centre-ville habité** par des jeunes, des seniors, des familles, des couples, des célibataires, des ménages aisés, des ménages modestes,…. S'appuyer sur le parc ancien qui abonde de produits attractifs pour les familles, à condition de pouvoir évoluer et être valorisé (réappropriation des copropriétés et du parc des maisons de ville). Continuer à renouveler et à renforcer l'offre d'habitat du centre-ville par des opérations neuves en mixant les produits, du logement social au logement de grand standing.

  Accompagner la dynamique **des centre-villes marchands de Pornichet** et de son marché bi-hebdomadaire qui participe à l'animation et au renforcement de ses atouts touristiques.

- Poursuivre l'**ouverture des centres marchands de Pornichet et Saint-Nazaire sur la mer** en aménagant des liaisons pour les piétons et les cyclistes vers les fronts de mers. A Saint-Nazaire, créer un lieu de vie convivial et nocturne sur la place du Commando, améliorer les connexions vers la base sous-marine et le futur bassin de plaisance, sous réserve de sa faisabilité, pour constituer un port urbain. A Pornichet, requalifier notamment le boulevard de la République en vue d'améliorer les connexions vers le port.

- **Pour un parc commercial Grand Large à Trignac redynamisé et modernisé :**

  **Conforter la puissance économique du parc commercial Grand Large**, 2ème pôle du département, en complémentarité de l'offre du centre-ville marchand de Saint-Nazaire et des centralités communales. Y Créer les conditions d'un renouvellement de l'offre et de l'urbanité de ce site.

  Viser la **valorisation de fonciers** dans un parc restructuré et optimisé.

  Améliorer sa fonctionnalité à travers la **requalification des espaces publics**, la mise en place d'un plan de circulation plus cohérent, plus sécurisé et dans lequel seront pris en compte les piétons et les cyclistes.

  Définir une **ambition environnementale et énergétique** par exemple en exploitant le potentiel photovoltaïque des surfaces de toiture et de stationnement,en redistribuant des espaces libres au cycle de l'eau, à des espaces de respiration et de biodiversité, en requalifiant le paysage des lisières avec le marais ainsi que celles des entrées de ville…

Cité Sanitaire, Saint-Nazaire

## **Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire** / *étudier dans l'agglomération*

- Consolider le **pôle universitaire** de l'ouest de la métropole Nantes - Saint-Nazaire en structurant l'offre d'enseignement supérieur autour de deux pôles:

**3 250 ETUDIANTS**

**2 550 étudiants sur le site d'Heinlex,** un **campus universitaire et hospitalier** :

poursuivre le regroupement des filières de l'enseignement supérieur sur le site d'Heinlex avec le transfert de l'université, le rapprochement de l'IFSI (école d'infirmiers) et de la Cité Sanitaire.

**700 étudiants dans le cœur d'agglomération**, un **campus numérique dans le centre-ville** de Saint-Nazaire :

Relocaliser et développer l'école d'ingénieurs du CESI en synergie avec d'autres structures de formation ainsi que des espaces d'activités et de développement économique autour de l'apprentissage, l'entrepreneuriat, l'économie numérique et le soutien aux entreprises (espace de coworking, incubateur d'entreprises, hôtel d'entreprises,…).

Accompagner l'arrivée d'étudiants par la programmation de logements adaptés.

- Poursuivre l'affirmation de la **Cité Scolaire de Saint-Nazaire** comme 3ème pôle d'enseignement supérieur de l'agglomération (cycles BTS et classes préparatoires aux grandes écoles - CPGE).

## **Des équipements à fort rayonnement** / *se soigner, se cultiver, se divertir*

- Assoir le **pôle de santé** autour de la **Cité Sanitaire** de Saint-Nazaire en y permettant l'implantation de fonctions en lien avec les besoins des usagers de la Cité Sanitaire. Améliorer son accessibilité.

  Assurer une répartition **équilibrée des services et des établissements de santé** dans l'agglomération. Si Saint-Nazaire concentre les fonctions urbaines majeures avec la Cité Sanitaire et la polyclinique de l'Europe, l'offre médicale est relayée dans chaque commune et polarités de quartiers avec notamment la mise en œuvre d'immobiliers spécialisés prenant la forme de pôles médicaux à Besné, Saint-Joachim Saint-Malo-de-Guersac et Saint-André des Eaux et d'une maison de santé pluridisciplinaire à La Chapelle-des-Marais.

- Maintenir un niveau d'offre d'**équipements de culture et de loisirs** ayant un rayonnement plus large que la seule agglomération : à l'image des projets autour des activités nautiques, de la reconfiguration et de la modernisation du conservatoire de musique et de danse à Saint-Nazaire, de la valorisation du site de Rozé/Fédrun à Saint-Malo-de-Guersac/Saint-Joachim comme porte d'entrée Est de la Brière ou encore de de l'aménagement de la base nautique au Pont de Paille à Trignac.

  Favoriser la mise en œuvre du **projet culturel de territoire**. Proposer une offre culturelle diversifiée et de proximité.

  Améliorer l'accessibilité aux équipements culturels existants pour les modes actifs (piétons,vélos) et les transports en communs. Accueillir de nouveaux équipements à proximité des centralités.

  Aménager les espaces publics afin d'en faire des lieux d'échanges et de rencontres accueillants, vecteurs d'une animation.

Marais de Brière

# DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS ET ACTIFS

L'agglomération concentre des espaces naturels d'une valeur et d'une qualité exceptionnelles avec le 2ème plus grand marais de France, l'un des quatre grands estuaires de France et une façade littorale de 20 kilomètres. L'intérêt écologique de ces milieux est d'envergure nationale, voire européenne (réseau Natura 2000) ; ce qui confère à l'agglomération une responsabilité forte en matière de préservation et d'innovation environnementale. Ces espaces constituent d'incroyables atouts tant pour leur richesse écologique et paysagère que pour leur potentiel récréatif, pédagogique et économique. Les usages traditionnels, liés à la présence de l'homme dans ces espaces naturels (agriculture, chasse, pêche,..), participent à protéger la biodiversité et particulièrement dans les secteurs de marais. L'agriculture, garante de cette qualité environnementale est une activité économique fragile qu'il convient de consolider et de pérenniser durablement en favorisant des productions locales à haute valeur ajoutée. La préservation des espaces naturels et agricoles, particulièrement des espaces les plus stratégiques, est au cœur du projet de l'agglomération avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de -35 %. Son développement doit être mené dans le cadre d'une stratégie d'adaptation continue. Parce que les fonctionnalités écologiques et hydrauliques ne s'arrêtent pas aux limites de celle-ci, cette orientation vise aussi les coopérations avec les territoires voisins, par exemple dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (compétence GEMAPI) ou du Parc naturel régional de Brière ou du Syndicat du Bassin Versant du Brivet ou de la Commission Syndical de Grande Brière Mottière,...

**Un réseau écologique fonctionnel** / *permettre aux espèces de circuler !*

- Préserver la **trame verte et bleue**, armature naturelle de l'agglomération, constituée par le littoral, l'estuaire et la Brière ainsi que les **éléments éco-paysagers** favorables aux continuités écologiques : haies, bois, fossés, mares, zones humides, roselières, canaux, étiers,… Garantir la préservation et la conservation des espèces et des habitats.

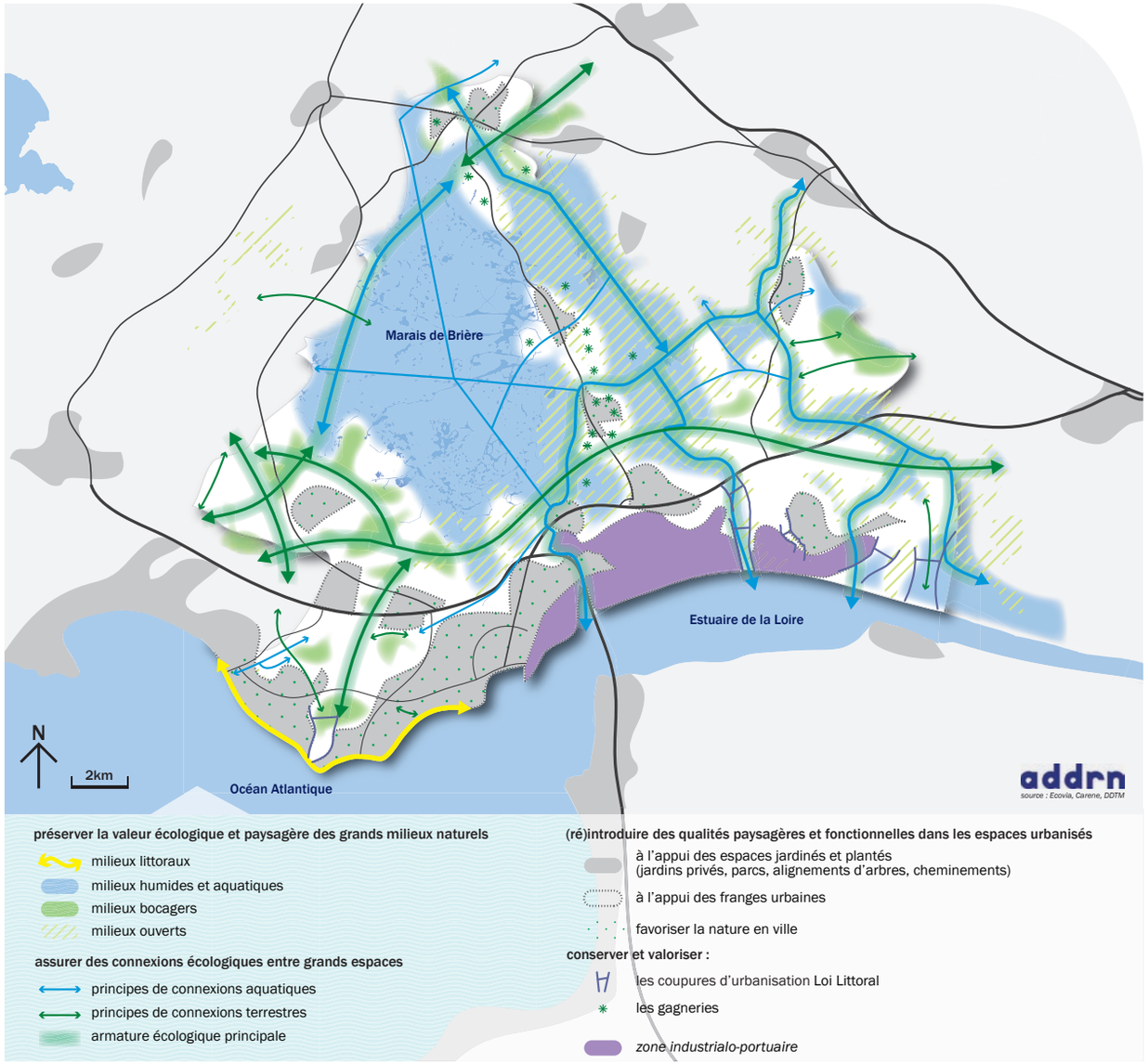
  Exercer un retrait le long des **cours d'eau** pour respecter leur espace d'expansion ou permettre une réhabilitation en vue d'une atteinte du bon état chimique et biologique des masses d'eau.
- Permettre la restauration de certains secteurs de vigilance identifiés et des **continuités écologiques** rompues par la réalisation d'infrastructures en améliorant des ouvrages existants (routiers, hydrauliques,...) ou en orientant les espèces grâce à des aménagements en amont et en aval.

  Restaurer des continuités écologiques entre les marais et l'estuaire de la Loire pour rétablir les déplacements des populations autochtones, renforcer leur dynamique et les aider à reprendre place au sein de leurs habitats.

Prendre en compte, pour le **fleuve** et son **estuaire**, ce territoire d'importance nationale et internationale qui concentre des enjeux environnementaux et de développement économique et urbains parmi les plus emblématiques tant au niveau local que national. Y porter un projet de développement équilibré grâce à une connaissance et à une gouvernance élargie.

Participer à la **lutte contre les espèces invasives installées** (jussie, ragondin, écrevisse, frelon asiatique, Ambroise à feuille d'armoise,…) et proscrire leur usage.

## DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS




- Maintenir l'**agriculture de marais** garante de l'ouverture des grands paysages, de l'entretien et de la valorisation des prairies.

  Préserver l'équilibre fonctionnel entre **terres basses et terres hautes** pour assurer le fonctionnement des exploitations de marais, les terres hautes étant indispensables à l'implantation de bâtiments, au pâturage et à l'hivernage des troupeaux en période de hautes eaux.

  S'appuyer sur **l'agriculture** extensive comme **support de la trame verte et bleue** en pérennisant le foncier à vocation agricole jouant un rôle dans la préservation de la biodiversité particulièrement sur les secteurs proches de l'enveloppe urbaine.

  Accompagner la réorientation de l'agriculture vers des modes de productions plus respectueux de l'environnement sur les secteurs à enjeux de reconquête de la qualité de l'eau et/ou de la biodiversité. Encourager les initiatives en faveur de l'agriculture biologique.

- Limiter la **consommation des espaces naturels et agricoles** et concentrer le développement dans les centralités existantes.

  Maintenir et mettre en valeur des **coupures d'urbanisation** (coupure verte - fenêtre visuelle sur le grand paysage depuis les grandes infrastructures de transport - et coupures identifiées au titre de la loi littoral).

  Contribuer à préserver la qualité des **lisières majeures** telles que la **zone de sensibilité du marais**[1].

  Développer la nature en ville (cf. page 31).

[1] Zone de sensibilité des marais : zone tampon pour préserver la qualité paysagère, écologique et hydraulique de ces espaces (définition issue de la Charte du Parc naturel régional de Brière)

Gagnerie : partie centrale et haute de chaque île de Brière constituée de parcelles très morcelées, desservies par un réseau d'étroits chemins de servitude où se développent traditionnellement des activités agricoles.

espace agricole pâturé

## L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux / *cultiver l'agglomération*

- Donner à la profession agricole une **lisibilité sur la vocation agricole des terres** pour éclairer sa stratégie d'investissement et guider ses plans d'exploitation et ce, en actant une protection des terres agricoles selon quatre échelles de temps :

  **Définitivement** : encourager la réalisation de **PEAN** (Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains) pour figer la vocation des terres agricoles et valoriser ces espaces.

  **Long terme** : affirmer la vocation agricole à au moins 20 ans des terres les plus stratégiques ayant une haute valeur agronomique, écologique, paysagère ou économique. Permettre aux espaces bâtis existants d'y évoluer de manière encadrée.

  Maintenir environ 15 000 hectares dont 5 800 hectares de terres hautes en PEAN et en Espaces Agricoles Pérennes (EAP) .

  Préserver prioritairement les **gagneries** (centre des îles de Brière) ayant une fonction agricole notamment à La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ainsi que celles ayant un fort caractère patrimonial (îles de Mazin et de Fédrun à Saint-Joachim). Eviter leur déprise qui pourrait bouleverser les exploitations productives de Brière ou l'organisation spatiale des îles.

  **À moyen terme** : garantir le caractère productif des espaces agricoles situés en continuité de l'enveloppe urbaine sur une période d'au moins 10 ans.

  **En devenir** : reconquérir les friches agricoles par leur remise en exploitation, lutter contre leur développement.

- Garantir la **fonctionnalité des exploitations** :

  Maintenir voire rétablir des conditions satisfaisantes de circulation et d'accès des engins agricoles au parcellaire agricole,

  Limiter la fragmentation des exploitations par l'urbanisation,

  Limiter et contrôler le morcellement du foncier au profit d'activités de loisirs.

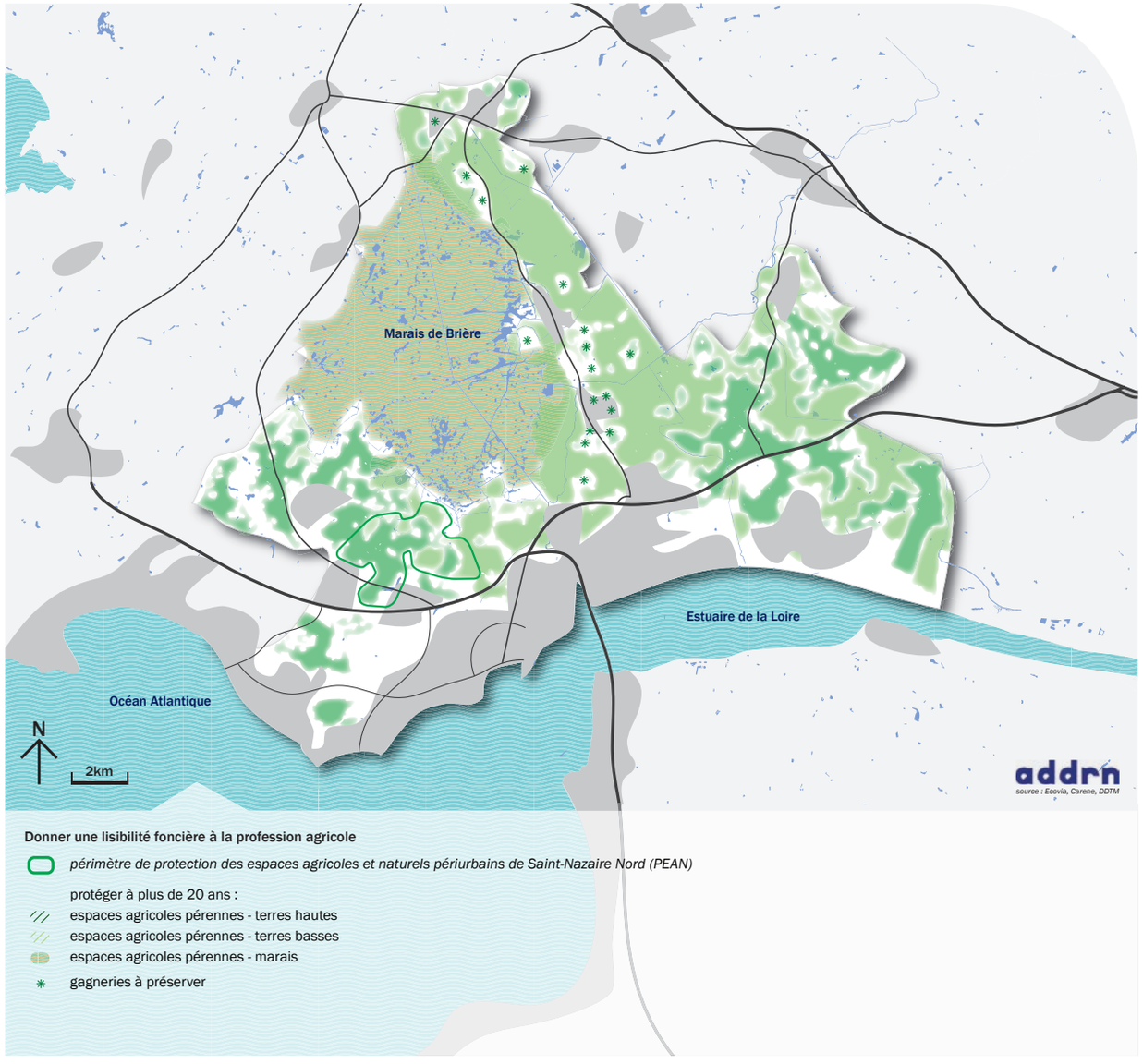
- Permettre et organiser le **développement des exploitations agricoles** :

  Privilégier la construction de nouveaux sièges ou de bâtiments d'exploitations dans les espaces agricoles pérennes et à proximité des sièges d'exploitation existants.

  Savoir accompagner et intégrer les nouvelles installations ou le confortement des structures agricoles déjà en place, dans les secteurs à forts enjeux environnementaux et dans les communes soumises à la loi littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.

  Permettre une **diversification « accessoire » à l'activité agricole** : filière bois énergie, accueil touristique et pédagogique.

## › UNE AGRICULTURE PÉRENNE




### Une gestion économe et responsable de l'espace / *consommer responsable*

- **Rationnaliser l'usage du foncier** *(conformément aux objectifs du SCoT),* à l'échelle de l'agglomération et en fonction du contexte de chaque commune :

**LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Viser une réduction de la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35 %** par rapport aux extensions de l'urbanisation (à vocation résidentielle ou économique) observées entre 1999 et 2012.

Tendre vers une urbanisation à **60 % dans l'enveloppe urbaine** et à 40% en extension de celle-ci.

Privilégier les **constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés** (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.

Conserver des **secteurs de développement en continuité** de l'enveloppe urbaine existante pour répondre aux dynamiques démographiques et économiques, l'urbanisation de ces secteurs ne devant pas déséquilibrer l'organisation spatiale de l'agglomération qui privilégie le confortement des centralités.

port de plaisance et port d'échouage, Pornichet

# UNE DESTINATION TOURISTIQUE

Entre l'offre touristique de la presqu'île Guérandaise et de la baie de la Baule, celle du sud Loire et celle de Nantes, l'agglomération de Saint-Nazaire s'inscrit dans un territoire riche en destinations touristiques. Elle dispose d'un fort potentiel : tourisme balnéaire et littoral (Pornichet, Saint-Nazaire et leur vingtaine de plages), de loisirs (golf international Barrière à Saint-André-des-Eaux, hippodrome, centre de congrès, thalasso, casino à Pornichet,...), de découverte et de nature (marais de Brière et de Donges, grands itinéraires cyclables et pédestres), d'excursions (tourisme culturel, urbain, industriel, et patrimonial). Mais ce potentiel est encore méconnu et sous-exploité, il est donc nécessaire de construire une offre touristique cohérente s'inscrivant dans une destination touristique dépassant l'échelle de l'agglomération et d'en assurer la promotion. Cette offre à vocation à s'adresser tant aux touristes, qu'aux excursionnistes et aux habitants. Les destinations balnéaire et littorale constituent le socle de la dynamique touristique. Elles doivent permettre de révéler tous les potentiels touristiques. La destination « nature / marais » mérite d'être mise en valeur en tenant compte de la fragilité du milieu et en renforçant les liens avec le Parc naturel régional de Brière. A plus long terme, la stratégie touristique devra être réfléchie en tenant compte des enjeux liés aux changements climatiques (hausse des températures, érosion du trait de côté, inondation,…).

## **Une offre structurée et lisible** / *être en week-end, en vacances dans l'agglomération*

- Jouer les **complémentarités touristiques** avec l'offre de Nantes, de la Presqu'île Guérandaise, de la baie de la Baule et du Sud Loire au sein d'une grande destination touristique à construire et entre les différentes offres touristiques de l'agglomération :

  Confirmer et valoriser le tourisme **balnéaire et littoral** de Pornichet – ville balnéaire et de Saint-Nazaire – ville littorale. Renforcer l'attractivité des ports et des fronts de mer, y densifier l'offre « animation-restauration-services » à l'instar de la place du Commando à Saint-Nazaire.

Développer les activités à forte valeur ajoutée créatrices d'emplois (thalasso, activités nautiques,...) et les développer en complémentarité de celles existantes. Promouvoir le patrimoine balnéaire et la vingtaine de plages de l'agglomération.

Révéler et optimiser l'offre **nature des marais de Brière** (tourisme vert). Dans le respect des usages et de la culture locale, mettre en avant la découverte des marais, ménager des ouvertures visuelles sur les marais pour en améliorer sa perception extérieure, valoriser l'identité de la Brière à travers le patrimoine naturel et bâti.

site de Rozé " Porte de Brière "

Promouvoir le **tourisme culturel, urbain et patrimonial** en repositionnant les centres des communes comme lieu d'attractivité touristique et en affirmant leur identité. Valoriser le patrimoine du 20ème siècle présent notamment à Saint-Nazaire, dans la perspective de la labellisation « Ville d'art et d'histoire ».

Accompagner l'organisation et la mise en scène du **tourisme industriel** (aéronautique, construction navale, énergies marines renouvelables...) au sein de la métropole Nantes - Saint-Nazaire avec une volonté d'ouverture d'espaces économiques au public de manière maîtrisée et sécurisée.

- Valoriser les **sites touristiques** existants ou à venir, les inscrire dans des parcours touristiques et notamment :

Révéler et activer la **façade littorale métropolitaine** de Pornichet à Saint-Nazaire, un projet multi-site qui aura un effet levier sur la mise en valeur de la destination touristique balnéaire et littorale.

Affirmer toutes les formes de mobilités maritimes (ferrys, paquebots, croisières, navettes vers les îles du Ponants, navette fluviales, traversée de l'estuaire,…. Développer et organiser l'accueil d'**escales pour les croisiéristes** liées au trafic maritime et fluvial de l'estuaire tant sur le terminal de Montoir-de-Bretagne que sur le port intérieur de Saint-Nazaire. Conforter l'offre de **plaisance** avec la création d'un bassin à Saint-Nazaire, sous réserve de sa faisabilité, et le développement des ports de Pornichet pour l'affirmer comme le 3ème port de plaisance de la façade atlantique.

Valoriser les **sites de « Rozé porte de Brière »** à Saint-Malo-de-Guersac et de l'**île de Fédrun** à Saint-Joachim, au cœur d'une ambition visant à lier la Brière et l'Estuaire de la Loire. Mettre en valeur le cours d'eau du Brivet autour de l'aménagement d'un parcours cyclable.

Améliorer la visibilité et conforter la vocation touristique des **ports de Brière permettant d'accéder au marais**,

Valoriser le potentiel touristique des **équipements existants** (hippodrome, golf, thalasso, casino, musées,…).

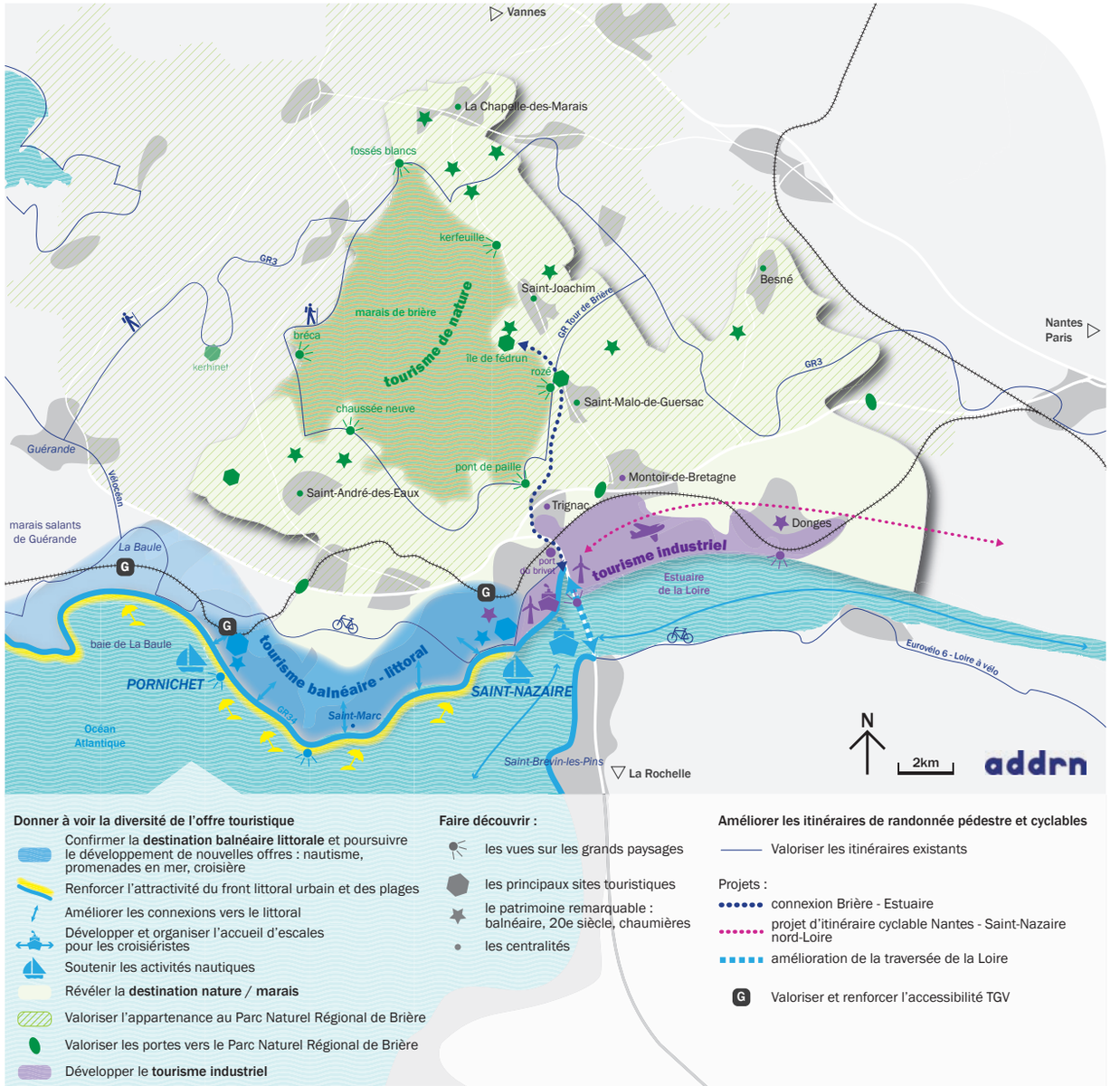
Permettre l'émergence de **projets touristiques et de loisirs novateurs** (hébergements touristiques atypiques, gîtes,…) en complémentarité avec l'offre existante tout en prenant en compte les milieux naturels et les risques actuels et à venir.

Organiser le développement de l'offre en **hébergements touristiques accessibles à tous** notamment en augmentant les capacités actuelles, en conservant des capacités d'hébergement de plein air.

tourisme industriel : usine d'Airbus

le front de mer de Saint-Nazaire

## UNE DESTINATION TOURISTIQUE À RÉVÉLER




### Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants / *partir à la découverte du territoire*

PDU

- Permettre la structuration et la mise en lien des **itinéraires de randonnée pédestre et cycliste** « loisirs » pour contribuer au développement du tourisme et de la mobilité douce. Assurer le lien avec les territoires voisins (liaison vers Cap Atlantique, Saint-Nazaire / Nantes par le Nord de la Loire, Loire à vélo, Vélocéan, Tour de Brière, liaison Estuaire / Canal de Nantes à Brest par ancienne voie ferrée Montoir-de-Bretagne / Pont-château/ Blain, liaisons vers le sud de la Loire pour rejoindre la Vélodysée et la Loire à vélo,…) conformément au schéma directeur des itinéraires vélos structurants de l'agglomération.

- Préserver et mettre en valeur des **repères dans le paysage** et les **vues remarquables** sur les ensembles paysagers emblématiques (marais, Loire, Estuaire, industrie, …) depuis les grands axes de circulation et les itinéraires de découverte (GR, sentiers de randonnée, …).
  Participer à la qualification de la frange Sud du Parc naturel régional de Brière et des principales entrées d'agglomération (routières, ferroviaires) pour améliorer l'image et valoriser l'**identité de l'agglomération**.

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

## *La qualité de vie, la ville du quart d'heure*

**Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques**.....24

**Territoire des proximités**.....27

**Territoire à très haute qualité résidentielle**.....29

L'agglomération de Saint-Nazaire doit encore **affirmer son poids démographique et augmenter son attractivité**, les communes rétro-littorales bénéficient d'une croissance démographique importante et captent davantage certains profils de ménages (familles, actifs, cadres,…). Elle doit se développer en **rationnalisant sa consommation d'espace** afin de préserver un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains et en tenant compte des risques naturels et technologiques auxquels elle est soumise aujourd'hui et encore davantage demain.

Pour augmenter son attractivité résidentielle, elle doit davantage valoriser son **cadre de vie exceptionnel** : grands espaces naturels d'intérêt majeur, très bon niveau d'équipements et de services métropolitains ou du quotidien. Elle doit également exiger une meilleure qualité dans la production du logement et faire de la qualité urbaine un impératif en lien avec les objectifs fixés par son Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'agglomération ambitionne donc d'offrir aux habitants un logement de qualité et plus largement un **cadre de vie fondé sur la proximité** où emplois, commerces, équipements, espaces récréatifs,… peuvent être accessibles en moins d'un quart d'heure à pied ou à vélo. La connexion entre les lieux de résidence et les zones d'emplois majeures doit être aussi facilitée à partir du réseau de transports en commun.
Cette recherche de davantage de proximité s'impose dans la démarche de **transition énergétique et écologique** de l'agglomération qui s'exprime à travers son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Il l'engage également à réduire ses émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphérique ainsi que ses consommations d'énergie pour faire face aux enjeux liés au changement climatique, à la qualité de l'air. Il vise également à limiter la vulnérabilité du territoire en anticipant les évolutions prévisibles du climat et les impacts attendus.

# TERRITOIRE À TRÈS HAUTE VALEUR PATRIMONIALE SOUMIS À RISQUES

L'agglomération est caractérisée par de grands ensembles paysagers emblématiques liés à la présence de l'eau : estuaire, littoral et marais de Brière et de Donges. Ils se déclinent en une palette de dix entités paysagères nuancées, qui se succèdent, s'entrelacent et témoignent différemment de l'empreinte de l'homme (urbanisation, industrialisation, agriculture,…). Chacune est le support d'une identité, d'un cadre de vie et de patrimoines bâtis, urbains et naturels particuliers. Certaines peuvent être aussi vecteurs de risques pour la population : risques naturels (littoraux, érosion du trait de côte, inondations), ou technologiques (industries implantées le long de l'estuaire).
Les composantes des entités paysagères sont étroitement liées aux usages qu'elles accueillent, à l'image des gagneries de Brière utilisées par l'agriculture, témoins d'une organisation spatiale en île et d'un mode de vie particulier. Ce patrimoine plus immatériel, celui de la « culture historique des usages » est lié à la place des hommes et des femmes, à leurs modes de vies et à leurs pratiques. Ce sera par sa vivacité et sa modernité que cette culture contribuera à la construction de projets respectueux des identités et attachés à dessiner l'avenir sur des espaces qu'il faut protéger sans les figer. Pour conserver mais aussi permettre l'évolution de ses patrimoines paysagers, urbains et architecturaux et réduire les risques encourus aujourd'hui et demain par la population tout en se développant, l'agglomération doit faire appel à ses capacités d'adaptation et d'innovation.

**Des paysages et des patrimoines vécus** /
*vivre ici et pas ailleurs*

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa **mosaïque paysagère** :

  Intégrer les **caractéristiques de l'entité paysagère** de référence (formes urbaines, palette végétale, vocabulaire paysager) dans l'aménagement des espaces publics, pour favoriser l'insertion des réalisations contemporaines,

  Révéler au moins un **site paysager de proximité** caractéristique de chaque entité paysagère comme par exemple : le port de Méan et les ports de Brière,

  Préserver et valoriser des **vues emblématiques par entité** depuis les axes ou les espaces urbains ainsi que des vues depuis et vers les verticalités repères,

  Favoriser la qualité et la signalétique des **entrées de ville** et les **lisières urbaines**, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

- Mettre en valeur les **qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales** des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial:

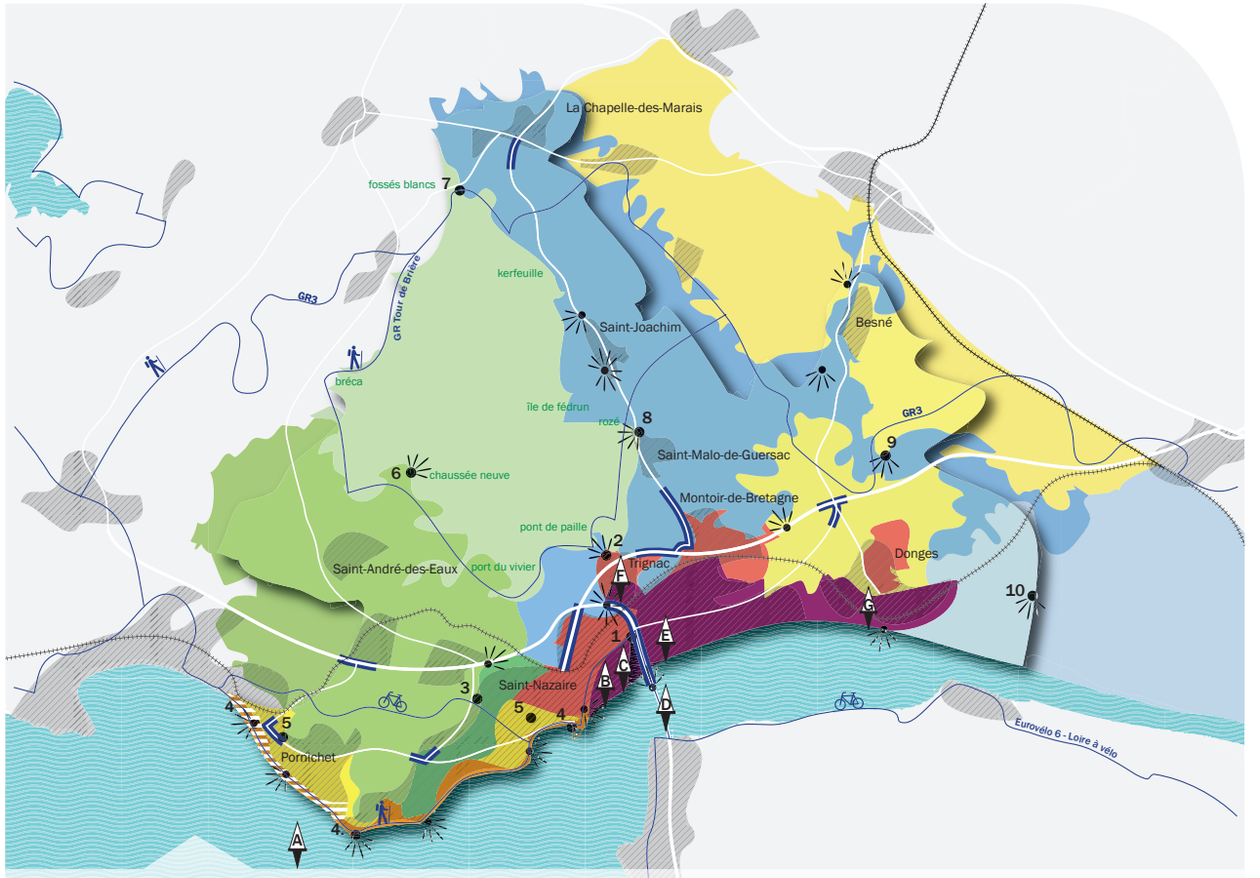
  Garantir la sauvegarde des patrimoines **balnéaire et briéron,**

  Prendre en compte les protections issues de l'**Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** de Pornichet et anticiper celle à venir à Saint-Nazaire,

  Protéger - au même titre que les patrimoines les plus anciens - le **patrimoine des guerres** (base sous-marine, certains blockhaus, ouvrage de la Belle Hautière à Saint-Nazare,…) et celui du **20ème siècle** majoritairement issus de la reconstruction de Donges et Saint-Nazaire. Accompagner l'évolution du parc de la reconstruction (restructurations techniques du bâti: acoustiques, énergétiques, fonctionnelles...).

chaumière, Saint-Joachim

## › TERRITOIRE À TRÈS HAUTE VALEUR PATRIMONIALE SOUMIS À RISQUES




- Préserver la **qualité urbaine des centralités communales** :

  Révéler les qualités urbaines et architecturales des **ensembles bâtis anciens** des centralités, s'en inspirer pour les nouveaux projets urbains,

  Permettre aux centralités d'évoluer et donc concilier **création architecturale et préservation des qualités** urbaines des tissus existants,

  Apporter un **renouveau et un dynamisme** dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques.

  Conforter les centralités en tant que **lieux-référents** pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges,

  Aménager des **espaces publics de qualité et adaptés au contexte** dans lequel ils s'insèrent (revêtements, matériaux, mobilier urbain, éclairage, végétalisation,…). Ces espaces publics, constitutifs du paysage urbain, seront le support de l'animation locale.

### Les verticalités repères

A/ phare du Grand Charpentier,

B/ base sous-marine et terrasse de l'écluse fortifiée avec la Suite de triangles,

C/ Très Grand Portique STX,

D/ pont de Saint-Nazaire,

E/ grues Mohr,

F/ forges de Trignac,

G/ raffinerie de Donges.

## **Une culture du risque** / *s'adapter et vivre avec des risques*

PCAET

- Limiter l'**exposition aux risques des personnes et des biens** et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère,… dans les stratégies de développement :

  Maîtriser l'urbanisation, et particulièrement l'habitat, à proximité des établissements SEVESO présentant un risque technologique majeur et dans les zones dégradées en terme de pollution atmosphétique (proximité raffinerie, terminaux portuaires, voies à fort trafic routier,...) et localiser les projets prioritairement sur les secteurs les moins sensibles.

  Mettre en œuvre des **formes urbaines et des constructions adaptées** aux risques et favoriser l'innovation. Par exemple pour le risque inondation : favoriser la perméabilité hydraulique des sols, végétalisation, rétention des eaux, conception des bâtiments (surélévation des niveaux de vie, pilotis, habitat sur l'eau,…). Anticiper les risques futurs liés au changement climatique.

  Choisir des formes urbaines et des aménagements qui limitent le risque d'îlots de chaleur urbains (végétalisation, rafraichissement des cœurs d'ilots, …).

- Limiter les incidences directes et indirectes de l'urbanisation sur la **régulation hydraulique** :

  Réduire **l'imperméabilisation** des sols en favorisant l'infiltration des eaux à la parcelle tout en tenant compte de la nature du sous-sol,

  Préserver les **noues, fossés et mares**, pour permettre l'écoulement des eaux. Il en va de même pour les **chettes et les graveaux** des îles de Brière,

  S'adapter au **chemin de l'eau** en préservant l'écoulement naturel des eaux et des ruisseaux existants,

  Contribuer à l'amélioration de la **qualité des masses d'eau** dans les bassins versants à fort enjeux de qualité (exemple du bassin versant du Bois Joalland).

Chettes : fossés permettant l'écoulement des eaux pluviales. Situés généralement dans la zone des levées, les chettes sont les principaux collecteurs des eaux résiduaires ou pluviales de chaque île depuis la route de ceinture jusqu'à la curée.

Graveaux : chemins communaux partant de la route de ceinture des îles, donnant accès au marais et se prolongeant par les gravières dans la curée.

sécurisation du chemin côtier, Pornichet

îles de Brière, Saint-Joachim

centre-bourg, Besné

# TERRITOIRE DES PROXIMITÉS

Chacune des communes de l'agglomération dispose d'un centre pourvu de commerces, services et équipements de proximité. Cette offre participe pleinement à l'attractivité résidentielle, à la qualité du cadre de vie et au confortement de ces centralités. Pour autant, la voiture reste le moyen de déplacement privilégié pour des trajets de courtes distances (moins de 3 km). Le commerce dans les centralités se fragilise en grande partie à cause de la concurrence des zones commerciales périphériques attractives et facilement accessibles.

Face à ces constats, et également celui d'un retour vers le commerce de proximité, l'agglomération veut valoriser la ville des proximités, la " ville du ¼ d'heure". Ceci implique d'offrir un habitat en quantité suffisante à proximité des centres et avec une exigence de qualité qu'il le rende désirable aux futurs habitants et accepté par les habitants déjà présents. Cette ambition s'appuie également sur les ressources locales qu'il s'agisse des produits (agriculture ou énergies renouvelables pour réduire la dépendance énergétique du territoire) mais aussi des savoir-faire des hommes et des femmes ou encore de la capacité à créer des projets immobiliers : accueil d'activités de commerces et de services ou lieux mêlant équipements publics et locaux professionnels,...

**Vivre à 15 minutes des centralités** /
*des courtes distances pour tous !*

PDU

- Redonner du **confort et de la visibilité aux modes actifs (marche, vélo)** :

  Anticiper les **besoins en aménagement** d'espaces publics et en stationnement vélo, notamment dans les extensions de l'urbanisation, en tenant compte de la vulnérabilité des piétons et des cyclistes.

  Organiser le **partage de la voirie** de manière circonstanciée en fonction de la hiérarchie du réseau viaire, des ambiances urbaines et des niveaux de trafic,

  Offrir des **ambiances urbaines** apaisées et de qualité,

  Développer des **logiques d'itinéraires** aménagés et jalonnés et mettre en œuvre le schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération.

- **Rationnaliser l'usage de la voiture** notamment pour les courtes distances :

  Localiser la majeure partie du développement dans et autour des **centralités**,

  Permettre le **développement et la performance** (voies réservées, priorité aux carrefours) du **transport public** dans les principaux axes de flux et de développement urbain (boulevard de l'Atlantique à Trignac, route de la Côte d'Amour et route de Pornichet à Saint-Nazaire, …)

  Encourager **l'intermodalité** : dans les gares et haltes ferroviaires notamment, aux arrêts de transports en commun,…Créer des lieux permettant cette pratique : aires de covoiturage, parkings vélos, parkings de rabattement, arrêts de transports en commun,…

  Prendre en compte la **saisonnalité** des besoins de déplacement dans l'offre de mobilité en lien avec la fréquentation touristique de l'agglomération.

Optimiser le **stationnement** automobile et faire en sorte qu'il participe à la qualité de vie. Veiller à ce que la place des voitures notamment dans les projets en renouvellement urbain soit anticipée, dimensionnée justement et qu'elle tienne compte du tissu urbain, du contexte local ainsi que de l'offre de transport en commun. Il s'agit de concilier réalité vécue et accompagnement au changement vers des mobilités plus durables.

Favoriser l'implantation de **bornes de recharge** pour les voitures ou autre mode de déplacement électrique sur l'espace public et dans les projets immobiliers et d'équipements publics.

- Favoriser la **mixité fonctionnelle** (cf. page 10) en maintenant et développant des **activités de proximité** (services, petit artisanat,…) dans les tissus urbanisés, lorsqu'elles ne génèrent pas de conflits d'usages ou de nuisances incompatibles avec l'habitat.

  Conforter le **commerce** dans les centralités et disposer d'une offre en **équipements et en services de proximité** en rapport avec la population projetée.

  Accompagner les activités de proximité par le déploiement du **très haut débit** et de la **couverture réseau mobile**. Lors de l'installation d'antennes de réseau mobile, prendre en compte le contexte urbain dans laquelle elles s'inscrivent.

centre-bourg, Saint-Malo-de-Guersac

### **Une agriculture de proximité** / *valoriser les productions agricoles locales*

PCAET

- Construire le **projet alimentaire de territoire** pour agir localement et pour favoriser et conserver la valeur ajoutée sur le territoire :

  Contribuer à la valorisation économique des **productions locales** en particulier celles bénéficiant d'un label (exemple marque Parc de Brière ou agriculture biologique),

  Accompagner la **diversification** des productions agricoles vers des secteurs en déficit (exemple : maraichage et productions fruitières),

  Permettre une perméabilité entre la ville et les espaces agricoles par le développement d'une **agriculture urbaine de proximité** : implantation de **jardins vivriers** et maintien voire confortement de ceux existants.

### **Un quart d'énergies renouvelables dans le mix énergétique local** / *valoriser le potentiel énergétique*

PCAET

- Planifier et accompagner les projets de développement des **énergies renouvelables** à l'image :

  **du solaire photovoltaïque** : valorisation des friches et des délaissés n'ayant pas d'intérêt pour la biodiversité, l'agriculture ou pour l'urbanisation, des parkings et des toitures,…

  **du biogaz** : création d'une unité de méthanisation à Montoir-de-Bretagne,

  **de la chaleur renouvelable et de récupération** : solaire thermique, géothermie, chaleur fatale issue des process industriels et bois-énergie.

  Veiller à **l'intégration paysagère et patrimoniale** des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- Saisir les opportunités de mise en oeuvre de **réseaux d'énergie intelligents** et **engager une réflexion autour des réseaux de chaleur et de froid urbains**, notamment sur des secteurs cibles (où la « massification » (logements, grands équipements publics) est possible et en préserver la faisabilité. Exemple : des gisements de récupération de chaleur fatale identifiés notamment dans le secteur industrialo-portuaire qui permettraient de concourir à l'alimentation d'un réseau de chaleur urbain.

### **Une meilleure gestion des ressources** / *recycler et sécuriser les ressources*

- Assurer les besoins de **développement des déchèteries** avec la possibilité de création d'une nouvelle déchèterie plutôt sur la façade Est de l'agglomération.

  Veiller à l'intégration des sites de Brais (parc d'exploitation et station de transfert de déchets) et de Cuneix (plate-forme de compostage des déchets verts, déchèterie)

  Mettre œuvre la coopération avec Nantes Métropole sur la mutualisation des outils de traitement des déchets ménagers pour sécuriser sur le long terme le traitement sur le département (usines de Nantes) et la valorisation énergétique des ordures ménagères.

- Faciliter la mise en œuvre des schémas directeurs des **réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales** visant à sécuriser les dispositifs en place (renouvellement des canalisations et ouvrages et modernisation de ceux-ci) et répondre aux besoins nouveaux.

  Contribuer à la sécurisation de l'**alimentation en eau potable** en mettant en place le réseau d'interconnexion depuis l'usine de production de Campbon, en réhabilitant les réservoirs de stockage en eau potable, en renouvelant les canalisations,…

  Articuler les **zonages d'assainissement** (eaux pluviales et eaux usées) et les choix de développement.

ZAC de centre-bourg, Saint-André-des-Eaux

# UN TERRITOIRE À TRÈS HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

La nécessité de rationnaliser l'usage du foncier ne fait plus débat, il reste cependant à imaginer des formes architecturales et urbaines compatibles avec tous les besoins et les « désirs d'habitat », des formes attractives, s'adaptant à chacune des typologies urbaines et aux modes de vie des habitants. Le territoire doit aussi trouver l'équilibre entre la qualité des productions et la capacité financière des ménages. Cette équation interroge les politiques foncières de l'agglomération et aussi les coopérations avec les territoires voisins afin de limiter les effets de concurrences. L'agglomération met donc en œuvre une politique de l'habitat et des moyens financiers volontaristes pour répondre à la diversité des besoins en logements des habitants notamment ceux des familles et des actifs.

La recherche de densification, particulièrement en renouvellement urbain et adaptée à chaque commune doit se traduire au travers d'opérations de construction dont les qualités doivent être optimales : équilibrées dans leur relation avec le tissu avoisinant, participant à améliorer les fonctionnalités des quartiers, apportant de nouvelles dynamiques de quartier, de nouvelles capacités d'accueil de services ou de commerces,... Les logements produits doivent également avoir une haute performance (superficies, luminosité, fonctionnalités, modularité, confort thermique...). Cette exigence de qualité doit trouver son modèle économique afin de donner au logement produit en renouvellement urbain des avantages concurrentiels sur celui produit en extension. Elle doit aussi laisser place à l'innovation tout en s'intégrant dans son environnement.

**Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants** / *des logements permettant un équilibre social et générationnel*

PLH

- Favoriser en tout point du territoire l'**accès au logement pour tous** même les plus modestes. Diversifier l'offre de logements (typologie et statuts d'occupation) au sein des quartiers et lors de la construction de logements, avec une attention particulière pour :

**Les familles** : construire davantage de logements familiaux (de grande taille, avec des formes attractives, individualisées ou proposant des espaces extérieurs privatisés à forte valeur d'usage) notamment à Saint-Nazaire, innover pour également proposer des alternatives attractives au logement pavillonnaire,

**Les jeunes, les actifs, les ménages aux ressources moyennes ou modestes** : faciliter les conditions d'accès au logement conciliant leurs ressources et leurs besoins.

**Des habitants les plus aisés** : proposer une offre d'habiter correspondant à leurs attentes notamment sur des sites à haute qualité résidentielle qu'il s'agisse de la façade littorale métropolitaine, du cœur d'agglomération ou de sites plus « champêtres » qui bénéficient de l'image positive du Parc naturel régional de Brière.

Créer une **maison de l'Habitant**, en complémentarité des points d'information et d'accueil de proximité, pour centraliser les services d'information et de conseils liés aux logements neufs et anciens.

les Ecottais, Donges

- Répondre aux **besoins des populations spécifiques** :

  **Les personnes âgées** : construire de nouveaux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Miser sur l'adaptation des logements existants et développer une offre intermédiaire et adaptée en locatif et en accession, bien localisée dans les centres-bourgs, au plus près des services de proximité.

  **Les gens du voyage** : accompagner leur sédentarisation, proposer des règles adaptées à ce mode d'habiter, créer des terrains familiaux locatifs. Se mettre en conformité avec le schéma départemental de Loire Atlantique en construisant les places attendues.

  **Les travailleurs saisonniers** : développer une offre dans le parc existant ou créer des formules d'habitat adaptées et pérennes.

  **Les étudiants** : organiser l'offre en adéquation avec la localisation des deux campus prenant place à Saint-Nazaire sur le site d'Heinlex et dans le centre-ville.

## Des logements pour tous et attractifs

*/ logements de qualité à coût maîtrisé*

PLH

- Rendre le **parc existant attractif** en permettant notamment la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la reconstruction à Saint-Nazaire et Donges dans le respect de leurs qualités patrimoniales.

  Engager la mise en œuvre du **Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional** sur les quartiers fragilisés de Saint-Nazaire (PRIR).

  Achever les projets de rénovation urbaine de Ville Ouest à Saint-Nazaire et Certé à Trignac, afin d'achever le renouvellement de ces quartiers et de continuer à y proposer une offre résidentielle nouvelle.

  Promouvoir les **chartes de ravalement et de coloration** mises en place dans certains secteurs urbains et veiller à leur respect pour révéler les qualités du bâti existant et de l'interface du bâti avec l'espace public.

- Équilibrer **la répartition de l'offre en logements neufs** entre les différentes gammes de logements : logements à loyer modéré, logements en accession à prix maîtrisé, logements en marché libre (collectif, individuel groupé, lot à bâtir),... Viser un objectif moyen de production de 30 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération.

- Améliorer la **performance énergétique** des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables

PCAET

  Pour les **constructions anciennes** : permettre la rénovation énergétique sans remettre en cause l'aspect patrimonial du bâti en pierre. Rénover les logements des années 50 à 70, dotés de faibles performances en matière énergétique et acoustique, tout en préservant la qualité des façades. Progressivement intégrer plus fortement le parc des années 80 qui a bénéficié des premières isolations mais qui, après 40 ans, n'a pas ou plus le niveau de performance attendu.

  Pour les **constructions nouvelles** : développer des formes urbaines favorisant la « densité thermique » (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines,...) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité** / *une urbanité assumée*

## DAVANTAGE DE RESIDENTS DANS LES CENTRALITES

- Attirer **davantage de résidents dans les centralités** pour les rendre plus attractives.

  Offrir un niveau d'équipements et de services, de commerces, et de desserte en transports en commun suffisant.

  Y favoriser les m**obilités douces (**piéton, vélo) qui participent à la qualité du cadre de vie urbaine et à la concrétisation progressive de la ville du quart d'heure.

  Développer la **nature en ville** :

  Améliorer les **connexions** entre les espaces verts et les espaces habités,

  Aménager des espaces de nature en ville pour renforcer ou créer les continuités écologiques et lutter contre les effets d'ilots de chaleurs urbains,

  PCAET

  Renaturer, quand cela est pertinent, des **espaces artificialisés sous exploités** afin qu'ils deviennent des lieux de vie,

  Ménager des **espaces de respiration** de façon régulière et continue au sein des tissus urbains, support de lieux de convivialités et de proximité,

  Savoir mieux **construire avec le végétal** en place sans pour autant tout protéger. L'exigence de qualité dans la production de logements porte sur le respect des traces paysagères, des qualités intrinsèques des terrains supports du projet,

  S'appuyer sur une **palette végétale locale** représentative des identités paysagères en particulier celles du bocage, des marais, du littoral, adaptée au changement climatique, économe en eau, résistante aux maladies et variée pour éviter les risques de contagion.

- Rechercher une **densité d'habitants** en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager. A l'échelle de l'agglomération, se fixer des objectifs de **densités résidentielles brutes** minimum[1] :

  PLH

  En **renouvellement urbain** : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire,

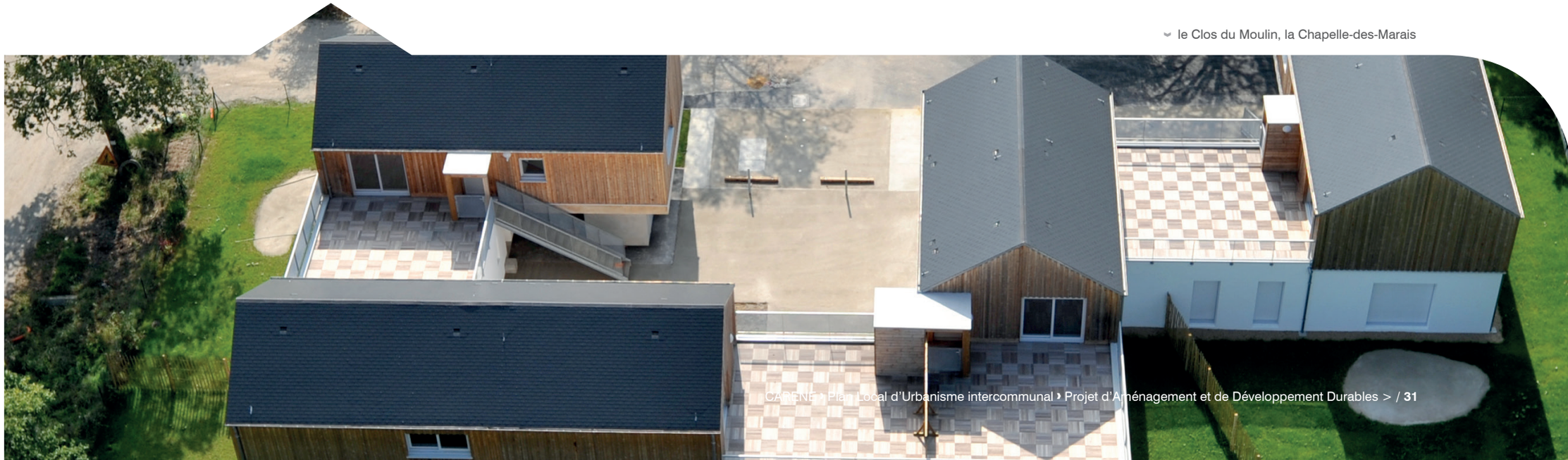
  **En extension** : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes,

**À proximité des axes de transports publics** et tout particulièrement dans le corridor autour de bus à haut niveau de service hélYce: rechercher des densités plus importantes.

Proposer de **nouveaux îlots urbains rationnalisant l'usage du foncier**. Il s'agit de créer des ensembles bâtis articulant espaces de vie privatifs (confort d'usage des logements) et partagés (intégration paysagère des opérations, intégration des circulations douces…).

[1] Densité résidentielle brute : les densités de logements par hectare sont exprimées en densité brute, c'est à dire incluant les surfaces bâties, les surfaces de parcelles non bâties, les espaces publics (rues stationnements, trottoirs, places, squares, espaces verts), les équipements et services liés. Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la trame verte et bleue. Les équipements publics seront convertis en équivalent logement : 50 m² surface plancher = 1 logement

le Clos du Moulin, la Chapelle-des-Marais



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# Le défi de l'équilibre et de la solidarité

## *L'organisation spatiale du territoire*

**Un développement qui se recentre** ..... 34

**Un projet s'appuyant sur les spécificités** ..... 37

Pour préserver son cadre de vie et optimiser ses réserves foncières, l'agglomération doit **organiser et maîtriser son développement. Ainsi, le confortement des centralités existantes** est une priorité qui conditionne par ailleurs la diminution des déplacements motorisés et le maintien des commerces et services de proximité.

Toutes les communes partagent la **volonté de croissance et d'accueil de populations nouvelles**. Pour autant, le développement de l'agglomération est à organiser de manière solidaire afin de tenir compte des **spécificités et de la capacité** de chaque commune. Ainsi, une modération de la croissance démographique est souhaitée dans certaines communes notamment à Saint-André-des-Eaux et Besné afin de leur permettre d'« absorber » la forte progression démographique des périodes récentes. Parallèlement, Saint-Nazaire affirme la volonté de regain démographique et d'accueil de familles et d'actifs. La **façade littorale métropolitaine** qui s'étend sur plus de 20 km entre Saint-Nazaire et Pornichet constitue un socle d'accueil à activer et organiser du fait, d'une part, de gisements fonciers de tout premier ordre et d'autre part, de l'attractivité naturelle de ce vaste espace côtier. Le renforcement de l'attractivité résidentielle permettra de proposer une offre d'habiter aux actifs employés dans l'agglomération.

# UN DÉVELOPPEMENT QUI SE RECENTRE

Le dynamisme de l'agglomération s'inscrit dans la durée. Cette vision à long terme implique de concilier aménagement de l'espace et préservation des milieux naturels et de l'agriculture en prenant en compte les risques actuels et futurs. L'organisation spatiale du développement vise donc à conforter les centralités existantes pour favoriser la proximité et garantir aux habitants de vivre "la ville du quart d'heure". Elle cherche aussi à optimiser le développement économique afin de permettre aux entreprises de s'implanter et de se développer sur l'agglomération.

## Un développement urbain autour des centralités / *des centres dynamisés !*

- Conforter les **centralités existantes** :

  Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités.

  PLH

  Activer les **sites de renouvellement urbain à fort potentiel** comme le Moulin du Pé à Saint-Nazaire ou des sites à fort enjeu communal comme les centres de la Chapelle-des-Marais, de Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Montoir-de-Bretagne ou Saint-Malo-de-Guersac,… Y proposer des offres nouvelles, attractives et adaptées au tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent.

  S'appuyer sur une **densification organisée et intégrée** des tissus bâtis autour des axes de transport en commun et de la ligne de bus à haut niveau de service hélYce.

  S'appuyer sur le **parc privé**, notamment **vacant** des centralités, pour y concevoir un habitat attractif, vecteur de densité résidentielle dans les centres anciens. (des opérations engagées ou à venir en centre-ville de Saint Nazaire, Montoir-De-Bretagne, Donges, Saint-Joachim ou Saint-Malo-de-Guersac,…).

  Localiser les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat, principalement en **continuité des centralités**.

- Définir les **secteurs de développement** en tenant compte :

  Des **équilibres** spatiaux de l'agglomération et de la production de 60% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine,

  Du **contexte environnemental et agricole** : fonctionnalité de la trame verte et bleue, dynamiques agricoles, présence de risques naturels et technologiques, exposition aux bruits et aux polluants, qualité de l'air, odeur, …

  De l'**accessibilité** : favoriser les secteurs où la desserte en transports collectifs et plus particulièrement la ligne de bus à haut niveau de service hélYce est présente, créer et renforcer les liaisons douces vers les centralités.

- Intégrer des objectifs de **qualité dans les nouveaux secteurs de développement** :

  Assurer l'**insertion architecturale et urbaine** ainsi que la continuité avec les espaces publics, aménager des liaisons douces intégrer la place du stationnement.

  Offrir des **logements de qualité**, proposer une **offre en transport** en commun adaptée à la densité.

  **OFFRIR DES LOGEMENTS DE QUALITE**

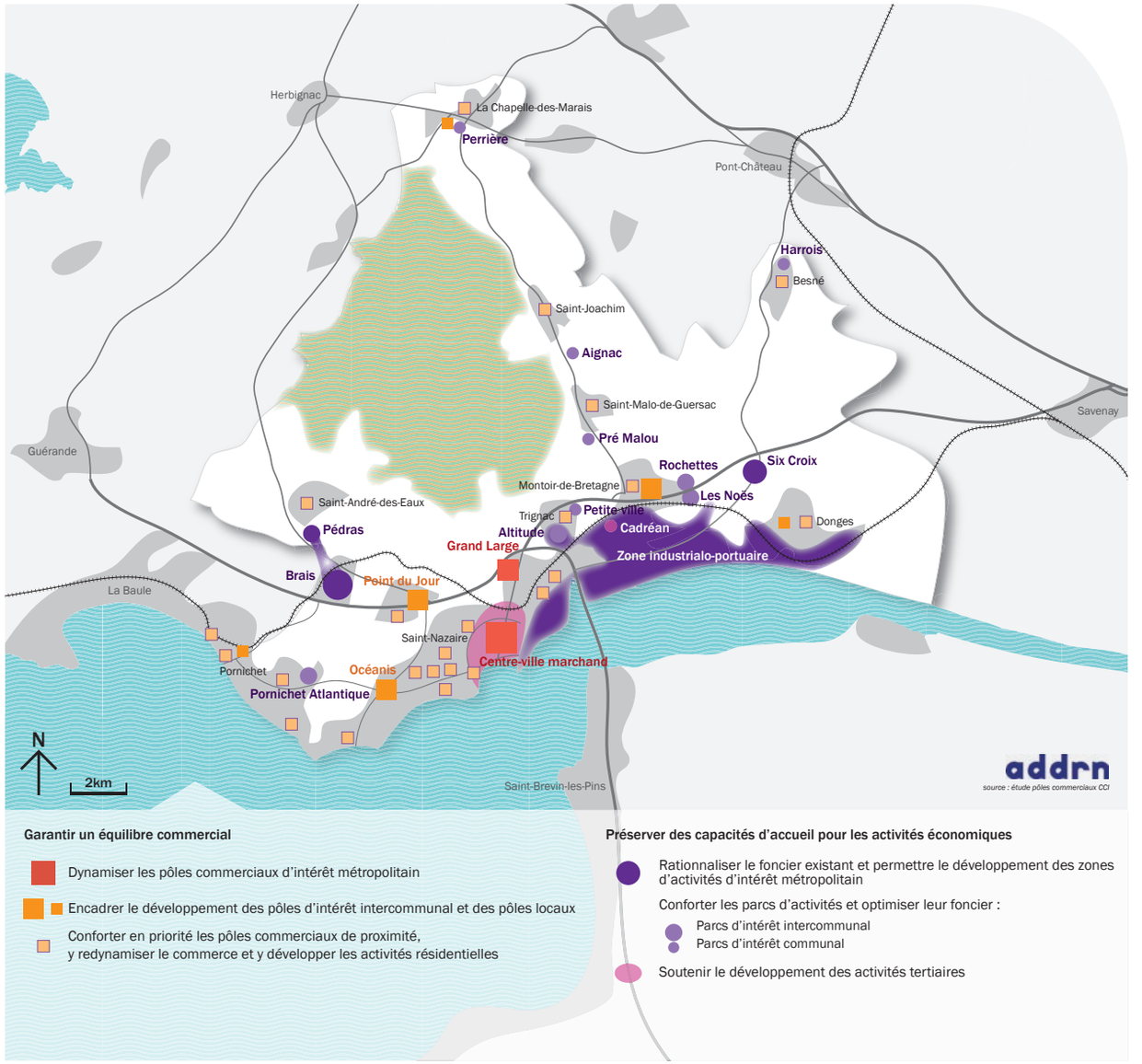
  Développer une **approche paysagère** comprenant le traitement des interfaces entre l'opération et les espaces environnants (bâti existant ou espaces agricoles et naturels), la mise en valeur des éléments naturels et patrimoniaux qualitatifs, la préservation des **vues paysagères** remarquables.

  Accompagner le déploiement du **très haut débit** en anticipant la pose d'infrastructures de communication numérique et ce, de manière systématique lors de l'aménagement de secteurs en extension de l'urbanisation.

  Prendre en compte les enjeux de **santé publique** en maîtrisant l'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques et souterraines, et en favorisant les **mobilités actives** (piétons, cyclistes).

centre-bourg, la Chapelle-des-Marais

## › UN DÉVELOPPEMENT QUI SE RECENTRE




### Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé / *offrir du foncier optimisé*

- Accueillir dans les **zones d'activités économiques** prioritairement les activités qui ne sont pas compatibles avec l'habitat ou d'autres fonctions urbaines. Encadrer l'évolution des sites d'activités isolés. Veiller à la **compatibilité** entre les activités au sein d'une même zone et, selon son orientation, limiter les implantations de commerce, de logement ou d'hébergement.

  Favoriser un développement économique garant des **grands équilibres territoriaux** et en respectant les orientations spécifiques de chaque pôle :

  - Des **pôles industriels, portuaires et logistiques** de la façade estuarienne d'intérêt métropolitain qui incluent les grands sites de constructions navales et aéronautiques.

  - Des **parcs d'appui** industriels et logistiques à l'Est de l'agglomération : Six-croix à Donges, Cadréan, la Providence, les Rochettes, les Noés à Montoir-de-Bretagne, Altitude à Trignac.

  - Du **parc industriel majeur** de l'Ouest de l'agglomération : Brais - Pédras - Ecotais, regroupant principalement des activités productives pouvant être en complémentarité avec les zones de l'Est.

  - Des activités tertiaires orientées vers les services aux **entreprises industrielles** à proximité des donneurs d'ordre (Cadréan) et vers les **services aux particuliers et aux entreprises généralistes** sur les secteurs de la gare, d'Océanis et en centre-ville à Saint-Nazaire. Le centre-ville de Saint-Nazaire a également vocation à accueillir des activités de formation initiale et continue en complément du campus d'Heinlex.

  - Des **parcs d'activités « relais »**, nécessaires à l'économie résidentielle de proximité.

  Conforter les zones d'activités relevant de la CARENE et garantir leurs **capacités d'extension**. Ces extensions doivent être diversifiées afin de répondre aux besoins particuliers de chaque segment du développement économique et notamment celle possible de Brais Sud – Trétras à l'Ouest dans la continuité d'une orientation tournée vers les activités productives ou celle du Locherais à l'Est pour assurer un soutien logistique aux activités portuaires.

- Optimiser le **foncier économique** à l'image de la dynamique à l'œuvre sur les secteurs d'habitat : densification des zones, renouvellement et optimisation des espaces vieillissants ou peu denses notamment sur la zone industrialo-portuaire.

  Promouvoir les projets de **mutualisation d'espaces** (stationnement ou services), et les créations de villages d'entreprises permettant d'installer plusieurs entreprises sur un seul et même site.

  **Reconvertir** certains secteurs, situés près des parcs d'activités majeurs, en zone à vocation économique : exemple de la rue Henri Gautier à Montoir-de-Bretagne en continuité des zones de la Providence et de Cadréan afin d'améliorer sa qualité et son image de pôle aéronautique.

  Veiller à optimiser les nouvelles surfaces mobilisées.

  Engager des projets de **renouvellement économique** à l'instar de la démarche d'optimisation et de requalification du parc commercial Grand Large à Trignac.

- Offrir des **zones d'activités attractives** :

  Renforcer la **qualité urbaine, paysagère et environnementale** tout en apportant un traitement différencié adapté à leur vocation principale,

  Connecter l'ensemble des zones d'activités et des espaces économiques au **très haut débit**,

  Poursuivre ou engager la **requalification** des parcs de Brais à Saint-Nazaire, Cadréan à Montoir de Bretagne, des Six-Croix à Donges, La Harrois à Besné et Pédras à Saint-André-des-Eaux,

  Multiplier les démarches de **management environnemental** et Climat-Energie sur les parcs d'activités pour répondre aux besoins des entreprises,

  PCAET

  Améliorer **l'accessibilité** notamment en transport en commun et en vélo, des parcs d'activités de Brais-Pédras, Cadréan, Altitude (nouvelle desserte via le Pré Neuf), et Pornichet Atlantique.

- Garantir un **équilibre commercial** en faveur de l'animation des centralités :

  Conforter en **priorité le développement commercial dans les centralités,** l'offre des zones commerciales doit venir compléter l'offre sur des segments qui ne peuvent être installés dans les centralités notamment en matière de loisirs. Eviter la concurrence entre centralité et périphérie.

  Adapter la **localisation** des nouvelles activités commerciales selon leur surface et leur typologie en privilégiant les petites surfaces et l'offre de proximité dans les centralités,

  Conjuger l'**offre commerciale de rayonnement** avec celles de proximité à Saint-Nazaire et Pornichet,

  Garantir, dans le cadre de la requalification des zones commerciales et notamment celle de Grand Large à Trignac, la **diversité et la complémentarité** de l'offre commerciale future avec l'existante. Rationaliser le foncier, les circulations, améliorer la performance énergétique des bâtiments, favoriser le développement des énergies renouvelables,

  Accompagner le **secteur Océanis** dans sa vocation économique et commerciale en confortant l'activité commerciale existante.Veiller à la qualité architecturale et paysagère des futures implantations afin d'améliorer la qualité de l'entrée de ville. Requalifier le secteur d'Aprolis.

zone d'activités de Cadréan, Montoir-de-Bretagne

Bonne Source, Pornichet

# UN PROJET S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS

Les dix communes de l'agglomération occupent chacune un rôle et des fonctions diverses et complémentaires. Saint-Nazaire, en lien avec Pornichet qui articule l'agglomération nazairienne à la Presqu'île guérandaise, constitue un moteur essentiel au développement de la presqu'île et de la métropole Nantes – Saint-Nazaire. Communes littorales et balnéaires qui concentrent des fonctions métropolitaines, elles portent de forts enjeux résidentiels, économiques et touristiques. Il s'agit notamment d'y activer et d'y valoriser la façade littorale dans une ambition métropolitaine. Au cœur des enjeux industriels, desservies par le transport ferroviaire et la RN 171, les communes estuariennes de Trignac, Montoir-de-Bretagne et Donges, et plus particulièrement leurs bourgs participent au confortement de l'agglomération. Sous l'influence des marais de Brière et de Donges, des pôles d'emploi de l'agglomération et des intercommunalités voisines de Cap Atlantique et du Pays de Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois, les communes de Saint-André-des-Eaux, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Joachim, La Chapelle-des-Marais et Besné sont appelées à accueillir de nouveaux habitants préférentiellement en confortement de leur centre. Leur dynamique démographique doit permettre d'y conforter les services, et l'économie résidentielle. Du fait de sa position particulière à moins de 15 min du cœur de l'agglomération et des communes de Guérande et de La Baule, Saint-André-des-Eaux joue, au même titre que les communes estuariennes, un rôle particulier dans le développement de l'agglomération. Partout sur le territoire, la maîtrise de l'habitat diffus s'impose afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de conforter les centralités. Situés dans une agglomération multipolaire disposant d'infrastructures de transports performantes ces secteurs ruraux ou briérons, ici qualifiés de « campagne », restent à proximité de commerces, de services et des zones d'emplois.

## L'agglomération littorale et balnéaire / *habiter le bord de mer*

- Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires **« Saint-Nazaire, ville à la mer »** et **« Pornichet, ville balnéaire »**.

  Engager la mutation et la valorisation des différentes séquences composant la **façade littorale métropolitaine**.

  Celle-ci recèle des opportunités foncières qui doivent être valorisées dans le cadre d'une stratégie d'ensemble.

  Conforter les **quartiers balnéaires** à Saint-Nazaire et à Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral.

  Améliorer les **qualités maritimes et portuaires** du **centre-ville de Saint-Nazaire** : bassin de plaisance, place du Commando, quartier du Petit Maroc,…

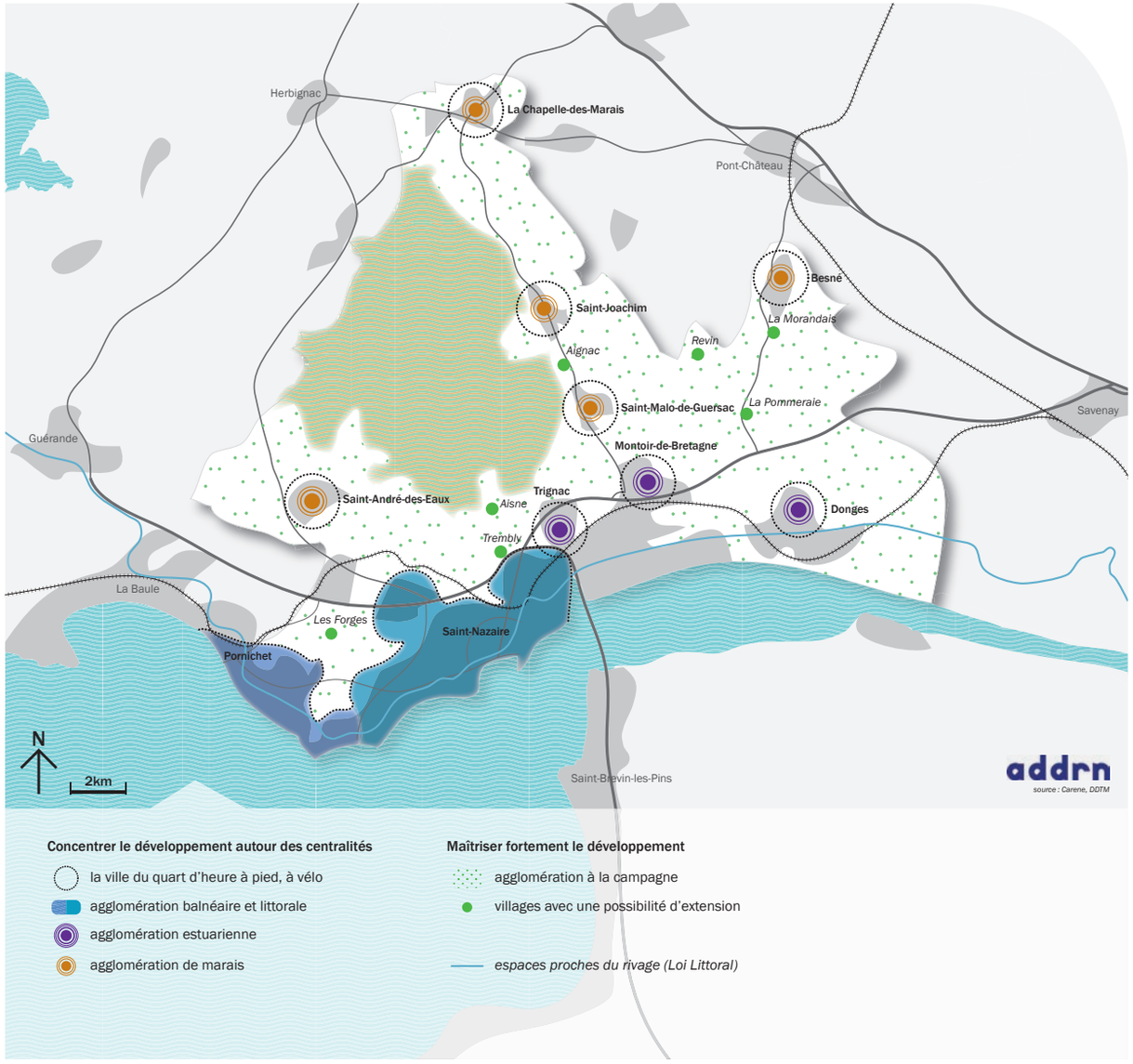
- Améliorer **l'accès à la mer** pour les modes actifs (piétons, cyclistes), les personnes à mobilité réduite dans la limite de la configuration naturelle des sites. Inviter à la découverte du territoire. Mener une politique volontariste d'aménagement d'espaces publics et de stationnement vélo.

  PDU

  Révéler certains linéaires du réseau viaire existant qui permettent un accès à l'eau facilité notamment depuis les boulevards R. Laennec et A. Paré à Saint-Nazaire et depuis la gare et le centre-ville de Pornichet.

  Renforcer l'attractivité des ports et des fronts de mer.

## UN PROJET S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS




- Préserver et mettre en valeur le **paysage et le patrimoine balnéaires** :

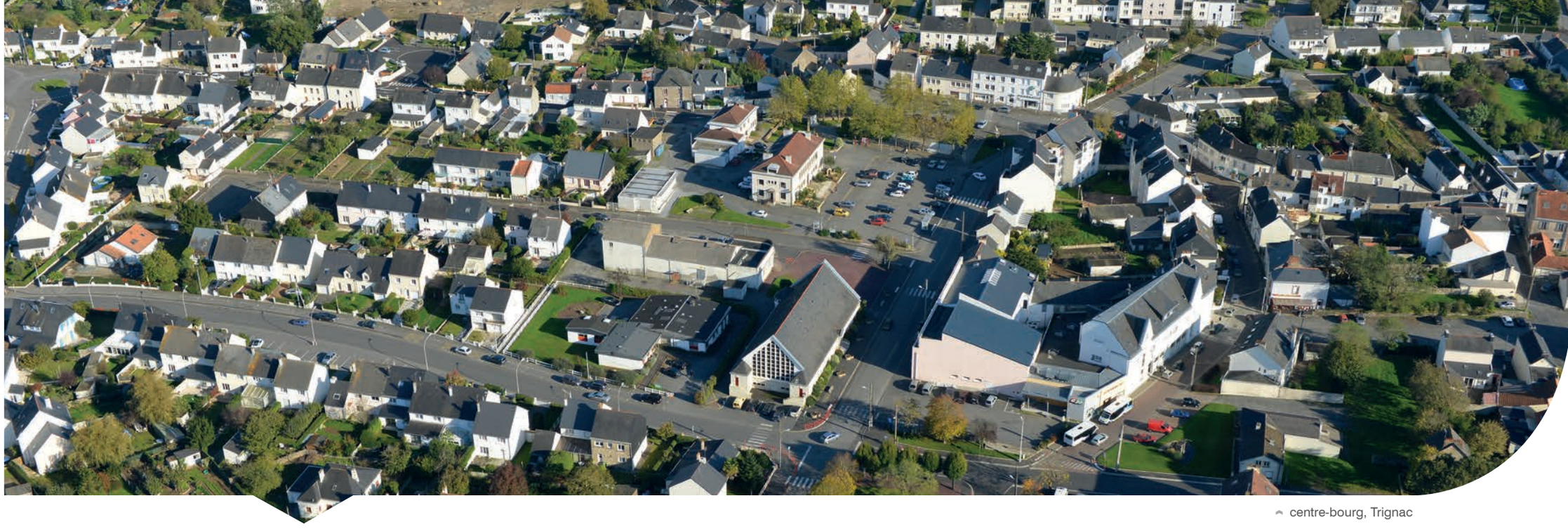
  Protéger les **ensembles balnéaires patrimoniaux** et les villas, maîtriser la division parcellaire pour maintenir leur couvert végétal caractéristique des villas de bords de mer,

  Maintenir des **ensembles boisés** (paysage de jardin, arbres et boisements) qui induisent des identités de quartiers fortes et remarquables,

  Intégrer l'**Aire deValorisation de l'Architecture et du Patrimoine** de Pornichet qui préserve le patrimoine balnéaire et anticiper celle de Saint-Nazaire,

  Permettre au modèle balnéaire de **se réinventer** avec une exigence de qualité.

patrimoine balnéarire, Pornichet



centre-bourg, Trignac

**L'agglomération estuarienne et industrielle** / *cohabiter avec le XXL*

- Révéler les **potentiels d'urbanisation** pour revitaliser les centralités communales, exemple : camping municipal de Donges, anciennes écoles de Donges et de Bellevue à Montoir-de-Bretagne, tour de la Haute-Gagnerie à Trignac,…

  Pacifier la circulation dans le bourg de Trignac et le quartier de Bellevue à Montoir-de-Bretagne par la mise en œuvre d'une desserte alternative de la zone industrialo-artisanale située au sud de Trignac (zone Altitude et rue Baptiste Marcet). Ce nouvel accès permettra le désenclavement de cette zone et induira des **possibilités de développement du centre bourg de Trignac et du quartier de Bellevue**.

## DYNAMISER LES CENTRES DE DONGES ET DE TRIGNAC

- Rendre attractifs et dynamiser les **centres de Donges et de Trignac** :

  Qualifier le centre de Trignac : recomposition d'îlots d'habitat autour de la mairie, modernisation ou mutualisation des équipements publics vieillissants,…

  Résorber la vacance dans le centre de Donges et qualifier le parc de la reconstruction,

  Mettre en valeur les patrimoines industriels et de la reconstruction.
- Poursuivre le développement de **nouveaux quartiers d'habitat** (notamment Les Ecottais à Donges et Ormois à Montoir-de-Bretagne) et assurer leur articulation avec la centralité communale.

Connecter les quartiers entre eux et avec le bourg par l'aménagement de **liaisons douces**.

Assurer le "bon voisinage" entre **habitat, industries et infrastructures portuaires**.

- **Halte ferroviaire de Montoir-de-Bretagne** : clarifier la lisibilité et les accès de la gare, offrir des liaisons douces vers le centre de Montoir-de-Bretagne, étudier les possibilités de désenclavement.

PDU

**Halte ferroviaire de Donges** : profiter de la réalisation du contournement ferroviaire de la raffinerie de Donges pour créer un pôle d'échanges multimodal à l'Est de l'agglomération.

## **L'agglomération de marais** / *vivre près des marais*

- Conforter **toutes les centralités de Brière** dont certaines (Besné et La Chapelle-des-Marais) se développent en lien étroit avec les polarités de Pont-Château et d'Herbignac.

  Accompagner le développement de Saint-André-des-Eaux très attractive de par sa position stratégique à proximité de la façade littorale métropolitaine et de la Presqu'île Guérandaise.

- Permettre l'**évolution des centralités** pour accueillir des habitants et garantir une vie dans les bourgs :

  Optimiser le **développement de l'urbanisation** et diversifier l'offre d'habitat tout en étant respectueux de l'identité des centralités et en préservant leurs qualités architecturales et urbaines,

  Mobiliser le **foncier au sein de l'enveloppe urbaine** existante et favoriser la restructuration du parcellaire en lanière souvent étroit, qui constitue une singularité des îles de Brière,

  Réaliser des projets de **renouvellement urbain** à l'échelle d'un bâtiment (exemple des pôles médicaux ou maison de santé de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim, ...) ou d'une centralité (exemple de la ZAC du centre bourg de Saint-André-des-Eaux, des stratégies de revitalisation des centres bourgs de La Chapelle des Marais et de Saint-Malo-de-Guersac),

  Organiser la **connexion et l'intégration de nouveaux programmes** au tissu bâti existant à l'image de l'opération des Hameaux du Parc à Besné ou de celle plus ancienne du Clos du Moulin à La Chapelle-des-Marais,

  Faciliter les **accès** aux commerces, services et équipements par des liaisons douces qualitatives,

  Veiller à ce que la densification ne bouleverse pas les **fonctionnements hydrauliques** des secteurs en bordure de marais et assure la sécurité des personnes aux regards des risques naturels et de l'adaptation au changement climatique.

- Préserver le **paysage et le patrimoine briéron** porteur d'une identité forte :

  Conserver **l'organisation spatiale des îles de Brière, les gagneries** et les logiques d'implantations des constructions perpendiculaires aux voies depuis le pourtour des îles,

  Rechercher des **formes architecturales** communes aux centralités offrant des rappels à l'architecture traditionelle de Brière,

  Maîtriser l'urbanisation des **îles de Brière** et permettre des extensions de l'enveloppe urbaine uniquement dans les centralités de Brière et sur l'île d'Aignac à Saint-Joachim,

  Maintenir les **liens visuels** (ouvertures paysagères) et **physiques** (levées, accès) entre les espaces urbanisés, le marais et les gagneries.

  Préserver et valoriser les **secteurs de chaumières emblématiques**. Promouvoir l'utilisation du chaume dans l'architecture contemporaine.

marais de Brière

île de Fédrun, Saint-Joachim

habitat à la campagne, Besné

## L'agglomération à la campagne / *habiter la ville-campagne*

- Encadrer strictement **l'urbanisation « à la campagne »** pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces.

  Les **villages**, les **îles de Brière** et les **hameaux** structurés autour de noyau d'habitat ancien, doivent continuer à participer à la diversité des formes urbaines de l'agglomération. Leur urbanisation doit se faire dans le respect des principes de confortement des centralités, de réduction de la consommation d'espaces, de prise en compte de la sensibilité environnementale et agricole, de maintien d'un cadre de vie qualitatif dans ces secteurs et en prenant en compte les principes issus de la Loi littoral dans les communes concernées[1]:

  - A l'image des centralités, les **villages[2] et îles de Brière identifiés** ci-après peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation. Ces extensions limitées doivent être situées en continuité du tissu existant, respecter la structuration urbaine, spatiale et paysagère du village/ de l'île ainsi que sa capacité d'accueil et ne doivent pas déséquilibrer les sites avec une proportion de nouvelles constructions trop importante par en rapport à celle existante.

  *Sont identifiés : Les Forges à Pornichet, La Morandais- Ardivais à Besné, Revin et La Pommeraie à Donges, Aisne et Trembly à Trignac, Aignac à Saint-Joachim. À noter, l'île de Pendille à Saint-Joachim constitue la centralité de Saint-Joachim.*

  - Les **autres villages et îles de Brière ainsi que les hameaux**[3] peuvent accueillir de nouvelles constructions de manière raisonnée et adaptée au contexte (respect des échelles, rythmes, volumétries existantes et traitement des interfaces,…) mais ils n'ont pas vocation à s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine[5],

  - Les **écarts**[4] ont vocation à demeurer des lieux d'habitat ponctuels en interface directe avec les espaces agricoles et naturels dans lesquels ils s'inscrivent. Ils n'ont ainsi vocation ni à s'étoffer ni à s'étendre. L'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation n'est pas autorisée, la réhabilitation de certains bâtis qui n'étaient pas à vocation d'habitation est autorisée. Les possibilités d'évolution du bâti y sont limitées.

- Préserver **l'héritage rural** :

  Conserver les **caractéristiques du paysage rural** : traitement adapté des espaces publics et des franges, qualification des communs, maintien du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires,

  Inciter à conserver les **abords des maisons** anciennes dans leur logique d'espaces ouverts : surfaces enherbées plutôt que bitumées, haies vives plutôt que clôtures en dur, arbres d'essences rurales…,

  Limiter **l'imperméabilisation** des sols, favoriser une gestion aérienne de l'eau (fossés plutôt que busage),

  Sauvegarder les éléments du **petit patrimoine de pays** : murs en pierre, fours, puits, mares, croix, calvaires, tumulus, menhirs…

  Préserver, réhabiliter et valoriser les **sentiers de randonnées** permettant la découverte de la campagne.

[1] Communes soumises à la loi Littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire

[2] Villages : ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, 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). Il est caractérisé par une organisation urbaine avec continuité du bâti et la structuration autour d'un espace public.

[3] Hameaux : ensemble d'habitations groupées de taille significative (environ une trentaine de bâtiments ou plus), qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel, La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas un hameau.

[4] Écarts : constitué d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut aussi bien être groupé que linéaire, et comprendre des dents creuses. Ils sont situés hors de l'enveloppe urbaine.

[5] L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Les écarts ne sont donc pas inclus dans l'enveloppe urbaine. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels,…

# ACRONYMES

| | |
|---|---|
| **ADDRN** | Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne |
| **AVAP** | Aire de Valorisation du l'Architecture et du Patrimoine |
| **CARENE** | Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire |
| **EAP** | Espaces Agricoles Pérennes |
| **EMR** | Énergie Marine Renouvelable |
| **ICC** | Industries culturelles et créatives |
| **GR** | Grande Randonnée |
| **PADD** | Projet d'Aménagement et de Développement Durables |
| **PCAET** | Plan Climat Air Energie Territorial |
| **PDU** | Plan de Déplacements Urbains |
| **PEAN** | Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains |
| **PNRB** | Parc Naturel Régional de Brière |
| **PLH** | Programme Local de l'Habitat |
| **PLUi** | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |
| **SCoT** | Schéma de Cohérence Territoriale |
| **TVB** | Trame Verte et Bleue |
| **ZAC** | Zone d'Aménagement Concerté |

CARENE Saint-Nazaire agglomération

CARENE
4 Avenue du Commandant l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 51 16 48 48

INFOS SUR **PLUI-AGGLO-CARENE.FR**

avec la participation de

addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

© Aire Publique - 2016