

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

CAP Atlantique

Laure CHARPENTIER-GRUBER

Direction du Développement – Service Habitat

3 Avenue des Noëllés – BP 64

44 503 LA BAULE

Tel : 02 51 75 77 68

habitat@cap-atlantique.fr

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Le premier SCoT a été approuvé le 21 juillet 2011 puis, en février 2015, la communauté d'agglomération a prescrit la révision de ce premier SCoT qui a été approuvée le 29 mars 2018.

Il couvre le territoire des 15 communes de la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique et les habitants d'Assérac, Batzsur-Mer, Camöel, Férel, Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Mesquer, Pénestin, Piriac-surMer, Saint-Lyphard et Saint-Molf. Ce territoire s'étend sur 2 départements (Loire-Atlantique et Morbihan) et 2 régions (Pays de la Loire et Bretagne).

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT fixe une orientation en matière d'habitat : Une politique du logement pour mieux valoriser et utiliser le parc actuel et pour diversifier l'offre face aux besoins des habitants actifs et seniors.

Si la construction neuve est nécessaire, une meilleure utilisation du parc constitue également un objectif fort pour un territoire dont la capacité d'accueil en espace est limitée et qui veut conserver son authenticité. Les politiques à mettre en place doivent donc associer les acteurs privés au maximum et faciliter les évolutions d'usages et la fluidité du parc. A cette fin, il faut favoriser :

- La transformation des résidences secondaires en résidences principales :
 - o Essentiellement au travers d'une attractivité économique et résidentielle renforcée par le niveau de services correspondant aux besoins des actifs,
 - o Mais aussi en permettant au travers des règles d'urbanisme, les adaptations, extensions du bâti liées notamment au besoin de rénovation ;
- La résorption des logements vacants (2715 en 2012) dans les mêmes conditions ;
- La rénovation/requalification (notamment de l'assainissement individuel) et mise aux normes énergétiques, dans le cadre des politiques énergétiques relayées par l'urbanisme ;
- Plus généralement, la densification raisonnée (BIMBY : « Build in My Backyard »), notamment dans le tissu pavillonnaire existant ;
- L'évolution du cadre bâti pour s'adapter aux besoins des ménages (extensions et adjonctions lorsque cela est possible) ;
- L'adaptation au vieillissement (immobilier, aménagement intérieur et extérieur, services).

Le deuxième objectif vise à répondre aux besoins tant du point de vue de l'accès social au logement que l'enjeu d'accès à la propriété pour des actifs ou des seniors aux revenus très divers.

À cette fin, le SCOT s'appuie sur le travail réalisé dans le cadre du PLH et projette cette politique à long terme. Il s'agit notamment :

- De prendre en compte dans le SCOT les exigences légales en matière de construction de logements sociaux locatifs, et en particulier, d'intégrer les objectifs validés dans le PLH de Cap Atlantique, et dans le contrat de mixité sociale 2016/2021, avec un objectif spécifique quant à la localisation des logements sociaux à édifier : proximité des emplois, des commerces et des services, proximité des nœuds de transport collectif ;

- De développer une offre privée conventionnée (locative et en accession), de logements à prix maîtrisés, en utilisant, le cas échéant, les dispositifs de type « Loi Pinel » pour créer des logements locatifs intermédiaires, accessibles aux actifs du territoire et notamment aux jeunes ;
- De répondre aux besoins des publics spécifiques : personnes en difficulté, personnes à mobilité réduite, logements regroupés pour séniors, jeunes actifs, gens du voyage, travailleurs saisonniers ;

De créer les conditions pour une diversité des formes urbaines et des typologies de logements qui correspondent à la fois aux besoins fonctionnels mais aussi aux aspirations des habitants sur les modes de vie et le rapport à la ville ou à la campagne.

