



Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



Annexe 2-1 : RAPPORT DE PRESENTATION

SCoT approuvé le 29 mars 2018
Modification simplifiée n°1 du SCoT
approuvée le 22 septembre 2022

SCOT 2

L'adaptation au
changement
climatique



La révolution
numérique







1. INTRODUCTION

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

En application des dispositions du second alinéa de l'article L 121-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application de la loi littoral. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, et en définit la localisation.

La présente modification n'a donc pas pour objet une relecture complète du volet littoral du SCOT **mais son adaptation au nouveau contexte juridique.**

1. Les agglomérations et villages

Le SCOT approuvé a déjà établi les critères et localisation des Agglomérations et Villages prévus à l'article L121-8 du code de l'urbanisme. En revanche le village de Kerseguin initialement retenu puis retiré après enquête publique dans l'attente d'un jugement qui depuis l'a qualifié de secteur urbanisé avec un nombre de constructions et une densité significative, correspondant aux agglomérations et villages définit par l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Il est réintégré à la carte du DOO.

2. Les secteurs déjà urbanisés

C'est donc bien la définition des critères pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et leur localisation en cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT qui constitue l'objet principal de la modification afin de se conformer à l'article L121-3 du code de l'urbanisme, cité au début de l'introduction.

L'article 42 de la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite « loi ELAN » du 23 novembre 2018, fait évoluer dans son paragraphe I plusieurs dispositions de la Loi Littoral du 3 janvier 1986.

Notamment, elle modifie l'article L 121-8 du code de l'urbanisme sur le régime d'urbanisation en continuité. Elle supprime les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement et introduit la notion de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

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

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

Cet article 42 précise également au paragraphe « II » :

« Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8



dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ; »

Le second alinéa de l'article L121-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, et en définit la localisation »

La présente modification n'a donc pas pour objet une relecture complète du volet littoral du SCOT **mais son adaptation au nouveau contexte juridique qui prévoit que le SCOT doit déterminer des critères d'identifications des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et qu'il en définit la localisation.**

Le SCOT approuvé a déjà établi les critères et localisation des Agglomérations et Villages prévus à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

La présente modification vise à définir des critères pour les SDU et à définir la localisation des SDU retenus en cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT.

2. LE PARTI d'AMENAGEMENT DU SCOT

Le SCOT met en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire en s'inscrivant non seulement dans une politique de protection des espaces remarquables et coupures d'urbanisation mais aussi dans une politique générale visant à conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages.

C'est pourquoi dans le cadre de la définition de l'armature des espaces urbanisés (*Objectif 1-4-2 : Renforcer l'armature en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés significatifs à conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi littoral*), le SCOT a déjà défini 3 catégories d'espaces répondant à la notion de villages et agglomérations au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, auquel il attribue des modes de développement différenciés :

Extrait du DOO :

- *Agglomérations principales pouvant être développées (espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT, telles que les EAP, les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et coupures d'urbanisation,*
- *Villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires (espaces en rouge), pouvant être développés de manière mesurée dans les mêmes conditions que ci dessus, et de manière limitée pour Pompas, Pont Mahé et Marlais (transposition de la Charte du Parc Naturel Régional PNR),*
- *Espaces urbanisés que le SCOT choisit de ne pas étendre mais de conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (en mauve - Ces espaces constituent des agglomérations, villages, ou secteurs de taille et de densité significatives au sens de la loi littoral).*



En effet la gestion du paysage et la protection de l'espace agricole nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :

- *d'optimiser et valoriser ces espaces qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services (mobilités alternatives notamment) ;*
- *de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.*

On notera ici que la reconnaissance de SDU s'inscrit dans ce parti d'aménagement puisque les possibilités de constructions au sein des SDU sont conditionnées à une absence d'impact sur la lisière et le paysage au sens de la silhouette morphologique de l'espace déjà urbanisé : *« Lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».*

3. LA METHODOLOGIE ET LES CRITERES RETENUS POUR L'IDENTIFICATION DES SDU

L'objectif est d'identifier des secteurs déjà urbanisés qui ne puissent pas être considérés comme de l'urbanisation diffuse.

Cette distinction selon l'article L121-8 du code de l'urbanisme se caractérise d'abord par la densité de l'urbanisation, sa continuité avant d'aborder les autres critères qualitatifs.

La première étape consiste donc à faire un premier tri au regard de la continuité des espaces déjà urbanisés autres que les agglomération et villages déjà identifiés par le SCOT.

Étape 1 : Élaboration d'une base sous SIG

Il est procédé à l'identification de groupes de constructions agglomérées sur la base d'une érosion / dilatation 25 m/25m.

- Cela signifie que dès que deux cercles de 25 m se touchent, les bâtis sont liés et forment une enveloppe : la distance maximale entre deux bâtis est donc de 50 m ;
- Sur cette base, on sélectionne des espaces agglomérés de plus de 25 bâtis.

A ce stade on relève très peu d'ensembles bâtis de petite taille (2 de 27 et 28 constructions) mais au contraire de nombreux espaces de plus de 50 bâtis dont il convient ensuite de vérifier la réalité de la continuité.

Étape 2 : Travail d'analyse et émergence des critères

Ce premier tri a été suivi d'un travail d'analyse des secteurs au regard des critères précisés au L121-8 du code de l'urbanisme mis en



perspective avec le mode d'aménagement et le mode constructif du territoire.

Continuité et ruptures d'urbanisations

L'interdistance de 2 fois 25 m vise à reconnaître des groupes pour les analyser. L'objectif était de vérifier, éliminer ou identifier des périmètres cohérents parfois plus restreints au regard de la présence de ruptures d'urbanisation se traduisant par des petits espaces naturels ou agricoles de nature à interrompre cette continuité.

En revanche, l'**interdistance moyenne au sein du SDU** potentiel à vocation à être plus réduite pour juger de la continuité de même que le rythme d'implantation. Ainsi, la présence des bâtiments dans des terrains significatifs de type « maison dans un parc » ne crée pas forcément une rupture d'urbanisation à condition que **le rythme d'implantation** des autres constructions à la périphérie du « jardin/parc » témoigne d'une **compacité** plus forte par le rythme des implantations ou les interdistances entre bâtiments.

A cette étape des secteurs linéaires présentant des ruptures d'un côté ou de l'autre de la voie, créant donc des sections linéaires d'un seul côté faisant face à un espace agricole ou naturel, ont clairement été assimilés à du diffus.

Ce principe a été appliqué à des continuités linéaires sur des distances importantes (exemple de la route du Fan à la Turballe).

En effet même si des sections présentaient des alignements en façade de la route des deux côtés, des constructions nouvelles auraient aggravés l'atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCOT et auraient eu pour effet :

- De modifier de manière significative les caractéristiques de la morphologie générale du site en accentuant son emprise paysagère par une densification en « rideau » sur la voie ;

- Ou d'étendre le périmètre bâti existant avec des implantations en profondeur de parcelles.

La question s'est alors posée d'éliminer tous les secteurs structurés par une seule voirie donc théoriquement linéaires.

Toutefois a été pris en compte le fait que la compacité et l'épaisseur d'un secteur déjà urbanisé pouvait être de nature à limiter l'impact de la linéarité de la structure viaire.

Le rythme d'implantation ou d'interdistance moyenne entre les constructions ont été considérés comme des critères importants révélateur de la continuité et de la compacité du SDU.

L'arbitrage doit donc intégrer alors la notion de densité puis de revenir sur la notion de « structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ».

La densité et le nombre de constructions

Rappelons que l'objectif est de distinguer les secteurs du diffus et qu'il s'agit donc de prendre en référence le mode constructif local observé sur le territoire.

Si des densités similaires à des cœurs de village sont possibles en fourchette haute mais rares pour les secteurs étudiés au titre des SDU après la première étape (SIG), la question est de savoir le niveau de la fourchette basse admissible.

Le SCOT a donné des indicateurs pour les villages et agglomérations retenus hors centralités principales et secondaires qui peut servir de référence.

Pour des SDU, la densité attendue en fourchette basse a été évaluée à environ **9/10 constructions/ha**. Une densité inférieure, rare pour les villages et agglomérations, paraît peu pertinente compte tenu de la taille



plus réduite des SDU. Une densité plus faible pourrait remettre en cause le principe de non-modification des caractéristiques du site.

Pour constituer un espace qui se distingue du diffus dans le contexte du mode d'aménagement de la Presqu'île, un **minimum de 40 constructions** est également requis.

La structuration par des voies de circulation, et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.

La desserte par des réseaux et des services de distribution d'eau potable, d'électricité, collecte de déchets, d'assainissement (en réseau collectif ou en SPANC pour l'assainissement autonome), ont été considérés comme nécessaires.

Pour les voies de circulation, si une seule voie a pu être considérée comme suffisamment structurante, c'est sous condition de rythme d'implantation ou d'interdistance moyenne entre les constructions, suffisamment fortes pour révéler une organisation et une compacité appropriée aux conditions restreintes de constructibilité d'un SDU.

La structuration peut aussi s'affirmer par la présence d'éléments de reconnaissance sociale :

- Patrimoine vernaculaire, places ou espaces communs créant une convivialité, activités ;
- Caractère historique de l'implantation à laquelle s'est associée des constructions plus récentes la plupart du temps ;
- Vitalité du lieu, au regard du nombre de logement notamment au-delà de 30 logements compte tenu de la taille des urbanisations pour le territoire.

Ce dernier critère apporte un éclairage complémentaire susceptible de renforcer le choix opéré pour retenir le SDU.

4. JUSTIFICATION DES CHOIX DES SDU

4 SDU sont retenus en adéquation avec les critères suivants.

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

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

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



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

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

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

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

- *Les PLU apprécient, sur la base de l'identification et la localisation établies par le SCOT, la délimitation des secteurs déjà urbanisés afin que d'éventuelles nouvelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Pour cela :*
 - *Le PLU protège les bosquets et haies significatives qui participent de cette caractéristique morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ;*
 - *Le PLU peut, outre le périmètre du zonage associé, instituer des zones non aedificandi, pour limiter les risques d'extension ou de densification remettant en cause la morphologie des lieux ;*
 - *Le règlement associé ne doit pas permettre de modification des gabarits constatés dans le secteur et maintenir les rythmes d'implantation résultant des règles de prospect et d'emprise au sol ainsi que de hauteurs.*
- *Les constructions et installations peuvent être autorisées dans ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.*

PENESTIN KERLAY		continuité rythme d'implantation, interdistance	densité constructions const/ha		
		implantation très alignée au sud et au nord, rythme soutenu, avec une interdistance d'environ 10/12m, mais interrompue par deux dents creuses significatives qui ne nuisent pas à la densité soutenue	58 à 64	14	
structuration par					
voirie	services publics et réseaux	éléments de reconnaissance sociale: patrimoine, équipements, places ou espaces commun		implantation historique	vitalité/ logement
2 voiries structurantes plus 4 de voiries de dessertes	oui, assainissement collectif	présence d'activité notamment touristique avec un camping (sur périmètre immédiat); présence d'un puit		oui, maisons anciennes et récentes	environ 50 logements
Capacité, environnement, paysage				conditions du code de l'urbanisme suffisantes OU Prescription associée	
capacité liée à deux dents creuses significatives mais ne permettant d'accueillir, compte tenu des rythmes d'implantation, que 2 ou 3 constructions; capacité restreinte pour des annexes				Condition CU transcrite dans le SCOT: le règlement du PLU ne permettra pas un changement de morphologies et de caractéristiques du bâti	





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

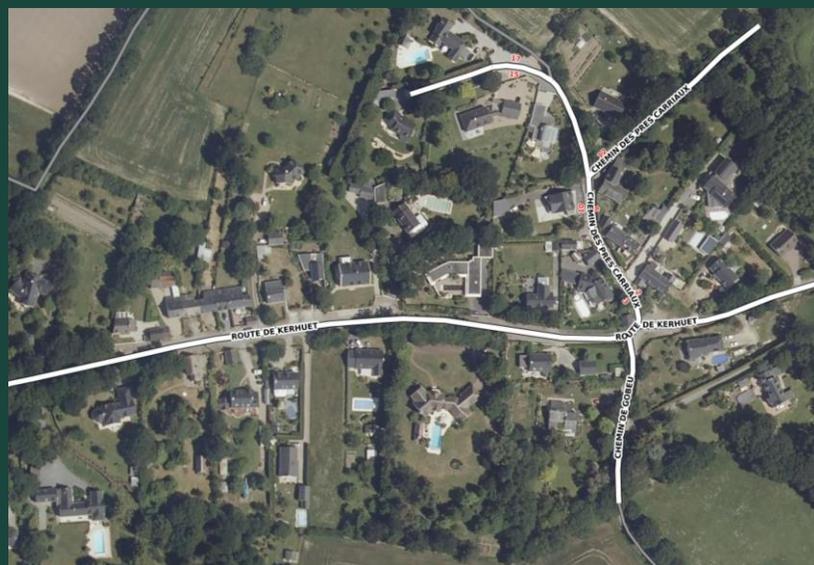


GUERANDE TREPIED		continuité		densité	
		rythme d'implantation, interdistance		constructions	const/ha
		12 à 14 m en moyenne		90 environ	12
structuration par					
voie	services publics et réseaux	éléments de reconnaissance sociale: patrimoine, équipements, places ou espaces commun	implantation historique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





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



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

Ils témoignent de la mise en œuvre des critères retenus :

Au titre du critère de continuité et de compacité,

- **KERDANDO à GUERANDE** : caractérisé par un alignement serré des deux côtés de la route de Kerdando et la rue de Kervabon en parallèle d'un cours d'eau constituant une rupture, ce site très dense ne peut offrir de possibilités constructives :
 - Qu'en recul sur les parcelles, vers le cours d'eau ce qui modifierait les caractéristiques du site et son périmètre bâti ;
 - Ou dans un espace agricole pénétrant en dent creuse sur la façade de la rue Kerdando au nord du site un peu avant la fin du linéaire bâti.
- **BOUZERAI-KERHAS à GUERANDE** s'organisent autour d'une voies structurante sinueuse mais linéaire des deux cotés sur une distance significative ;
- **LE MENE à GUERANDE** s'organise en linéaire et manque de compacité et de rythme d'implantation régulier que sur la partie sud-est ;
- **KERMARAI KERVIN à GUERANDE** présente une rupture forte de rythme au milieu et côté sud de la voie structurante ;
- **LA DUINE à GUERANDE** s'organise en deux groupes reliés par une façade linéaire, le deuxième groupe devenant peu dense et diffus au nord ;
- **PONTREL à CAMOËL** : L'importance de ces cœurs d'ilots et boisements au sein de l'ensemble, renforce l'impression de diffus, et l'implantation rythmée du bâti fait ainsi l'objet de ruptures avec des interdistances trop variées. La construction des cœurs d'ilots aboutirait à une modification significative de la morphologie du site ;



- LA ROUTE DU FAN à LA TURBALLE se caractérise par une grande continuité linéaire avec des secteurs de rupture caractérisés par du bâti d'un côté de la voie faisant face à un espace agricole ou naturel. Des constructions nouvelles auraient aggravé l'atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCOT ;
- COTRES à LA BAULE, est insuffisamment structuré en raison de son organisation linéaire ;
- LA CROIX BRENY à LA BAULE, avec une rupture en longueur par deux espaces agricoles ;
- MELINAC à PIRIAC, présente les mêmes caractéristiques d'alignement serré mais avec une occupation d'un seul côté à deux extrémités du site ; Il ne présente pas de capacités internes ;
- TERNEVE à PIRIAC semble distinct en 2 espaces partagés par un espace naturel ;
- AVALOUE à ASSERAC souffre du même manque de continuité (rupture centrale) en étant plus petit ;
- QUESCOUIS- KERNAY à ASSERAC s'organise en linéaire avec une grosse rupture d'un côté.

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

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

Au titre de la structuration et de la continuité,

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

Au titre de la taille et de la structuration insuffisante

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

Au titre de leur situation partielle en EPR

- BRESIBERIN à ASSERAC ;
- PEN LOC à MESQUER



5. L'ABSENCE d'IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Les dispositions de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 40 de la loi ASAP :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104- 2 du code de l'urbanisme donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

En l'espèce, la modification simplifiée proposée n'emporte pas d'effets ni significatifs ni notables sur l'environnement.

La modification permet que les PLU autorisent :

- Quelques constructions (**évaluées entre 5 et 7**) ;
- Quelques annexes ;
- Situées **au sein de 4 petits secteurs comprenant entre 45 et 85** constructions déjà installées ;
- Et dont les règles de délimitations ne peuvent en aucun cas impacter les mesures de protections générales du SCOT concernant les espaces environnementaux, les espaces agricoles, et la gestion paysagère et environnementale.

L'impact est donc inexistant, tant sur la capacité d'accueil que sur le parti d'aménagement du SCOT dans chacun de ses objectifs qui continuent à s'appliquer. Il n'y a pas lieu d'actualiser l'évaluation environnementale.



6. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOO

- Kerseguin est rajouté sur les cartes page 36, 37 (cf carte ci-contre) et 46
- Le DOO page 37 est modifié comme suit :
AJOUTS EN BLEU ET SUPPRESSIONS EN ROUGE-

⇒ Prescriptions pour la gestion de l'urbanisation hors agglomérations et villages définis par le SCOT :

Les documents d'urbanisme définiront à leur échelle **les possibilités de densification ponctuelle** de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées à caractère exceptionnel) en cohérence avec les enjeux agricoles et hors espaces concernés par la loi littoral.

Pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs **déjà urbanisés non prévus dans le parti d'aménagement du SCOT, dès lors qu'ils constituent des secteurs de taille et de densité significatives**, identifié conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage.

Ces secteurs ont été déterminés de la manière suivante :

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

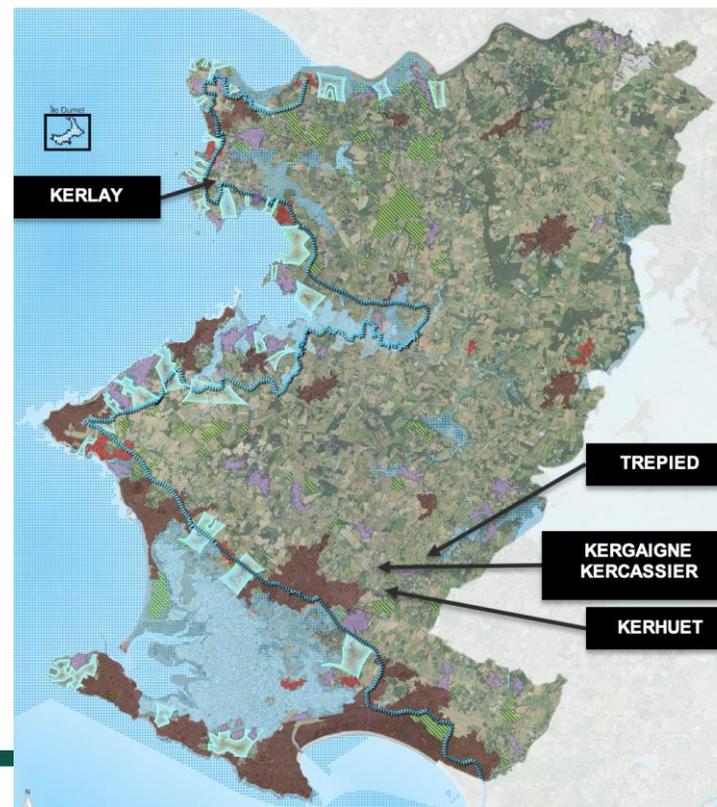
Le critère de structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs, est mis en œuvre dans les conditions suivantes :

- Il ne suppose pas un réseau de voirie fortement hiérarchisé. En revanche une compacité et/ou une épaisseur de la trame bâtie autour de la voirie structurante lorsqu'elle est seule ;
- Le linéaire sur de longues séquences ne présente pas la compacité requise au sens de ce critère et s'avère contradictoire au parti

d'aménagement du SCOT dans ses objectifs d'accès au paysage et de perméabilité écologique.

- La structuration peut aussi s'affirmer par la présence d'éléments de reconnaissance sociale qui apportent un éclairage complémentaire susceptible de renforcer le choix opéré pour retenir le SDU.
 - Patrimoine vernaculaire, places ou espaces communs créant une convivialité, activités ;
 - Caractère historique de l'implantation à laquelle s'est associée des constructions plus récente la plupart du temps ;
 - Vitalité du lieu, au regard du nombre de logement notamment au-delà de 30 logements compte-tenu de la taille des urbanisations pour le territoire.

Les secteurs déjà urbanisés, identifiés par le SCOT, sont au nombre de 4 et localisés au travers des lieux dits suivants : Kerlay à Pénestin, Kergaigne-Kercassier, Trépiéd, et Kerhuet à Guérande.





La mise en œuvre des possibilités de construire au sein des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCOT s'effectue de la manière suivante :

- Les PLU apprécient sur la base de l'identification et la localisation établie par le SCOT, la délimitation des secteurs déjà urbanisés afin que d'éventuelles nouvelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Pour cela :
 - le PLU protège les bosquets et haies significatives qui participent de cette caractéristique morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ;
 - le PLU peut, outre le périmètre du zonage associé, instituer des zones non aedificandi, pour limiter les risques d'extension ou de densification remettant en cause la morphologie des lieux ;
 - Le règlement associé ne doit pas permettre de modification des gabarits constatés dans le secteur ; il doit maintenir les rythmes d'implantation résultant des règles de prospect et d'emprise au sol ainsi que de hauteurs ;
- Les constructions et installations peuvent être autorisées dans ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Désormais toute nouvelle construction est interdite hors des espaces urbanisés définis dans le cadre de l'armature déterminée dans cet objectif 1-4-2 à l'exception des services publics et des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (selon les dispositions de l'article L 121-17 du code de l'urbanisme).

Concernant les **extensions et annexes** des constructions à usage d'habitation en secteur naturel et agricole autorisés par le code de l'urbanisme, les PLU détermineront les conditions de gabarit, d'emprise au sol et de densité compatibles avec les enjeux agricoles et la loi littoral.

Les documents d'urbanisme pourront finaliser les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement déjà prévus, dans les conditions de délai fixées par la loi ELAN.

~~créer de manière exceptionnelle des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » dans les communes littorales.~~

~~Ces hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (ensemble de constructions de faible ampleur intégré à l'environnement et dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales) sont conditionnés au fait que leur création ne créent pas d'urbanisations nouvelles sur des sites vierges et qu'ils constituent :~~

- ~~• Soit une opportunité pour favoriser les activités primaires (conchyliculture, agriculture, saliculture) en favorisant l'implantation de bâtiments organisés sous forme de hameau, destinés aux activités primaires~~
 - ~~○ S'appuyant sur un bâti ou un espace artificialisé existant constituant un espace déqualifié ou de faible qualité : l'objectif paysager étant de procéder à la requalification/qualification d'un site en lien avec ses usages primaires qui participent à la reconnaissance de l'espace pour son classement (exemple de la démarche globale engagée pour le coteau guérandais) ;~~
 - ~~○ ou en extension d'une ou plusieurs constructions isolées existantes, en permettant l'organisation d'un ensemble bâti dense mais harmonieux avec des volumes ne créant pas de rupture paysagère, mais participant au contraire à la qualité paysagère des sites agricoles et naturels.~~
- ~~• Soit une opportunité de réorganiser l'existant en le qualifiant (rationalisation des habitats diffus en organisant un « hameau »), et/ou de permettre la sauvegarde et l'évolution d'un patrimoine bâti de qualité.~~

~~L'intégration environnementale du hameau doit se faire dans le respect des caractéristiques locales.~~

~~La création de nouveaux hameaux intégrés à l'environnement, devra être réalisée dans le cadre d'un parti d'aménagement défini dans le PLU (Orientation d'Aménagement et de Programmation).~~

~~Les nouveaux hameaux devront s'organiser sur un noyau plus dense. Leur implantation prendra en compte la trame bocagère et devra préserver le cas échéant des vues ouvertes sur le paysage environnant. Il s'agit ici de prendre en compte la morphologie ouverte des espaces urbains typiques du territoire ; une mixité fonctionnelle sera obligatoirement recherchée et les besoins en hébergement touristique y seront notamment pris en compte.~~



7. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

La seule pièce modifiée dans le rapport de présentation est le chapitre « justification des choix »

- Pièce 1-3 justification des choix, page 44 : est ajouté [Zoom sur l'explication des choix pour la détermination et la localisation des secteurs déjà urbanisés tels que définis à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et introduits par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN](#)

Extrait :

../...

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

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

4 SDU sont retenus en adéquation avec les critères suivants ... puis la totalité paragraphe 4 ci avant du présent rapport

- Modification des erreurs du tableau des espaces urbanisés n'ayant pas vocation à s'étendre page 42 et 43 (en vert) :
 - Intégration de Kerseguin
 - Correction d'erreurs matérielles dans le tableau, le hameau des genets étant intégré à l'agglomération
 - Reprise de la ligne pour le secteur de la route du Rostu bien mentionné sur les cartes mais ayant disparu dans le tableau.

ESPACES URBANISES NE CONSTITUANT PAS DES CENTRALITES PRINCIPALES OU SECONDAIRE AU SENS DU SCOT n'ayant pas vocation à s'étendre mais à être confortés (densification interne et configuration des lisières) En revanche ces espaces sont des "aggllo", "villages" ou "espaces de taille et de densité significatives" au sens de la loi littoral (CE Porto Vecchio)						
Commune	Nom	typologie et cohérence loi littoral	emprise en hectares	constructions cadastrées 2012	nb de constructions /ha	commentaire
Péneslin	Haut Péneslin	ensemble de constructions organisées autour d'un noyau urbain historique avec des fonctions de convivialité renforcées et agglomération associée	18	245	17	
Mesquer	Bel Air - Korballec	agglomération de très grande taille par l'emprise et les constructions	58	661	14	
Pinias-sur-Mer	Kerdier		62	617	12	
Pinias-sur-Mer	Toulon Kerfalle perhouet		40	405	13	
Férel / Herbignac	La Grée - Ville Renaud		35	320	11	commune non littorale
Asserac	Mesquary		39	290	7	
Guérande	Bledean		36	263	9	
Le Croisic	Le pré Bidé		28	250	11	
Guérande	Bouzaire		26	241	11	
Péneslin	Coume		45	238	7	densité à mettre en perspective avec la présence d'un camping PRL
Guérande	Moux		29	230	10	
Guérande/Saint Lyphard	Kergann/Le Outier	24	226	12		
Mesquer	route du rostu	27	215	10		
Saint Lyphard	Le Brunet Le Pérolo	34	213	8	commune non littorale	
Guérande	Bissin	58	211	5	densité à mettre en perspective avec la structuration et l'emprise au sol liées à de grosses maisons	
La Turballe	Crisean	22	209	12		
Guérande	Falloye/Karbaroné	23	202	11		
Camol	Vieille Roche/Mraisin	25	193	9		
La Turballe	Belmont	26	190	9		
La Baule-Escoubiac	La Ville Poupard	24	177	9		
Guérande	Sardun	17	175	13		
Guérande	Muzac	15	171	14		
Asserac	Kermart	18	160	11		
Guérande	Prissevin	17	157	11		
Férel	Les Parap	20	118	8	commune non littorale	
Péneslin	La grande Ile	19	105	7	Inclus des petits boisements qui ne remettent pas en cause l'aménagement "aggloméré" et de densité significative	
La Baule-Escoubiac	La Ville Mudez/les d'ivoire	15	57	5	contient camping/densité est intégré à l'agglomération (continuité réalisée avant approbation)	
Le Pouliguen	Hameau des Cordés	15	134	11		
Camol	Keramo/La Grée	14	130	12		
La Baule-Escoubiac	La Ville Joie	14	112	10		
Asserac	Port d'Armes	14	148	14		
La Baule-Escoubiac	Rézac	13	98	9		
Le Pouliguen	Goustan	13	201	19		
Péneslin	Loscolo	12	87	9		
Herbignac	Saplan	12	134	15	commune non littorale	
Batz sur mer	Kermisan	11	110	12		
Péneslin	Le Bille	10	91	12		
Péneslin	Kerleu	8	109	18		
BATZ SUR MER	Kevalet	5	221	42		
BATZ SUR MER	Riffat	8	200	25		
Saint Mor	Eclouy	8	134	21	à noter exemple pour définition village par le PNR	
BATZ SUR MER	Trépié	4	112	32		
Mesquer	Le Lanic	7	92	18		
Péneslin	Kerseguin	7	65	12		

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

De nouvelles constructions ont été sans doute réalisées depuis et on voit que le nombre de construction est supérieur à ce qui a été validé récemment par la jurisprudence. (40 maisons non compris annexes)
Sauf exceptions liées à la taille de l'agglomération, aux domaines avec grosses maisons, aux emprises agglomérées comprenant des camping à des caractéristique particulières d'occupation du sol dument mentionnées, la densité significative moyenne retenue est de plus de 9 constructions/ha pour les communes littorales.

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