

- ANNEXE DE LA DELIBÉRATION DU CC DU 15 AVRIL 2021 –
MODALITE DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE
MODIFICATION N°1 DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE

Le Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique, est un **document de planification stratégique** à l'échelle des 15 communes et à horizon de 2035. Il a été approuvé le 21 juillet 2011 et a fait l'objet d'une révision pour intégrer les dispositions des lois « Grenelle » le 29 mars 2018.



Les secteurs de développement du SCOT – Une urbanisation maîtrisée

L'imbrication des milieux urbains, agricoles et naturels constitue une caractéristique forte de Cap Atlantique.

La gestion et la mise en valeur des interfaces entre ces milieux constituent des **enjeux d'aménagement majeurs** du territoire en impliquant tout autant les questions de valorisation de l'attractivité de Cap Atlantique et la **maîtrise des pressions urbaines**.

En 2018, le PADD met au centre de ces objectifs la lutte contre l'étalement urbain, qui constitue un enjeu majeur pour un **aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire**.



Il est alors déterminé 3 espaces d'urbanisation distincts :

➤ *Agglomérations principales pouvant être développées*

(espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT.

Il s'agit des lieux principaux du **dynamisme économique** et des interactions sociales grâce à une certaine **densité**, une mixité sociale à l'échelle de la commune, grâce au foisonnement entre offre de logement, offre de commerce, d'activités, d'équipements, de lieux culturels, de services publics et privés (santé, éducation, sports, loisirs, culture..), mais aussi **cœur de l'animation** associée à la qualité de l'aménagement urbain.

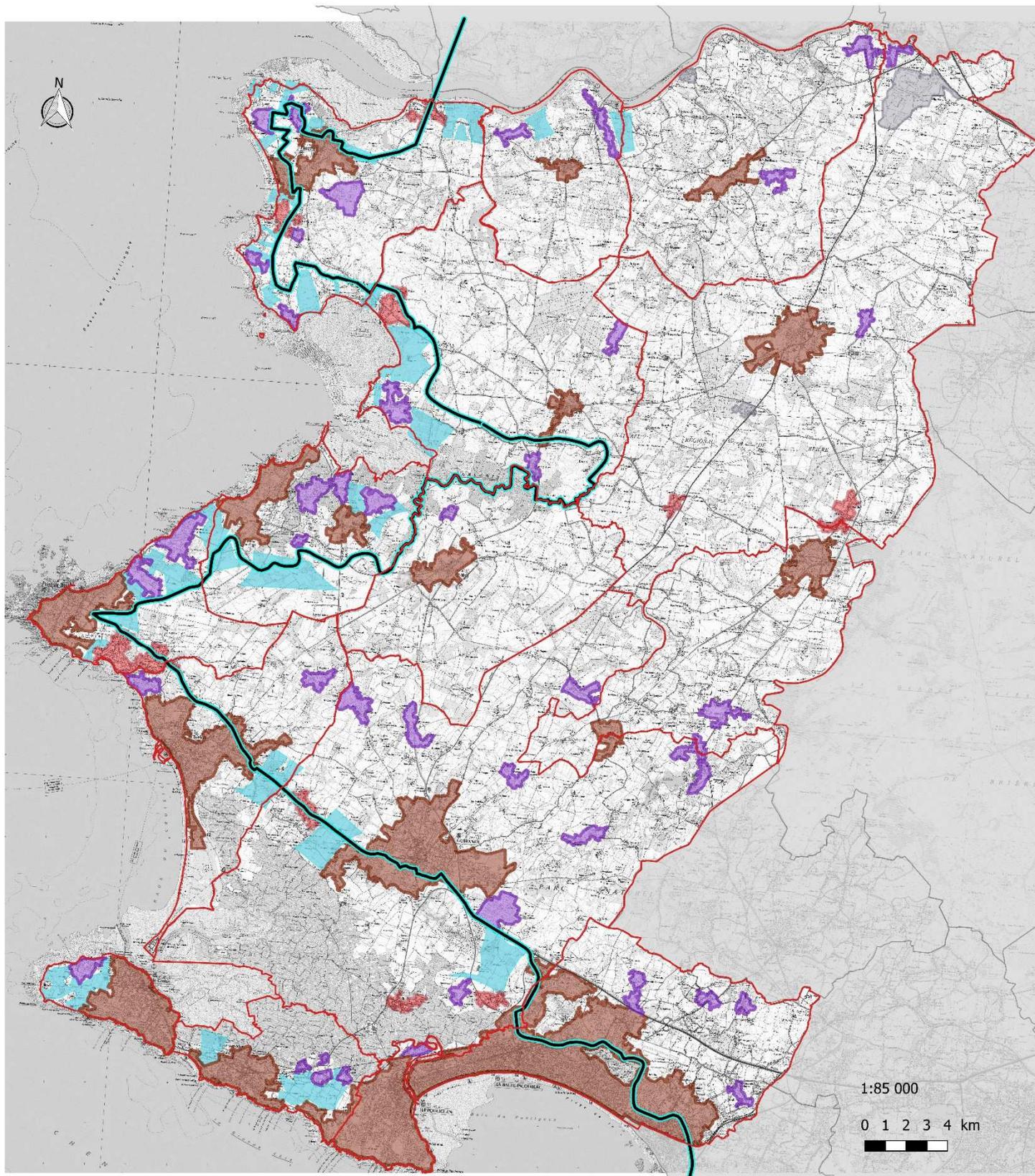
➤ *Villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires*

(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 PNR)

➤ *Espaces urbanisés que le SCOT choisit de ne pas étendre mais de conforter*

(en mauve) dans une enveloppe maximale définie par un contour - 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 appelés 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.



Source : © Scan25® IGN 2009 mise à disposition par GéoPAL, avec le soutien financier régional GéoPAL et le FEDER
©SCOT de CAP Atlantique
Réalisation : CAP Atlantique, Direction de l'Aménagement, février 2021.

Légende

- | | | |
|-------------------------|---|------------------------------------|
| Limite communale | Agglomération | Enveloppes urbaines du SCOT |
| Espace Proche du Rivage | Secteur de taille et de densité significative | Camping (commune non littorale) |
| Coupures d'urbanisation | Village | Equipement (commune non littorale) |

Cf carte du DOO du SCOT p.36

Un amendement législatif lié notamment à l'évolution de la jurisprudence

- Le Conseil d'Etat en 2015 a considéré que toute nouvelle construction est une extension de l'urbanisation.
- Qu'en conséquence hors continuité des villages et agglomérations aucune nouvelle construction n'est possible
- En revanche, une approche jurisprudentielle plus large a été donnée aux agglomérations et villages : « les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. »

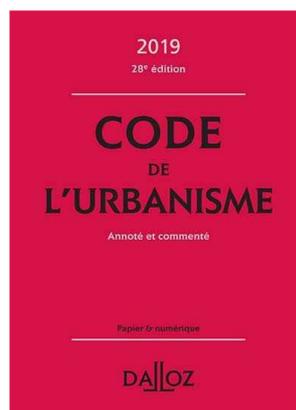


Suite à cet arrêt un amendement est intégré à la loi Elan

Indépendamment des agglomérations et villages,
LA LOI ELAN CREE DES SDU

La loi Elan promulguée le 24 novembre 2018, renforce les compétences des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), notamment en matière de loi Littoral.

Il est désormais précisé dans le code de l'urbanisme (article L 141-13) que **les SCOT doivent déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) prévus par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et en définir la localisation.**



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***

La loi ELAN donne une définition des SDU en comparaison de l'urbanisation diffuse.

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.

LA LOI ELAN définit des conditions de constructibilité pour les Secteurs Déjà Urbanisé (SDU)

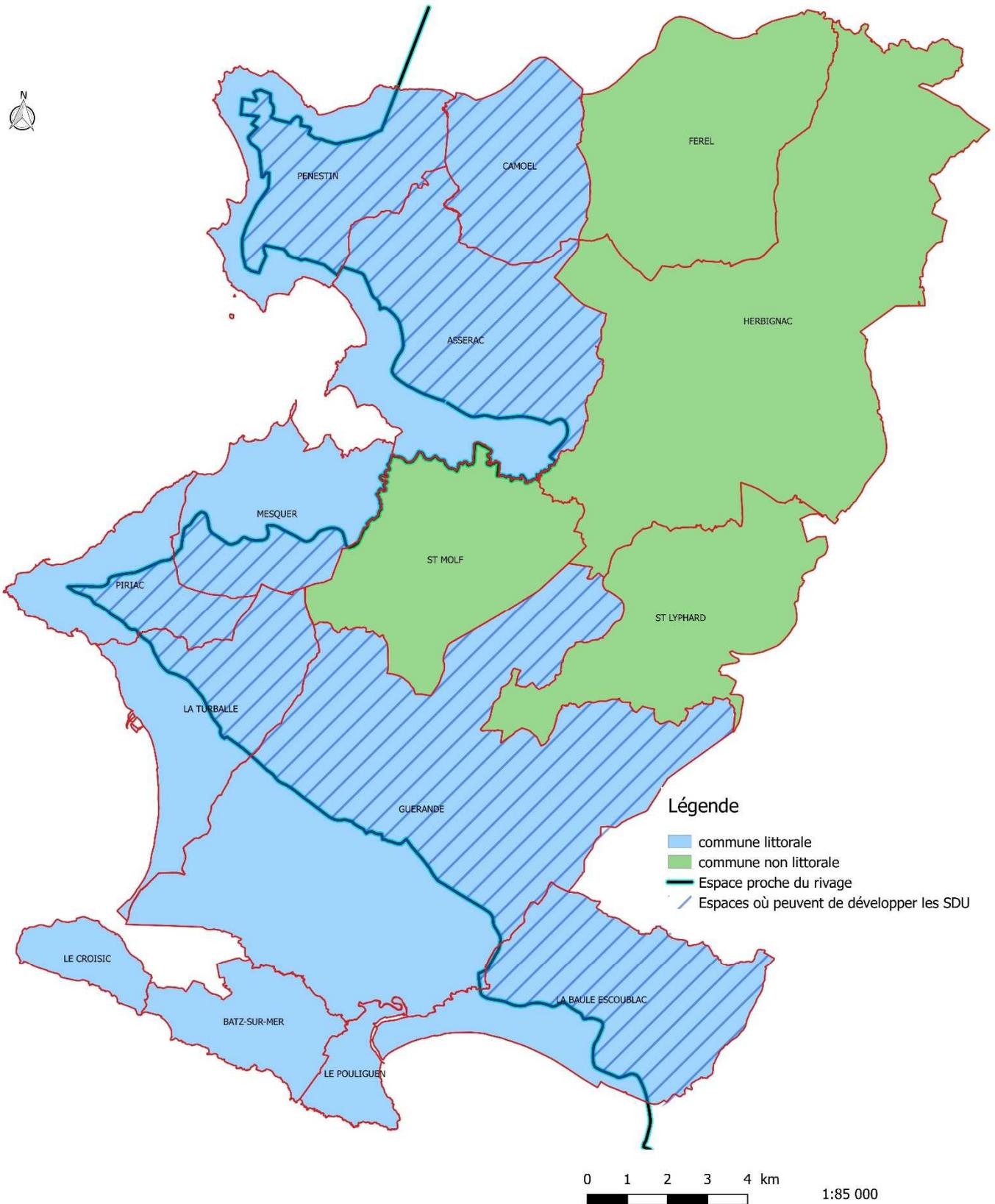
- Les constructions sont possibles : hors de la bande de 100 m et des espaces proches du rivage
- Les constructions sont possibles :

A 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.

L'autorisation d'urbanisme est, par ailleurs, soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les espaces où peuvent être identifiés les SDU de la loi ELAN



Les différents critères définissant un SDU :

- Les SDU s'appliquent sur les communes du littoral, soit 11 communes sur 15 et en dehors des espaces proches du rivage
- Compacité : densité de l'urbanisation
- Histoire/patrimoine : présence d'équipements ou de lieux collectifs
- Desserte par les réseaux et structuration par des voies de circulation
- Comblement des « dents creuses » au profit de l'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement et d'implantation de services publics



La modification simplifiée du SCOT :

L'article 42 de la loi ELAN autorise le recours à une **procédure de modification simplifiée**, lorsque l'EPCI SCOT veut se saisir de cette opportunité d'identifier ces SDU, à condition que la **procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021** et qu'elle soit soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).

Ces secteurs déjà urbanisés, **identifiés par le SCOT**, devront ensuite être **délimités par les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU)**.



*Le **Président de l'EPCI** établit le projet de modification simplifiée et conduit la procédure.*

Celui-ci est mis à disposition au public pour observation (1 mois)

- *Projet de modification simplifiée du SCOT*
- *Exposé des motifs*
- *Avis des PPA*

*Le **Président de l'EPCI** présente le bilan de la mise à disposition au public et avis des PPA, devant le **Conseil Communautaire**, lequel délibère et adopte le projet*