

**Annexe 1**

**Rapport de Synthèse suite à la mise à disposition du public du projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT**

**ANNEXE 1 DE LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 SEPTEMBRE 2022 APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU SCOT**

## 1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

### 1.1. Engagement de la procédure avant la mise à disposition

Par arrêté du 8 avril 2021, le Président de Cap Atlantique, a engagé la procédure de Modification Simplifiée n°1 du SCOT, en application de l'article 42 de la loi ELAN, afin de mettre à l'étude l'identification de Secteurs Déjà Urbanisés dans les communes littorales (en dehors de la bande des 100m et des espaces proches du rivage), publié le 20 avril 2021 par voie de presse.

Communauté d'Agglomération  
de la PRESQU'ÎLE DE GUÉRANDE  
ATLANTIQUE

#### Modification simplifiée n° 1 du SCOT Cap Atlantique

#### AVIS

Par arrêté n° 21/043 du 8 avril 2021, le président de Cap Atlantique a engagé la modification simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique afin de mettre à l'étude l'identification de secteurs déjà Urbanisés pour les communes littorales du territoire dans les conditions et les modalités définies par l'article 42 de la loi ELAN. Cet arrêté sera affiché pendant 1 mois au siège de Cap Atlantique, 3, avenue des Noëlls à La Baule-Escoublac et dans les 11 mairies des communes littorales du territoire (Assérac, Batz-sur-Mer, Camoël, Guérande, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Mesquer, Pénestin, Piriac-sur-Mer) à compter du 21 avril 2021.

Le Conseil Communautaire par délibération du 15 avril 2021 a fixé les modalités de mise à disposition du projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT, en vertu de l'article L143-38 du code de l'urbanisme. La période retenue pour recueillir les remarques du public sur la base du dossier complet a été fixée du 23 août au 24 septembre 2021.

A la suite de sa mise au point en concertation avec les élus des communes littorales, le projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT a été notifiée aux préfets de Loire-Atlantique et du Morbihan et a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées y compris les communes littorales ainsi qu'aux autres Personnes Publiques Concernées (Territoires limitrophes).

Il a été soumis pour avis aux Commissions Départementales de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) de Loire-Atlantique et du Morbihan qui ont rendu des avis favorables en date du 23 juin 2021 (Morbihan) et du 6 juillet 2021 (Loire-Atlantique) et suivi de l'accord des Préfets de Loire-Atlantique (en date du 21 juillet 2021) et Morbihan (en date du 8 juillet 2021).

Les PPA y compris communes littorales ayant rendu un avis, **avant la mise à disposition** sont :

- La commune de La Baule-Escoublac, par délibération en conseil municipal en date du 7 juillet 2021
- La commune de La Turballe, par délibération en conseil municipal en date du 23 juillet 2021
- La commune de Guérande, courrier en date du 30 juillet 2021
- La Région des Pays de la Loire, courrier en date du 4 juin 2021
- Le Conseil départemental du Morbihan, courrier en date du 16 juillet 2021
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, courrier en date du 1<sup>er</sup> juin 2021
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer 44 (DDTM 44), courrier en date du 17 août 2021
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer 56 (DDTM 56), courrier en date du 16 août 2021
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, courrier en date du 25 mai 2021
- La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, courrier en date du 7 juin 2021

Pour les territoires limitrophes :

- La Communauté de Communes du Pays de Pont-Château-Saint Gildas des Bois, par délibération en date du 29 juin 2021

Ces avis ont été joints au dossier de mise à disposition du public

## 1.2. La mise à disposition du public

Conformément à la délibération du 15 avril 2021, la mise à disposition du public du dossier portant sur le projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT, de l'exposé des motifs, et des avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme, y compris les communes littorales, a eu lieu pendant un mois, du 23 août au 24 septembre 2021.

Les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public en date du 11 et 27 août 2021 par un avis publié dans un journal d'annonce légale départemental de Loire-Atlantique et du Morbihan, à savoir les journaux Ouest France de Loire-Atlantique et du Morbihan.

### Avis administratifs

Communauté d'agglomération de la PRESQU'ILE DE GUERANDE ATLANTIQUE  
Cap Atlantique - modification simplifiée n° 1 du SCOT  
Identification des «Secteurs Déjà Urbanisés» SDU article 42 Loi ELAN

#### AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC

Par arrêté n° 21/043 du 8 avril 2021, le président de la Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Cap Atlantique a engagé la modification simplifiée n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique afin de mettre à l'étude l'identification de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) dans les communes littorales du territoire en dehors de la bande littorale des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage dans les conditions et les modalités définies par l'article 42 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant «Evolution du logement de l'aménagement et du numérique», dite loi ELAN.

Par délibération du conseil communautaire du 15 avril 2021, Cap Atlantique a approuvé les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public sont les suivantes :

Mise à disposition du dossier portant sur le projet de modification simplifiée n° 1 du SCOT, de l'exposé des motifs, et le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme, pendant un mois, du 23 août au 24 septembre 2021, constitué des pièces suivantes :

1- dossier administratif :

- délibération du conseil communautaire du 29 mars 2018 portant révision du SCOT de Cap Atlantique - approbation,
- arrêté du président n° 21-043 du 8 avril 2021 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique,
- délibération du conseil communautaire du 15 avril 2021 portant sur «modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique - article 42 loi ELAN - Secteurs déjà urbanisés (SDU)».

2- dossier de modification simplifiée n° 1 du SCOT :

- pièce n° 1 : rapport de présentation,
- pièce n° 2 : document d'orientation et d'objectifs modifié,
- pièce n° 3 : justification des choix pour établir le projet.

3- avis des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme.

4- avis des Commissions départementales de la nature des sites et des paysages (CDNPS) 44 et 56.

En version papier :

- au siège de Cap Atlantique, 3, avenue des Noëllés, à La Baule, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00,
- à la Direction de l'aménagement communautaire, 2, rue Alphonse-Daudet, à Guérande, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 00,
- dans les 11 mairies des communes littorales du territoire :
- mairie de La Baule, 7, avenue Olivier-Guichard, à La Baule, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00,
- mairie de Guérande, 7, place du Marché-au-Bois, à Guérande, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30,
- mairie de La Turballe, 10, rue de la Fontaine, à La Turballe, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00,
- mairie de Piriac-sur-Mer, 3, rue du Calvaire, à Piriac-sur-Mer, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00,
- mairie de Mesquer, place de l'Hôtel, à Mesquer, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 sauf le mercredi après-midi,
- mairie d'Assérac, 15, rue du Pont-Bérin, à Assérac, le lundi, mardi jeudi et vendredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00,
- mairie de Feneestin, 44, rue du Calvaire, à Feneestin, du lundi au vendredi de 9 h 15 à 12 h 00, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00, les mardi et jeudi de 14 h 00 à 16 h 45, le vendredi de 14 h 00 à 15 h 45,
- mairie de Camoël, 1, place de la Mairie, à Camoël, du lundi au samedi de 9 h 00 à 12 h 00, les mardi, jeudi et vendredi de 14 h 00 à 16 h 00,
- mairie de Betz-sur-Mer, 34, rue Jean-XIII à Betz-sur-Mer, du lundi au vendredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 17 h 00, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00,
- mairie du Croisic, 5, rue Jules-Ferry, au Croisic, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 15 à 17 h 30, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 15 à 16 h 00,
- mairie du Pouliguen, 17, rue Jules-Benoît au Pouliguen, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 11 h 45 et de 13 h 30 à 17 h 00.

En version numérique sur le site internet de Cap Atlantique :

<https://www.cap-atlantique.fr/informations-transversales/actualites/mise-a-disposition-du-public-du-dossier-de-modification-simplifiee-n1-du-scot-10280>

Les remarques et observations pourront être transmises pendant cette période :

- dans les registres papier mis à disposition dans les lieux précités,
- par courrier adressé à Cap Atlantique (3, avenue des Noëllés, BP 64, 44503 La Baule-Escoubac cedex) avec la mention «modification simplifiée n° 1 du SCOT»,
- par le formulaire de contact sur le site internet de Cap Atlantique : <https://www.cap-atlantique.fr/informations-pratiques/modification-simplifiee-n1-du-scot> avec la mention «modification simplifiée n° 1 du SCOT».

Ces contributions devront parvenir au plus tard aux dates et heures de clôtures de la «mise à disposition au public du projet» soit au plus tard avant le 24 septembre 2021 17 h 00.

Toutes questions complémentaires sur le dossier peuvent être demandées pendant la durée de cette « mise à disposition du projet » par le formulaire de contact sur le site internet de Cap Atlantique : <https://www.cap-atlantique.fr/informations-pratiques/modification-simplifiee-n1-du-scot>

À l'issue de la «mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du SCOT de Cap Atlantique», le président de l'EPCI SCOT, en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition du projet au public, par délibération motivée.

Nicolas CRIAUD  
Le Président de l'EPCI SCOT Cap Atlantique  
Le Président de la Communauté d'agglomération Cap Atlantique.

Le dossier de mise à disposition portant sur la Modification Simplifiée n°1 du SCOT était constitué de :

### 1 - Dossier Administratif :

- Délibération du Conseil communautaire du 29 mars 2018 portant sur l'approbation de la révision du SCOT de Cap Atlantique,
- Arrêté du Président n° 21-043 du 8 avril 2021 portant sur l'engagement de la procédure de Modification Simplifiée n°1 du SCOT de Cap Atlantique,
- Délibération du Conseil communautaire du 15 avril 2021 portant sur les modalités de mise à disposition du public du projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT de Cap Atlantique – article 42 loi ELAN - Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) - annexe,

2 - Dossier de Modification Simplifiée n°1 du SCoT

- Pièce n°1 : Rapport de présentation de la Modification Simplifiée n°1,
- Pièce n°2 : Document d'Orientations et d'Objectifs modifié,
- Pièce n°3 : Chapitre « Justification des choix » modifié (inclus dans le rapport de Présentation du SCOT)

3- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) y compris les communes littorales mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme.

- Avis de la commune de La Baule-Escoublac
- Avis de la commune de La Turballe
- Avis de la commune de Guérande
- Avis de la Communauté de Communes du Pays de Pont-Château-Saint Gildas des Bois
- Avis de la Région des Pays de la Loire
- Avis du Conseil départemental du Morbihan
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 44 (DDTM 44)
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 56 (DDTM 56)
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan
- Avis de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

4 - Avis des Commissions Départementales de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) 44 et 56.

- Avis CDNPS 56
- Avis CDNPS 44
- Rapport de synthèse de la CDNPS 44

Ainsi qu'un registre pour recueillir les avis.

Ces versions du dossier papier ont été mis à disposition du public :

- Au siège de Cap Atlantique, 3 avenue des Noëles, à La Baule-Escoublac, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 17h,
- À la Direction de l'Aménagement Communautaire, 2 rue Alphonse Daudet, à Guérande, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h,
- Dans les 11 mairies des communes littorales du territoire :
  - Mairie de La Baule-Escoublac, 7 avenue Olivier Guichard, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h,
  - Mairie de Guérande, 7 place du Marché au Bois, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
  - Mairie de La Turballe, 10 rue de la Fontaine, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 17h,
  - Mairie de Piriac-sur-Mer, 3 rue du Calvaire, du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h,
  - Mairie de Mesquer, Place de l'Hôtel, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h, sauf le mercredi après-midi,
  - Mairie d'Assérac, 15 rue du Pont Bérin, les lundis, mardis, jeudis et vendredis, de 8h45 à 12h et de 14h à 17h, le samedi, de 9h à 12h,
  - Mairie de Pénestin, 44 rue du Calvaire, du lundi au vendredi, de 9h15 à 12h, le samedi, de 9h à 12h, les mardis et jeudis, de 14h à 16h45, le vendredi, de 14h à 15h45,
  - Mairie de Camoël, 1 place de la Mairie, du lundi au samedi, de 9h à 12h, les mardis, jeudis et vendredis, de 14h à 16h,

- Mairie de Batz-sur-Mer, 34 rue Jean XXII, du lundi au vendredi, de 8h45 à 12h et de 13h45 à 17h, le samedi, de 9h à 12h,
- Mairie du Croisic, 5 rue Jules Ferry, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h15 à 16h,
- Mairie du Pouliguen, 17 rue Jules Benoit, du lundi au vendredi, de 9h à 11h45 et de 13h30 à 17h.

Une version numérique a également été déployée et mise en ligne sur le site internet de Cap Atlantique pendant toute la période de la mise à disposition. Cette page dédiée permettait également aux internautes d'accéder à un formulaire de contact afin de recueillir les remarques et observations éventuelles.



La communication a également été faite au travers d'affiches sur les panneaux dans les mairies précitées afin de renvoyer sur le site de Cap Atlantique tant pour compléter l'information réalisée par voie de presse que pour accéder au dossier et aux modalités d'information sur la mise à disposition :

**SCOT**  
Schéma de Cohérence Territoriale

**MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 du SCOT**

- Dossier Administratif
- Dossier de Modification Simplifiée n°1 du SCOT
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Avis des Commissions Départementales de la Nature des Sites et des Paysages

**Du 23 août au 24 septembre 2021**

DOSSIER EN VERSION PAPIER :  
Cap Atlantique La Baule et Guérande  
11 mairies sur les horaires d'ouverture au public :  
La Baule-Escoubac, Guérande, La Turballe, Piriac-sur-Mer, Mesquer, Assérac, Pénestin, Camoël, Batz-sur-Mer, Le Croisic, Le Pouliguen  
DOSSIER EN VERSION NUMÉRIQUE : [www.cap-atlantique.fr](http://www.cap-atlantique.fr)

Les remarques et observations pourront être émises pendant cette période sur les registres papier mis à disposition à Cap Atlantique ou en mairies, par courrier adressé à Cap Atlantique ou par le formulaire de contact sur [www.cap-atlantique.fr](http://www.cap-atlantique.fr)

Cap Atlantique L'agglo  
L'action au service du territoire !  
Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande - Atlantique  
3 avenue des Noëllles - BP 64 • 44503 LA BAULE CEDEX • Tél : 02 51 75 06 80  
[www.cap-atlantique.fr](http://www.cap-atlantique.fr)

## 2. AVIS, REMARQUES EFFECTUEES ET REPONSES

Les réponses et arbitrages sont mentionnés en bleu, et les modifications éventuelles du dossier dans un encadré orange

### 2.1. LES AVIS DES CDNPS

CDNPS Loire-Atlantique	Courrier 21/07/21	Favorable avec demande de prise en compte	Le PLU de Guérande devra prendre en compte dans la délimitation des SDU, la protection du couvert végétal, les zones de source et les coupures d'urbanisation
CDNPS Morbihan	Courrier 08/07/21	Favorable	

La demande de prise en compte s'adresse au PLU de Guérande et ne concerne pas la modification du SCOT d'autant plus que le SCOT vise d'ores et déjà à protéger les zones de sources, la perméabilité écologique au travers de coupures d'urbanisation.

De plus, la modification simplifiée prévoit dans le DOO que « le PLU protège les bosquets et haies significatives qui participent de cette caractéristique morphologique et favorisent la perméabilité environnementale ; »

Enfin les SDU n'ayant pas vocation à s'étendre mais au contraire à accueillir quelques constructions à l'intérieur du périmètre, il est impossible que des secteurs diffus puissent à fortiori s'étendre pour remettre en cause la coupure d'urbanisation de fait.

### 2.2. L'AVIS DES PPA Y COMPRIS LES COMMUNES LITTORALES

#### 2.2.1. Les avis favorables sans réserve ni demande de prise en compte :

Auteur	Courrier/Délibération	Avis
Commune de Guérande	Courrier 30/07/21	Favorable
Commune de La Baule	Délibération CM 7/07/21	Favorable
CCI Morbihan	Courrier 29/06/21	Favorable
CCI Nantes/Saint Nazaire	Courrier 12/08/21	Favorable
Région des Pays de la Loire	Courrier 04/06/21	Favorable
Conseil Départemental du Morbihan	Courrier 16/07/21	Favorable
CC du Pays de Pont Château	Délibération CC 29/06/21	Favorable
Pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire	Courrier 23/09/21	Favorable
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne	Mail du 25/05/21	Favorable
Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne	Courrier 01/06/21	Favorable

### 2.2.2. Les avis favorables avec demande de prise en compte :

- **La chambre d'agriculture** dans son courrier du 7 juin 2021 émet un avis favorable et demande que soit pris en compte l'enjeu des exploitations agricoles sur Kergaigne / Kercassier et sur Trépied ainsi que la protection des EAP en bordure des SDU. **Le SCOT permet déjà de gérer les enjeux d'exploitations au travers de ses prescriptions actuelles, et les constructions qui peuvent être admises au sein des SDU ne pourront ni sortir du périmètre pour impacter les Espaces Agricoles Pérennes du SCOT ni remettre en cause le fonctionnement d'une exploitation.**
- **La préfecture du Morbihan** dans son courrier du 16 août 2021 émet un avis favorable et souhaite que soit prise en compte deux remarques pour améliorer la lecture du SCOT sur le plan juridique :
  - Que le DOO précise bien que les « secteurs urbanisés » caractérisés par un nombre et une densité significatives de constructions sont des agglomérations et villages afin d'éviter toute ambiguïté et de se replacer dans le cadre légal et non jurisprudentiel. **Cette demande légitime de mise à jour est intégrée au dossier de modification comme suit :**
    - **Pages 41, 43 et 44 du rapport de présentation : ~~Espaces urbanisés~~ Les villages ou agglomérations**
    - **Page 36 du DOO : ~~Espaces urbanisés~~ Les villages ou agglomérations** 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). **Modification similaire dans la légende de la carte**
    - **Annexe : ATLAS du DOO : Modification similaire dans la légende de la carte**
  - Que le DOO dissocie ses objectifs concernant les STECAL du paragraphe concernant les modalités de mise en œuvre de la loi littoral. **Cette demande est également intégrée au dossier de modification comme suit :**
    - **Page 37 du DOO : Pour les communes non littorales**, les documents d'urbanisme définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées à caractère exceptionnel) en cohérence avec les enjeux agricoles et hors espaces concernés par la loi littoral.
- **La préfecture de Loire Atlantique** dans son courrier du 17 août 2021 émet un avis favorable et souhaite que soit prise en compte la remarque de la CDNPS.
  - **On se reportera à la réponse apportée à celle-ci ci-dessus**
- **Le Conseil Départemental de Loire Atlantique** dans son courrier du 6 septembre 2021 émet un avis favorable et souhaite que soit prise en compte deux remarques :
  - Que la suppression du dispositif de hameaux nouveaux n'obère pas la réalisation du projet de hameau agricole sur le site de CTO à Guérande. **La loi ELAN prévoit que les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement (NHIE) engagés avant sa promulgation restent faisables dans un cadre temporel défini (dépôt des autorisations d'urbanisme avant le 31 décembre 2021). Le NHIE précité ayant d'ores et déjà été traduit dans le PLU de la commune de Guérande et ayant fait l'objet d'un commencement de réalisation par une procédure d'acquisition foncière, et le dépôt d'un permis d'aménager en date du 17 décembre 2021 en mairie de Guérande, peut donc être éligible à ce dispositif. Au demeurant le DOO page 37 mentionne « **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.** »**
  - Que le tracé de la future liaison Guérande/La Turballe est erroné. **Ce point aurait dû être évoqué lors de l'approbation du SCOT sans toutefois qu'il ne pose un problème puisque le SCOT n'étant pas un document de droit des sols, son tracé est indicatif, et formalisé au surplus en pointillé à titre informatif.**

### 2.2.3. Les avis défavorables

- **La Commune de la Turballe dans son avis du 23 juillet 2021 donne un avis favorable avec réserve car elle conteste la non prise en compte de la route du FAN dans les SDU.**

Pour être qualifié de SDU les urbanisations doivent être structurées par des voiries, et présenter une continuité et une densité qui les distinguent de l'urbanisation diffuse.

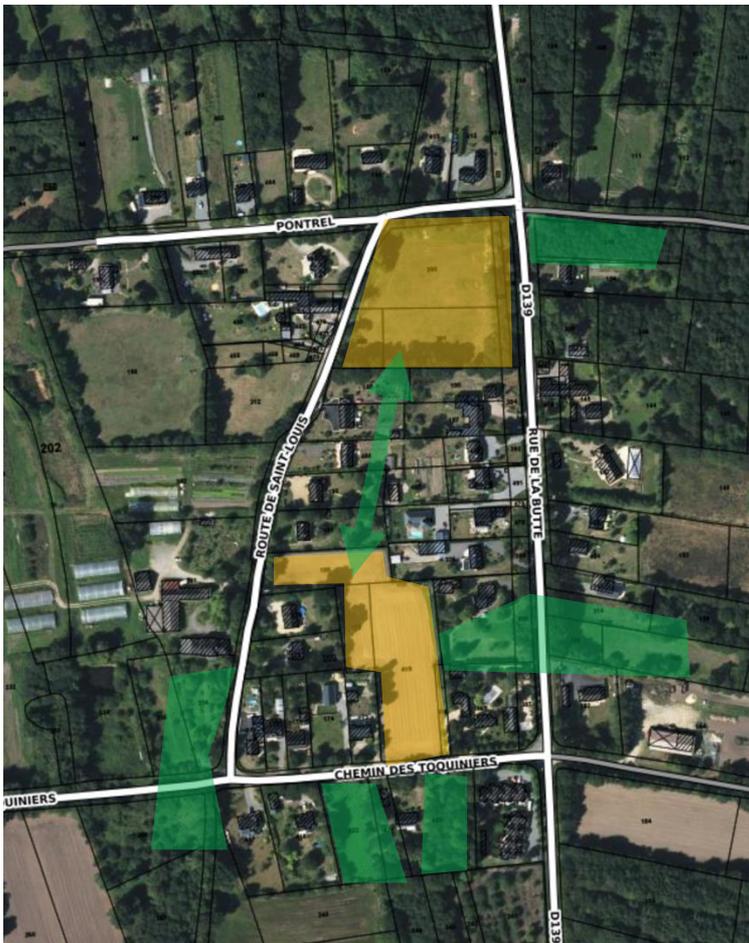
Or, les urbanisations linéaires sont couramment considérées par la jurisprudence comme de l'urbanisation diffuse d'autant plus qu'elles recèlent par exemple ce que l'on appelle des « ruptures de continuité » caractérisées par des densités moindres et faibles s'intercalant dans la continuité, des espaces naturels face à des constructions linéaires d'un seul côté. C'est bien le cas ici.

Au surplus, cette urbanisation linéaire est totalement contradictoire avec les objectifs du SCOT qui visent à ne pas fragmenter les continuités écologiques ni impacter les exploitations agricoles avec des conflits d'usage et de voisinage que de telles urbanisations génèrent.

C'est pourquoi ce secteur a été écarté car ne correspondant ni aux conditions légales de bases posées pour les SDU, ni au parti d'aménagement du SCOT.



- La Commune de Camoël dans son avis du 17 août 2021 donne un avis défavorable car elle conteste la non prise en compte du secteur de « Pontrel » dans les SDU. Pour être qualifié en SDU les urbanisations doivent être structurées par des voiries, et présenter une continuité.



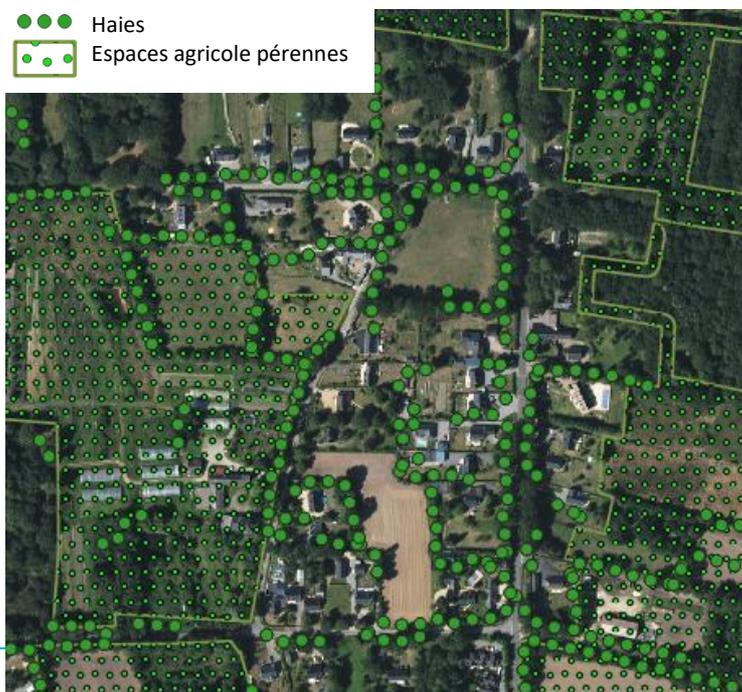
C'est bien la faiblesse de la continuité qui aboutit ici à ne pas retenir le secteur « Pontrel ». Il est constaté dans l'illustration ci-contre les deux grands îlots « agricoles » au sein du secteur qui ont une capacité trop grande pour ne pas constituer des ruptures de continuité.

D'autant plus que leur capacité contrevient à la logique des SDU qui vise à admettre quelques constructions en dents creuses.

Les implantations des constructions le long de voiries ne sont pas régulières, avec des ruptures et ajoutent à la faible structuration de la configuration. L'ensemble de ces aspects contribue à considérer comme « diffus » ce secteur au-delà du nombre de constructions.

C'est d'ailleurs ce que le TA de Rennes a jugé dans son arrêt du 6 février 2015 en qualifiant ce secteur « d'urbanisation diffuse ».

- ● ● Haies
- ● ● Espaces agricole pérennes



## 2.3. LES REMARQUES DU PUBLIC

Les remarques sont traitées par thème.

Hors association, les noms des auteurs sont mentionnés par leurs initiales quand elles sont identifiables.

### 2.3.1. La route du Fan

Auteur	Source	Résumé de l'observation
DG	Registre de La Turballe	Conteste le refus de constructibilité d'un terrain au 1235 route du Fan. Indique que la Loi ELAN doit améliorer la loi littoral sur ce secteur déjà urbanisé qui a été construit depuis 1986, date de la loi littoral. Soulève la question de la perte financière
NR	Registre de La Turballe	Rappelle un avis favorable obtenu pour le détachement d'un lot à bâtir en décembre 2019 route du Fan, alors que la vente a ensuite été refusée en février 2021. Témoigne de l'incompréhension sur la non-application de la loi littoral depuis 1986.
LS	Registre de La Turballe	Division de parcelle route du Fan pour construire une maison pour leur fils pêcheur à La Turballe. Ne comprend pas ce « revirement de situation »
M	Registre de La Turballe	Ne comprend pas comment la mairie et la préfecture ont accepté des divisions de parcelles route du Fan dans le but de construire et que maintenant ce n'est pas possible alors que la route du Fan répond aux critères d'un SDU
AB	Registre de La Turballe	Refus de division de sa parcelle route du Fan. Ne comprend pas que Route du Fan ne soit pas en SDU car en continuité d'agglomération et délimitée par le PEAN permettant de protéger les extensions de l'urbanisation sur l'agricole. Modification du SCOT plus rigoureuse que la loi ELAN
MT	Par formulaire de contact	Demande le classement de la Route du Fan comme SDU. Critères de choix des SDU pénalisant les communes dont la route du Fan à La Turballe. La route du Fan possède une continuité de plus de 90 constructions, soit une densité d'environ 9/ha. Elle est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement ainsi que le ramassage des ordures ménagères et la fibre optique. Elle est classée en zone UC depuis la révision du dernier PLU. Elle est bordée par le PEAN ce qui évite toute extension et consommation d'espaces naturels agricoles.

Concernant l'impossible qualification en SDU de la route du Fan, on se reportera à la réponse apportée à la commune de la Turballe dans le cadre de son avis ci-avant.

Plus généralement, il est vrai que la loi ELAN a eu pour but de clarifier une situation marquée par des jurisprudences multiples, en donnant au SCOT un rôle clé pour l'identification de tous les espaces urbanisés (Agglomération, Villages, SDU).

En effet la loi littoral a vocation à s'appliquer à l'échelle du permis de construire et il convient de rappeler que les jurisprudences apparaissent parfois comme aléatoires ou contradictoires du fait même que la perception du juge est différente en fonction de la situation du permis.

Depuis l'arrêt du conseil d'Etat de 2015, la mise en œuvre de la loi littoral s'est nettement précisée, et c'est bien la loi ELAN en prévoyant que le SCOT identifie tous les secteurs recevables, qui permet cette clarification définitive.

### 2.3.2. Le Pontrel à Camoël

Auteur	Source	Résumé de l'observation
PF& AJ	Registre de Camoël	Estiment que le blocage de l'urbanisation injustifié. Confusion entre haies et bois. Pas de vocation agricole à venir des zones, ne peuvent servir de prétexte à gel de terrain.
B&G LG	Registre de Camoël	Réponse à la remarque précédente pour valider une proposition d'aménagement du Pontrel sous condition
R et P	Registre de Camoël	Estiment que Pontrel n'est pas boisé, que de nouvelles constructions ne dénaturent en rien le paysage du secteur qui devrait rester constructible
GV (au nom de 4 propriétaires)	Registre de Camoël	Estiment que Pontrel doit être en SDU et Propositions d'aménagement de la dent creuse avec plusieurs propositions de dessertes + arguments pouvant justifiés le passage en SDU
CA & X	Registre de Camoël	Adhésion à l'avis de la commune, poursuite de l'urbanisation de Pontrel, pas d'espace boisé
CP & DP	Registre de Camoël	L'urbanisation complémentaire de Pontrel suppose de conserver des parcelles d'un minimum de 1000m <sup>2</sup> , de ne pas construire en « immeubles », de réguler la circulation sur la route du Quen vers la route d'Assérac. L'augmentation de la population suppose un apport d'offres de services notamment en matière de santé par exemple
D.BOCCAROSSA Association Cap Environnement	Par mail & courrier /registre de Pénestin	Avis favorable de ne pas classer Pontrel comme SDU
MA. ECHARD Association MES et Vilaine	Par mail	Avis favorable de ne pas classer Pontrel comme SDU

Concernant l'impossible qualification en SDU de Pontrel, on se reportera à la réponse apportée à la commune de Camoël dans le cadre de son avis.

Plusieurs personnes tendent à démontrer qu'une urbanisation maîtrisée serait possible et qu'elle permettrait de répondre aux critères. Mais il convient ici de souligner que c'est justement ce que le législateur a souhaité éviter puisque ce sont seulement les secteurs qui remplissent déjà les critères de la loi et son article 42 qui peuvent être qualifiés en SDU.

En effet, il s'agit pour l'essentiel de limiter la dispersion des espaces urbanisés, et donc de prioriser le développement et la constructibilité sur les centralités principales ou le cas échéant secondaires.

La latitude offerte pour des SDU est résiduelle et ne peut concerner que des espaces suffisamment constitués pour que sa capacité d'accueil soit restreinte.

### 2.3.3. SDU et EAP (Espaces agricoles Pérennes)

Auteur	Source	Résumé de l'observation
D.BOCCAROSSA Association Cap Environnement	Par mail & courrier /registre de Pénestin	Demande un retrait des SDU en contact avec les EAP. S'étonne qu'il n'y ait pas d'avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan.
MA. ECHARD	Par mail	S'étonne qu'il n'y ait pas d'avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan. Demande de ne pas juxtaposer EAP et SDU.

Association MES et Vilaine		
MT	Formulaire de contact	Soulève l'argument que la Route du Fan est bordée par le PEAN ce qui évite toute extension et consommation d'espaces naturels agricoles.

Les SDU ne peuvent **du fait de la loi** se développer en extension de leur périmètre donc ne peuvent en aucun cas remettre en cause les EAP. Seules quelques constructions à l'intérieur du périmètre sont admises. En conséquence cette considération est sans incidence tant sur la qualification que sur ses effets.

#### 2.3.4. KERLAY

Auteur	Source	Résumé de l'observation
D.BOCCAROSSA Association Cap Environnement	Par mail & courrier /registre de Pénestin	Avis défavorable sur le classement de Kerlay à Pénestin car en espace proche du rivage et densité trop faible
MA. ECHARD Association MES et Vilaine	Par mail	Avis défavorable sur le classement de Kerlay à Pénestin car en espace proche du rivage et densité trop faible

Le secteur de Kerlay n'est pas en EPR et la commission des sites ainsi que les DDTM de Loire Atlantique et du Morbihan n'ont pas contesté ce secteur et sa justification. De surcroît, deux permis ont d'ores et déjà été accordés dans le cadre de la procédure transitoire définie à l'article 42-III de la loi Elan après avis en CDNPS et accord du préfet.

#### 2.3.5. Modification du SCOT

Auteur	Source	Résumé de l'observation
Bernard LE GUEN (maire de Camoël)	Registre de Camoël	Demande la reprise des zones constructibles définies au PLU à La Grée, Kerarno et Vieille Roche aux enveloppes définies au SCOT afin qu'il y ait concordance et éviter les recours de propriétaires.

Le SCOT ne définit pas de zonage et les enveloppes mentionnées visent l'existant à la date d'approbation du SCOT soit pour servir de base au calcul de la consommation d'espaces, soit pour contenir l'extension des secteurs mauves dans la marge d'un contour d'échelle SCOT.

Les PLU devaient lors de leur mise en compatibilité avec le SCOT, délimiter ces contours. Au demeurant, une modification de ces contours par le SCOT impliquerait une procédure distincte qui touche le parti d'aménagement du SCOT.

En effet en créant une nouvelle capacité d'accueil en extension hors des centralités principales et secondaires, la politique de gestion des déplacements et mobilités et les politiques de gestion paysagère, agricole et environnementale seraient impactées.

#### 2.3.6. Demandes de constructibilité

Auteur	Source	Résumé de l'observation
IT	Formulaire de contact	Demande de constructibilité de la parcelle 69 AO 43
Hélène DHOMMEAU	Formulaire de contact et	Demande du recensement des dents creuses de l'ensemble des hameaux de Guérande.

Association des propriétaires fonciers de Guérande	registre de Guérande	Contestation des règles des zones Ud du PLU de Guérande : impossibilité de diviser les terrains car toute construction n'est possible qu'à 6m de la clôture et que des hameaux aient été exclus des SDU : Bouzeray, Miroux, Savenas
MG, IT et NB	Registre de Guérande & voie électronique	Demande de constructibilité de la parcelle 69 AO 43
RD	Registre de Guérande	Demande de constructibilité de la parcelle 69 ZT 125 à Kerbignon. Tous les terrains autour sont construits sauf celui-ci.

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT a permis d'identifier les SDU et de définir les conditions pour l'implantation de nouvelles constructions. Les PLU traduisent le SCOT tant du point de vue des agglomérations et villages précédemment identifiés que des SDU.

C'est sur cette base qu'ils définiront la constructibilité.

Des secteurs non identifiés en SDU ne pourront pas recevoir de constructions nouvelles même si elles apparaissent en « dents creuses ». C'est le cadre légal qui l'impose.

### 2.3.7. Demandes diverses

Auteur	Source	Résumé de l'observation
JPP	Formulaire de contact	Conteste le NHIE agricole sur Guérande prévu dans le SCOT actuel et émet des craintes sur des expropriations pour les SDU
Le nouveau hameau de Guérande vise à supprimer un très grand hangar à bateau nuisant au paysage et à le remplacer sur la même emprise par un hameau agricole au service du maintien de l'agriculture du coteau. Cette indignation paraît donc excessive. De plus pour les SDU il s'agit de quelques constructions réalisées par les propriétaires dans des conditions strictes au sein du périmètre déjà urbanisé ... Une expropriation relève de l'intérêt public pour un projet d'utilité publique ce qui n'est pas le cas ici.		
?	Registre de Camoël	Demande si une réunion explicative sur le SCOT est prévue
Cette demande sera étudiée		
JD	Registre de Camoël	Informations trop limitées dans le dossier de mise à disposition. D'autres documents doivent exister mais ne sont pas communiqués.
Cette remarque est incompréhensible		
JS	Registre de La Baule	Modification du SCOT concerne-t-elle l'avenue de la Dilane à Batz sur Mer, si oui à quel niveau si non pourquoi
Non, car aucun secteur sur Batz sur Mer ne peut relever d'un SDU puisque Batz sur Mer est situé en espace proche du rivage		

### Conclusions Motivées

Compte tenu des arguments soulevés, et du cadre juridique dans lequel s'inscrit le projet de Modification Simplifiée n°1 du SCOT, le dossier de Modification Simplifiée n°1 du SCOT mis à disposition du public ne sera pas amendé à l'exception :

- du changement de dénomination des « secteurs de taille et densité significatives » en agglomérations et villages ». Cette modification relève de la forme puisque le SCOT indiquait déjà que ces secteurs relevaient cette qualification (page 36 du DOO) \*,
- et par ailleurs de la mention « pour les communes non littorales » dans le paragraphe réservé au STECAL, afin de clarifier la rédaction.

\*Voir mentions en orange.