

SCoT

DES COMMUNAUTES

DU PAYS DE SAINT-MALO

**Annexe 1.C – Dossier de
modification simplifiée n°1,
dont notice explicative et extraits
des pièces du SCoT modifiées**



Sommaire

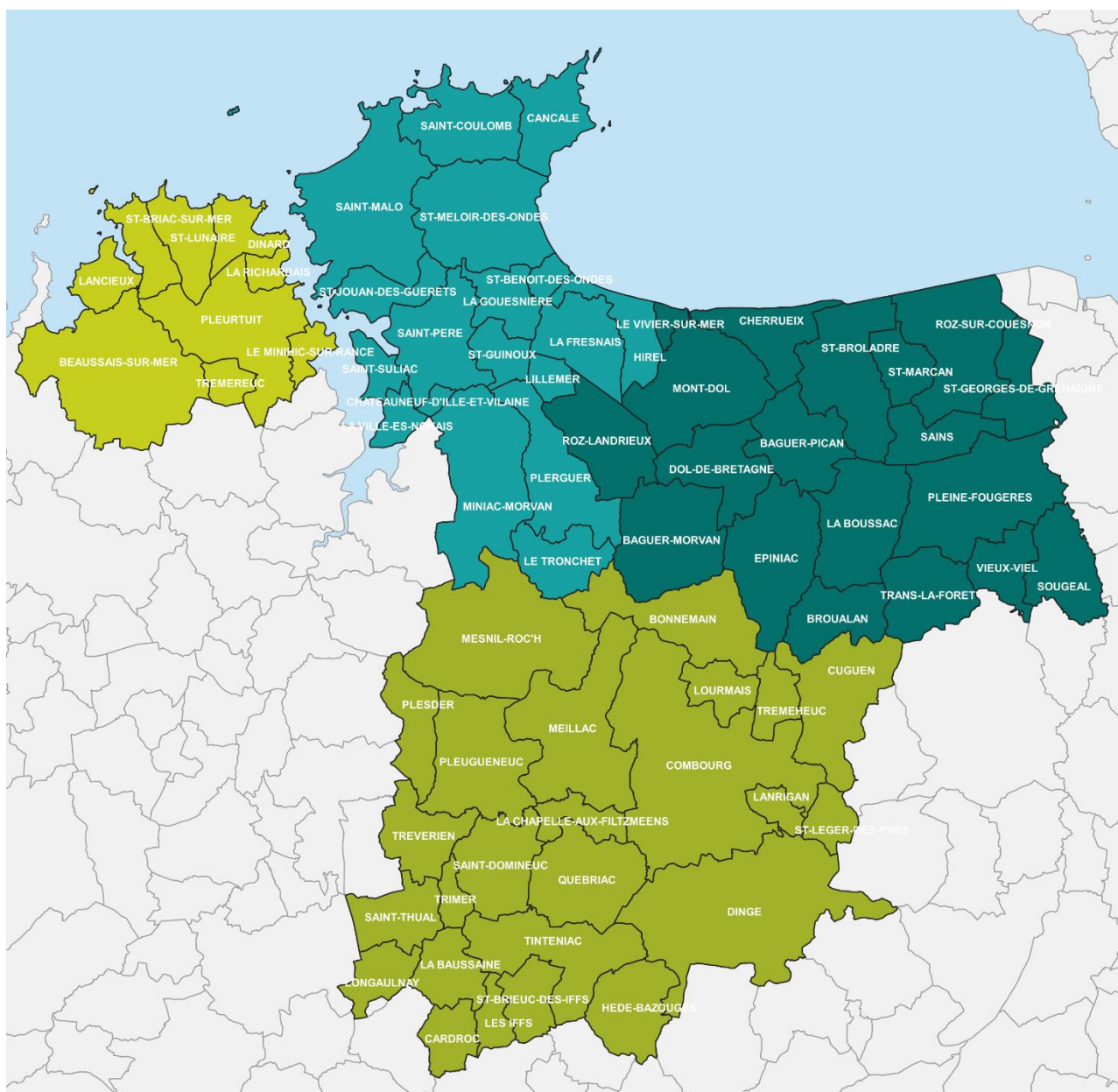
Sommaire	2
Contexte administratif.....	3
I - Présentation et justification de la procédure	4
1. Cadre législatif dans lequel s'inscrit la procédure.....	4
1) La procédure de modification simplifiée inscrite dans le code de l'urbanisme	4
2) La Loi Elan qui a fait évoluer la loi Littoral et évoque directement la modification simplifiée	5
2) Mise en œuvre d'une demande de cas par cas	7
2. Motif de la procédure de modification simplifiée.....	8
1) Procédure ayant abouti à l'approbation du SCoT	8
2) Objectif de la procédure de modification simplifiée n°1.....	8
3) Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°1	8
II - Exposé des changements relatifs au projet, apportés au SCoT.....	12
1. Cadre dans lequel les modifications sont apportées.....	12
1) Un SCoT qui déclinait déjà les différentes notions de la loi littoral	12
2) Les secteurs déjà urbanisés, un principe d'urbanisation absent du SCoT approuvé le 8 décembre 2017	13
2. Identification des critères et localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages.....	14
1) Ajout d'une orientation spécifique dans le DOO : « Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés »	14
2) Justification du choix des critères retenus	20
3) Justification de la localisation des secteurs.....	22
III - Changements relatifs à l'évaluation environnementale, apportés au SCoT	28

Contexte administratif

Le périmètre du SCoT, se confond avec celui du Pays de Saint-Malo. Il comprend 71 communes et plus de 171 000 habitants en 2016, répartis sur une communauté d'agglomération et trois communautés de communes :

- Saint-Malo Agglomération,
- La Communauté de communes Bretagne Romantique,
- La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude,
- La Communauté de communes du Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel.

Le territoire concerne deux départements : l'Ille et Vilaine pour la majorité du Pays et les Côtes d'Armor pour les communes de Lancierx et Beaussais-sur-mer.



Carte des communes du SCoT par communauté

I - Présentation et justification de la procédure

1. Cadre législatif dans lequel s'inscrit la procédure

1) La procédure de modification simplifiée inscrite dans le code de l'urbanisme

- Cadre réglementaire de la procédure de modification

Article L143-32 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 143-29](#), le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article [L. 143-16](#) décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs. »

Article L143-33 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article [L. 143-16](#) qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-8](#). Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 5° de l'article [L. 143-20](#). »

- Cadre réglementaire spécifique de la procédure de modification simplifiée

Article L143-37 du code de l'urbanisme

« Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 143-34](#), le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L143-38 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-8](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article [L. 143-16](#) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition. »

Article L143-39 du code de l'urbanisme

« L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales. »

2) La Loi Elan qui a fait évoluer la loi Littoral et évoque directement la modification simplifiée

- Référence à la procédure de modification simplifiée d'un SCoT

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

Dans le paragraphe « II », elle précise que « 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 ; »

- Contenu de la loi Elan relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal des communes littorales

Article L121-3 du code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

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, et en définit la localisation. »

Article L121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

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, 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.

L'autorisation d'urbanisme est 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. »

- Application au SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

C'est donc au titre de l'article 42 de la loi Elan que la Modification simplifiée du SCoT est engagée.

Cette procédure répond aux différents cadres évoqués par ce même article :

- Le dossier est transmis aux CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) des deux départements concernés par le territoire du SCoT : Ille et Vilaine et Côtes d'Armor. Leurs avis sont présents dans le troisième volet du dossier de modification simplifiée n°1 « Pièces administratives » ;
- La procédure est engagée avant le 31 décembre 2021 ;
- La procédure ne porte que sur les articles du code expressément cités par le II-1 de l'article 42 de la loi Elan. (Voir partie suivante).

2) Mise en œuvre d'une demande de cas par cas

Article R104-7 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur modification lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

4° De leur mise en compatibilité :

- a) Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité porte atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou change les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles [L. 141-6](#) et [L. 141-10](#) ;
- c) Dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article [L. 300-6-1](#), si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

A la lecture de l'article R104-7 du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées de SCoT n'étant pas susceptibles de par la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations qu'elles permettent, d'affecter de manière significative un site Natura 2000, **ne sont pas soumises à Evaluation Environnementale.**

Néanmoins, le Conseil d'Etat dans sa décision n°400420 du 19 juillet 2017 a annulé les articles R104-1 à R104-16 du code de l'urbanisme en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification.

Bien que les modifications de SCoT soient soumises dans certains cas, tels qu'évoqués précédemment, à une évaluation environnementale, l'incertitude apportée par l'arrêté du Conseil d'Etat nous a conduit à effectuer une demande d'examen au cas par cas pour la modification simplifiée n°1 du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo.

2. Motif de la procédure de modification simplifiée

1) Procédure ayant abouti à l'approbation du SCoT

Les élus délégués au Comité de pays du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du pays de Saint-Malo ont approuvé le projet de révision du SCoT le 8 décembre 2017. Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo est exécutoire depuis le 28 mars 2018. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution jusqu'à présent.

2) Objectif de la procédure de modification simplifiée n°1

Cette procédure a pour objectif d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018.

Cette nouvelle loi a en effet modifié les règles d'urbanisme particulières au littoral ainsi que le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre. En particulier, désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation ». Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous de nombreuses conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le SCoT approuvé le 8 décembre 2017 ne répond pas totalement à ces dispositions. En particulier, il ne fixe pas les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages et n'en définit pas la localisation.

La procédure de modification simplifiée est justement offerte aux auteurs du SCoT afin de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, en définir la localisation et en encadrer les possibilités d'urbanisation. Dans la mesure où cette démarche permet de sécuriser l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme en cours ou à venir, les élus délégués au Comité de pays ont souhaité la mettre en œuvre dès les premiers mois de promulgation de la loi ELAN.

3) Mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°1

Le Président du PETR a pris l'initiative de mettre en œuvre cette procédure de modification simplifiée n° 1. Bien que l'établissement d'une délibération ne soit pas imposé dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée par le code de l'urbanisme qui précise simplement dans l'article L143-33 que « *la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévue à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification* », le Président du PETR a choisi de soumettre la mise en œuvre de la modification n° 1 à l'approbation de l'assemblée délibérante, afin de bien stipuler la bonne prise en compte du cadre imposé par l'article 42 de la loi ELAN.

Ainsi, par délibération du 8 février 2019, les élus délégués au Comité de pays du PETR du pays de Saint-Malo ont approuvé la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du SCoT.



ORIGINAL

Comité de pays du 8 février 2019

L'an deux-mille dix-neuf, le huit février, à quatorze heures trente, les délégués au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à la mairie de Saint-Jouan des Guérets, sous la Présidence de M. MAHIEU, 1^{er} Vice-président.

Délégués titulaires présents : MM. MAHIEU, Michel LEFEUVRE, COUAPEL, HAMEL, BERNARD, CHARPY, HARDOUIN, HUET, LE BESCO, Mme ROUSSILLAT, MM. LAUNAY, DUBOIS, CONTIN, RAPINEL, ERARD, THEBAULT, FAMBON

Délégués suppléants présents avec voix délibérative : sans objet

Autres délégués suppléants présents sans voix délibérative : sans objet

Délégués absents excusés : Mme LEVILLAIN, MM. DUPUY, RENOULT, REGEARD, ROCHEFORT, Mme SIMON-GLORY, MM. MAHÉ, PENHOUËT, CARO, BOURGEOUX

Nombre de membres :	30	Date de la convocation :	1 ^{er} février 2019
Nombre de délégués présents :	17		
Nombre de votants :	17	Affaires inscrites à l'ordre du jour :	

Délibération n°2019.05 – Aménagement – Engagement d'une procédure de modification simplifiée du SCoT visant à intégrer certaines dispositions de la Loi ELAN

Rapporteur : M. MAHIEU

Par une délibération du 8 décembre 2017, le PETR du pays de Saint-Malo a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le 24 novembre 2018, a été publiée au journal officiel la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN. Les règles d'urbanisme particulières au littoral sont modifiées par cette Loi. Est également modifié le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la Loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre.

En particulier, désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définir la localisation ». Au sein des secteurs déjà urbanisés, la Loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous de nombreuses conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le SCoT en vigueur ne répond pas totalement à ces dispositions. En particulier, il ne fixe pas les critères d'identification des autres secteurs déjà urbanisés et n'en définit pas la localisation.

La Loi ELAN prévoit expressément un mécanisme permettant d'intégrer à bref délai certaines dispositions de la loi nouvelle.



Pays de Saint-Malo

ORIGINAL

Selon l'article 42-II 1°) de la Loi « Elan », « 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 ».

En d'autres termes, la procédure de modification simplifiée est offerte aux auteurs du SCoT afin de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés, en définir la localisation et en encadrer les possibilités d'urbanisation. Dans la mesure où cette démarche permet de sécuriser l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme en cours et à venir, il est urgent de la mettre en œuvre sans délai.

La procédure de modification simplifiée nécessitera notamment que le Comité de pays définisse ultérieurement les modalités de mise à dispositions au public du projet de modification du SCoT, son exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées.

* * *

En conséquence, il est proposé au Comité de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

*Vu le Code général des collectivités territoriales,
 Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 2017 des Communautés du pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017, et exécutoire depuis le 28 mars 2018,*

Le Comité de pays, après en avoir délibéré, décide de :

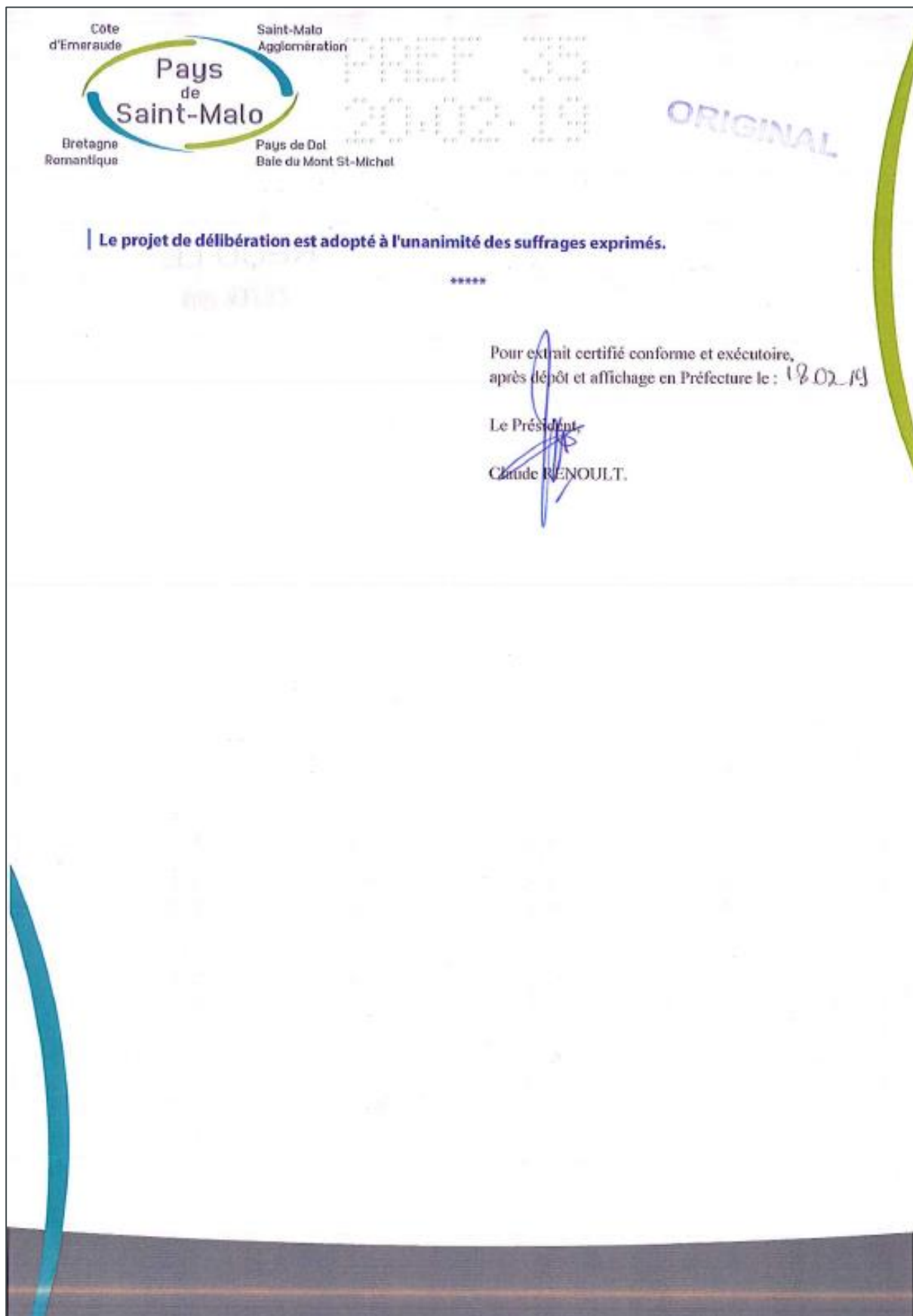
- **mettre en œuvre** une procédure de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), afin de modifier le contenu du SCoT pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme et du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit Code ;
- **mettre en œuvre** les formalités de publicité afférentes à une telle délibération, dans le respect des exigences du Code de l'urbanisme.
- **autoriser** Monsieur le Président ou le Vice-président délégué à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

M. le 1^{er} Vice-président présente le projet de délibération correspondant.

M. le 1^{er} Vice-président, en réponse à une interrogation, confirme que la modification ne pourra porter que sur l'identification de certains hameaux, ainsi densifiables, et ne permettra pas d'effectuer d'autres modifications au SCoT.

M. le 1^{er} Vice-président constate l'absence d'autres remarques et soumet le projet de délibération au vote de l'assemblée.

Page 3/3 de la délibération du 8 février 2019



II - Exposé des changements relatifs au projet, apportés au SCoT

1. Cadre dans lequel les modifications sont apportées

1) Un SCoT qui déclinait déjà les différentes notions de la loi littoral

La présente modification simplifiée s'intègre dans la réflexion d'un SCoT qui constitue un cadre de référence pour l'aménagement du territoire des communes du pays de Saint-Malo et notamment pour les communes littorales.

Ce document cadre, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que dans son Document d'Orientation et d'Objectifs établissait déjà une déclinaison locale des différentes notions de la loi Littoral préexistantes à la loi ELAN.

Ainsi, l'ensemble du projet de SCoT est cadré par la détermination de la **capacité d'accueil du territoire** tel qu'évoqué dans le PADD : *« Sur la base d'une programmation projetée du nombre de logements à l'échelle du pays, les « capacités d'accueil » des communes, seront traduites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, au regard :*

- *du rôle identifié dans l'armature territoriale, ainsi, toutes les communes doivent pouvoir disposer d'une offre de logements adaptée aux besoins ; celles qui jouent un rôle structurant doivent pouvoir conserver leur fonction résidentielle à l'échelle du pays ;*
- *de la capacité physique du territoire à offrir du foncier, tant en extension qu'en renouvellement, pour assurer la production de logement ;*
- *des dynamiques démographiques vécues ou potentielles, directement liées au positionnement géographique ou aux caractéristiques des communes.*

Cette traduction de la politique du SCoT en matière d'habitat sera notamment concrétisée par l'identification des capacités foncières pouvant être mobilisées. »

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 précise déjà les principales notions de la loi littoral préexistantes à la loi ELAN, à savoir :

- Critères d'identification et localisation des agglomérations et villages ;
- Coupures d'urbanisation ;
- Extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage ;
- Inconstructibilité dans la bande des 100 mètres ;
- Espaces littoraux remarquables.

La mise en œuvre de ces notions s'est notamment réalisée en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.

La présente modification simplifiée ne fait donc évoluer ni ces différentes notions, ni la capacité d'accueil du territoire et sa prise en compte dans les productions résidentielles, l'accueil démographique ou la consommation foncière.

2) Les secteurs déjà urbanisés, un principe d'urbanisation absent du SCoT approuvé le 8 décembre 2017

Identifiant uniquement les agglomérations et villages, le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 n'est donc pas compatible avec la loi Littoral dans sa rédaction postérieure à la loi ELAN, dans le sens où il n'identifie pas les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et d'en définir la localisation.

Ainsi, l'évolution des principes d'urbanisation inscrits dans la loi Littoral, à savoir les possibilités de densification de l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages, n'est pas prise en compte.



2. Identification des critères et localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages

Comme évoqué précédemment, la modification simplifiée porte donc sur la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme et plus spécifiquement :

- la détermination des critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- la définition de la localisation de ces mêmes secteurs,
- la détermination des orientations d'aménagement propres à ces secteurs.

Il s'agit à la fois de respecter l'obligation inscrite dans le code de l'urbanisme et de favoriser une amélioration de l'offre de l'habitat sur les communes littorales du territoire.

L'ensemble de ces éléments est regroupé dans le DOO, chapitre IV « Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays », partie 1 « Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées » à travers une nouvelle orientation spécifique : « Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés ».

1) Ajout d'une orientation spécifique dans le DOO : « Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés »

Est ainsi ajouté dans le DOO la rédaction suivante :

Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, 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. Les possibilités de construire au sein de ces espaces doivent tenir compte de la typologie bâtie existante et des enjeux existants, notamment au plan agricole et environnemental.

Objectif 112bis : Les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, sont déterminés ci-après.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- *d'une densité de l'urbanisation, pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village ;*
- *d'une continuité de l'urbanisation, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-*

délà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité ;

- d'une **structuration par des voies de circulation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales. Au regard des structurations historiques observées sur le territoire du Marais de Dol et du Clos-Poulet, le fait d'avoir une rue, rectiligne ou non, adossée de part et d'autre par la présence de bâtiments anciens est un caractère suffisant pour justifier de la bonne présence du critère de structuration par les voies de circulation ;
- de **réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**. La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère.

Un critère additionnel peut venir conforter l'identification des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages :

- **La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif**. La notion de « lieu collectif » est à regarder à hauteur des fonctions sociales actuelles des secteurs mais aussi à hauteur des fonctions sociales passées notamment à travers la présence de patrimoine, bâti ou non, attestant de ces fonctions. A ce titre, les marqueurs de pratiques coutumières et d'usages, à l'image des lavoirs, mais aussi de pratiques agricoles communes comme l'aménagement d'abreuvoirs notamment, est à regarder à l'égal des usages religieux ou culturels.

Objectif 112ter : La localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages est définie ci-après.

38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage. Ils sont localisés dans le tableau ci-après.

Commune	Lieu-dit
Beaussais-sur-mer	La Ruais
Hirel	Les Gasniers
	La Ville aux Fleurs
La Richardais	La Motte
Lancieux	Lande Bodard
	L'Anerie
Le Minihiac	La Huliais
Mont-Dol	Chanteloup
	Haut-Pont
	Le Bout du Chemin
	Ville-Mauger
Pleurtaut	La Giraudais
	La Lande
	La Mervennais

Commune	Lieu-dit
	La Ville au Monnier
	La Ville au Vay
	La Ville Es Huriaux
	La Ville-Es-Brets
Roz sur Couesnon	Les Quatre-Salines
	Montlieu
	Val-Saint-Revert
Saint-Briac-sur-mer	La Duché-La Flairie
	La Fosse
	La Houlette
	Ville-aux-Samsons
	Ville-Es-Marinaux
Saint-Broladre	Rougé
Saint-Lunaire	Le Pont / la Ville Mignon
	Le Tertre Barrière
Saint-Malo	La Buzardière
	La Ville-Besnard
	Le Gué
Saint-Méloir-des-Ondes	Domaine Robin / La Loge / La Haute Ville
	La Massuère
	La Rimbaudais
	Le Fougeray
	Les Portes
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Hervelin

Tableau 12bis : Localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages par commune

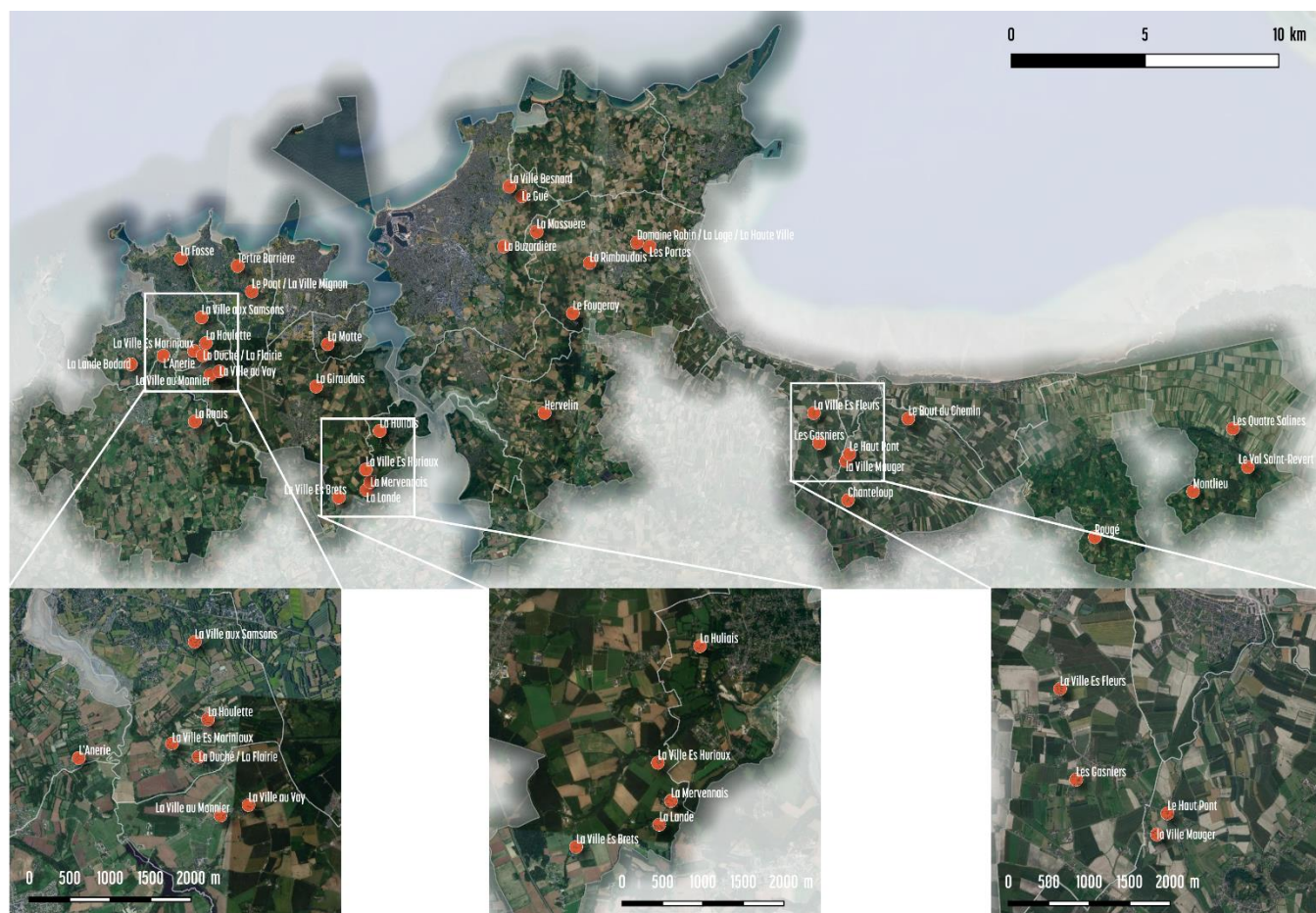


Illustration 16bis : Carte de localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages.

Objectif 112quater : Les secteurs déjà urbanisés sont délimités à l'échelle des documents locaux d'urbanisme. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages en s'appuyant sur les critères qui ont conduit à les identifier dans le SCoT et en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant.

La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, selon les partis d'aménagement souhaités et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, une traduction réglementaire adaptée.

Dans le cas où le document d'urbanisme local permet la réalisation de nouvelles constructions au sein de ces secteurs, celles-ci seront conditionnées au respect de la réglementation en vigueur : « des constructions et installations peuvent y être autorisées 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. »

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Elles veillent également à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants.

Il est rappelé au porteur de projet que « l'autorisation d'urbanisme est 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. »

Objectif 112quinquies : les sensibilités paysagères et environnementales de certains secteurs nécessitent une attention spécifique, à l'échelle des documents d'urbanisme locaux, de manière à faciliter la cohérence d'implantation, d'intégration et de traitement des éventuelles constructions autorisées. Aussi 11 secteurs font l'objet d'objectifs adaptés :

- La Lande Bodard à Lancieux
- L'Anerie à Lancieux
- La Huliais au Minihic-sur-Rance
- Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon
- Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon
- La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer
- La Houlette à Saint-Briac-sur-Mer
- La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer
- La Ville ès Marinioux à Saint-Briac-sur-Mer
- Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire
- Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes

Pour chacun de ces 11 secteurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les secteurs d'implantation autorisés en veillant à :

- assurer une distance adaptée avec les réservoirs de biodiversité du SCoT,
- préserver la qualité paysagère du secteur,
- assurer une qualité architecturale et environnementale.

En complément, pour 10 de ces secteurs, des mesures spécifiques sont également visées :

- **Pour La Lande Bodard à Lancieux**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

- **Pour L'Anerie à Lancieux**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la protection du cours d'eau donnant sur le Frémur et situé au sud du secteur.

- **Pour La Huliais au Minihic-sur-Rance**

L'identification des secteurs d'implantation autorisés veille à préserver la qualité arborée du secteur et à ne pas impacter les boisements significatifs du secteur, le cas échéant.

- **Pour Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local encadrent les possibilités d'implantation, de conception architecturale et de traitement paysager afin d'assurer l'intégration des constructions dans la lecture du paysage et des principales perspectives sur le Mont Saint Michel.

- **Pour Le Val-Saint-Revert à Roz-sur-Couesnon**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les angles de vue sur le Mont-Saint-Michel et sa baie

à préserver et/ou à mettre en valeur et définissent les prescriptions de nature à assurer leur conservation et/ou leur restauration.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local encadrent les possibilités d'implantation, de conception architecturale et de traitement paysager afin d'assurer l'intégration des constructions dans la lecture du paysage et des principales perspectives sur le Mont Saint-Michel.

- **Pour La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme garantissent une constructibilité bâimentaire limitée, le cas échéant, du secteur, tant à l'échelle des extensions que des nouvelles constructions.

- **Pour La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme identifient finement les zones humides du secteur et assurent leur préservation en cas de constructibilité de celui-ci.

- **Pour La Ville ès Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

- **Pour le Tertre Barrière à Saint-Lunaire**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

- **Pour Les Portes à Saint-Méloir des Ondes**

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

L'identification des secteurs d'implantation autorisés veille à préserver la structuration historique des implantations existantes.

2) Justification du choix des critères retenus

La justification ci-après est ajoutée dans le Rapport de présentation, pièce 4 « Justification des choix avec Evaluation Environnementale », chapitre II « Justification des choix retenus » Partie 4.1) « Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ».

Contexte introduit par la loi Elan : Outre les agglomérations et villages, d'autres secteurs déjà urbanisés sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sous conditions. Le SCoT est tenu de déterminer les critères d'identification de ces secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation.

Les objectifs 112bis à 112quinquies :

- déterminent des critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- définissent la localisation de ces mêmes secteurs ;
- déterminent les orientations d'aménagement propres à ces secteurs ;
- déterminent des mesures spécifiques pour les secteurs aux sensibilités environnementale ou paysagère fortes.

Justification du choix des critères des autres secteurs déjà urbanisés

Dans son article L. 121-8, le code de l'urbanisme précise :

« 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. »

Ainsi, la modification simplifiée n°1 du SCoT a pour objectif de préciser ces différents critères, de les compléter, le cas échéant, et de trouver une traduction en lien avec les particularités locales.

La rédaction reprend donc l'ensemble des critères énoncés dans la loi et y apporte des précisions.

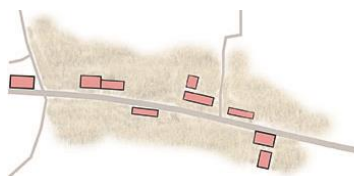
Sur la notion de densité de l'urbanisation : Au regard de la diversité des constructions (taille, forme, implantation, fonction...) et des organisations associées, aucun critère chiffré n'a été retenu (de type constructions par hectare ou coefficient d'emprise au sol) mais des notions d'ampleur des constructions et de continuité ont été définies en vue d'évoquer le caractère « intermédiaire » de ces secteurs entre une agglomération ou un village d'une part et de l'urbanisation diffuse d'autre part.

Néanmoins, dans le cadre de la localisation de ces secteurs des indicateurs chiffrés ont été utilisés pour aborder la notion de densité de l'urbanisation.

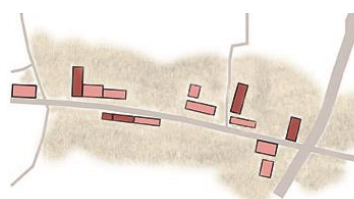
Sur la notion de continuité de l'urbanisation : Le SCoT approuvé le 8 décembre 2017 précisait déjà les principes d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages. A ce titre, le DOO précise, dans l'introduction de la partie « 1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées » que « *La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Une distance de moins de 30 mètres est considérée comme continuité avec l'existant. Elle peut néanmoins varier en fonction de l'intensité urbaine du secteur concerné.* ». C'est donc de manière cohérente que cette notion est précisée dans le critère correspondant à la continuité, en ajoutant que « *les caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires* » doivent également être prises en compte.

Sur la notion de structuration par les voies de circulation : Il s'agit d'un critère qui ne peut se regarder qu'avec le prisme des spécificités territoriales, les voies de circulation et l'implantation des constructions associées étant majoritairement l'héritage d'une organisation locale passée. Ainsi, sur le territoire du SCoT, les secteurs du Marais de Dol et du Clos-Poulet disposent d'organisations spécifiques avec des constructions par « rues » déconnectées les unes des autres. Cette structuration particulière moins répandue que l'organisation « en étoile » qui peut s'observer de manière classique sur le territoire régional nécessite donc de faire l'objet d'une précision sur ce critère. Le DOO précise que la notion de structuration en « rue » porte sur le fait qu'une rue soit appuyée par la présence de constructions de part et d'autre de la voie.

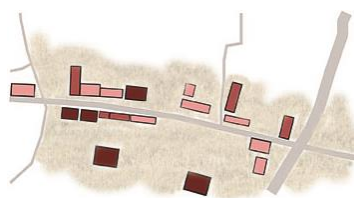
Illustration de l'évolution d'une organisation urbaine en « effet rue » d'orientation Est-Ouest.



Implantation historique en façade sur voie, visible sur les cartes d'Etat Major (fin XIXème siècle).

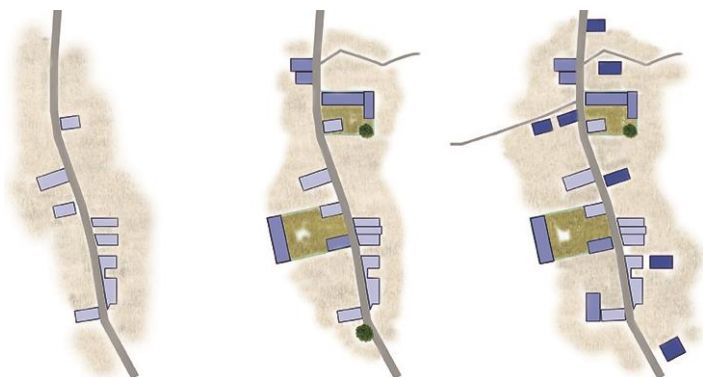


Confortement de l'effet « rue » par des implantations (sur voie et en pignons) poursuivant l'organisation historique jusqu'à la seconde moitié du XXème siècle.



Evolution contemporaine : Epaississement et confortement de la structuration par des implantations à la fois à l'alignement, en retrait et parfois en second-rideau.

Illustration de l'évolution d'une organisation urbaine en « effet rue » d'orientation Nord-Sud.



Implantation historique essentiellement en pignons sur voie, visible sur les cartes d'Etat Major (fin XIXème siècle).

Confortement de l'effet « rue » par des implantations en pignon poursuivant l'organisation historique et structuration en corps de fermes jusqu'à la seconde moitié du XXème siècle.

Evolution contemporaine : Epaississement et confortement de la structuration par des implantations à la fois à l'alignement, en retrait et parfois en second-rideau.

Sur la notion de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets : Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents sur l'ensemble des secteurs, urbanisés ou d'urbanisation diffuse, et toutes les communes disposent de services de collecte des déchets et d'un service public d'assainissement non collectif en complément de l'assainissement collectif. Ainsi, la précision du DOO vise à spécifier que la présence de l'assainissement collectif sur un secteur n'est pas nécessaire pour être identifié en tant que Secteur Déjà Urbanisé mais qu'il peut néanmoins être un facteur participant à une telle identification.

Sur la présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif : il est bien précisé dans le code de l'urbanisme que cette notion n'est pas cumulative des précédentes dans le sens où elle est précédée de la conjonction de coordination « ou ». La rédaction du DOO vise à préciser quels peuvent être les équipements ou lieux collectifs, présent sur le territoire, en dehors des agglomérations et villages, qui constitueraient le marqueur d'urbanisation d'un secteur le distinguant d'une urbanisation diffuse. Ainsi, le DOO précise donc que les pratiques coutumières, marqueurs de fonctions sociales participent à la qualification de lieu « de vie » collectif.

3) Justification de la localisation des secteurs

La justification ci-après est ajoutée dans le Rapport de présentation, pièce 4 « Justification des choix avec Evaluation Environnementale », chapitre II « Justification des choix retenus » Partie 4.1) « Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ».

La localisation des secteurs est la résultante d'un travail d'analyse de l'ensemble des regroupements bâtis présents sur les 23 communes littorales du pays de Saint-Malo.

- Identifier les secteurs non concernés par la notion de secteur déjà urbanisé

Le travail d'analyse a visé dans un premier temps à exclure les secteurs n'entrant pas dans le cadre de la loi :

- l'ensemble des agglomérations et villages identifiés dans le DOO ;

Rappel des agglomérations et villages identifiés dans le DOO :

23 bourgs principaux :

Beaussais-sur-Mer	La Richardais	La Ville-Es-Nonais	Le Vivier
Lancieux	Le Minihic	Saint-Coulomb	Mont-Dol
Saint-Briac	Saint-Malo	Cancale	Cherrueix
Pleurduit	Saint-Jouan	Saint-Méloir	Saint-Broladre
Saint-Lunaire	Saint-Père	Saint-Benoît	Roz/Couesnon
Dinard	Saint-Suliac	Hirel	

8 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants :

Château-Malo (Saint-Malo)	Rothéneuf (Saint-Malo)	Port-Mer/Port-Picain (Cancale)	Vildé la Marine (Hirel)	La Ville-au-Coq (St-Lunaire / St-Briac)	Ville-Grignon/Ville-Agan (St-Lunaire)	La gare (St-Méloir)	Trégon (Beaussais-sur-Mer)
---------------------------	------------------------	--------------------------------	-------------------------	---	---------------------------------------	---------------------	----------------------------

19 villages :

Villages ayant vocation à être densifiés globalement	Cancale Le Verger
	Cherrueix La Laronnière
	La Ville-Es-Nonais Port Saint-Jean
	Lancieux La Mettrie
	Pleurduit Bourgneuf
	Pleurduit Caminais Peyronnais
	Saint-Briac La Ville Nisan/Ville aux scènes
	Saint-Coulomb Saint-Vincent
	Saint-Coulomb La Guimorais
	Saint-Méloir des Ondes La Beuglais
	Saint-Père Les Gastines
	Saint-Père Saint-Georges
Villages ayant vocation à être étendus de manière contenue	Le Minihic sur Rance La Rabinais
	Pleurduit Jouvente/Saint-Antoine
	Saint-Coulomb Tannée
	Saint-Lunaire La Ville-ès-Quelmés
	Saint-Malo Quelmer
	Roz sur Couesnon La Poultière
Village ayant vocation à être étendu de manière limitée	Saint-Père Les Chênes

- les secteurs entièrement inscrits dans les espaces proches du rivage, soit en se basant sur les cartographies situées en annexe du DOO, soit en se basant sur les règlements graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme dont l'approbation est postérieure au 28 mars 2018, date du caractère exécutoire du SCoT en vigueur ;
- les secteurs d'urbanisation diffuse dont la vocation agricole ou naturelle est majoritaire et n'ayant donc pas matière à être caractérisé comme secteur urbanisé.

Pour juger du caractère agricole, a été regardée la présence de sièges ou de bâtiments agricoles sur le secteur ou à proximité et dont le développement de l'activité pourrait être perturbé.

Exemples de sites de plus d'une vingtaine de constructions où la **présence agricole et les enjeux associés ont été jugés majoritaires** pour caractériser le secteur d'agricole plutôt que de secteur urbanisé :

- La ville Hingant, La Rouaudais, La Ville Aulay, Lisnoble, Le Tertre Bonnier, La Ville Glé à Beaussais-sur-mer
- Les Turmeaux, les Longrais, l'Aupinière à Hirel
- La Mulotais au Mont-Dol
- La Mettrie Labbé, la Roichais, la Perrine à Pleurtuit
- Les Cotterets, la Ville/Bégossière à Roz-sur-Couesnon
- La Ville Arthur, Le Val au Banel, Godet, à Saint-Broladre
- La Briantais à Saint-Jouan-des-Guérets
- Les Petits Douets, la Massuère, la Bardoulais, le Vaupinel, la Saudrais, la Grande-Fontaine à Saint-Méloir des Ondes
- L'Epine/Touraude, la Ville Malherbe à Saint-Père-Marc-en-Poulet

Pour juger du caractère naturel, a été regardée la présence de sites Natura 2000, de sites inscrits et classés, et de l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue du SCoT. Au regard d'enjeux hautement sensibles et d'une localisation précise, la proximité avec un site Natura 2000 a été particulièrement regardée.

Exemples de sites de plus d'une vingtaine de constructions où la **présence d'enjeux environnementaux a été jugée majoritaire** pour caractériser le secteur de naturel plutôt que de secteur urbanisé :

- La Prévotais à Lancieux (en limite de site Natura 2000)
- La Rue à Roz-sur-Couesnon (Site Natura 2000 à moins de 100 mètres)
- Le Vaupiard à Saint-Briac (en limite de site Natura 2000)
- La Mare-La Motte à Saint-Père-Marc-en-Poulet (Site Natura 2000 à 600 mètres environ)

- **Analyser finement les secteurs pour s'assurer de la présence des critères retenus :**

Afin d'analyser la présence des critères, des indicateurs chiffrés ont été réalisés. Il ne s'agit pas d'une application stricte du critère mais plutôt d'un indicateur objectif et harmonisé permettant de regarder à quelle hauteur le critère est fortement affirmé, faiblement affirmé voire fortement discutable ou absent.

Le travail d'analyse s'est néanmoins réalisé sur la base d'un faisceau d'indices présageant ou non du classement et non sur la stricte application de l'ensemble des indicateurs chiffrés.

Eléments de compréhension des **indicateurs chiffrés** :

- **Densité** : deux indicateurs chiffrés ont été analysés pour regarder le critère de la densité :
 - o **Emprise au sol** : Il s'agit, du rapport entre l'emprise des bâtiments inscrits au cadastre au 1^{er} janvier 2019 d'une part et l'enveloppe réalisée par un « tampon » de 15 mètres autour des bâtiments de plus de 20m² inscrits au cadastre au 1^{er} janvier 2019 et distants de moins de 30 mètres d'autre part. L'état du cadastre au 1^{er} janvier 2019 a été complété, le cas échéant par une prise en compte des constructions en cours ou autorisées. Le critère est considéré comme fortement affirmé au-delà de 12% d'emprise au sol, faiblement affirmé entre 10% et 12% et absent ou discutable en dessous de 10%.
 - o **Constructions** : il s'agit du nombre de bâtiments de plus de 20m² inscrits au cadastre au 1^{er} janvier 2019. A noter, lorsque certains bâtiments récents ne sont pas inscrits au cadastre, une précision est apportée dans la colonne de droite « compléments d'information ». Bien que non présent dans la rédaction du DOO, le fait d'avoir moins de 20 constructions bâties de plus de 20m² (seuil des permis de construire) distantes de moins de 30m a été un seuil constructif utilisé comme socle de base pour présager de la non pertinence du critère densité. Entre 25 et 35 constructions, le critère est considéré comme faiblement affirmé.

Le tableau ci-dessous illustre les caractéristiques des 38 secteurs analysés et retenus :

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m ²	Continuité	Structuration	
Beaussais/Mer	La Ruais	12 %	42	Oui	Faiblement affirmé	
Hirel	Les Gasniers	13 %	36	Oui	Structuration « rue » historique	
Hirel	Ville aux Fleurs	13 %	66	Oui	Structuration « rue » historique	2 nouvelles constructions en cours Assainissement collectif Présences artisans
La Richardais	La Motte	13,8 %	184	Oui	Oui	
Lancieux	L'Anerie	11,7 %	44	Faiblement affirmé	Oui	Volume de constructions important Organisation ancienne
Lancieux	Lande Bodard	11,7 %	88	Oui	Oui	Assainissement collectif en partie
Le Minihic	La Huliais	10,5 %	39	Oui	Oui	
Mont-Dol	Chanteloup	17,9 %	35	Oui	Structuration « rue » historique	
Mont-Dol	Haut-Pont	13,4 %	25	Oui	Oui	Présence centralité et lieu collectif ancien (lavoir...),
Mont-Dol	Ville-Mauger	12 %	43	Oui	Structuration « rue » historique	

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m²	Continuité	Structuration	
Mont-Dol	Le Bout du Chemin	16,5 %	30	Oui	Faiblement affirmé	Gîte et brocanteur
Pleurtuit	La Mervennais	12,5 %	60	Oui	Oui	Assainissement collectif
Pleurtuit	La Lande	15,3 %	55	Faiblement affirmé	Oui	Assainissement collectif
Pleurtuit	La Ville au Vay	12,4 %	38	Faiblement affirmé	Oui	
Pleurtuit	La Ville-Es-Brets	12,5 %	36	Oui	Oui	Assainissement collectif
Pleurtuit	La Giraudais	13,4 %	87	Oui	Oui	Proximité agglomération Assainissement collectif
Pleurtuit	La Ville au Monnier	12,4 %	56	Oui	Oui	
Pleurtuit	La Ville Es Huriaux	15 %	27	Oui	Faiblement affirmé	Assainissement collectif
Roz/Couesnon	Quatre Salines	15,9 %	62	Oui	Oui	Equipement public (Maison des Polders) Proximité agglomération Présence hôtel
Roz/Couesnon	Montlieu	12,1 %	25	Faiblement affirmé	Oui	Structuration ancienne 1 construction en plus en partie centrale
Roz/Couesnon	Val-Saint-Revert	15 %	65	Oui	Oui	
Saint-Briac	La Duché-La Flairie	13,3 %	41	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Volume de constructions important, organisation ancienne
Saint-Briac	Ville-aux-Samsons	10,8 %	46	Oui	Oui	
Saint-Briac	Ville-Es-Mariniaux	11,6 %	39	Oui	Oui	
Saint-Briac	La Houlette	10,4 %	35	Oui	Oui	
Saint-Briac	La Fosse	12,5 %	82	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Ensemble des critères (densité, continuité, structuration) présents de manière affirmée en partie « Est » du secteur, proximité agglomération
Saint-Broladre	Rougé	12,7 %	37	Oui	Oui	Présence d'activités
Saint-Lunaire	Tertre Barrière	11,8 %	64	Oui	Oui	
Saint-Lunaire	Le Pont / la Ville Mignon	11,1 %	60	Oui	Oui	
Saint-Malo	La Buzardière	15,9 %	31	Oui	Structuration « rue » historique	
Saint-Malo	La Ville-Besnard	20,3 %	32	Oui	Faiblement affirmé	Activités (stockage), Proximité agglomération (moins de 300m)
Saint-Malo	Le Gué	15,3 %	31	Oui	Oui	Proche agglomération (moins de 300m)
Saint-Méloir	Les Portes	15 %	51	Oui	Structuration « rue » historique	
Saint-Méloir	Domaine Robin / La Loge / La Haute Ville	14,3 %	99	Oui	Oui	
Saint-Méloir	La Rimbaudais	14,8 %	53	Oui	Oui	Assainissement collectif
Saint-Méloir	La Massuère	18,8 %	46	Oui	Oui	
Saint-Méloir	Le Fougeray	13,3 %	49	Oui	Oui	
Saint-Père	Hervelin	13,2 %	41	Oui	Faiblement affirmé	Assainissement collectif, Réseau de Gaz, Séparé par corridor humide non perçu sur le terrain.

Le tableau ci-dessous illustre les caractéristiques des secteurs analysés et non retenus pour raison d'absence complète d'un des critères ou de la faiblesse du socle des critères.

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m²	Continuité	Structuration	
Beaussais/Mer	La Ville Beslay	12,2 %	20	Oui	Non	
Beaussais/Mer	La Ville Quartier	12,3 %	20	Faiblement affirmé	Non	
Cherrueix	La Croix-Galliot	16,2 %	16	Non	Faiblement affirmé	Bâtiments historiques Présence artisan
Hirel	Fédeuil	13,8%	15+20	Non	Structure rue historique	Proximité axe secondaire (D4) Deux entités discontinues
Hirel	Croix de Kermeur	13 %	32	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
La Richardais	Ville Mahé	10,6 %	26 Le jugement du TA de Rennes n°1402532 du 14 avril 2017, bien qu'antérieur à la loi ELAN évoque « la présence d'une quinzaine de constructions »	Oui Le jugement du TA de Rennes n°1402532 du 14 avril 2017, bien qu'antérieur à la loi ELAN évoque « urbanisation diffuse ».	Structuration « rue » historique	Proximité agglomération Assainissement collectif Réseaux éclairage, pluvial... Le jugement du TA de Rennes n°1402532 du 14 avril 2017, bien qu'antérieur à la loi ELAN évoque « la présence d'une quinzaine de constructions » et une « urbanisation diffuse ». <u>Précision : ce secteur a été retiré après la notification aux personnes publiques associées et la mise à disposition du public.</u>
Lancieux	La Ridelais	12,1 %	29	Non	Non	
Mont-Dol	La Bassière	23,6 %	24	Oui	Non	Présence menuisier
Mont-Dol	Les Guérets/ la bécane	9,6 %	25	Oui	Non	Faible densité, Très linéaire Proximité Agglo et autres espaces bâtis
Mont-Dol	Villeneuve	13,5	22	Oui	Faiblement affirmé	
Pleurtuit	Le Charlais	11,8 %	28	O/N	Non	Assainissement collectif
Pleurtuit	Les Frétais	12,3 %	23	O/N	Non	Assainissement collectif
Pleurtuit	Le Mottay	11,2 %	22	Non	Non	Assainissement collectif
Pleurtuit	L'Ivenais	17 %	24	Oui	Non	
Pleurtuit	La Roichais	14,6 %	23	Non	Non	
Pleurtuit	Les Forges	18,5 %	23	Oui	Non	
Pleurtuit	La Croix/ la Biotière	10,9 %	25	Oui	Non	
Pleurtuit	Le Petit Gardon	12,6 %	21	Non	Non	
Roz/Couesnon	Roche Blanche	15,3 %	19	Oui	Faiblement affirmé	Une douzaine de constructions complémentaires au sud mais avec discontinuité
Roz/Couesnon	La Couëtture	13,4 %	21	Non	Non	
Roz/Couesnon	La Ville/ Bégossière	11,9 %	26	Faiblement affirmé	Non	
Saint-Broladre	L'Epinais	18,6 %	25	Oui	Non	
Saint-Broladre	La Ginglais	10,8	24	Oui	Non	
Saint-Broladre	Les Muriaux	11,7 %	31	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m²	Continuité	Structuration	
Saint-Coulomb	La Ville-Es-Jarets	12,3 %	20	Faiblement affirmé	Non	
Saint-Coulomb	La Gatinais	13,1 %	23	Non	Non	
Saint-Lunaire	Launay	11,7 %	27	Oui	Non	
Saint-Malo	Frotu	12 %	20	Non	Non	
Saint-Malo	La Mettrie-au-Chanoine	15,4 %	25	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
Saint-Père	Le Val	13,7 %	28	Oui	Non	
Saint-Père	La Ronce	12,2 %	22	Oui	Non	

III - Changements relatifs à l'évaluation environnementale, apportés au SCoT

L'annexe 1.D de la présente modification simplifiée du SCoT présente l'évaluation environnementale de la modification simplifiée et expose les changements apportés au SCoT en conséquence. Ces changements sont relatifs à différentes parties du rapport de présentation.