

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU SCOT DU PAYS D'AURAY

I. Rapport de Présentation



RÉSUMÉ

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (dite « loi ELAN ») a modifié la « loi Littoral », et notamment ses dispositions codifiées à l'art L. 121-8 du Code de l'urbanisme, qui définissent les conditions d'extension de l'urbanisation dans les communes littorales.

Pour permettre aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) de mettre en œuvre rapidement ces mesures, la « loi ELAN » autorise le recours à la procédure de modification simplifiée des SCoT en applications des articles L. 143-37 à L. 143-39 du Code de l'urbanisme.

Tel est l'objet de la présente modification simplifiée du SCoT du Pays d'Auray.

Modification simplifiée n°2
approuvée par la délibération n°2022DC23
du Comité Syndical du Pays d'Auray
réunit le 07 juillet 2022

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION

- L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE
- LA DÉSUÉTUDE DES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA « LOI LITTORAL » DANS LE SCOT EN VIGUEUR
 - ↳ « Agglomération » et « village » : confrontation des critères retenus par le SCOT en vigueur avec les évolutions de la jurisprudence
 - ↳ « SDU » et « diffus »
 - ↳ Les parcs et les zones d'activités économiques (ZAE)
 - ↳ La suppression des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DES CRITÈRES D'IDENTIFICATION DES SECTEURS URBANISÉS

- I. Les critères « socle » d'identification des secteurs urbanisés en Pays d'Auray
 - A. La continuité des constructions existantes entre elles
 - a. Détermination du critère de continuité des constructions existantes entre elles
 - b. Modalités de mise en œuvre du critère de continuité des constructions existantes
 - i. Inter-distance maximale pour une continuité des constructions entre elles
 - ii. Ruptures de la continuité en deçà d'une cinquantaine de mètres
 - B. La densité de l'urbanisation
 - a. Détermination du critère de densité de l'urbanisation
 - b. Modalités de mise en œuvre
 - C. La structuration de l'urbanisation
 - a. Structuration par la voirie
 - b. Structuration par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets
 - c. Structuration par l'assainissement
- II. Les critères complémentaires liés au parti d'aménagement du SCOT du Pays d'Auray
 - A. Le nombre de logements
 - a. Détermination
 - b. Modalités de mise en œuvre
 - B. Critères qui tiennent à l'armature territoriale
 - a. Les « agglomérations » :
 - b. Les « agglomérations et villages à vocation économique » :
 - c. Les « villages » :
 - d. Les « secteur déjà urbanisé » :
 - C. Critères complémentaires qui étayent la structuration des lieux
 - a. Structuration par les équipements et lieux collectifs
 - b. Un noyau bâti traditionnel

3. IDENTIFICATION DES SECTEURS URBANISÉS EN PAYS D'AURAY

- Identification des « AGGLOMÉRATIONS »
- Identification des « AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES À VOCATION ÉCONOMIQUE »
- Identification des « VILLAGES »
- Identification des « SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS » (SDU)

4. MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

- Modification n°1 : Page 116 du DOO
- Modification n°2 : page 118 du DOO
- Modification n°3 : pages 116 et 117 du DOO
- Modification n°4 : ajout au DOO
- Modification n°5 : modification de la carte et ajout d'une nouvelle carte dans le DOO
- Modification n°6 : modification des pages 118 et 119 du DOO
- Modification n°7 : ajout au DOO
- Modification n°8 : modification de la page 119 du DOO
- Modification n°9 : suppression *in extenso* des prescriptions relatives aux « *nouveaux hameaux intégrés à l'environnement* » page 117 du SCoT en vigueur

6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale s'inscrit dans la continuité du présent document, à compter de la page 48, mais dans un fichier distinct en raison de son poids numérique.

La version imprimée de ce document rassemble ces deux fichiers, tandis que la consultation des documents numériques implique momentanément d'accéder soit :

- Au présent **Rapport de présentation** de la modification n°2 (simplifiée) du SCoT du Pays d'Auray
 - ↳ Fichier numérique dénommé : [SCoT Modification-Simplifiée Rapport de Présentation 07 07 2022](#)
- À l'**évaluation environnementale** de la modification n°2 (simplifiée) du SCoT du Pays d'Auray
 - ↳ Fichier numérique dénommé : [EvalEnv ModifSimplif SCoT 07 07 2022](#)

1. INTRODUCTION

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article 42 (I) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, dite « loi ELAN », a modifié plusieurs dispositions issues de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à *l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral*, dite « loi Littoral » actuellement codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Notamment, la « loi ELAN » modifie les articles L. 121-3 et L. 121-8 de ce code.

Désormais, l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme habilite le *schéma de cohérence territoriale* (SCoT) à définir les modalités d'application de la « loi Littoral ». Il fait par ailleurs obligation au SCoT de déterminer les critères d'identification des « *agglomérations* », des « *villages* », et autres « *secteurs déjà urbanisés* » prévus à l'article L. 121-8 du même code, avant d'en définir la localisation.

Ainsi, alors que depuis sa promulgation en 1986, la « loi Littoral » ne permet l'urbanisation qu'en continuité de l'urbanisation existante, formée soit par des « *agglomérations* », soit par des « *villages* », il est désormais aussi possible, sous certaines conditions, de densifier des « *secteurs déjà urbanisés* ».

Au passage, la loi « ELAN » supprime la possibilité de réaliser une urbanisation en « *hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Désormais en effet, selon l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme :

« *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* »

L'article L. 121-8 du même code prévoit :

« *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. »

Par ailleurs et de manière transitoire, l'article 42 (II) de la « loi ELAN » permet une mise en œuvre rapide de cette habilitation législative du SCoT, en recourant à la procédure de modification simplifiée avant le 31 décembre 2021.

Ainsi au terme de l'article 42 (II) 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 ; »

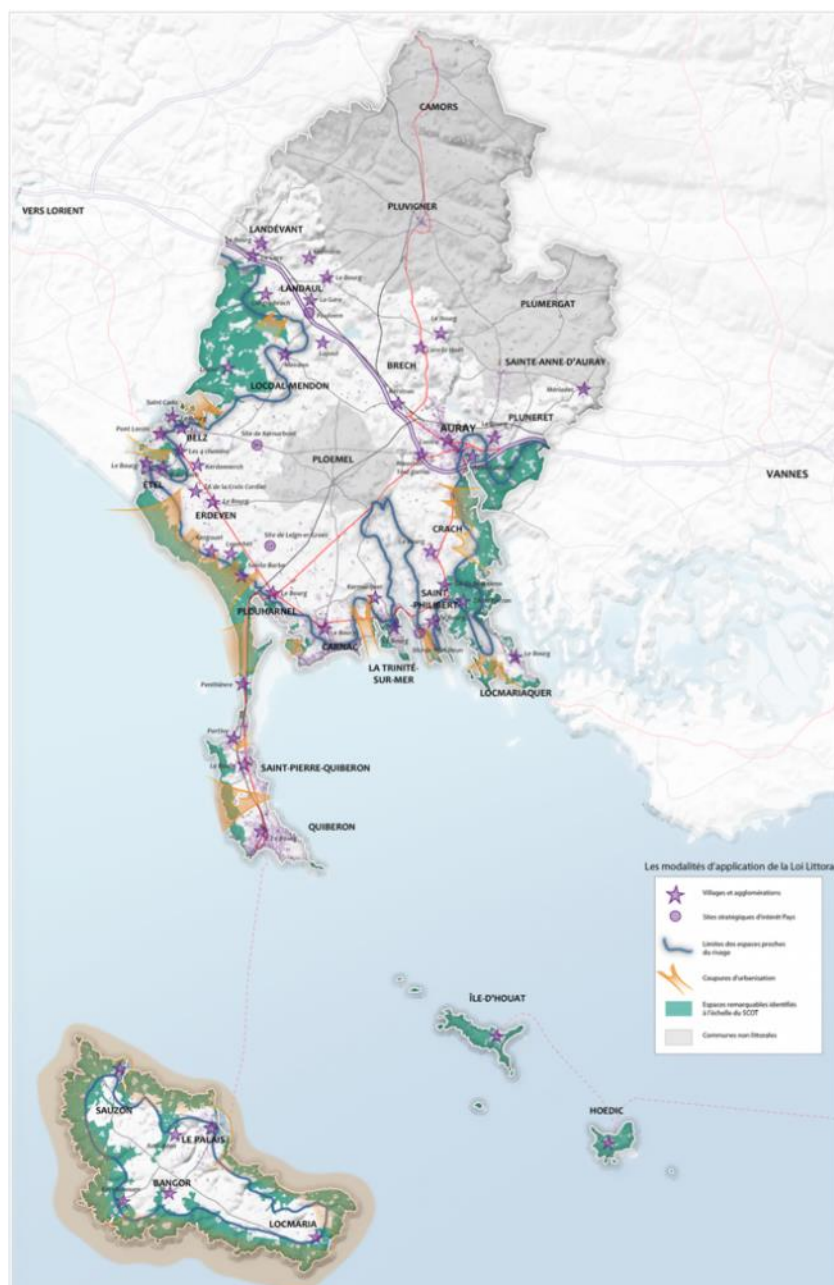
Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray a choisi de recourir à la procédure de *modification simplifiée* pour adapter le SCoT qu'il porte aux nouvelles règles en vigueur, en

déterminant les critères d'identification des « agglomérations », des « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés » prévus par l'article L. 121-8 déjà cité, avant de définir leur localisation.

LA DÉSUÉTUDE DES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA « LOI LITTORAL » DANS LE SCOT EN VIGUEUR

Au moment de l'approbation du SCOT du Pays d'Auray en 2014, rien ne lui interdisait de définir et de localiser les « agglomérations » et les « villages » dessinés par la « loi Littoral », bien que cela ne soit pas explicitement prévu par la loi, ni obligatoire.

Il définit donc déjà, en partie, les modalités d'application de la « loi Littoral » au travers du document graphique suivant (Cf. page 115 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) à la lumière du contexte juridique de l'époque :



« Agglomération » et « village » : confrontation des critères retenus par le SCoT en vigueur avec les évolutions de la jurisprudence

Le SCoT du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014, définit et il localise des « *agglomérations* » et des « *villages* » selon ses spécificités territoriales, en tenant compte de l'interprétation des lois et des règlements de cette époque, qui s'appuyaient entre autres sur la présence d'équipements publics ou commerciaux pour reconnaître le caractère suffisamment urbanisé d'un secteur.

Extrait DOO, action 2 page 116 :

« Au regard des principes prévus par la doctrine administrative et de la jurisprudence, la définition de *village* est établie en combinant les critères non exhaustifs suivants :

- Présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- Présence d'un nombre significatif de constructions héritées de la centralité passée du site,
- **Présence d'équipements** et de lieux de vie : le site doit alors permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité de quelques constructions ».

L'agglomération, quant à elle, est définie comme étant un ensemble urbain de taille significative (dont chefs-lieux de commune) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des **services, des activités et/ou des équipements**.

Par exemple, les bourgs sont des agglomérations, ainsi que notamment certaines zones d'activités de grande taille.

Notamment, la qualification d'agglomération pour Landaul Gare repose sur une configuration qui s'organise fonctionnellement en lien avec la gare et **accueillant des services (restauration, ...)**. En effet ce Parc ne résulte pas spatialement d'un développement opportuniste et lâche. Il s'inscrit dans un cadre aménagé autour d'éléments urbains spécifiques liés à des parcs d'activités fonctionnel et « vivants ».

.../....

Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants ont, au moins, une agglomération.

C'est ainsi que des espaces urbanisés n'ont pas été reconnus comme « *agglomération* » ou comme « *Village* » par le SCoT, alors même que leur consistance, leur structuration et le nombre de logements qui les constituent, de même éventuellement que leur caractère historique et leur rôle au sein de la commune, les distinguaient d'un secteur d'urbanisation diffuse.

Depuis, l'interprétation de la loi a évolué. Aujourd'hui, « *les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions [...]* » alors que « *en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.* » (Conseil d'État, 9 novembre 2015, n°372531).

Cette interprétation a été maintes fois retenue, et les juridictions administratives ont reconnu à plusieurs reprises la suffisance de l'urbanisation de secteurs du Pays d'Auray que le SCoT avait pourtant qualifié implicitement d'*espaces d'urbanisation diffuse*.

L'objectif de la présente *modification simplifiée* étant de déterminer les critères d'identification des « *agglomérations* », des « *villages* » et autres « *secteurs déjà urbanisés* » après la loi « ELAN », avant de les localiser, l'ensemble des espaces présumés urbanisés du territoire doit donc être réinterrogé,

en prêtant attention à la cohérence des critères à retenir, y compris avec le parti d'aménagement¹ du SCoT.

« SDU » et diffus

Lors de l'approbation du SCoT le 14 février 2014, la notion de « *secteurs déjà urbanisés* » introduite par la « loi ELAN » n'existait pas et, comme cela est mentionné plus haut, la jurisprudence du Conseil d'État n'était pas ce qu'elle est aujourd'hui (Cf. par ex : CE, 9 novembre 2015, n°372531).

En revanche, la jurisprudence de l'époque admettait qu'une nouvelle construction ne constitue pas une extension de l'urbanisation dans certaines conditions.

C'est pourquoi le SCoT prévoyait que les communes, dans leur PLU, puissent mettre en œuvre cet objectif :

Extrait du DOO :

Elles tiennent par ailleurs compte du fait qu'une construction nouvelle ou une extension mesurée de construction peuvent dans certains cas ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

Dans des secteurs urbanisés denses de taille limitée constituant un petit noyau urbain, une extension limitée d'une construction, ou une nouvelle construction de gabarit comparable aux constructions limitrophes ne modifiant pas la silhouette et la configuration du site bâti, ne constituera pas une extension de l'urbanisation et pourra sous cette condition être autorisée par le règlement du PLU : cette légère « densification » peut notamment présenter un intérêt pour des rénovations/réhabilitations et entre dans le cadre de la politique patrimoniale du SCoT.

En revanche une nouvelle construction dans de l'habitat diffus lâche constituera la plupart du temps une extension de l'urbanisation.

Les PLU apprécient sur cette base les secteurs urbanisés constitués de taille limitée pouvant recevoir sous condition de gabarit une ou quelques constructions dont l'édification pourrait ne pas constituer une extension de l'urbanisation. Ils peuvent, le cas échéant, instituer des zones non aedificandi, autorisant néanmoins les installations d'assainissement non collectif, pour limiter les risques d'extension remettant en cause la configuration des lieux.

Le SCoT intégrait une condition pour cette densification puisqu'elle ne pouvait se faire que dans le cas « *d'une nouvelle construction de gabarit comparable aux constructions limitrophes ne modifiant pas la silhouette et la configuration du site bâti* ».

Cette condition du SCoT avoisine celle mise en place par la « loi ELAN » au sein des « *secteurs déjà urbanisés* » puisqu'elle dispose que : « *...des constructions et installations peuvent être autorisées [...] 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* ».

La présente modification adapte donc le contenu du SCoT en vigueur aux nouvelles dispositions de la « loi ELAN » et détermine ainsi les critères qui identifient les « *secteurs déjà urbanisés* » (SDU) avant de les localiser.

¹ C'est l'idée d'un « parti pris » en matière d'aménagement, donc celle des choix politiques et des stratégies qui encadrent les modalités d'aménagement et sa répartition dans l'espace. Ce sont les choix qui évitent qu'un territoire « subisse » son urbanisation faute de l'avoir pensée stratégiquement en amont, et qui à l'inverse permettent sa maîtrise.

Les parcs et les zones d'activités économiques (ZAE)

Cette démarche trouve également à s'appliquer aux espaces urbanisés à dominante économique, qualifiés lapidairement dans le SCoT en vigueur de « zones d'activité de grande taille », leur conférant implicitement la qualité « *d'agglomérations* » ou de « *village* » au sens de la « loi Littoral ».

Extrait du DOO, action 2 page 117 : « *Par exemple, les bourgs sont des agglomérations, ainsi que notamment certaines zones d'activités de grande taille* »

Cette modification simplifiée du SCoT donne l'occasion de préciser les critères d'identification des espaces urbanisés à dominante économique relevant d'une qualification « *d'agglomération* » ou de « *village* » au sens de la « loi Littoral ».

Suppression des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

Enfin, le SCoT prévoyait la possibilité de créer des *hameaux nouveaux intégrés à l'environnement*. Comme précisé précédemment, cette possibilité est abrogée par la « loi ELAN ».

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DES CRITÈRES D'IDENTIFICATION DES SECTEURS URBANISÉS

La seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme demande au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de déterminer « *les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation* ». Il appartient ensuite au plan local d'urbanisme de les délimiter.

L'article L. 121-8 établit en effet le principe selon lequel, dans les « *communes littorales*² » « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

Selon la loi, dans ces communes, il existe donc trois types de secteurs urbanisés, les « *agglomérations* », les « *villages* » et les secteurs « *déjà* » urbanisés qui se distinguent des « *espaces d'urbanisation diffuse* ».

En effet, en plus des « *agglomérations* » et des « *villages* », dont les critères d'identification ont été notamment déterminés par l'interprétation que le juge administratif a fait de ces notions, l'article L. 121-8 en question ajoute qu'il est aussi possible d'autoriser des constructions et des installations dans des « *secteurs déjà urbanisés* ».

Ce même article du Code de l'urbanisme précise que : « *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* ».

Les critères d'identification de ces « *secteurs déjà urbanisés* » (densité, continuité, structuration de l'urbanisation) sont suggérés par le Code de l'urbanisme sans que rien n'interdise de les préciser ou d'en ajouter³ dans le SCoT.

Ces critères légaux sont physiques, ils caractérisent une morphologie urbaine, en cohérence avec la jurisprudence administrative déjà connue et qui porte sur les « *agglomérations* » et les « *villages* ».

Pour autant, au travers de ces dispositions, le législateur révèle une gradation de ces espaces « *urbanisables* », qui justifie une mise en œuvre différenciée de ces critères selon qu'il s'agit d'une « *agglomération* », d'un « *village* » ou d'un « *secteur déjà urbanisé* »

Ces derniers sont les moins urbanisés des trois, et faute de critères légaux, les « *agglomérations* » et « *villages* » bénéficient d'une marge d'interprétation en fonction des spécificités locales.

Cette cohérence des critères légaux et jurisprudentiels ne justifie pas d'avantage leur mise en œuvre uniforme dans tous les SCoT littoraux.

Plus précisément encore, les exigences propres aux « *secteurs déjà urbanisés* » (espaces que la loi distingue de ceux où l'urbanisation est diffuse, qui ne peuvent être étendus, etc.) démontrent que leur niveau d'urbanisation est moindre que celui des « *agglomérations* » et des « *villages* », mais pas au point de relever de l'urbanisation diffuse.

Le Pays d'Auray, porteur du SCoT du même nom, étant justement habilité à déterminer les critères d'identification de ces trois types de secteurs urbanisés, il le fera donc en hiérarchisant les

² Cf. Article L. 121-1 C. Urb.

³ Cf. [...] « *Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, [...]* ».

« agglomérations », les « villages » et les « secteurs déjà urbanisés » en fonction de leurs morphologies respectives.

Mais outre ces critères « socles » d'origine légale, parce que le SCoT est un projet de territoire qui, dans une certaine mesure, traduit la mise en application de la règle de rang supérieur au regard des spécificités locales, le Pays d'Auray a choisi de retenir des critères complémentaires, liés au parti pris de l'aménagement de son territoire tel qu'il résulte du SCoT en vigueur.

L'habilitation législative à déterminer les critères d'identification des secteurs « suffisamment » urbanisés de son territoire que seraient les « agglomérations », les « villages » et les « secteurs déjà urbanisés », conduit donc le Pays d'Auray à déterminer des critères d'ordre quantitatifs et morphologiques (critères « socles »), avec lesquels doivent converger des critères notamment d'ordre qualitatif qui respectent⁴ et traduisent ce parti d'aménagement (critères complémentaires).

- I. Les critères « socle » d'identification des secteurs urbanisés en Pays d'Auray
- II. Les critères complémentaires liés au parti d'aménagement du SCoT du Pays d'Auray

I. Les critères « socle » d'identification des secteurs urbanisés en Pays d'Auray

Les mêmes critères « socle » permettent d'identifier les « agglomérations », les « villages » et les « secteurs déjà urbanisés », puisqu'ils doivent caractériser la morphologie des secteurs de manière à les distinguer selon ces trois concepts. Ces trois catégories étant par nature distinctes, le niveau d'exigence de leur mise en œuvre est différent selon celle des trois dont il s'agit.

Propos liminaire : la bande littorale de cent mètres et les espaces proches du rivage (EPR)

Il résulte de l'article L. 121-8 cité plus haut que : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, [et] des espaces proches du rivage [...] ».

La situation d'un secteur urbanisé dans la bande des 100 mètres, ou simplement en proximité du rivage, n'est pas à proprement parler, selon la loi, un critère qui exclut l'identification d'un « secteur déjà urbanisé ». En revanche, un terrain situé à l'intérieur d'un « secteur déjà urbanisé », au sein de la bande des 100 mètres ou des espaces proches du rivage, est nécessairement inconstructible.

L'identification d'un « secteur déjà urbanisé » est donc possible dans un espace proche du rivage, **sans que cela autorise des constructions et installations**. Le SCoT identifie donc des « secteurs déjà urbanisés » dont une part au moins n'est manifestement pas proche du rivage.

La « loi Littoral »⁵ ne définit pas nécessairement les notions dont elle dispose, comme le principe de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, « l'agglomération » ou encore le « village ».

⁴ Il s'agit seulement d'une *modification simplifiée*, ce qui impose le respect du SCoT en vigueur et limite l'ampleur de son évolution.

⁵ Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Pourtant, l'interprétation de ces notions conditionne la détermination des critères d'identification des secteurs urbanisés, puisque c'est bien au sens de cette loi que l'urbanisation est reconnue ou non⁶.

L'interprétation de ces notions est essentiellement réalisée par le juge administratif (jurisprudence) et par l'État (doctrine administrative).

Depuis la promulgation de la « loi Littoral » en 1986, de nombreuses décisions ont été rendues par la justice administrative. Il en résulte un cadre jurisprudentiel qui, sans être intangible, procure un référentiel duquel il est difficile de s'écarter sans un argumentaire sérieux, pourvu de motifs compatibles avec la « loi Littoral ». En effet, le SCOT doit rester compatible avec les dispositions d'urbanisme particulières au littoral.

Ainsi, pour déterminer les critères d'identification des secteurs urbanisés, le Pays d'Auray choisit de s'inscrire dans ces cadres, sans perdre de vue ni la nécessaire gradation entre les trois types de secteurs urbanisés, ni les spécificités locales de son territoire (exemple : enjeu de préservation d'une population habitant le littoral à l'année).

A. La continuité des constructions existantes entre elles

a. Détermination du critère de continuité des constructions existantes entre elles

Afin de lutter contre l'étalement urbain le long du rivage, la conurbation⁷ et le mitage urbain du littoral, le principe impératif d'une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante est au cœur du dispositif de la « loi Littoral », ce qui en fait un critère incontournable qui interdit les constructions qui ne s'inscrivent pas en continuité avec les autres.

Il faut donc pouvoir identifier des secteurs rassemblant un nombre suffisant de constructions continues entre elles.

De la sorte, le principe de continuité permet d'estimer les contours présumés d'un secteur comportant des constructions.

Le Pays d'Auray détermine donc que la continuité des constructions existantes entre-elles est un critère préliminaire à l'identification d'un secteur urbanisé au sens de la « loi Littoral ».

Cependant et en tout état de cause, la continuité des constructions existantes ne suffit pas à caractériser un secteur urbanisé au sens de la « loi Littoral ».

b. Modalités de mise en œuvre du critère de continuité des constructions existantes

i. Inter-distance maximale pour une continuité des constructions entre elles

Selon la « loi Littoral », l'urbanisation s'envisage en continuité de l'urbanisation existante.

Dans son interprétation de cette loi, le juge administratif ne reconnaît généralement pas la continuité d'un projet de construction distant de plus d'une cinquantaine de mètres de l'urbanisation préexistante.

⁶ Le Conseil d'État a jugé que c'est bien au sens de la « loi Littoral », et non selon le langage courant que s'entendent ces notions.

⁷ Conurbation : Ensemble urbain formé par plusieurs centralités progressivement reliées entre elles par l'étalement notamment linéaire des périphéries.

Bien qu'il ne s'agisse pas présentement de la continuité d'un projet de construction avec l'urbanisation préexistante, l'estimation de la continuité de constructions existantes, entre elles, susceptibles de composer un secteur urbanisé (« agglomération », « village » ou « SDU ») résulte de cette jurisprudence.

Ainsi et techniquement, la mesure de ces distances entre les constructions est réalisée en s'appuyant sur le système d'information qui permet la géomatique (géo-informatique).

Chaque construction, à l'exclusion du bâti léger (ex : abri de jardin) est pourvue d'un cercle numérique de 50 mètres de diamètre (25 mètres de rayon), centré sur ladite construction.

Les constructions dont les cercles sont séquentiels sont présumées continues entre elles, sous réserve des autres caractéristiques évoquées ci-après.

Il en résulte une rupture de la continuité de l'urbanisation quand des constructions se situent à plus d'une cinquantaine de mètres de distance les unes des autres (soit deux cercles de 50 m non séquentiels).

Cela implique par exemple que :

- Le supposé regroupement de constructions en deux « îlots » distants de plus d'une cinquantaine de mètres l'un de l'autre, sont en réalité deux secteurs distincts et discontinus,
- De même, pour une ou un groupe de constructions isolées à plus d'une cinquantaine de mètres d'un secteur plus consistant.

À noter que l'inter-distance entre les constructions qui constituent un secteur déterminé est appréciée d'autant plus restrictivement que le nombre de constructions présumées continues entre elles est faible.

L'application de ce principe de continuité révèle plusieurs centaines de secteurs comportant des constructions, auxquels il reste à appliquer d'autres critères.

En effet, il ne suffit pas que des constructions se situent à une distance inférieure à une cinquantaine de mètres les unes des autres pour être considérées comme continues entre-elles.

ii. Ruptures de la continuité en deçà d'une cinquantaine de mètres

En deçà d'une cinquantaine de mètres de distance, la rupture de continuité peut résulter de **l'évident isolement des constructions** par rapport au reste d'un secteur, ou encore d'un espace dont le comblement contribuerait à une urbanisation linéaire, en particulier si c'est situé le long du rivage.

Notamment, les interruptions de l'urbanisation qui dessinent **des « tronçons » linéaires** de constructions faisant face à un espace agricole ou naturel, d'un côté ou de l'autre d'une voie, ne créent pas des « dents creuses », mais rompent la continuité. De la sorte ces « tronçons » de constructions sont des espaces d'urbanisation diffuse.

Dans ces hypothèses en effet, le comblement de supposées « dents creuses » aggraverait l'étalement urbain, peut favoriser la conurbation, et porterait atteinte à la perméabilité écologique promue par le SCoT, modifiant la morphologie du secteur en accentuant son emprise sur le paysage.

Par ailleurs, **les éléments physiques infranchissables** au fil de la vie courante, tels que des voies de circulation (par exemple : routes, voies ferrées), ou des éléments naturels (par exemple : cours d'eau, ruptures de niveaux ou barres rocheuses), etc., peuvent, selon la configuration des lieux, constituer des ruptures de la continuité entre les constructions et les installations situées à moins d'une cinquantaine de mètres les unes des autres.

À moins d'une cinquantaine de mètres d'inter-distance entre les constructions, de façon plus particulière, une relation fonctionnelle quotidienne entre des secteurs urbanisés situés de part et d'autre d'un pont,

d'un tunnel ou d'un passage à niveau accessibles, etc., est de nature à caractériser une continuité de l'urbanisation.

Enfin, des **espaces « verts » ou naturels cernés par des constructions** et qui participent au fonctionnement urbain en remplissant une fonction sociale ou récréative au sein d'un secteur urbanisé, ne rompent pas nécessairement l'urbanisation, en particulier si cette urbanisation est dense.

Outre l'assise présumée des contours d'un secteur comportant des constructions, ce critère permet aussi d'estimer la densité de l'urbanisation.

B. La densité de l'urbanisation

a. Détermination du critère de densité de l'urbanisation

Il s'agit d'établir qu'un secteur est suffisamment consistant pour caractériser son urbanisation. Cette « consistance » résulte nécessairement d'une quantité de constructions existantes.

Toutefois, en considérant les modes d'urbanisation des dernières décennies (pavillonnaire sur de grandes parcelles), dans la mesure où le législateur entend lutter contre l'étalement et le mitage urbain, il semble nécessaire de s'intéresser aussi à la densité des constructions existantes.

À ce sujet maintes fois le juge administratif a rappelé que l'urbanité d'un secteur est caractérisée par « *un nombre et une densité significative de constructions* »⁸.

Le Pays d'Auray détermine donc qu'une fois la continuité des constructions établie de manière à estimer les contours présumés d'un secteur comportant des constructions, le nombre et la densité de ces dernières sont deux critères nécessaires à l'identification d'un « secteur urbanisé ».

b. Modalités de mise en œuvre

Dans la mesure où la « loi Littoral » entend lutter contre le mitage et l'étalement urbain, elle conduit à reconnaître l'urbanité là où les constructions sont nombreuses, mais aussi là où elles sont concentrées. D'ailleurs les deux sont indissociables ; la densité a tendance à fléchir avec la diminution du nombre de constructions. La jurisprudence administrative qualifie d'ailleurs de « *village* » des secteurs d'une cinquantaine de constructions, parce qu'elles sont densément implantées, de sorte qu'il s'agit bien d'un secteur urbanisé⁹.

Le nombre de constructions seul ne peut donc suffire. Il ne donne aucune indication sur la concentration de l'urbanisation. Pour sa part, l'inter-distance entre les constructions qui aide à caractériser la continuité de l'urbanisation, donne seulement un premier indice de la densité du bâti (Cf. supra).

⁸ Conseil d'État, 9 novembre 2015 Commune de Porto Vecchio n° 372531,

⁹ TA de Rennes, 3 mai 2019, n°1604543 ; 28 juin 2019, n°1700896 et 8 novembre 2019, n°1604447 (commune de Sauzon).

C'est en revanche bien le rapport entre un nombre de constructions et l'espace en question qui donne la mesure de la densité de l'urbanisation¹⁰.

La mise en œuvre de ces deux critères révèle, en nombre et en densité des constructions, une typologie (voire un « morphotype » ou encore une « maille »¹¹) des secteurs urbanisés en Pays d'Auray. Ainsi en référant la morphologie locale de l'urbanisation, il est possible de distinguer les secteurs urbanisés de ceux où l'urbanisation est diffuse, et d'opérer une gradation entre « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés ».

Au sens de la « loi Littoral » et en Pays d'Auray, sans qu'il s'agisse de seuils intangibles, un « village » réunit à minima environ une cinquantaine de constructions d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectare (un peu plus basse si d'autres critères le justifient), tandis qu'un « secteur déjà urbanisé » regroupe à minima une trentaine de constructions d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares.

Le nombre et la densité des constructions sont donc deux critères qui se complètent, et un binôme observé chronologiquement, juste après avoir identifié un regroupement de constructions suffisamment continues entre elles.

Mais ce binôme ne se suffit généralement pas à lui-même. Prépondérant, il n'est pas forcément réhibitoire ; dès lors que les valeurs en question diminuent, un autre critère est susceptible de confirmer ou d'infirmier l'urbanité des lieux.

Ainsi, un secteur est d'autant plus urbain qu'il « fonctionne ». À cet égard l'ampleur de sa structuration est le critère suivant dans la séquence de l'analyse.

C. La structuration de l'urbanisation

Un secteur comportant des constructions est d'autant plus urbain qu'il concentre des populations et des constructions pour les accueillir.

Mais encore faut-il que ce lieu « fonctionne », en répondant aux besoins de ceux qui l'occupent (vivre ensemble, « faire société », etc.), ce qui dépend en particulier des équipements qui structurent le fonctionnement de la société locale.

Évidemment les « agglomérations » sont notablement structurées, et ce critère interroge plus les « villages » et les « secteurs déjà urbanisé ».

¹⁰ Pour rappel, il n'appartient pas au SCoT de délimiter des secteurs urbanisés au titre de la « loi Littoral », rôle dévolu aux plans locaux d'urbanisme des communes. La distinction de regroupements de constructions présumées continues entre elles est donc nécessaire à l'identification des objets analysés et à la mesure de la densité de leur urbanisation, sans que cela ne constitue une délimitation de ces secteurs par le SCoT.

¹¹ Cette maille peut par exemple être exprimée par des moyennes révélées par l'analyse ; en Pays d'Auray, en moyenne un « village » réunit environ 200 constructions d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectare.

Pour mesurer à quel point la structuration des lieux contribue à son urbanité et qualifier un « *village* », la jurisprudence recherche traditionnellement la présence d'équipements et de réseaux publics.

Dans le même esprit, la loi prévoit qu'un « *secteur déjà urbanisé* » se distingue de l'urbanisation diffuse au travers d'une structuration par des voies de circulation et de 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.

Le Pays d'Auray détermine donc que l'ampleur de la structuration d'un secteur par la voirie, les réseaux d'accès aux services publics, de même que la présence d'équipements et de lieux collectifs, contribuent à la reconnaissance du caractère urbanisé d'un secteur comportant des constructions.

Cette recherche perd son utilité dans le contexte d'un nombre élevé de constructions denses¹². C'est donc quand le binôme « nombre et densité des constructions » se réduit que le critère tiré de la structuration des lieux gagne en opportunité.

De plus, le niveau d'exigence ne saurait être le même lorsqu'il s'agit de la qualification d'un « *village* » et quand c'est celle d'un « *secteur déjà urbanisé* ».

a. Structuration par la voirie

La voirie participe directement de la morphologie urbaine. Elle est liée au nombre et à l'implantation des constructions. En théorie, moins il y a de constructions, moins la desserte est nécessaire et moins le réseau viaire se ramifie, et inversement.

L'affectation de la voirie joue aussi un rôle non négligeable dans la mesure où quelques voies privées ne témoignent guère d'un niveau d'équipement public ni ne révèle une urbanité notoire.

Force aussi est de constater que le niveau d'urbanité d'un « *village* » ne saurait être le même que celui exigé d'un « *secteur déjà urbanisé* ». La jurisprudence administrative exige généralement plusieurs voies publiques se croisant pour reconnaître un « *village* ».

Ainsi, pour étayer l'urbanité d'un « *village* », le Pays d'Auray s'assure qu'il est structuré par un réseau complexe de voies publiques, à l'exclusion d'une implantation linéaire composée de quelques constructions sur un seul rang, longeant une voie unique.

La complexité du réseau viaire d'un « *village* » résulte du croisement des voies, ou de l'existence d'un réseau principal irrigué de tronçons secondaires, ou encore d'une segmentation du réseau par des embranchements.

Une voie unique peut cependant s'avérer suffisamment structurante quand elle est rythmée par l'implantation de constructions denses et nombreuses sur au moins deux rangs ; par exemple une centaine de constructions regroupées de manière dense et continue le long d'une voie communale et des chemins qui lui sont adjacents peuvent être suffisamment structurants.

Dans ce cas le nombre de constructions prévaut sur l'exigence d'un réseau de voies publiques croisées, si leur ramification est suffisante.

S'agissant des « *secteurs déjà urbanisés* », leur typologie en Pays d'Auray montre qu'en deçà d'une trentaine, il commence à ne plus y avoir assez de constructions à desservir pour que la voirie soit objectivement structurante.

¹² La complexité d'un réseau viaire en agglomération est évidente.

La densité d'un « secteur déjà urbanisé » et « l'épaisseur » de l'implantation des constructions depuis la voie sont deux caractéristiques qui peuvent effectivement compenser la linéarité de la voirie, à l'exclusion notable des secteurs strictement linéaires et sans consistance.

Ainsi un réseau de voies publiques ramifiées en « râteau » ou en « arrêtes de poisson » peut suffire dès lors qu'il est au moins question d'une trentaine de constructions dont la densité se situe dans la moyenne constatée des « secteur déjà urbanisé », qui est de l'ordre de 11 à 12 constructions par hectare en Pays d'Auray.

b. Structuration par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets

L'absence des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets compromettrait sérieusement la reconnaissance de l'urbanité d'un secteur regroupant des constructions, mais ce critère n'est pas discriminant en Pays d'Auray car tous les secteurs étudiés disposent de ces réseaux et de la collecte des déchets.

c. Structuration par l'assainissement

Au regard des enjeux attachés à la qualité des eaux, l'inexistence de dispositifs d'assainissement des eaux usées serait rédhibitoire, mais aucun des secteurs étudiés n'est dépourvu soit d'un réseau d'accès au service public d'assainissement, soit des dispositifs d'assainissement non collectif prévus par les lois et les règlements.

L'enjeu réside donc plus dans la capacité à mettre en place des dispositifs d'assainissement, et plus particulièrement dans l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif.

Cette aptitude n'est pas en soi un critère d'identification d'un secteur urbanisé au titre de la « loi Littoral » en Pays d'Auray. En effet cette capacité est en réalité une condition de la constructibilité des secteurs identifiés dans le SCoT, et elle donne d'ores et déjà lieu à une orientation dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Enfin la structuration de l'urbanisation est parfois consolidée par la présence d'équipements et de lieux collectifs ou celle d'un noyau bâti traditionnel, qui par eux-mêmes peuvent ne pas suffire si le nombre et la densité des constructions sont trop faibles.

Au-delà des critères socles (morphologiques) qui visent à établir la consistance et le fonctionnement d'un secteur urbanisé, le Pays d'Auray détermine des critères qui tiennent au parti d'aménagement du SCoT.

II. Les critères complémentaires liés au parti d'aménagement du SCoT du Pays d'Auray

Le parti pris du SCoT pour envisager l'aménagement du territoire du Pays d'Auray s'attache notamment à la valorisation des paysages, des espaces urbains, ruraux et littoraux, et à la prise en compte des risques, des nuisances et des pollutions.

Ces trois derniers champs, de même que les dimensions paysagères et architecturales¹³, sont des conditions de l'urbanisation sans qu'il soit justifié ou nécessaire d'en tirer des critères d'identification des secteurs urbanisés.

Par ailleurs le SCoT en vigueur envisage la valorisation des espaces littoraux justement par le prisme de la « loi Littoral », avec laquelle il doit être compatible.

Autrement dit la reconnaissance du caractère urbanisé d'un espace comportant des constructions ne retire rien au poids de ces axes du parti d'aménagement du SCoT. Il n'est donc pas utile d'en tirer des critères d'identification.

En revanche, le SCoT s'attache également à l'enrichissement de l'offre résidentielle dans un contexte où l'équilibre social de l'habitat est de plus en plus en cause¹⁴, de même qu'il s'appuie sur la « multipolarité » du territoire pour favoriser la proximité des fonctions urbaines.

Le Pays d'Auray choisit donc d'en tenir compte pour déterminer des critères d'identification des secteurs urbanisés tirés du parti d'aménagement du SCoT, qui complètent les critères morphologiques décrits plus haut.

Les critères ainsi tirés du parti d'aménagement du SCoT s'appliquent chronologiquement après les critères socles, pour respecter l'armature territoriale multipolaire identifiée par le SCoT et pour mieux identifier les secteurs les plus à même de recevoir de nouveaux logements.

A. Le nombre de logements

a. Détermination

Pour rester compatible avec la « loi Littoral », le SCoT se doit de lutter contre l'étalement urbain. Mais le SCoT doit aussi enrichir et diversifier l'offre résidentielle dans un contexte encore plus tendu sous les effets de la crise sanitaire.

La conciliation de ces desseins justifie de privilégier l'urbanisation là où les logements sont d'ores et déjà plus nombreux pour renforcer les secteurs les plus urbanisés.

Le principe de continuité permet d'estimer les contours présumés d'un secteur comportant des constructions, de sorte qu'il est également possible d'estimer le nombre de logements qui s'y trouvent.

¹³ Le comblement des « dents creuses » dans un SDU ne doit pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, etc. (Cf. art. L. 121-8 C. Urb.)

¹⁴ Enjeux grandissants de l'accès au logement et de la mixité sociale, de la préservation d'une vie à l'année sur le littoral, etc.

De manière à concilier la lutte contre l'étalement urbain avec le respect de l'objectif du SCOT d'enrichir et de diversifier l'offre résidentielle en Pays d'Auray, il choisit de déterminer que le nombre de logements d'un secteur considéré est un critère qui contribue à l'identification d'un secteur urbanisé.

b. Modalités de mise en œuvre

Le nombre de logements n'a pas de rôle discriminant dans la qualification des « agglomérations », qui par définition les concentrent le plus. Quant au « village », un nombre élevé des logements est un plus qui consolide une qualification plutôt fondée sur le nombre et la densité des constructions. (Cf. infra).

En Pays d'Auray, la comparaison des secteurs urbanisés montre qu'en tant que critère, le nombre de logements soutient donc plus spécifiquement l'identification de secteurs composés à minima d'une trentaine de constructions, dont la densité est de l'ordre de 11 à 12 constructions par hectare.

B. Critères qui tiennent à l'armature territoriale

Le Parti d'aménagement du SCOT s'appuie sur une armature territoriale multipolaire, qui permet au Pays d'Auray de viser la meilleure proximité possible des fonctions urbaines.

La reconnaissance de secteurs urbanisés au titre de la « loi Littoral » doit donc s'inscrire dans cette logique, de sorte que le Pays choisit de déterminer des critères tirés de ce que peuvent représenter les « agglomérations », les « villages » et les « secteurs déjà urbanisés » au sein de cette armature.

a. Les « agglomérations » :

Pour s'accorder avec le SCOT en vigueur¹⁵, une « agglomération » constitue une **centralité principale** du Pays d'Auray, en fonction du rôle dudit secteur dans l'armature territoriale, à l'échelle communale ou intercommunale.

Ce rôle dépend de l'implantation des fonctions urbaines dans ledit secteur.

En l'occurrence le Pays d'Auray décide que les « agglomérations » sont caractérisées par une mixité fonctionnelle quasi-maximale (fonctions résidentielles, fonctions politiques et administratives, fonctions économiques, fonctions sociales, fonctions culturelles, mobilité).

Diversité des fonctions urbaines

Pour mesurer la diversité des fonctions urbaines et constater une « mixité fonctionnelle quasi-maximale », il a été tenu compte de la présence des fonctions urbaines selon les indices suivants :

- Fonctions résidentielles (présence de résidences principales, de résidences secondaires, d'hébergements) ;
- Fonctions administratives (présence des mairies, accueils des administrations, services publics de la sécurité tels que les centres de secours, etc.) ;
- Enseignement et formation (présence d'écoles, collèges, lycées, centres de formation y compris sportifs, etc.) ;
- Services de santé (présence d'hôpitaux, pharmacies, médecines de ville, paramédicaux, etc.) ;
- Fonctions économiques (activités primaires, industries et artisanats, activités tertiaires, commerce et activités économiques liées au tourisme, etc.) ;
- Fonctions sociales (vivacité du tissu associatif, équipements culturels et bâti patrimonial attractif tels que les chapelles ou les mégalithes, événements récurrents, etc.) ;

¹⁵ Pour rappel, il s'agit seulement d'une « modification simplifiée » du SCOT.

- Mobilité (présence de transports collectifs, de services de mobilité, d'équipements de mobilité active tels que des pistes cyclables ou de cheminements piétons dédiés).

Les mêmes indices ont été utilisés pour contribuer à identifier des « *villages* » (Cf. infra).

Partant de cette définition, l'analyse montre que, de fait en Pays d'Auray, une « mixité fonctionnelle quasi-maximale » converge sans exception avec une « urbanité » d'ores et déjà bien établie par les critères « socle ».

Ces secteurs présentent en effet un nombre et une densité des constructions qui ne s'opposent pas à la reconnaissance de ces « *agglomérations* », puisque la plus petite « *agglomération* » regroupe environ 200 constructions, et que les moins denses d'entre elles comportent toutes plusieurs centaines de constructions.

Pour ce qui concerne les « *agglomérations* », la mixité fonctionnelle est donc le critère principal qui permet de les identifier, et de parfois les distinguer de certains « *villages* » constitués de plusieurs centaines de constructions, mais dépourvus d'une mixité fonctionnelle suffisante pour être qualifiés « *d'agglomération* ».

Ainsi, il y a au moins une « *agglomération* » dans chaque commune (chefs-lieux), mais il y a aussi des secteurs qui, en raison de leur mixité fonctionnelle, du nombre et de la densité de leurs constructions, reçoivent légitimement cette qualification.

Parmi ces « autres agglomérations » que celles qui comportent une mairie, à noter par exemple Mériadec, à cheval sur deux communes, qui comporte deux mairies annexes en plus de nombreux équipements, commerces, services, écoles, etc.

b. Les « *agglomérations* » et « *villages* » à vocation économique :

Certaines zones d'activités économiques font partie de secteurs urbanisés consistants et diversifiés (mixité fonctionnelle), dont la globalité constitue une « *agglomération* » ou un « *village* » au sens de la « loi Littoral » et du SCoT du Pays d'Auray.

D'autres ne font pas partie intégrante des « *agglomérations* » ou des « *villages* », notamment s'agissant d'activités peu conciliables avec le voisinage des zones habitées (nuisances, pollutions, etc.).

Les constructions qui les constituent sont généralement de grande taille, bien supérieure à celles répondant au besoin de se loger, et elles sont entourées de vastes espaces logistiques (stockage, stationnement, ponts, quais et gestion des flux de livraison, équipements spécifiques d'assainissement des eaux usées, etc.).

La continuité, le nombre et la densité des constructions de ces ensembles ne sont par essence pas comparables à ceux des zones habitées, et pourtant ces secteurs n'en sont pas moins très urbanisés.

De plus la pénurie de foncier économique, dont la capacité ne permet plus de répondre à la demande des entreprises, est exacerbée sur le littoral, au point que les acteurs économiques doivent quitter le territoire pour trouver où développer leurs activités.

Le Pays d'Auray identifie donc des « *agglomérations et villages à vocation économique* » selon les mêmes critères que les autres secteurs urbanisés, mais en se référant à un « morphotype » différent et adapté à leurs spécificités morphologiques.

Ces « *agglomérations et villages à vocation économique* » s'articulent aussi avec la stratégie de développement économique déterminée par le SCoT en vigueur, qui vise notamment :

- ⇒ Le déploiement d'une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire,

⇒ L'organisation et la hiérarchisation des sites d'activités existants et futurs de son territoire (Cf. armature territoriale identifiée par le SCoT en vigueur).

Ainsi, l'urbanité de ces « *agglomérations et villages à vocation économique* » résulte à la fois :

- D'une surface artificialisée de l'ordre de 5 hectares et plus ;
- D'une continuité entre les constructions et les installations singularisée par :
 - ↳ Un rythme d'implantation du bâti propre aux besoins des activités économiques (grandes emprises au sol, grands bâtiments peu nombreux et espacés pour les besoins logistiques, etc.) ;
 - ↳ Une inter-distance entre les constructions qui intègre des espaces artificialisés fonctionnels, tels que les aires de stockage, de stationnement, les ponts et les quais, les équipements spécifiques d'assainissement des eaux usées, etc. ;
- Une densité moyenne de l'ordre de 5 à 6 constructions à vocation économique par hectare,
- Une structuration des lieux notamment par :
 - ↳ Un réseau viaire d'accès, et de desserte interne, dimensionnés pour les croisements de grands véhicules (ex : poids-lourds),
 - ↳ Un accès aux principaux réseaux de transport,
 - ↳ Des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de collecte des déchets et d'assainissement, ou des dispositifs relevant du service public de l'assainissement non collectif (selon l'aptitude des sols à les accueillir).

c. Les « villages » :

Le parti d'aménagement du SCoT conduit le Pays d'Auray à définir les « *villages* » comme des **centralités secondaires**. Ainsi le « *village* », même à petite échelle, a une vocation à développer son rôle au sein de l'armature territoriale.

Contrairement aux « *agglomérations* » dont la mixité fonctionnelle est prépondérante, la morphologie urbaine et les critères quantitatifs tels que le nombre et la densité des constructions, et la structuration du secteur sont essentiels pour identifier un « *village* ».

Cette morphologie ayant d'abord été établie en fonction des critères socles, la cohérence avec le parti d'aménagement du SCoT veut que les « *villages* » présentent une *mixité fonctionnelle* certes incomplète, voire limitée, mais qui distingue les « *villages* » les plus massifs des « *agglomérations* »¹⁶.

Par ailleurs, le « *village* » se différencie d'un « *secteur déjà urbanisé* » de morphologie comparable justement parce que contrairement à ce dernier, il joue manifestement un rôle dans la société locale.

De ce fait, s'agissant d'un territoire dont l'économie touristique est majeure, le rôle à l'échelle locale que peut jouer un secteur dans l'accueil et la gestion des flux touristiques (quelques infrastructures touristiques, voire quelques hébergements), dès lors que ce secteur est suffisamment consistant (Cf. critères « socle »), contribue à lui reconnaître la qualité de « *village* ».

Inversement un secteur comportant jusqu'à une centaine de constructions, mais dont la densité est relativement faible au regard de la moyenne des « *village* » du Pays d'Auray, sans diversité des fonctions urbaines, qui ne joue pas de rôle à dans l'armature territoriale, sera préférentiellement qualifié de « *secteur déjà urbanisé* ».

¹⁶ Il a été tenu compte de la présence des fonctions urbaines selon les mêmes indices décrits ci-dessus page 17, au sujet de la « mixité fonctionnelle quasi-maximale » des « *agglomérations* ».

Autrement dit en Pays d'Auray, un nombre important de constructions qui composent une « citée dortoir » ne suffit pas à conférer la qualité de « village » à un secteur urbanisé.

d. Les « secteur déjà urbanisé » :

En accord avec le parti d'aménagement du SCoT, le Pays d'Auray considère que le « secteur déjà urbanisé » ne joue pas, ni ne développe de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays.

C'est juste un secteur suffisamment urbanisé pour qu'il soit compréhensible d'y combler quelques « dents creuses », et que ledit secteur puisse « vivre » à l'intérieur de son enveloppe urbaine.

La présence de dents creuses n'est d'ailleurs pas un critère pour identifier un « secteur déjà urbanisé », et cette qualité peut être reconnue en l'absence de dents creuses.

Mais s'agissant de « secteur déjà urbanisé », les critères légaux s'imposent. La « continuité », la « densité » et la « structuration » de l'urbanisation sont les premiers critères applicables, que la présence d'équipements ou de lieux collectifs, voire la diversité des fonctions urbaines, viennent seulement étayer.

C. Critères complémentaires qui étayent la structuration des lieux

a. *Structuration par les équipements et lieux collectifs*

Les équipements et les lieux collectifs dont il est ici question sont les centres culturels et salles polyvalentes, places et placettes, églises et chapelles, musées, équipements sportifs et clubs, cimetières, parkings, châteaux d'eau, etc.

Ce critère n'est de fait pas déterminant lors de la qualification des « agglomérations » qui par essence concentrent les équipements et les lieux collectifs.

De plus, si par le passé ce critère a été manié par le juge administratif pour identifier des « villages », le Pays d'Auray privilégie leur morphologie et le parti d'aménagement du SCoT (Cf. infra).

Le Pays d'Auray use donc de ce critère en dernier recours, après l'application des critères évoqués précédemment, pour étayer la qualification des secteurs dont la structuration semble moins soutenue que la moyenne, mais qui voient leur urbanité objectivement renforcée par la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

b. *Un noyau bâti traditionnel*

i. Détermination du critère

L'urbanisation du Pays d'Auray, en particulier à Belle-Île-en-Mer, s'est souvent constituée autour de noyaux bâtis traditionnels rassemblant des constructions héritées de la centralité passée des lieux. Ce noyau, caractérisé par un habitat dense, autour d'un centre historique modelé par les activités traditionnelles, est la résultante des activités économiques historiques (agriculture, activités liées à la mer, etc.), ce qui justifie sa prise en compte dans la reconnaissance d'un secteur urbanisé.

Le Pays d'Auray détermine donc que l'existence d'un noyau bâti traditionnel dans un secteur comportant des constructions vient utilement compléter et consolider l'identification d'un secteur urbanisé.

ii. Modalités de mise en œuvre

L'existence d'un noyau bâti traditionnel ne joue pas de rôle dans la qualification des « agglomérations ». Quant au « village », c'est un plus au même titre que la présence d'équipements et de lieux collectifs, qui passe après leur morphologie et le parti d'aménagement du SCoT (Cf. infra).

Ce critère, qui porte en son sein non seulement l'idée d'une morphologie urbaine dense et traditionnelle, mais aussi la reconnaissance d'un rôle passé dans la société locale, vient soutenir la reconnaissance d'un secteur composé à minima d'une trentaine de constructions dont la densité se situe dans la moyenne constatée des « *secteur déjà urbanisé* », qui est de l'ordre de 12 constructions par hectare en Pays d'Auray.

3. IDENTIFICATION DES SECTEURS URBANISÉS EN PAYS D'AURAY

Identification des « AGGLOMERATIONS »

En appliquant les critères retenus, le SCOT identifie 27 « agglomérations » (hors « agglomérations et villages à vocation économique » Cf. supra) :

- AURAY, BANGOR, BELZ, BREC'H, CARNAC, CRAC'H, ERDEVEN, ETEL, HOEDIC, HOUAT, LANDAUL, LANDEVANT, LA-TRINITE-SUR-MER, LOCMARIA, LOQMARIAQUER, LE PALAIS, MENDON (commune de Local-Mendon), QUIBERON, PLOUHARNEL, PLUNERET, SAINT-PHILIBERT, SAINT-PIERRE-QUIBERON et SAUZON ;
- Et 4 autres centralités principales : PONT LOROIS sur la commune de Belz, MERIADEC sur les communes de Pluneret et de Plumergat, le secteur « GARE-CHARTREUSE » sur la commune de Brec'h, et « BORDILIA-PORT HALAN » sur la commune de Le Palais.

Le nombre de constructions des « agglomérations » est compris entre 228 et 6150, d'une densité de 11 à 24 constructions par hectares, et un nombre de logements situé entre 164 et 8300.

Pour rappel, la diversité des fonctions urbaines joue un rôle prépondérant dans l'identification des « agglomérations ».

Liste des « agglomérations » identifiées :

Commune	Nom du Secteur	Qualification Juridique	Bati Dur	Densité Bati	Logement	Structuration par la Voirie	Réseau d'Accès aux Services Publics	Assainissement	Equipements & Lieux Collectifs	Diversité des Fonctions urbaines	Noyau Bâti Traditionnel
QUIBERON	Centre-Ville de Quiberon	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
AURAY	Centre-ville d'Auray	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
CARNAC	Centre-ville et plage	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
ETEL	Etel	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
SAINT PIERRE QUIBERON	Centre-ville de St-Pierre	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LA TRINITE SUR MER	Centre-ville de la Trinité	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
SAINT PHILIBERT	Bourg de St-Philibert	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
PLUNERET	Bourg de Pluneret	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
CRAC'H	Bourg de Crac'h	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
ERDEVEN	Bourg d'Erdeven	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LANDEVANT	Bourg de Landévant	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
PLOUHARNEL	Bourg de Plouharnel	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LOCMARIAQUER	Bourg de Locmariaquer	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
PLUNERET	Mériadec	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
SAUZON	Bourg de Sauzon	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BELZ	Centre-ville de Belz	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BELZ	Pont Lorois	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Centre ville de Le Palais	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LANDAUL	Bourg de Landaul	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BREC'H	La Gare - Chartreuse	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LOCOAL-MENDON	Bourg de Mendon	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Bordilia - Port Halan	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
HOUAT	Bourg de Houat	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LOCMARIA	Bourg de Locmaria	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BREC'H	Bourg de Brec'h	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
HOEDIC	Bourg d'Hoëdic	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BANGOR	Bourg de Bangor	Agglomération	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui

Parfait Bien Satisfaisant

Identification des « agglomérations et villages à vocation économique »

Le nombre de constructions des « agglomérations et villages à vocation économique » identifiés est compris entre 16 et 121, d'une densité comprise entre 3 et 9 constructions par hectares. Ces ensembles occupent des surfaces artificialisées de l'ordre de 5 à 26 hectares.

Ces secteurs identifiés sont structurés par la voirie, par les équipements et par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et ils sont tous situés en immédiate proximité des axes routiers principaux du territoire (départementales, N165) et / ou de modes de transports principaux (rail).

Le nombre de constructions et leur densité, bien que relevant d'une maille différente des secteurs habités, justifient la qualification « agglomérations et villages à vocation économique » en raison de la superficie urbanisée des sites concernés.

La cohérence urbaine de ces ensemble dédiés aux activités économiques est aussi établie par des zones artificialisées, par des parkings et des zones de stockage.

Liste des « agglomérations » et « villages » à vocation économique identifiés :

Commune	Nom du Secteur	Qualification Juridique	Densité Bati	Surface	Nb Lgt	Structurati on par la Voirie	Réseau d'Accès aux Services Publics	Assainissement	Equipements & Lieux Collectifs	Diversité des Fonctions urbaines
LANDAUL	ZA - La Gare	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Oui	
SAINT PIERRE	ZA - Kergroix	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Oui	
LE PALAIS	ZA - Bordilla	Vocation économique				Ramifiée	Oui	Public	Non	
LA TRINITE SUI	ZA - Kermarquer	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Non	
CARNAC	ZA - Montauban Bosseno	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Oui	
ERDEVEN	ZA - La Croix Cordier	Vocation économique				Ramifiée	Oui	Public	Non	
SAINT PHILIBE	Za - Kerran	Vocation économique				Ramifiée	Oui	Public	Non	
AURAY	Za - Le Moustoir / Toul Garos	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Oui	
LOCOAL-MENI	ZA - Poulvern	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Non	
LANDEVANT	ZA - La Gare /Mané Craping	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Oui	
CRAC'H	ZA - Mane Lenn	Vocation économique				Complexe	Oui	Public	Oui	

Parfait

Bien

Satisfaisant

Identification des « VILLAGES »

Le nombre de constructions des 54 « *villages* » identifiés est compris entre 57 et 831 (environ 179 constructions en moyenne), d'une densité de 7 à 26 constructions par hectares (de l'ordre de 13 constructions par hectares en moyenne), pour un nombre de logements situé entre 38 et 622 (environ 150 logements en moyenne).

Certains « *villages* » regroupent de l'habitat et d'importantes activités économiques. La morphologie particulière de l'urbanisation qui en résulte¹⁷ tend à réduire la densité des constructions dans ces secteurs, sans remettre en cause l'urbanité des lieux.

Cette plus faible densité est de surcroît compensée par un nombre important de constructions et / ou la diversité des fonctions urbaines qui confèrent un rôle à ces secteurs dans l'armature territoriale du territoire (ex : Kerstran à Brec'h, ou les Quatre-Chemins à Belz).

Plus généralement, les « *villages* » identifiés regroupent des constructions continues entre-elles, au travers d'une inter-distance ponctuellement d'une cinquantaine de mètres, mais le plus souvent nettement inférieure, et sans rupture fonctionnelle.

La densité moyenne de ces secteurs (13 constructions par hectares) appuie la continuité des constructions qui les constituent.

Les « *villages* » identifiés sont structurés par :

- Des réseaux viaires relativement complexes ;
- Les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
- Parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Enfin, les « *villages* » identifiés sont caractérisés par une diversité minimale des fonctions urbaines traduisant leur vitalité et leur capacité à constituer un espace de vie dynamique de nature à justifier un développement ou un renforcement de leur rôle dans le projet communal.

Ces « *villages* » sont aussi, ou à minima, caractérisés par un nombre de logements qui traduit l'importance du secteur dans la réponse au besoin de se loger.

¹⁷ Constructions et surfaces artificialisées plus grandes, nombre de constructions plus bas.

Liste des « villages » identifiés :

Commune	Nom du Secteur	Qualification Juridique	Bati Dur	Densité Bâtie	Logement	Structuration par la Voirie	Réseau d'Accès aux Services Publics	Assainissement	Equipements & Lieux Collectifs	Diversité Fonctions urbaines	Noyau Bâti Traditionnel
SAINT PIERRE QUIBERON	Portivy	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
SAINT PIERRE QUIBERON	Kerhostin	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BELZ	St Cado	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
AURAY	Saint-Goustan	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Pontorgo - Bellevue	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
ERDEVEN	Lisveur - Kergouet	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
SAINT PIERRE QUIBERON	Penthièvre	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BREC'H	Le Crelin	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BREC'H	Corn er Houët	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Non
SAINT PIERRE QUIBERON	Kergroix	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LOCMARIAQUER	Kerhern	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
BREC'H	Kerstran	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
ERDEVEN	Kervazic	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Non
BELZ	Kerdonech	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
LOCOAL-MENDON	Lapaul	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public et ANC	Oui	↑	Oui
PLOUHARNEL	Sainte-Barbe	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BELZ	Les Quatre-Chemins	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Non
LOCMARIA	Le Grand Cosquet	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
BELZ	Crubelz	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui
ERDEVEN	Loperhet	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Le Gouerch - Borthelo	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BANGOR	Kervilahouen	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
QUIBERON	Kerniscob	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
QUIBERON	Kerné	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
BELZ	Kerclément	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui
BREC'H	Bonnerfaven	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Non
LANDEVANT	Mané-Kerverh - Lann-ES	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public et ANC	Oui	↑	Oui
LOCMARIAQUER	Scarpoche	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LANDAUL	Langombrac'h	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Mérézél	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public et ANC	Oui	↑	Oui
LOCMARIA	Samzun	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
BANGOR	Le Petit Cosquet	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
BANGOR	Herlin	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
BANGOR	Le Grand Village	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
LOCOAL-MENDON	Locoal	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LOCMARIA	Borderhouat	Village	↑	↑	↑	Ramifiée	Oui	Public et ANC	Non	↑	Oui
BREC'H	Lannerheu	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Non
LOCMARIA	Pouldon	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui
ERDEVEN	Kergrosse	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
LOCMARIAQUER	Le Nelud - Kerivaud	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Non
SAINT PIERRE QUIBERON	Keridenvel	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Non
LOCMARIA	Kerdauid	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui
LOCMARIAQUER	St Pierre Loperec	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public et ANC	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Kersablen	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public et ANC	Oui	↑	Oui
QUIBERON	Kernavest	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Oui	↑	Oui
LOCMARIA	Borvran	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
LOCOAL-MENDON	Les Ménèques	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
ERDEVEN	Kerhilio	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
SAUZON	Kergostio	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui
BANGOR	Donnant	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Oui	↑	Oui
LE PALAIS	Port Salio	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui
SAUZON	Logonnet	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public	Non	↑	Oui
LOCMARIAQUER	Kercadoret - Le Dolmen	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	Public et ANC	Oui	↑	Oui
PLOUHARNEL/ERDEVEN	Crucuno	Village	↑	↑	↑	Complexe	Oui	ANC	Non	↑	Oui

Parfait Bien Satisfaisant

LES « SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS » (SDU)

Les « *secteurs déjà urbanisés* » n'ont pas vocation à jouer un rôle actif dans le projet communal : il s'agit d'offrir des possibilités de construction en densification, pour satisfaire notamment les besoins familiaux des habitants.

La continuité, la densité et la structuration de l'urbanisation y sont essentielles pour une différenciation avec les espaces d'urbanisation diffuse, et doivent être appropriées en fonction des spécificités locales.

Enfin et pour rappel, la diversité des fonctions n'est pas un critère d'identification des « *secteurs déjà urbanisés* », mais peut constituer un atout supplémentaire, de même que le nombre de logements en ce qu'il traduit une vitalité sociale du secteur considéré.

Le nombre de constructions qui constituent les 61 « *secteurs déjà urbanisés* » identifiés en Pays d'Auray est compris entre 28 et 115 (environ 50 constructions en moyenne), d'une densité de 8 à 23 constructions par hectares (de l'ordre de 11 constructions par hectares en moyenne), pour un nombre de logements situé entre 16 et 139 (environ 40 logements en moyenne).

Parmi les « *secteurs déjà urbanisés* » qui regroupent le plus de constructions, le Pays d'Auray n'identifie pas un « *village* » faute de diversité des fonctions urbaines. Ces secteurs répondent uniquement au besoin de se loger, sans jouer de rôle suffisant dans l'armature territoriale du Pays.

Les plus petits « *secteurs déjà urbanisés* », de l'ordre d'une trentaine de constructions suffisamment continues entre elles, sont identifiés comme tels notamment en raison de la densité des constructions qui les composent.

Cette densité résulte généralement d'un noyau bâti traditionnel qui démontre l'encrage ancien de l'urbanisation de ces secteurs, alors qu'un réseau viaire ramifié leur apporte une structuration à la hauteur de ce qui peut être exigé d'un secteur qui n'a d'autre vocation que le comblement de quelques « dents creuses ».

Tous les « *secteurs déjà urbanisés* » identifiés sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCOT, le comblement des dents creuses est soumis à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires.

Les autres espaces qui comportent une trentaine de constructions, et moins d'une trentaine de constructions, n'ont pas été identifiés comme des « *secteurs déjà urbanisés* » :

- Eu égard à une structuration insuffisante par un réseau viaire linéaire et / ou trop peu ramifié, bordé d'alignements de constructions sans épaisseur urbaine, et dont l'éventuelle densification amplifierait le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Et / ou faute de continuité entre les constructions, au point d'observer des îlots de bâtis discontinus, dont chacun réunit en réalité moins d'une trentaine de constructions, et autours desquels le comblement des ruptures conduirait à la conurbation et au renforcement d'un étalement urbain diffus, contraire aux objectifs et aux orientations du SCOT du Pays d'Auray ;
- Et / ou faute de densité suffisante des constructions : pour une trentaine de constructions et moins d'une trentaine de constructions, en deçà d'une densité de l'ordre de 9 constructions par hectares, force est de constater que leur continuité est en cause et l'urbanisation diffuse.

Liste des « secteurs déjà urbanisés » identifiés :

			Parfait	Bien	Satisfaisant															
Commune	Nom du Secteur	Qualification Juridique	Nb Bati Dur	Densité Bati	Nb Lgt	Structurati on par la Voirie	Réseau d'Accès aux Services Publics	Assainissement	Equipements & Lieux Collectifs	Diversité des Fonctions urbaines	Noyau Bâti Traditionnel									
PLUNERET	Kerizan - Kerbellec	SDU	115	10	100	Complexe	Oui	Public	Non	5	Non									
CARNAC	Kerabus - Le Runel	SDU	114	10	139	Complexe	Oui	Public	Non	10	Non									
CARNAC	Kerlann	SDU	102	11	86	Ramifiée	Oui	Public	Non	10	Non									
LE PALAIS	Bordustard	SDU	101	10	73	Ramifiée	Oui	ANC	Non	9	Oui									
BRECH	Kerguero	SDU	86	9	68	Complexe	Oui	ANC	Oui	9	Non									
ERDEVEN	St-Germain	SDU	82	12	59	Complexe	Oui	ANC	Non	12	Non									
PLUNERET	Treguevir	SDU	81	11	70	Complexe	Oui	Public	Oui	15	Non									
BELZ	La Lande	SDU	79	12	66	Complexe	Oui	Public	Non	5	Non									
PLUNERET	Lann Er Villin/La Butt	SDU	78	14	88	Complexe	Oui	Public	Non	5	Non									
BRECH	Bourg - Rue Neuve	SDU	69	10	69	Complexe	Oui	Public	Oui	3	Oui									
CRAC'H	Kerouzerh Brigitte	SDU	65	9	60	Ramifiée	Oui	ANC	Non	10	Oui									
BRECH	Saint Dégan	SDU	63	12	36	Complexe	Oui	Public	Oui	12	Oui									
LANDEVANT	Mané Lann Vras	SDU	62	14	62	Complexe	Oui	Public et ANC	Non	4	Non									
BANGOR	Ty Nehué	SDU	62	13	44	Ramifiée	Oui	ANC	Non	5	Oui									
CARNAC	Quelvezin	SDU	60	10	43	Ramifiée	Oui	ANC	Non	7	Oui									
LANDEVANT	Kerzard-Izel	SDU	57	8	38	Ramifiée	Oui	ANC	Non	7	Non									
SAUZON	Kerguec'h	SDU	55	14	44	Complexe	Oui	ANC	Non	8	Oui									
CARNAC	Kergouelec	SDU	55	11	41	Complexe	Oui	Public	Non	5	Oui									
LOCMARIA	Keroulep	SDU	54	10	45	Ramifiée	Oui	ANC	Non	7	Oui									
PLUNERET	Santenois	SDU	53	10	42	Ramifiée	Oui	Public	Non	5	Oui									
LA TRINITE SUR MEF	Kervilor	SDU	52	9	52	Ramifiée	Oui	Public	Non	11	Oui									
SAINT PIERRE QUIBI	Kerboulevain	SDU	51	18	31	Ramifiée	Oui	ANC	Non	8	Oui									
LANDEVANT	Locmaria	SDU	51	8	29	Complexe	Oui	ANC	Oui	10	Oui									
SAUZON	Bortentrion	SDU	50	11	34	Complexe	Oui	ANC	Non	8	Oui									
LE PALAIS	Kerspen	SDU	50	10	34	Ramifiée	Oui	Public et ANC	Non	6	Oui									
SAUZON	Kerroyant	SDU	50	13	33	Ramifiée	Oui	ANC	Non	7	Oui									
BANGOR	Bedex	SDU	50	12	28	Ramifiée	Oui	ANC	Non	5	Oui									
SAINT PIERRE QUIBI	Kervihan	SDU	50	23	27	Ramifiée	Oui	Public et ANC	Non	8	Oui									
SAUZON	Bernantec	SDU	49	11	34	Ramifiée	Oui	Public	Oui	12	Oui									
CARNAC	Rosnual	SDU	48	9	38	Ramifiée	Oui	Public	Oui	19	Non									
SAINT PHILIBERT	Kerambel Ouest	SDU	48	11	36	Ramifiée	Oui	Public	Non	5	Non									
LOCOAL-MENDON	Kervily nord	SDU	48	10	36	Ramifiée	Oui	ANC	Non	8	Non									
CARNAC	Le Moustoir	SDU	48	17	33	Ramifiée	Oui	Public	Non	9	Oui									
BANGOR	Kervarijon	SDU	48	12	31	Complexe	Oui	ANC	Non	7	Oui									
LOCMARIA	Borduro	SDU	48	15	28	Complexe	Oui	ANC	Non	5	Oui									
LANDEVANT	Douareu Braz	SDU	47	12	43	Ramifiée	Oui	Public et ANC	Non	4	Non									
LOCMARIA	Lannivrec	SDU	47	12	38	Ramifiée	Oui	Public	Oui	9	Non									
CARNAC	Kerluir	SDU	45	12	37	Complexe	Oui	Public	Non	7	Non									
CRAC'H	Kerveurh	SDU	45	11	37	Complexe	Oui	ANC	Oui	8	Non									
CARNAC	Clouarnac	SDU	45	13	35	Ramifiée	Oui	Public	Non	9	Oui									
CARNAC	Kergroix	SDU	45	14	30	Complexe	Oui	ANC	Oui	10	Oui									
LOCOAL-MENDON	Le Moustoir	SDU	44	11	37	Complexe	Oui	ANC	Non	10	Oui									
LOCMARIA	Tibain	SDU	43	12	30	Complexe	Oui	ANC	Non	5	Oui									
SAUZON	Magorlec	SDU	41	14	22	Ramifiée	Oui	ANC	Non	8	Oui									
BANGOR	Borlagadec	SDU	40	12	33	Ramifiée	Oui	ANC	Non	5	Oui									
BANGOR	Calastren	SDU	40	10	28	Complexe	Oui	ANC	Non	7	Oui									
LOCMARIA	Le Coléty	SDU	38	11	30	Complexe	Oui	ANC	Non	5	Oui									
LOCMARIA	Kerdalidec	SDU	38	12	29	Ramifiée	Oui	ANC	Non	8	Oui									
LOCMARIAQUER	Cresidui	SDU	38	10	29	Complexe	Oui	Public	Oui	9	Non									
ERDEVEN	Le Lisse	SDU	37	10	32	Ramifiée	Oui	Public	Non	7	Non									
BRECH	Rostevel	SDU	37	13	24	Complexe	Oui	ANC	Non	9	Oui									
PLOUHARNEL	Kergazec	SDU	36	10	30	Ramifiée	Oui	ANC	Non	9	Oui									
LOCOAL-MENDON	Mané Ménigo	SDU	36	10	30	Ramifiée	Oui	ANC	Non	8	Oui									
SAUZON	Kerlédan	SDU	36	14	29	Complexe	Oui	ANC	Non	6	Oui									
BRECH	Calan	SDU	36	11	25	Complexe	Oui	ANC	Non	7	Oui									
CRAC'H	Kerdauid	SDU	36	11	24	Ramifiée	Oui	Public		5	Oui									
CARNAC	Coétatous	SDU	36	13	22	Ramifiée	Oui	ANC	Non	8	Oui									
CARNAC	Le Ménec	SDU	34	18	21	Complexe	Oui	Public	Non	6	Oui									
CARNAC	Kerlescant (Nord)	SDU	33	16	16	Ramifiée	Oui	Public	Non	7	Oui									
PLOUHARNEL	Kerhellegant	SDU	32	14	19	Complexe	Oui	ANC	Oui	13	Oui									
SAUZON	Borgroix	SDU	28	13	30	Ramifiée	Oui	ANC	Non	6	Oui									

4. MODIFICATIONS DU DOO

Modification n° 1 : Page 116 du document d'orientation et d'objectifs en vigueur

Actualisation du titre et de l'objectif de l'action 2, concernant la mise en œuvre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme par le SCoT

ANCIENNE RÉDACTION

↳ Action 2 :
Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et villages

↳ Le SCOT définit les agglomérations et villages supports de continuité de l'urbanisation en application de la loi littoral.

Outre la création de hameaux nouveaux agricoles à Belle-Île (cf encadré infra), le SCOT ne prévoit pas la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ceci assure la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent.

Le SCOT définit par ailleurs les conditions d'urbanisation en extension dans les communes non littorales, qui suivent les mêmes principes de continuité vis-à-vis des villages et agglomérations.

RÉDACTION MODIFIÉE

↳ Action 2 :
Urbaniser en continuité des « *agglomérations* » et des « *villages* », et dans les « *secteurs déjà urbanisés* »

↳ L'objectif est d'assurer la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent.

À cette fin le SCoT identifie et il localise, dans les communes littorales, les « *agglomérations* », « *villages* » et les « *secteurs déjà urbanisés* » prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

L'extension de l'urbanisation peut se réaliser en continuité avec les « *agglomérations* » et les « *villages* » et des constructions et installations peuvent être autorisées au sein de l'enveloppe bâtie des « *secteurs déjà urbanisés* ».

Le SCoT définit donc les conditions de l'extension de l'urbanisation en continuité des « *agglomérations* » et des « *villages* », ainsi que les modalités de construction au sein de l'enveloppe bâtie des « *secteurs déjà urbanisés* ».

Enfin le SCoT définit en cohérence les conditions d'urbanisation dans les communes qui ne sont pas soumises aux règles spécifiques de l'aménagement et de la protection du littoral.

Modification n°2 : page 118 du document d'orientation et d'objectifs en vigueur

Actualisation des modalités d'application du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les « agglomérations » et les « villages » existants, et dans les « secteurs déjà urbanisés » prévus par l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, et déplacement de cette partie en amont du document pour améliorer la chronologie du propos.

ANCIENNE RÉDACTION

Préalable : la notion de « continuité de l'urbanisation »

La notion de continuité implique que bien que proche d'une agglomération ou d'un village, le projet d'extension ne soit pas être séparé par un élément constituant une rupture de continuité. Au regard de la jurisprudence, cette rupture ne peut être appréciée que sur le terrain. Elle peut être constituée parfois :

- par un ouvrage d'infrastructure linéaire dont l'effet doit être apprécié au cas par cas,
- un espace naturel significatif qui n'assumerait pas une fonction sociale, récréative ou environnementale au sein d'un ensemble urbain constitué à terme (telle qu'une coulée verte urbaine par exemple),
- un ensemble de constructions organisé de façon lâche et diffuse bien qu'il soit en continuité dans un espace plus dense (village ou l'agglomération).

La notion de continuité s'applique à l'échelle du zonage pour les documents d'urbanisme et à l'échelle du permis de construire dans la mise en œuvre effective de l'urbanisation.

Ainsi si la réalisation en zone dite « A Urbaniser » d'une opération effectivement située en continuité d'une agglomération ou d'un village est justifiée juridiquement, le principe de continuité s'apprécie également au moment du dépôt du permis de construire. Il est donc important de prévoir un phasage du réseau viaire cohérent avec cette notion.

A titre d'exemple, entre St Pierre et Kergroix, ainsi que sur le pont du Sach, pour les deux cas d'espèce la voie ferrée unique peu large et la rivière ne contrecarrent pas les liens fonctionnels entre les deux espaces tant sur le plan du réseau viaire adapté en termes de perméabilité et d'accessibilité aux aménités urbaines que sur le plan visuel.

Toutefois, il est bien évident que cette analyse gardera sa pertinence en fonction du projet de développement. Elle implique justement que le développement en continuité conduite à une densification des espaces qui s'accrochent autour de ces éléments potentiels de rupture afin de renforcer encore les liens fonctionnels. C'est donc à l'échelle PLU et en fonction du projet PLU que sera corroborée ou non la pertinence de l'analyse portée par le SCoT.

RÉDACTION MODIFIÉE

- *Modalités d'application du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les « agglomérations » et « villages » existants, et dans les « secteurs déjà urbanisés »*

Principe général d'extension de l'urbanisation en continuité

La « loi Littoral » prévoit, sauf dérogation prévue par la loi elle-même, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante.

Cette urbanisation existante est nécessairement constituée soit par une « agglomération », soit par un « village », soit par un « secteur déjà urbanisé » tels que les précise le SCoT ci-après.

De la sorte, le SCoT détermine que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser à plus d'une cinquantaine de mètres d'une « agglomération » ou d'un « village », et elle ne peut se réaliser qu'à l'intérieur d'un « secteur déjà urbanisé » identifié par le SCoT, qui regroupe des constructions et des installations qui respectent elles-mêmes et à minima cette règle.

Cependant une distance inférieure à une cinquantaine de mètres ne suffit pas pour établir cette continuité des constructions et des installations entre elles.

Ruptures de la continuité en deçà d'une cinquantaine de mètres

Les éléments physiques infranchissables au fil de la vie courante, tels que des voies de circulation (par exemple : routes, voies ferrées), ou des éléments naturels (par exemple : cours d'eau, ruptures de niveaux ou barres rocheuses), etc., peuvent, selon la configuration des lieux, constituer des ruptures de la continuité entre les constructions et les installations situées à moins d'une cinquantaine de mètres les unes des autres.

Plus spécifiquement, une relation fonctionnelle habituelle entre des secteurs urbanisés situés de part et d'autre d'un pont, d'un tunnel ou d'un passage à niveau accessibles, etc., est de nature à caractériser une continuité de l'urbanisation.

Par ailleurs, des espaces « verts » ou naturels cernés par des constructions et qui participent au fonctionnement urbain en remplissant une fonction sociale ou récréative au sein d'un secteur urbanisé, ne rompent pas nécessairement l'urbanisation, en particulier si cette urbanisation est dense.

En deçà d'une cinquantaine de mètres de distance, la rupture peut aussi résulter de l'évident isolement d'une ou de plusieurs constructions par rapport au reste d'un secteur urbanisé, ou d'un espace libre dont le

comblement participerait à une urbanisation linéaire renforçant l'étalement urbain.

[La continuité s'apprécie au moment de la réalisation du projet de construction ou d'installation](#)

Nonobstant la définition de zonages urbains prospectifs et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle du plan local d'urbanisme (PLU), le principe de continuité impose que la réalisation d'une extension de l'urbanisation dans ces zones se fasse successivement, en continuité, depuis l'urbanisation existante.

Modification n°3 : pages 116 et 117 du document d'orientation et d'objectifs en vigueur

Détermination des critères d'identification des « agglomérations » et des « villages », en décalant ce propos après celui concernant les modalités d'application du principe d'extension de l'urbanisation en continuité, afin d'améliorer la lisibilité du SCOT.

À cette fin, le Pays tient compte des caractéristiques de l'urbanisation sur son territoire, et le SCOT définit donc des critères pour identifier ces secteurs urbanisés en respectant les cadres de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Cette modification précise aussi la nature des « agglomérations et villages à vocation économique ».

ANCIENNE RÉDACTION

Préalable : les notions de « village » et « d'agglomération »

Au regard des principes prévus par la doctrine administrative et de la jurisprudence, la définition de village est établie en combinant les critères non exhaustifs suivants :

- présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- présence d'un nombre significatif de constructions héritées de la centralité passée du site,
- présence d'équipements et de lieux de vie : le site doit alors permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité de quelques constructions ».

L'agglomération, quant à elle, est définie comme étant un ensemble urbain de taille significative (dont chefs-lieux de commune) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements.

Par exemple, les bourgs sont des agglomérations, ainsi que notamment certaines zones d'activités de grande taille.

Notamment, la qualification d'agglomération pour Landaul Gare repose sur une configuration qui s'organise fonctionnellement en lien avec la gare et accueillant des services (restauration, ...). En effet ce Parc ne résulte pas spatialement d'un développement opportuniste et lâche. Il s'inscrit dans un cadre aménagé autour d'éléments urbains spécifiques liés à des parcs d'activités fonctionnel et « vivants ».

La zone de Kerisan à Brech s'intègre dans le cadre d'un développement à long terme des espaces agglomérés de l'Ouest du pôle d'Auray et doit ainsi être appréhendé au regard des limites du périmètre des espaces urbains à cette échéance. Sa réalisation est conditionnée à la densification préalable du parc de Keriquellan permettant de conforter le tissu de ce secteur aggloméré, qui pourra, en outre être accompagnée par le développement urbain du secteur de Corohan.

Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants ont, au moins, une agglomération.

RÉDACTION MODIFIÉE

Détermination des critères d'identification des « agglomérations », « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés »

Les « agglomérations » et les « villages » sont des secteurs caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions, continues entre elles.

En cohérence avec son orientation et ses objectifs, outre des critères morphologiques, le SCOT détermine et il met en œuvre les critères suivants pour les identifier.

Les extensions de l'urbanisation sont proscrites dans tous les secteurs qui ne sont pas identifiés ci-dessous, sauf exceptions prévues par la réglementation en vigueur telles que, par exemple, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, etc.

Les « agglomérations »

Outre le grand nombre de constructions densément agglomérées qui la constitue, « l'agglomération » est une centralité principale au moins à l'échelle communale, caractérisée par la grande mixité des fonctions urbaines qu'elle offre (habitat, administration, activités économiques et de services, mobilité, interactions sociales et culturelles, etc.). Les équipements et les services y sont particulièrement structurants.

Le SCOT identifie ainsi 27 « agglomérations », localisées ci-après par des représentations cartographiques :

- Centres-villes et bourgs des communes de AURAY, BANGOR, BELZ, BREC'H, CARNAC, CRAC'H, ERDEVEN, ETEL, HOEDIC, HOUAT, LANDAUL, LANDEVANT, LATRINITE-SUR-MER, LOCMARIA, LOQMARIAQUER, LE PALAIS, MENDON (commune de Locoal-Mendon), QUIBERON, PLOUHARNEL, PLUNERET, SAINT-PHILIBERT, SAINT-PIERRE-QUIBERON et SAUZON ;
- Quatre autres centralités principales remplissent ces critères : PONT LOROIS sur la commune de Belz, MERIADEC sur les communes de Pluneret et de Plumergat, le secteur de la GARE d'Auray sur la commune de Brec'h, et celui de « BORDILIA-PORT HALAN » sur la commune de Le Palais.

Les « agglomérations et villages à vocation économique »

Les « agglomérations à vocation économique » sont des centralités du tissu économique du pays d'Auray,

reconnues en accord avec la stratégie de développement établie par le SCoT.

Les constructions qui les constituent sont généralement de grande taille et de forte emprise, entourées de vastes espaces artificialisés pour l'exercice des activités économiques et pour répondre aux besoins logistiques.

La continuité, le nombre et la densité des constructions de ces ensembles correspondent donc à une morphologie spécifique.

Ainsi, l'urbanité des « *agglomérations ou villages à vocation économique* » résulte à la fois :

- D'une surface artificialisée de l'ordre de 5 hectares et plus ;
- D'une continuité entre les constructions et les installations singularisée par :
 - ↳ Un rythme d'implantation du bâti propre aux besoins des activités économiques (grandes emprises au sol, grands bâtiments peu nombreux et espacés pour les besoins logistiques, etc.) ;
 - ↳ Une inter-distance entre les constructions qui intègre des espaces artificialisés fonctionnels, tels que les aires de stockage, de stationnement, les ponts et les quais, les équipements spécifiques d'assainissement des eaux usées, etc. ;
- Une densité moyenne de l'ordre de 5 à 6 constructions à vocation économique par hectare,
- Une structuration des lieux par :
 - ↳ Un réseau viaire d'accès, et de desserte interne, dimensionnés pour les croisements de grands véhicules ;
 - ↳ Des équipements spécifiques ;
 - ↳ Un accès aux principaux réseaux de transport,
 - ↳ Des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, de collecte des déchets et d'assainissement, ou des dispositifs relevant du service public de l'assainissement non collectif (selon l'aptitude des sols à les accueillir).

Le SCoT identifie ainsi onze « *agglomérations à vocation économique* », localisées ci-après par des représentations cartographiques :

Communes	Agglomérations à vocation économique
AURAY	Za - Le Moustoir / Toul Garos
CARNAC	ZA - Montauban Bosseno
CRAC'H	ZA - Mane Lenn
ERDEVEN	ZA - La Croix Cordier
LA TRINITE SUR MER	ZA - Kermarquer
LANDAUL	ZA - La Gare
LANDEVANT	ZA - La Gare - Mané Craping
LE PALAIS	ZA - Bordilla
LOCOAL-MENDON	ZA - Poulvern
SAINT PHILIBERT	Za - Kerran
SAINT PIERRE QUIBERON	ZA - Kergroix

Certaines de ces onze entités peuvent, au surplus, être situées elles-mêmes en continuité d'une « agglomération » ou d'un « village » existant.

Les « villages »

Les « villages » présentent une mixité fonctionnelle incomplète, voire limitée, ce qui distingue les « villages » les plus importants des « agglomérations ».

Un « village » est une centralité secondaire du territoire du Pays d'Auray qui contribue et qui répond aux besoins de la vie sociale à l'échelle communale.

Il peut jouer un rôle actif dans le projet communal.

Notamment, le nombre de logements traduit une vitalité qui contribue à l'identification d'un « village ».

De même un noyau bâti traditionnel participe à leur identification.

Mais l'urbanité des plus petits « villages » est d'abord établie en fonction du nombre et de la densité des constructions, et par la qualité de leur structuration.

Ainsi, un « village » réunit au moins une cinquantaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectares.

Toutefois un nombre de constructions plus élevé et / ou le rôle singulier que joue un secteur urbanisé dans la vie locale peuvent compenser ponctuellement une densité moindre.

Le « village » est structuré par un réseau de voirie complexe.

Tous les « villages » sont aussi structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.

L'assainissement peut y être en tout ou partie installé en service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCOT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée.

Le SCOT identifie ainsi 54 « villages », localisés ci-après par des représentations cartographiques :

Communes	Villages	Communes	Villages
AURAY	Saint-Goustan	LE PALAIS	Port Salio
BANGOR	Kervilahouen	LOCMARIA	Borderhouat
BANGOR	Le Petit Cosquet	LOCMARIA	Le Grand Cosquet
BANGOR	Herlin	LOCMARIA	Samzun
BANGOR	Le Grand Village	LOCMARIA	Pouldon
BANGOR	Donnant	LOCMARIA	Kerdauid
BELZ	St Cado	LOCMARIA	Borvran
BELZ	Kerdonnech	LOCMARIAQUER	Kerhern
BELZ	Les Quatre-Chemins	LOCMARIAQUER	Le Nelud - Kerivaud
BELZ	Crubelz	LOCMARIAQUER	St Pierre Loperec
BELZ	Kerclément	LOCMARIAQUER	Kercadoret - Le Dolmen
BRECH	Le Crelin	LOCMARIAQUER	Scarpoché
BRECH	Corn er Houët	LOCOAL-MENDON	Lapaul
BRECH	Kerstran	LOCOAL-MENDON	Locoal
BRECH	Bonnerfaven	LOCOAL-MENDON	Les Ménèques
BRECH	Lannerheu	PLOUHARNEL	Sainte-Barbe
ERDEVEN	Lisveur - Kergouet	PLOUHARNEL / ERDEVEN	Crucuno
ERDEVEN	Kervazic	QUIBERON	Kerniscob
ERDEVEN	Loperhet	QUIBERON	Kerné
ERDEVEN	Kergrosse	QUIBERON	Kernavest
ERDEVEN	Kerhilio	SAINT PIERRE QUIBERON	Portivy
LANDAUL	Langombrac'h	SAINT PIERRE QUIBERON	Kerhostin
LANDEVANT	Mané-Kerverh - Lann-Est	SAINT PIERRE QUIBERON	Penthièvre
LE PALAIS	Pontorgo - Bellevue	SAINT PIERRE QUIBERON	Kergroix
LE PALAIS	Le Gouerch - Borthelo	SAINT PIERRE QUIBERON	Keridenvel
LE PALAIS	Mérézel	SAUZON	Kergostio
LE PALAIS	Kersablen	SAUZON	Logonnet

Certaines de ces 54 entités peuvent, au surplus, être situées elles-mêmes en continuité d'une « agglomération » ou d'un « village » existant.

Modification n°4 : ajout, dans le fil de la détermination des critères d'identification des « agglomérations » et des « villages », de critères relatifs aux « secteurs déjà urbanisés »

La loi « ELAN » modifie l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en supprimant les *hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* et en introduisant la notion de « *secteurs déjà urbanisés* » (SDU) :

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

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

Au regard des caractéristiques généralement constatées de l'urbanisation sur le territoire du Pays d'Auray, le SCoT définit donc des critères pour identifier ces « secteurs déjà urbanisés » en respectant les conditions fixées par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

MODIFICATION DU DOO : AJOUT

Les « secteurs déjà urbanisés » autres que les « agglomérations » ou « villages »

Les « *secteurs déjà urbanisés* » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « *secteurs déjà urbanisés* » les plus importants des plus petits « *villages* ».

Il est seulement possible d'y implanter quelques constructions supplémentaires en densifiant l'urbanisation existante à l'intérieur des limites établies par le plan local d'urbanisme.

En fonction des spécificités locales propres au territoire du Pays d'Auray, la continuité, la densité et la structuration de leur urbanisation sont essentielles pour les différencier des espaces d'urbanisation diffuse.

Ainsi en Pays d'Auray, un « *secteur déjà urbanisé* » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 à 12 constructions par hectares.

Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre.

Un « *secteur déjà urbanisé* » est structuré par un réseau viaire à la hauteur de ce qui peut être exigé d'un espace qui n'a d'autre vocation que la densification, à savoir une ramification plus ou moins complexe, admettant une organisation en « *râteau* » ou en « *sapin* », si l'implantation des constructions est régulière et que l'urbanisation est bien lisible autour de ces voies.

Les « *secteurs déjà urbanisés* » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée.

Le SCoT identifie ainsi 61 « *secteurs déjà urbanisés* », localisés ci-après par des représentations cartographiques :

Communes	SDU	Communes	SDU
BANGOR	Ty Nehué	LANDEVANT	Kerzard-Izel
BANGOR	Bedex	LANDEVANT	Locmaria
BANGOR	Kervarijon	LANDEVANT	Douareu Braz
BANGOR	Borlagadec	LE PALAIS	Bordustard
BANGOR	Calastren	LE PALAIS	Kerspen
BELZ	La Lande	LOCMARIA	Keroulep
BREC'H	Kerguero	LOCMARIA	Borduro
BREC'H	Bourg - Rue Neuve	LOCMARIA	Lannivrec
BREC'H	Saint Dégan	LOCMARIA	Tibain
BREC'H	Rostevel	LOCMARIA	Kerdalidec
BREC'H	Calan	LOCMARIA	Le Coléty
CARNAC	Kerabus - Le Runel	LOCMARIAQUER	Cresidui
CARNAC	Kerlann	LOCOAL-MENDON	Kervily nord
CARNAC	Quelvezin	LOCOAL-MENDON	Le Moustoir
CARNAC	Kergouelec	LOCOAL-MENDON	Mané Ménigo
CARNAC	Le Moustoir	PLOUHARNEL	Kergazec
CARNAC	Rosnual	PLOUHARNEL	Kerhellegant
CARNAC	Cloucarnac	PLUNERET	Kerizan - Kerbellec
CARNAC	Kergroix	PLUNERET	Treguevir
CARNAC	Kerluir	PLUNERET	Lann Er Villin/La Butte
CARNAC	Coëtatous	PLUNERET	Santenois
CARNAC	Le Méneac	SAINT PIERRE QUIBERON	Kerboulevain
CARNAC	Kerlescant (Nord)	SAINT PIERRE QUIBERON	Kervihan
CRAC'H	Kerouzerh Brigitte	SAINT PHILIBERT	Kerambel
CRAC'H	Kerveurh	SAUZON	Kerguec'h
CRAC'H	Kerdauid	SAUZON	Bortentrion
ERDEVEN	St-Germain	SAUZON	Kerroyant
ERDEVEN	Le Lisse	SAUZON	Bernantec
LA TRINITE SUR MER	Kervilor	SAUZON	Magorlec
LANDEVANT	Mané Lann Vras	SAUZON	Kerlédan
		SAUZON	Borgroix

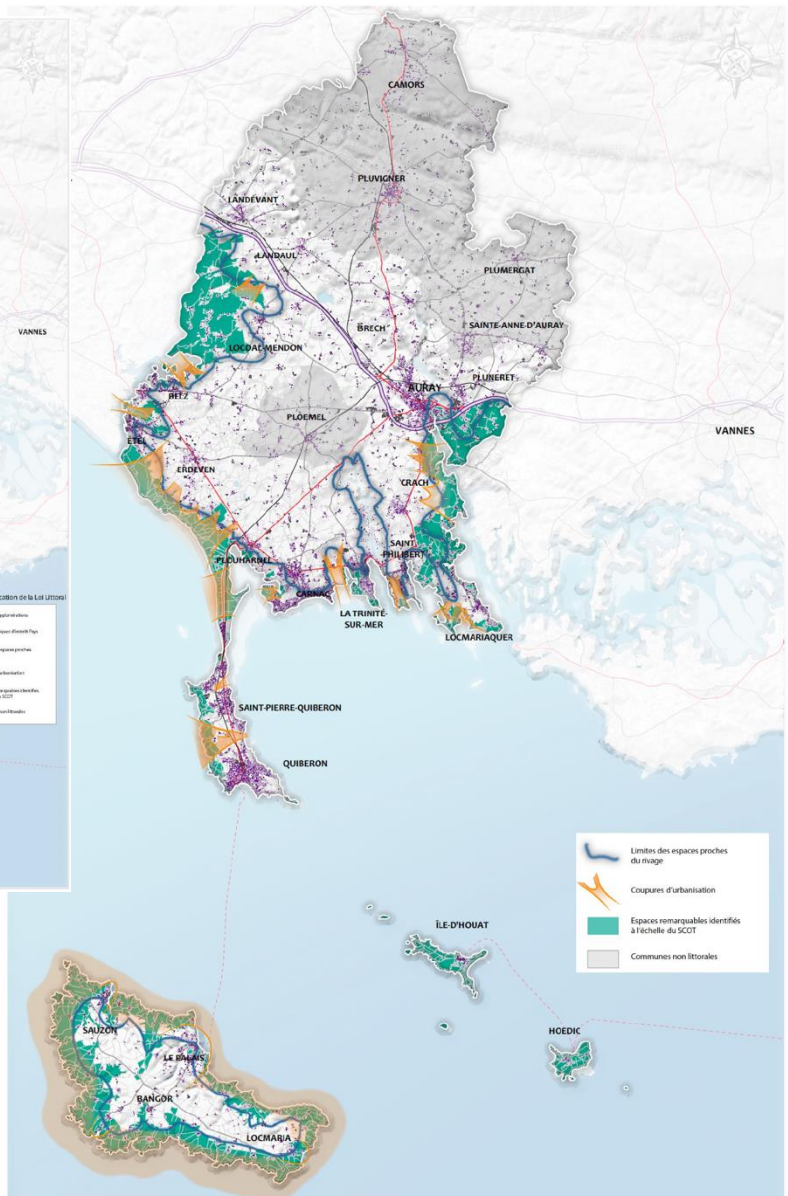
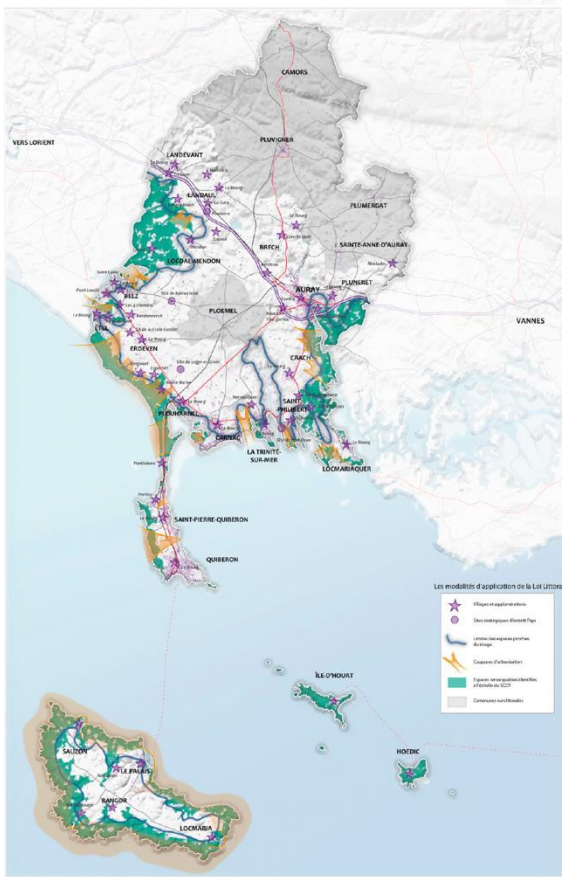
Modification 5 : Modification de la carte intitulée : « La valorisation des espaces littoraux du Pays d'Auray » page 115 du document d'orientation et d'objectifs (DOO), reprise dans les annexes du SCOT en vigueur, et ajout d'une carte localisant les secteurs urbanisés identifiés par le SCOT et de ses 5 focus
 L'identification des « agglomérations », des « villages » et des « secteurs déjà urbanisés » nécessite une modification des cartes présentées par le SCOT approuvé le 14 février 2014.

La carte page 115 du DOO, également annexée dans l'atlas du DOO, est modifiée. Elle ne localise plus les secteurs urbanisés du territoire du Pays d'Auray, mais elle continue à représenter de manière indicative les coupures d'urbanisation, un tracé des espaces proches du rivage et des espaces remarquables, à charge pour les PLU de les délimiter.

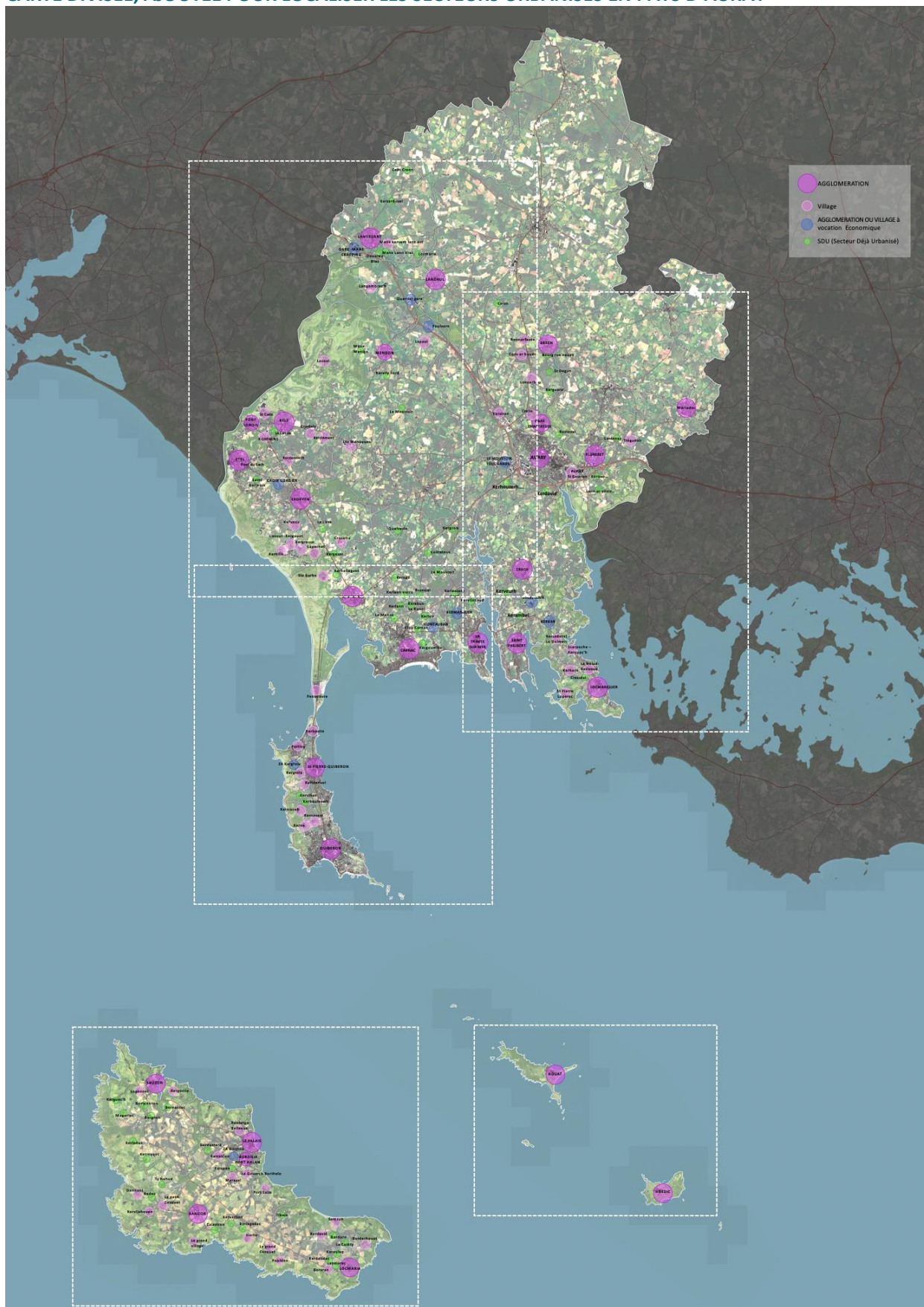
Une carte est ajoutée, divisée en cinq parties pour une meilleure lisibilité, qui localise les « agglomérations », les « villages » et les « secteurs déjà urbanisés » identifiés par le SCOT.

ANCIENNE CARTE

CARTE MODIFIÉE

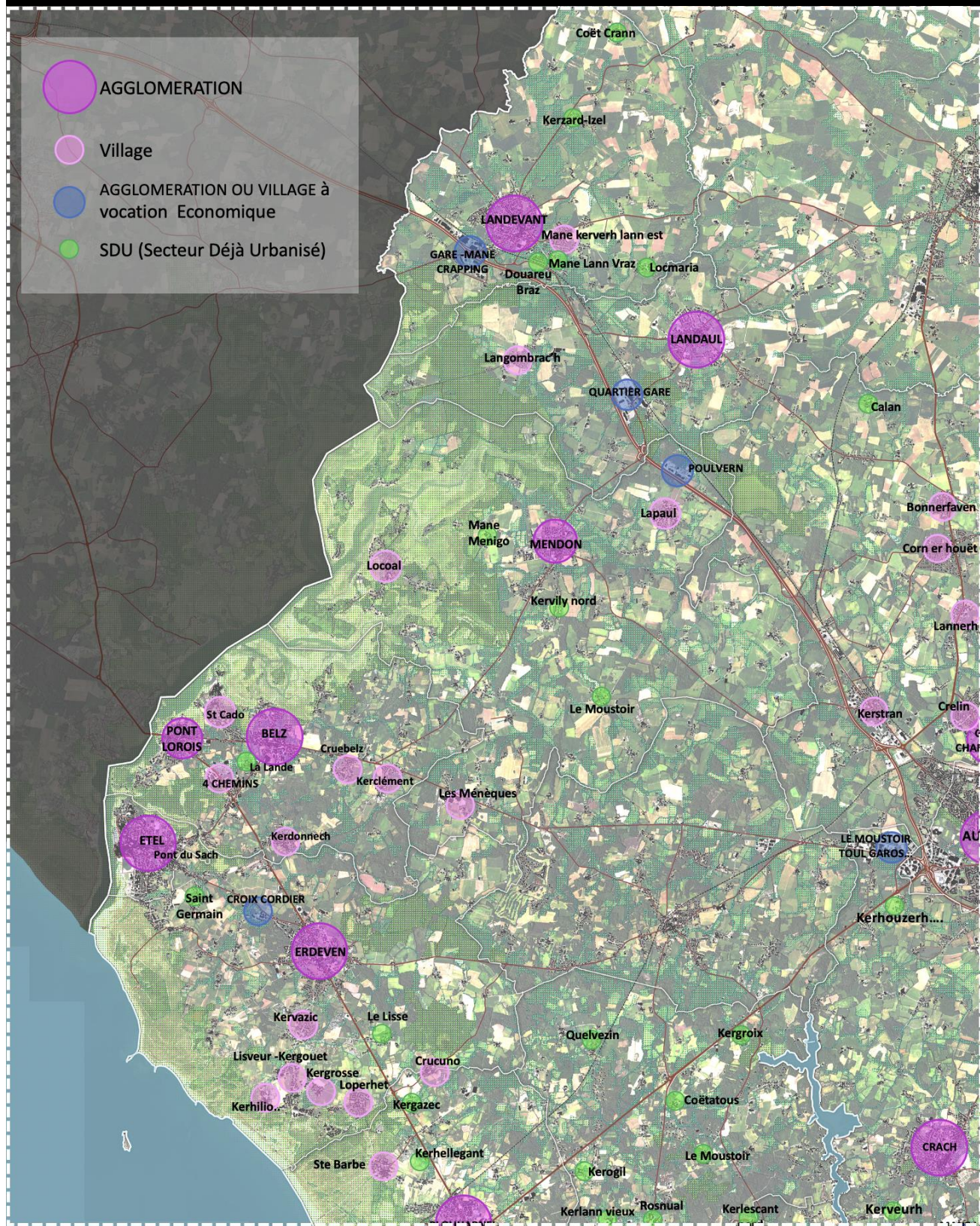


CARTE DIVISÉE, AJOUTÉE POUR LOCALISER LES SECTEURS URBANISÉS EN PAYS D'AURAY

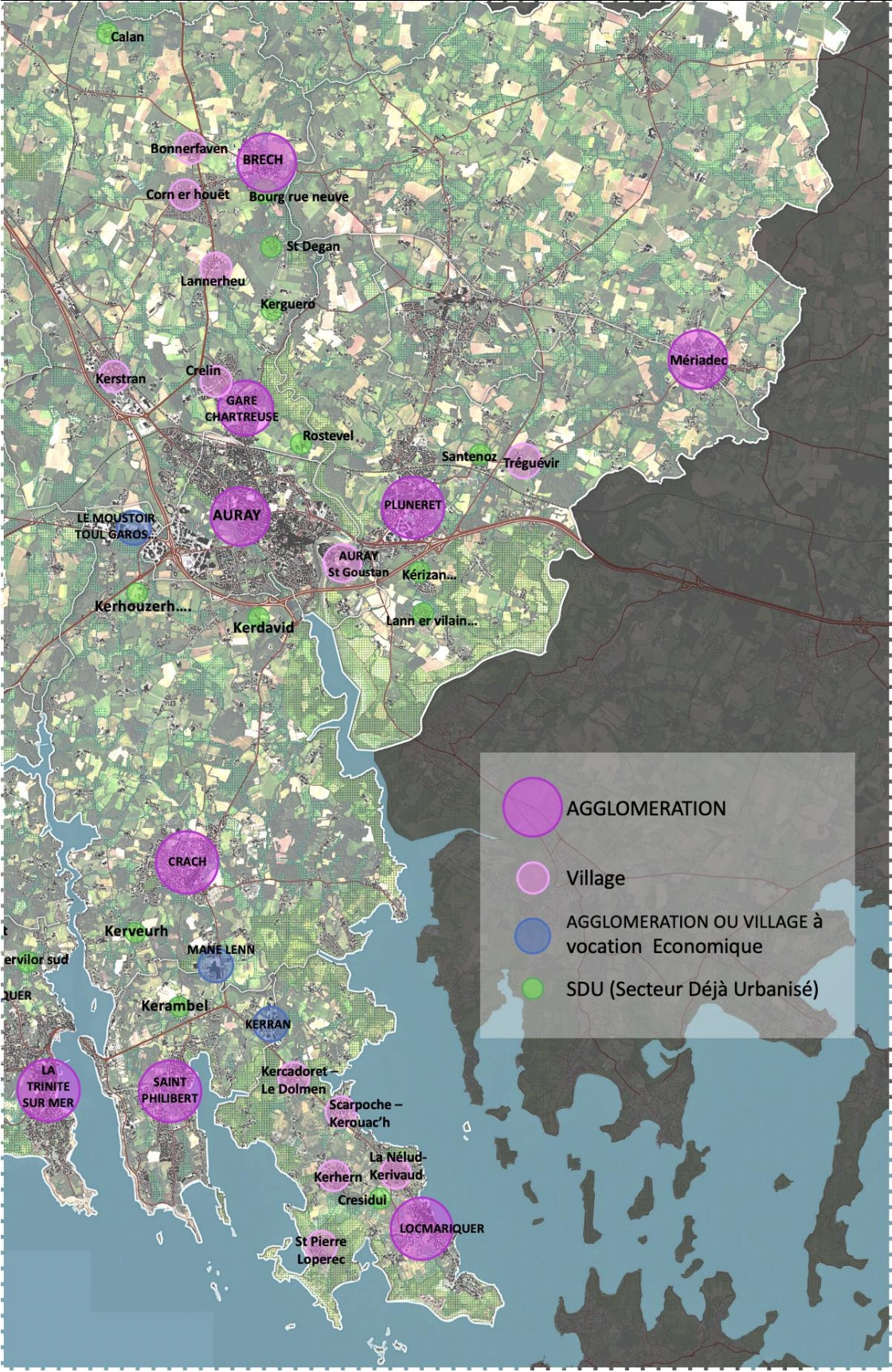


CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS URBANISES EN PAYS D'AURAY

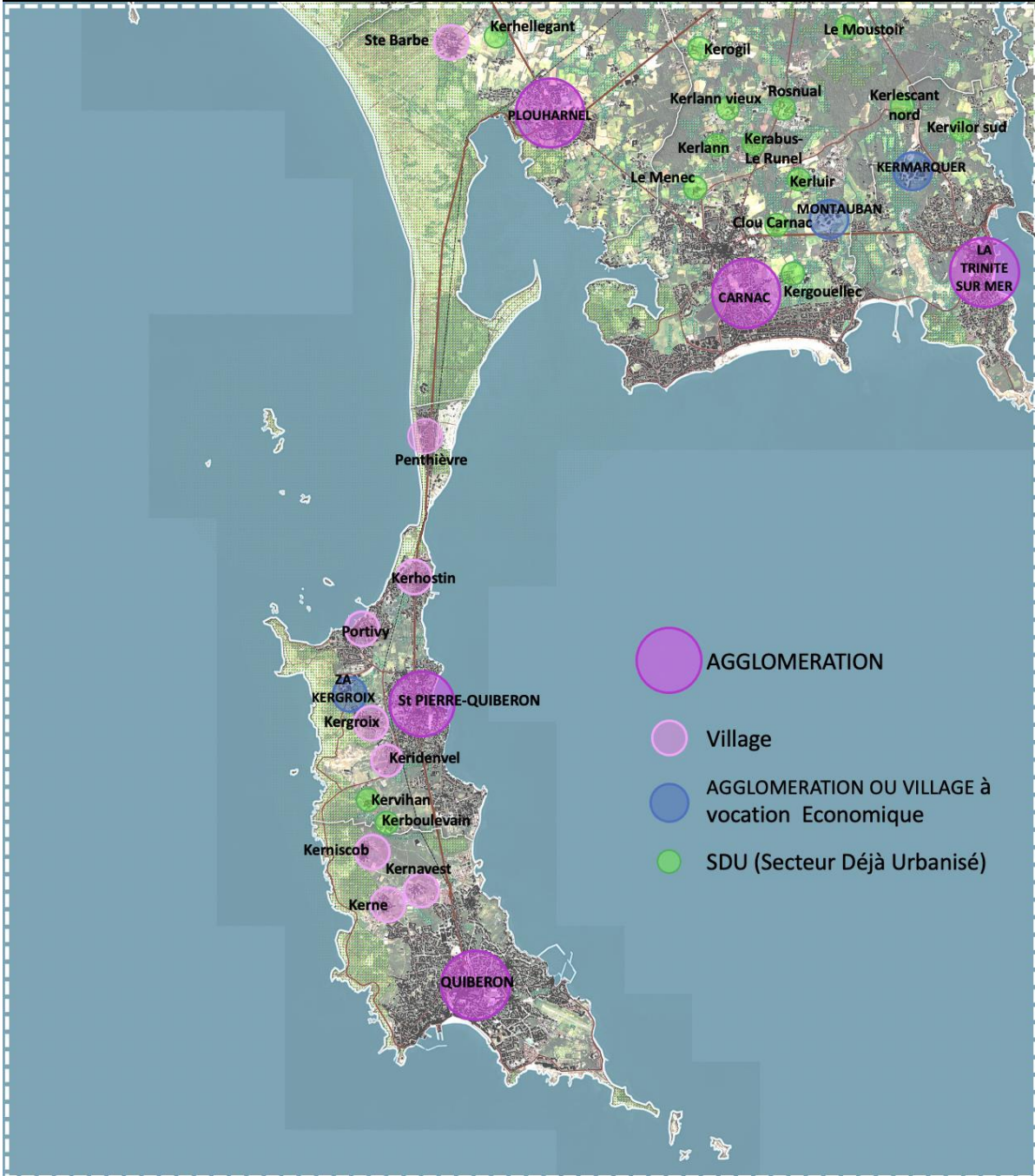
PARTIE CONCERNANT LES COMMUNES DE LA RIA D'ETEL



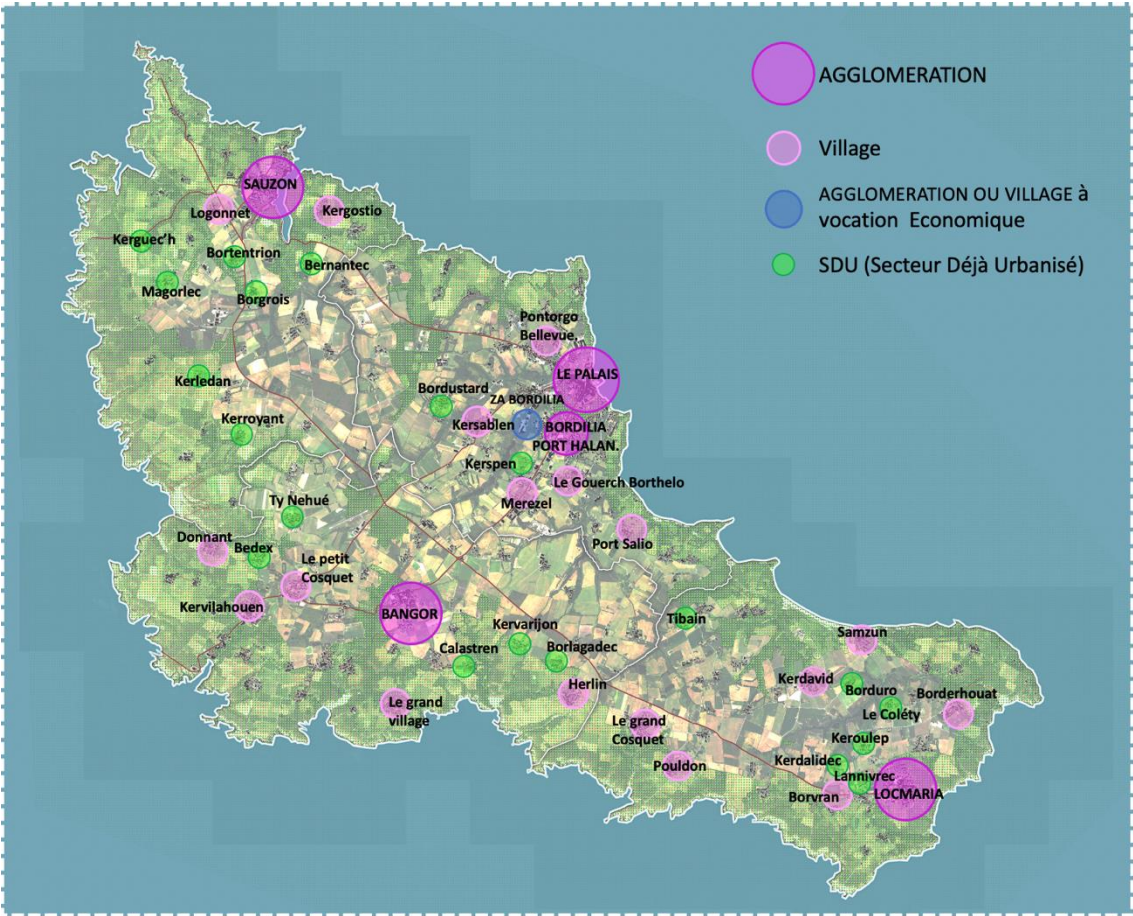
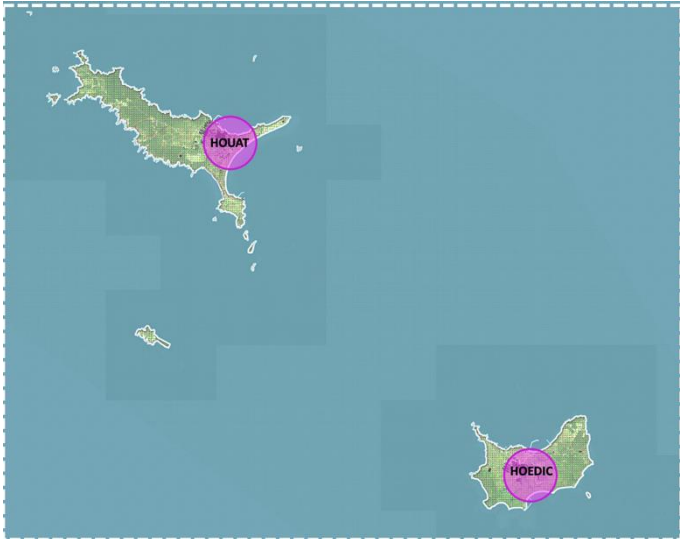
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS URBANISES EN PAYS D'AURAY
PARTIE CONCERNANT LES COMMUNES DU CENTRE-EST DU PAYS D'AURAY



CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS URBANISES EN PAYS D'AURAY
PARTIE CONCERNANT COMMUNES DE LA BAIE ET DE LA PRESQU'ILE DE QUIBERON



CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS URBANISES EN PAYS D'AURAY
PARTIE CONCERNANT LES COMMUNES INSULAIRES



Modification n°6 : modification de la partie intitulée : « La mise en œuvre de la continuité dans les communes littorales », pages 118 et 119 du document d'orientation et d'objectifs en vigueur

L'extension de l'urbanisation en continuité des « agglomérations » et des « villages » s'inscrit non seulement dans le cadre des objectifs liés à l'aménagement et à la protection du littoral, mais aussi dans celui plus général du développement durable, notamment tels qu'ils sont traduits par le SCOT du Pays d'Auray en vertu du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, le parti d'aménagement retenu par le SCOT en vigueur n'est pas appelé à évoluer. Il continue d'encadrer l'extension de l'urbanisation des « agglomérations » et des « villages » présentement identifiés, notamment dans le respect des objectifs de consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, de la préservation des paysages, de la protection des réservoirs de biodiversité et de la préservation des continuités écologiques et des espaces remarquables, etc.

Au sens de la « loi Littoral », l'extension de l'urbanisation comprend à la fois la réalisation de constructions nouvelles en densification de l'enveloppe urbaine, mais aussi en extension, consommatrice d'espaces, et qui rencontre des enjeux environnementaux.

En cohérence avec le parti d'aménagement du SCOT, cette modification simplifiée précise la capacité à étendre l'urbanisation de certains types de secteurs urbanisés, qu'elle limite à leur seule densification.

ANCIENNE RÉDACTION

➔ *La mise en œuvre de la continuité, dans les communes littorales, pour les agglomérations et villages*

Le SCOT identifie les zones bâties susceptibles d'être qualifiées d'agglomérations et de villages sur la carte ci-avant qui pourraient faire l'objet d'extension en continuité.

Ceci implique que :

- tout autre type d'urbanisation situé dans une commune littorale ne faisant pas partie de typologies reconnues par une étoile dans la cartographie ne peut faire, à priori, l'objet d'une extension de l'urbanisation,
- les PLU apprécient à leur échelle, les limites externes des agglomérations et villages, en identifiant ce qui peut constituer des ruptures de continuité.

A ce titre, il convient de rappeler qu'un espace urbain lâche constitue une rupture de continuité. En revanche si ce tissu lâche est densifié depuis la limite caractérisée de l'agglomération ou du village, il peut devenir partie intégrante de l'agglomération ou du village et constituer à terme un point d'appui pour une extension en continuité.

Les communes réalisent leurs urbanisations en extension uniquement en continuité de ces supports, en respect de la notion de continuité précisée ci-avant par le SCOT.

RÉDACTION MODIFIÉE

➔ *Extension de l'urbanisation dans les communes littorales : « agglomérations » et « villages »*

Le SCOT identifie et il localise les secteurs urbanisés, « agglomérations » et « villages », en continuité desquels l'urbanisation peut s'étendre, et les autres « secteurs déjà urbanisés » à l'intérieur desquels des constructions et installations peuvent être autorisées.

Dans les secteurs d'urbanisation diffuse qui ne sont ni des « agglomérations », ni des « villages », ni des « secteurs déjà urbanisés », les extensions de l'urbanisation, entendues comme des constructions nouvelles, sont proscrites, sauf exceptions prévues par la réglementation en vigueur telles que, par exemple, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, etc.

Dans ces secteurs d'urbanisation diffuse, les travaux sur des bâtiments existants sont possibles sous réserve du respect des autres orientations du SCOT (rénovation, restauration, changement de destination, extension, etc.). Le PLU encadre, voire limite ces travaux, dès lors qu'ils mettent enjeu les patrimoines paysagers et architecturaux et si la capacité d'accueil de ces espaces est en question.

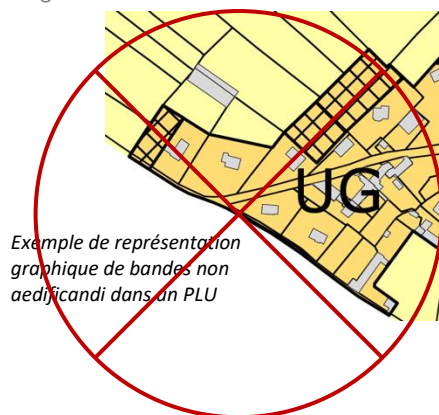
Nonobstant la dimension prospective des zonages des plans locaux d'urbanisme, les PLU délimitent les « agglomérations » et les « villages » en fonction de l'urbanisation existante et en identifiant ce qui peut constituer des ruptures de continuité, selon les modalités établies précédemment par le SCOT.

Elles tiennent par ailleurs compte du fait qu'une construction nouvelle ou une extension mesurée de construction peuvent dans certains cas ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- Dans des secteurs urbanisés denses de taille limitée constituant un petit noyau urbain, une extension limitée d'une construction, ou une nouvelle construction de gabarit comparable aux constructions limitrophes ne modifiant pas la silhouette et la configuration du site bâti, ne constituera pas une extension de l'urbanisation et pourra sous cette condition être autorisée par le règlement du PLU : cette légère « densification » peut notamment présenter un intérêt pour des rénovations/réhabilitations et entre dans le cadre de la politique patrimoniale du SCOT.

En revanche une nouvelle construction dans de l'habitat diffus lâche constituera la plupart du temps une extension de l'urbanisation.

Les PLU apprécient sur cette base les secteurs urbanisés constitués de taille limitée pouvant recevoir sous condition de gabarit une ou quelques constructions dont l'édification pourrait ne pas constituer une extension de l'urbanisation. Ils peuvent, le cas échéant, instituer des zones non aedificandi, autorisant néanmoins les installations d'assainissement non collectif, pour limiter les risques d'extension remettant en cause la configuration des lieux.



Exemple de représentation graphique de bandes non aedificandi dans un PLU

L'extension de l'urbanisation peut être autorisée en continuité des « agglomérations » et des « villages » existants, sans qu'il s'agisse d'une obligation. Ainsi le PLU peut valablement ne prévoir aucune extension de l'urbanisation en continuité d'une « agglomération » ou d'un « village ».

Toutefois, par exception, dans le respect des orientations de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, les extensions de certains « villages » sont à éviter : Saint-Goustan à Auray et Kerhern, Le Nelud-Kerivaud, Saint-Pierre-Loperec, Kercadoret-Le Dolmen et Scarpoche à Locmariaquer.

En continuité des « agglomérations » et des « villages » existants, l'extension de l'urbanisation préserve l'espace agricole, les paysages, et la perméabilité écologique.

A ces égards, le PLU contient et il organise les extensions de l'urbanisation des « agglomérations » et des « villages » :

- En respectant les coupures d'urbanisation structurantes identifiées à l'échelle du SCOT, et éventuellement en délimitant de nouvelles coupures à l'échelle de la commune,
- En évitant au maximum au sein des *espaces proches du rivage* toute extension de l'urbanisation en direction de la mer,
- En établissant une lisière urbaine nette en regard des espaces agricoles, naturels et forestiers limitrophes,
- En limitant l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels
- En protégeant le patrimoine bâti.

Dans ces secteurs, l'extension de l'urbanisation est réalisée en priorité dans les enveloppes urbaines existantes, puis, en priorité dans les « agglomérations » et les « villages » offrant la meilleure diversité de fonctions urbaines.

De même l'extension de l'urbanisation à des fins résidentielles est prioritairement réalisée à proximité des services, des emplois et des équipements existants.

L'extension de l'urbanisation en continuité des « agglomérations » et des « villages » existants doit respecter l'ensemble des orientations et des objectifs du SCOT, notamment ceux tendant à modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ainsi, l'opportunité de programmer ou non une extension de l'urbanisation par le PLU sera appréciée en s'assurant notamment :

- De l'existence ou de la création d'un assainissement des eaux usées conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur,
- De la protection des personnes et des biens face à toutes formes de risques et de la limitation de l'aggravation du risque lui-même,
- De la préservation des terres agricoles et des exploitations, notamment au travers du respect des distances d'éloignement,

- De la prise en compte et de la protection des éléments architecturaux participants au patrimoine paysager des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre écologique, culturel, historique ou architectural,
- De la protection des paysages et de l'environnement naturels.

Modification n°7 : constructibilité au sein des « secteurs déjà urbanisés »

Selon le code de l'urbanisme, au sein des « secteurs déjà urbanisés », les constructions et installations peuvent 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 terrains constructibles doivent de surcroît être situés en dehors des *espaces proches du rivage*.

MODIFICATION DU DOO : AJOUT

→ L'extension de l'urbanisation au sein des « secteurs déjà urbanisés » autres que les « agglomérations » ou les « villages »

- Les constructions et installations peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage délimités dans le plan local d'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.
- Ces constructions et installations peuvent être autorisées lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Le plan local d'urbanisme (PLU) délimite les « secteurs déjà urbanisés » identifiés et localisés par le SCoT en fonction de l'urbanisation existante et dans le cadre des prescriptions qui y sont associées (Cf. supra « Extension de l'urbanisation dans les communes littorales ») notamment pour respecter les paysages et la perméabilité écologique.

L'identification et la localisation par le SCoT d'un « secteur déjà urbanisé » n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger l'autorité administrative compétente à conférer à ce secteur un droit de construire.

Le droit de construire dépend du parti d'aménagement retenu par le PLU, défini au regard des orientations du SCoT. À ce titre, le PLU doit notamment s'assurer :

- De l'existence ou de la création d'un assainissement des eaux usées conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur,
- De la protection des personnes et des biens face à toutes formes de risques et de la limitation de l'aggravation du risque lui-même,
- De la préservation des terres agricoles et des exploitations, notamment au travers du respect des distances d'éloignement,
- De la prise en compte et de la protection des éléments architecturaux participants au patrimoine paysager des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre écologique, culturel, historique ou architectural,
- De la protection des paysages et de l'environnement naturels.

Dans les « secteurs déjà urbanisés », ne peuvent être autorisées les installations ou les constructions dont le volume est disproportionné par rapport aux constructions du tissu urbanisé existant.

Par ailleurs, la densification d'un « secteur déjà urbanisé » ne peut se faire au détriment des qualités paysagères et architecturales de ce secteur, en particulier s'il relève de la stratégie patrimoniale du SCoT (Cf. notamment A. « Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée », IIIe partie du document d'orientation et d'objectifs).

Les droits à construire fixés au sein d'un « secteur déjà urbanisé » pourront ainsi comporter des prescriptions et/ou des orientations garantissant l'insertion des futures constructions, notamment dans les secteurs à enjeux. Les droits à construire seront également adaptés aux enjeux résultant de parcelles de superficie importante, en y garantissant la cohérence et la qualité des opérations de construction.

Pour limiter les risques d'une extension de l'urbanisation remettant en cause la configuration et la morphologie de ces secteurs, et pour ainsi préserver l'intégrité paysagère et architecturale de « secteurs déjà urbanisés » relevant de la stratégie patrimoniale du SCoT, notamment les secteurs pourvus d'un patrimoine vernaculaire ou de constructions anciennes caractéristiques du patrimoine local, le PLU peut, outre le périmètre du zonage qui leur est associé, restreindre la possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles.

Dans les « secteurs déjà urbanisés » pourvus d'un patrimoine vernaculaire ou de constructions anciennes caractéristiques du patrimoine local, le PLU protège les vues sur les éléments de patrimoine vernaculaire, et ils déterminent un traitement architectural adapté permettant de préserver et de valoriser le bâti ancien.

Modification n°8 : modification de la partie intitulée : « La mise en œuvre de la continuité dans les communes non littorales », page 119 du document d'orientation et d'objectifs en vigueur.

Le SCoT n'a pas vocation à identifier des secteurs urbanisés dans les 5 communes du Pays d'Auray qui ne sont pas soumises aux règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du « Littoral » (Camors, Ploërmel, Plumergat, Pluvigner et Ste-Anne-d'Auray).

De même la modification simplifiée du SCoT ne porte pas sur les communes non littorales, qui ne sont pas soumises aux dispositions de la loi ELAN ayant trait à ce régime spécifique.

Le SCoT n'identifie donc pas « d'agglomération », de « village » ou de « secteur déjà urbanisé » dans ces 5 communes.

C'est par le zonage habituel qu'elles continueront à définir la vocation de leurs espaces (« U », « AU », « A », « N »).

Pour autant, la cohérence territoriale est essentielle, y compris entre les communes soumises et celle qui ne sont pas soumises à la « loi Littoral ».

À cette fin le porteur du SCoT prévoit d'inviter ces 5 communes à identifier leurs plus petites zones urbaines (U) selon les mêmes critères que ceux utilisés par le SCoT pour identifier les « secteurs déjà urbanisés » des communes littorales.

Cette invitation pourra devenir une prescription du SCoT dans une évolution future dont le champs sera plus large que celui d'une modification simplifiée.

ANCIENNE RÉDACTION

- *La mise en œuvre de la continuité dans les communes non littorales*

Les communes non littorales :

- organisent leur développement à partir des supports de continuité qu'elles identifient sur la base des principes ci-avant,
- veillent à intégrer les projets en extension dans le cadre d'un maillage viaire et d'une densité urbaine permettant une mise en œuvre adaptée du principe de continuité comme d'une gestion économe de l'espace (ceci n'excluant pas la possibilité de préserver des espaces de respiration ou d'intégrer une trame verte urbaine dans le projet d'aménagement global).

RÉDACTION MODIFIÉE

- ➔ *Extension de l'urbanisation dans les communes non littorales*

Les communes non littorales sont tenues par le parti d'aménagement du SCoT au même titre que les communes littorales, mais elles ne sont pas soumises aux règles spécifiques qui ont trait à l'aménagement et à la protection du littoral. Ainsi le SCoT n'identifie, ni ne localise de secteurs urbanisés que ces communes auraient à délimiter.

Pour autant, afin de préserver la cohérence de l'aménagement à l'échelle du SCoT, l'extension de leur urbanisation est réalisée en continuité des secteurs urbanisés qu'elles identifient dans leur plan local d'urbanisme (PLU) selon les modalités d'application du principe d'extension de l'urbanisation en continuité évoquées précédemment.

Modification n°9 : Suppression *in extenso* des prescriptions relatives aux « nouveaux hameaux intégrés à l'environnement » page 117 du SCOT en vigueur

La loi « ELAN » modifie l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en supprimant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Comment faire un nouveau hameau agricole à Belle-Île ?

Face au problème lié à l'enclavement de sièges d'exploitation dans le tissu urbain à Belle Ile, le transfert de ces sièges n'est pas toujours possible en continuité.

En effet, en dehors des mises aux normes autorisées des bâtiments agricoles et de l'implantation de constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées hors espace proche du rivage, l'extension ou la construction de bâtiment en zone agricole hors continuité avec un village ou une agglomération est impossible.

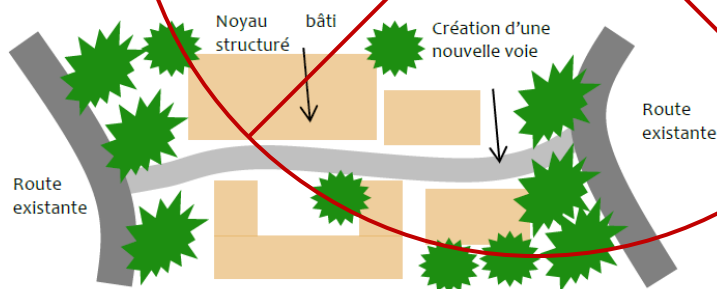
Lorsqu'il ne s'agit pas d'élevage ou si pour l'élevage une implantation est souhaitable en EPR, la seule possibilité réside au regard de la loi littoral dans la faculté de développer l'urbanisation dans un nouveau hameau intégré à l'environnement. Cette solution pourrait être envisagée pour ces cas, même si un nouveau hameau présente des caractéristiques et des contraintes qui ne sont pas toujours adaptées pour des activités agricoles.

En effet, par nature, un nouveau hameau est un ensemble de construction et non une implantation isolée.

Il ne peut donc concerner qu'un groupe de constructions organisé comme un hameau traditionnel faisant l'objet d'un traitement architectural paysager et environnemental qualitatif et intégré dans le paysage.

Il doit de ce fait, être prévu par le document d'urbanisme local, qui encadre sa réalisation par une orientation d'aménagement et de programmation, qui définit ses caractéristiques.

Enfin, le « nouveau hameau agricole », peut alors s'implanter en espace proche du rivage s'il est de taille réduite.



Il est rappelé qu'un tel projet implique une maîtrise foncière de la collectivité pour organiser le projet et articuler les besoins de différents agriculteurs mais aussi pour éviter des mutations ultérieures hors du champ agricole.