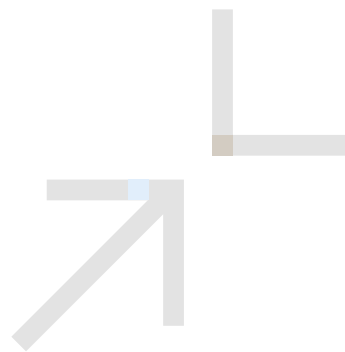




**SCOT**

Document approuvé  
par Le Comité Syndical  
du Pays de Saint-Brieuc  
le 27 février 2015  
et rendu exécutoire



SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION.....	4
LES AXES STRATÉGIQUES.....	6

# Sommaire



## AXE 1 / ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE 30 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2030 ET GARANTIR UNE VIE DE QUALITÉ AUX 225 000 HABITANTS DU TERRITOIRE

7

I.I - Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire.....	8	I.IV - Réorganiser les mobilités dans une logique de développement durable.....	21
1. Affirmer le rôle central de la ville de Saint-Brieuc et de son Agglomération.....	8	1. Organiser les déplacements et les services selon la logique des pôles identifiés dans le SCoT.....	22
2. Confirmer le rôle des pôles secondaires.....	9	2. Se baser sur les points de mobilité et encourager l'intermodalité.....	23
3. Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire.....	11	3. Donner les moyens aux modes de déplacements doux de devenir une réelle alternative à l'usage de la voiture :.....	23
I.II - Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux arrivants.....	11	4. Intégrer les alternatives au tout-voiture dans les projets d'aménagement :.....	23
1. Proposer une offre de logements équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire.....	12	5. Prendre en compte les infrastructures nécessaires au développement économique du territoire.....	24
2. Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins.....	13	6. S'inscrire dans les démarches départementale et régionale d'accès au très haut débit.....	25
3. Reconquérir le parc de logements privés existants.....	14	I.V - Intégrer des grands projets d'équipements et de services à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc.....	26
I.III - Promouvoir de nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace et en énergie.....	15		
1. Affirmer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire.....	15		
2. Limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine.....	16		
3. Encourager la densification de l'urbanisation.....	18		
4. Favoriser un urbanisme durable respectueux du site.....	20		



## AXE 2 / CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE VALORISANT LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

27

II.I- Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, centres-villes et centralités de quartier :.....	28	II.III - Assurer le maintien et l'adaptation de la fonction productive agricole du territoire.....	39
1. Dynamiser la fonction commerciale des centralités :.....	28	1. Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation.....	39
2. Privilégier la fonction tertiaire en centralités :.....	30	2. Encourager le développement durable de l'agriculture et la diversification économique au sein des exploitations :.....	40
II-II - Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace.....	31	3. Assurer la fonction productive du littoral :.....	40
1. Optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes.....	31	4. Préserver le potentiel touristique en lien avec l'espace agricole.....	40
2. Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités.....	32	II.IV - Valoriser la fonction économique de l'espace maritime et littoral tout en assurant sa préservation.....	41
3. Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités commerciaux.....	34	1. Permettre le développement d'équipements touristiques structurants, à proximité du littoral.....	41
4. Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et durable des espaces d'activités et des entrées de ville.....	37	2. Permettre le développement portuaire.....	42
5. Privilégier le développement des zones d'activités en profondeur le long des axes routiers structurants (plutôt qu'en linéaire).....	38	3. Maintenir et développer les zones mytilicoles (et ostréicoles).....	42



## AXE 3 / RESPECTER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

43

III.I - Préserver les richesses écologiques du territoire .....	44
1. Préserver les espaces à forte valeur écologique : les réservoirs de biodiversité .....	44
2. Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques.....	45
3. Assurer la plurifonctionnalité de la trame verte et bleue en évitant les conflits d'usage.....	47
III.II - Respecter l'identité paysagère du territoire.....	48
1. Valoriser les richesses paysagères du Pays de Saint-Brieuc.....	48
2. Préserver le patrimoine bâti .....	49
3. Veiller à la bonne intégration paysagère des projets le long des axes routiers structurants.....	49
III.III - Promouvoir une exploitation durable des ressources .....	50
1. Réduire les besoins en énergie et les émissions de gaz à effets de serre.....	50
2. Limiter les impacts des activités humaines sur la ressource en eau .....	51
3. Limiter les impacts de l'exploitation du sous-sol.....	52

III.IV - Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques.....	53
1. Gérer la pression foncière dans les zones soumises aux risques .....	53
2. Anticiper l'impact des nuisances sonores dans le choix des zones de projet .....	54
3. Veiller à préserver les personnes des pollutions de l'air et autres nuisances .....	54
4. Adapter la gestion des déchets.....	54
III.V - Protéger et valoriser l'espace littoral.....	55
1. Identifier les coupures d'urbanisation majeures : .....	55
2. Permettre l'urbanisation des agglomérations, villages et la densification des hameaux.....	58
3. Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage : .....	60
4. Protéger les espaces remarquables : .....	61
5. Encadrer le camping caravanning : .....	62
6. Identifier les projets économiques et touristiques structurants du territoire : .....	62
7. Permettre le libre accès au rivage : .....	63
8. Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres : .....	63
9. Organiser l'aménagement de routes : .....	63



## AXE 4 / LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT

65

IV.I - Les documents qui doivent être compatibles avec le SCOT .....	66
IV.II - L'observation, le suivi, l'évaluation du SCOT.....	67

IV.III - Réfléchir à la mise en place d'outils communs pour mettre en œuvre les orientations du SCOT .....	68
---	----

## ANNEXES .....

69

• Définitions .....	70
• Sigles .....	72
• Harmonisation indicative des libellés de zones des Plans Locaux d'Urbanisme.....	73
• Détermination de l'enveloppe urbaine - illustration .....	74
• Mode de détermination de l'enveloppe foncière (en hectares) dédiée à l'activité économique.....	75
• Cartes de localisation et de délimitation des ZACOM.....	76

• Carte de synthèse – Trame Verte et Bleue.....	100
• Fiches « unités paysagères » .....	101
• Fenêtres paysagères.....	104
• Carte d'identification des coupures d'urbanisation majeures, des agglomérations et villages, et des espaces proches du rivage sur les communes littorales .....	109

# Introduction

## CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue la troisième partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc après le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Document juridiquement opposable, le DOO est la traduction réglementaire du projet politique exposé dans le PADD et débattu en Comité Syndical le 14 décembre 2012.

Les axes du PADD sont les suivants :



### AXE 1 /

ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE 30 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2030 ET GARANTIR UNE VIE DE QUALITÉ AUX 225 000 HABITANTS DU TERRITOIRE

- Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire
- Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux habitants
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en foncier
- Réorganiser les mobilités dans une logique de développement durable



### AXE 2 /

CRÉER LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE VALORISANT LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

- Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs et les centres-villes
- Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace
- Assurer le maintien et l'adaptation de la fonction productive agricole du territoire
- Valoriser la fonction économique de l'espace maritime et littoral tout en assurant sa préservation



### AXE 3 /

RESPECTER LES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

- Préserver les richesses écologiques du territoire
- Respecter l'identité paysagère du territoire
- Promouvoir une exploitation durable des ressources
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques
- Protéger et valoriser l'espace littoral



### AXE 4 /

METTRE EN PLACE DES OUTILS ET UNE GOUVERNANCE COMMUNE GARANTISSANT LA MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RETENUS

- Développer les coopérations territoriales pour accroître l'attractivité du Pays
- Assurer le suivi et la mise en œuvre du SCoT du Pays de Saint-Brieuc
- Réfléchir à la mise en place d'outils communs pour mettre en œuvre les orientations du SCoT

## LE CONTENU DU DOO

Extrait de l'article L.122-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. »

Le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de **prescriptions** et de **recommandations** permettant la mise en œuvre de ces objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire.

### LES PRESCRIPTIONS

→ Elles constituent des orientations juridiquement opposables. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques (liste page 61).

### LES RECOMMANDATIONS

→ Elles correspondent à des **intentions générales**, des **grands principes** parfois illustrés de bonnes pratiques qui ne présentent pas de caractère contraignant.

Le Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du SCOT précise le contenu du DOO à son article L.122-1-5. Le tableau présenté ci-après rappelle ce contenu et renvoie aux chapitres concernés dans le présent DOO.

Rubriques de l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme	Axes concernés dans le DOO
<b>I.</b> Il définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.	Axes 1, 2 et 3
<b>II.</b> Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.	Axes 1, 2 et 3
<b>III.</b> Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.	Axes 1
<b>IV.</b> Il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/ L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ;</li> <li>• 2/ La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ;</li> <li>• 3/ La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.</li> </ul>	Axes 1
<b>V.</b> Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/ Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;</li> <li>• 2/ Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</li> </ul>	Axes 1
<b>VI.</b> Il définit les grands projets d'équipements et de services.	Axes 1
<b>VII.</b> Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	Axes 1
<b>VIII.</b> Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.	Axes 1
<b>IX.</b> Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.	Axes 1

# Les axes stratégiques





# AXE 1

Accompagner l'accueil  
de 30 000 habitants  
supplémentaires d'ici 2030  
et garantir une vie de qualité  
aux 225 000 habitants  
du territoire



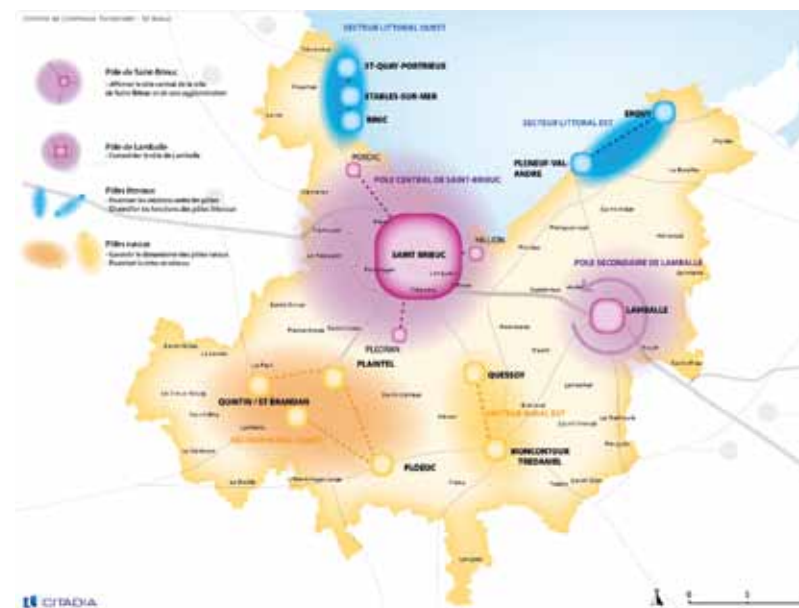
La structure urbaine du Pays de Saint-Brieuc, traditionnellement multipolaire, est un atout pour le territoire qu'il convient de renforcer en y recentrant le développement. Cette armature servira de support à la politique de développement du territoire : accueil de la population, régulation de la production de logements, aménagement d'infrastructures et accueil des services et des équipements structurants.

Le Pays de Saint-Brieuc est structuré autour des pôles suivants :

- la ville « phare » de Saint-Brieuc et son Agglomération (4<sup>ème</sup> centre urbain régional)
- le pôle secondaire de Lamballe,
- les pôles littoraux de Saint-Quay-Portrieux, Etables-sur-Mer, Binic, Pléneuf-Val-André et Erquy,
- les pôles ruraux de Quintin/Saint-Brandan, Plaintel, Ploeuc-sur Lié, Quessoy et Moncontour-Trédaniel,
- les autres communes du territoire.

L'organisation et la hiérarchisation de l'armature urbaine du territoire doivent permettre, d'une part, une meilleure répartition et une meilleure localisation des équipements, des services et des espaces d'activités, et d'autre part, un moindre impact des activités « urbaines » sur le milieu récepteur. Elles permettent également de répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE - ST BRIEUC



## RECOMMANDATIONS

➔ Il est souhaitable que les investissements relatifs aux systèmes d'assainissement collectif soient prioritaires pour les pôles.

### 1. Affirmer le rôle central de la ville de Saint-Brieuc et de son Agglomération

Quatrième centre urbain régional, le pôle de Saint-Brieuc se place au centre du maillage urbain du territoire du pays. De par le poids qu'il représente, les fonctions qu'il propose et l'influence qu'il opère sur les espaces

alentours, le pôle de Saint-Brieuc contribue aux rayonnements départemental et régional du territoire.

Le pôle de Saint-Brieuc est composé :

- d'un pôle aggloméré comprenant les communes de Saint-Brieuc, Plérin, Ploufragan, Trégueux, Languieux, Yffiniac...
- ... auxquelles sont associées les communes de Pordic, Hillion et Plédran
- les autres communes de Saint-Brieuc Agglomération



## PRESCRIPTIONS

→ Le développement d'une offre en logements adaptée aux besoins et répondant à la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace (optimisation des potentiels fonciers existants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, maîtrise des extensions urbaines, densification autour des axes de transports collectifs ...) est traduit dans les documents d'urbanisme locaux du pôle de Saint-Brieuc. La moitié des logements à produire sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc est située sur l'Agglomération Briochine.

→ Le renforcement de l'urbanisation du pôle aggloméré privilégiant un urbanisme resserré et bien connecté aux différents services et équipements renforce le caractère urbain du secteur.

→ Le développement des transports collectifs et de l'intermodalité permet d'améliorer les conditions de déplacement dans et vers l'Agglomération.

→ Son rôle structurant à l'échelle du territoire voue l'Agglomération à développer des fonctions d'équipements et de services supérieurs.

→ L'Agglomération et plus particulièrement la ville de Saint-Brieuc reçoivent préférentiellement les équipements de niveau supérieur et structurants pour le territoire et le département.

→ Les activités tertiaires s'implantent en priorité dans les centralités de toutes les communes du Pays de Saint-Brieuc, et pour les nouveaux grands programmes tertiaires de Saint-Brieuc Agglomération, en priorité à proximité du PEM (pôle d'échange multimodal) de la gare de Saint-Brieuc.

Afin de garantir un équilibre en matière d'implantation des activités tertiaires entre la périphérie et les centralités des communes de l'agglomération, Saint-Brieuc Agglomération décline dans un document les conditions d'accueil des activités tertiaires.

→ La qualité urbaine tenant compte des spécificités du territoire briochin (paysage de vallées, sensibilité de l'espace littoral, patrimoine architectural...) est recherchée dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement. Le traitement des entrées de ville fait l'objet d'une attention particulière.

## 2. Confirmer le rôle des pôles secondaires

Les pôles secondaires identifiés par le SCOT se caractérisent par :

- leurs rayonnements sur les territoires proches
- leurs raccordements aux réseaux de transports
- leurs rôles dans le développement urbain et démographique des intercommunalités concernées.

Les pôles secondaires sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et doivent constituer les lieux privilégiés de vie pour les activités quotidiennes. Ils doivent, pour cela, renforcer leur attractivité, les équipements et les services au bénéfice des territoires qu'ils polarisent particulièrement en matière de santé, scolarité, culture, sport, services publics, commerces...



### LE PÔLE DE LAMBALLE

La ville de Lamballe constitue le pôle secondaire du Pays de Saint-Brieuc qui étend son influence sur un large espace rural, voire jusqu'à l'agglomération de Saint-Brieuc. Il émerge comme le pôle secondaire du territoire en se démarquant par le nombre d'emplois qu'il génère : 11 000 emplois sur la seule commune de Lamballe.

A ce titre, le SCoT prévoit son renforcement au regard de son espace rural (en terme de polarisation) et de l'agglomération de Saint-Brieuc (en terme de complémentarité).

Le pôle de Lamballe se compose de la ville de Lamballe (sans les communes associées).



### LES PÔLES LITTORAUX

Les pôles littoraux ont pour traits communs une forte activité touristique, un vieillissement de la population, une pression foncière importante et doivent conjuguer développement du territoire et protection du littoral.

Les pôles littoraux organisent le développement de l'espace littoral : accueil de population, polarisation des services et des équipements dans un contexte de sensibilité environnementale et de réglementation renforcée.

Le secteur littoral Nord Ouest est composé des pôles de Binic, d'Etables sur Mer et de Saint-Quay-Portrieux.

Le secteur littoral Nord-Est est composé des pôles de Pléneuf-Val-André et d'Erquy.



### LES PÔLES RURAUX

Les communes identifiées comme pôles ruraux sont celles qui participent au dynamisme du secteur auquel elles sont attachées par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'elles accueillent. Les pôles ruraux sont le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Ils organisent cet espace et offrent les services et équipements de proximité.

Le secteur rural Ouest est composé des pôles de Plaintel, Ploëuc sur Lié et Quintin/Saint-Brandan. Le secteur rural Est est composé des pôles de Quessoy et de Moncontour/Trédaniel.



## PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux permettent et favorisent le développement urbain des centralités<sup>1</sup> en y assurant une mixité des fonctions (commerces, services, offre résidentielle diversifiée) à caractère urbain.

→ Les pôles offrent une gamme intermédiaire de services entre ceux de l'Agglomération briochine et ceux des communes rurales.

→ Ils doivent préserver la qualité architecturale et le cadre de vie de ces centralités et veiller à atteindre une densité urbaine moyenne égale ou supérieure aux seuils définis par ailleurs.

→ Dans les pôles littoraux, les documents d'urbanisme s'attachent à encourager à une diversification des fonctions afin de lutter contre la monospécialisation des territoires.

→ Le renforcement de l'habitat collectif et semi-collectif est ainsi favorisé dans les zones urbaines et les zones à urbaniser situées au contact des centres urbains.



<sup>1</sup>La **centralité** est un espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de services aux publics, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village). La centralité se caractérise par la combinaison des critères suivants :

- une forme urbaine, combinant densité de l'organisation urbaine et mixité habitat/commerce
- la présence de services d'intérêt collectif
- l'existence d'espaces de convivialité ou de sociabilité
- les densités d'habitat parmi les plus élevées de la commune
- une présence au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, de l'espace aggloméré.

### 3. Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire

Les autres communes du territoire s'organisent autour des pôles précédemment évoqués. Le SCoT favorise le maintien des services et équipements de première nécessité dans ces communes.

#### PRESCRIPTIONS

→ Les communes rurales définissent dans leurs documents d'urbanisme leurs objectifs de développement (population, équipements, services...) en fonction de leurs besoins propres et en complémentarité de l'offre accessible dans les pôles et en cohérence avec les évolutions démographiques.



Crédit photo : Côtes d'Armor Développement (Lanfains)

## I

## II - RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES RÉSIDENTS ET DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Le parc de logements connaît, depuis quelques années, un rythme de construction soutenu (en moyenne, 1783 logements neufs ont été construits chaque année entre 1999 et 2008) témoignant de l'attractivité croissante du territoire (hausse de + 14,2 % de la construction entre 1999 et 2008 contre + 9,8 % entre 1990 et 1999).

Malgré ce dynamisme de construction, des faiblesses demeurent : une offre immobilière parfois peu adaptée à la demande, un parc immobilier ancien et énergivore, des formes urbaines consommatrices en espace... d'où la volonté de mettre en place des conditions favorables au maintien et à l'accueil de la population (diversification de l'offre en logements, régulation des

coûts du foncier) et d'organiser le développement résidentiel de façon cohérente sur le territoire (recherche d'un équilibre territorial, modération de la consommation d'espace).

Le SCOT incite les EPCI à se doter d'un Programme Local de l'Habitat qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.



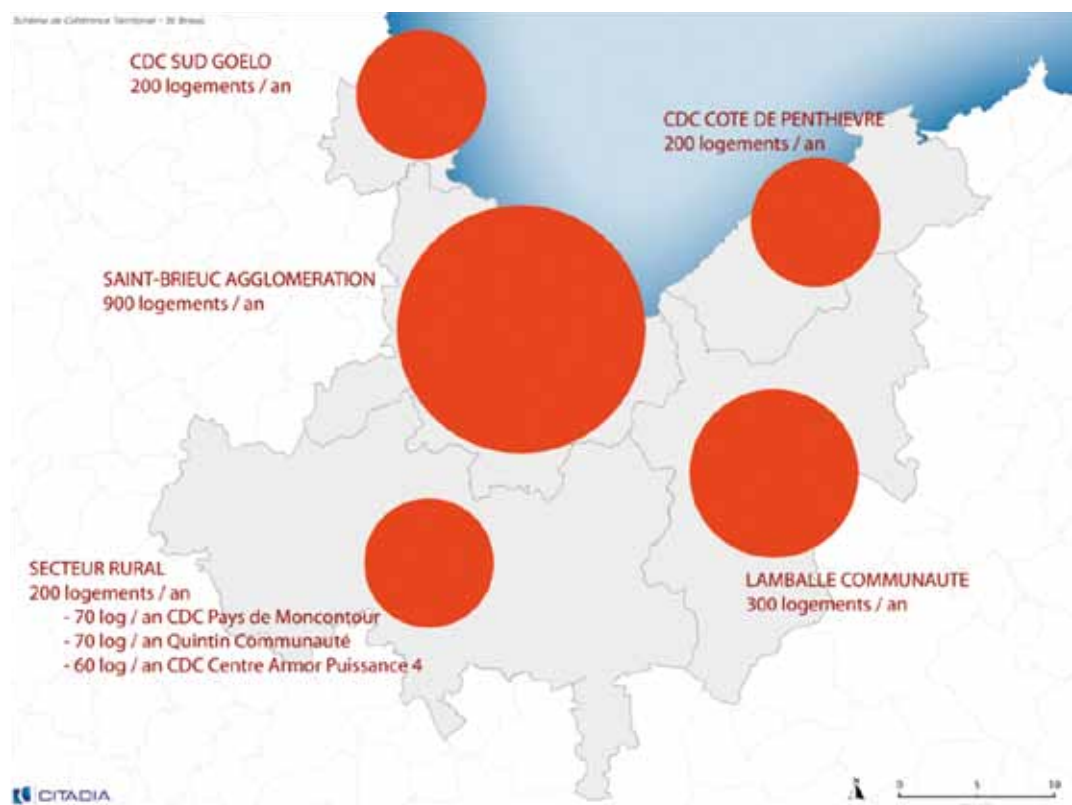
Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Trégueux)

## 1. Proposer une offre de logements équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire

A l'échelle du Pays, le scénario démographique retenu prévoit que la population du Pays de Saint-Brieuc atteindra, à l'horizon 2030, 225 000 habitants soit près de 30 000 habitants supplémentaires par rapport à 2008 (croissance annuelle moyenne de 0,6 %). Cette croissance

démographique, couplée au desserrement des ménages, induit la production de plus de 30 600 logements soit, en moyenne, 1 800 logements par an (comprenant à la fois la construction de nouveaux logements et les réhabilitations).

PRODUCTION ANNUELLE DE LOGEMENT - 1800 LOG/ AN ENTRE 2014 ET 2030



## PRESCRIPTIONS

→ Le SCoT retient un objectif de production de 1800 logements en moyenne par an, entre 2014 et 2030, comprenant les nouveaux logements et les réhabilitations.

→ Ce quantitatif se répartit entre la Communauté d'Agglomération et les Communautés de Communes du territoire selon la répartition décrite dans le tableau ci-après. Les PLH ont la charge de décliner ces chiffres.

→ Le potentiel de développement identifié par la commune tient compte des capacités d'accueil de la commune (équipements et services) et du territoire (en matière environnementale).

→ Les communes justifient, dans le cadre de leur projection de développement, des capacités de traitement des eaux usées et des outils auxquels elles recourront pour supporter la charge induite par ce développement urbain.

→ Les communes prennent en compte les capacités du milieu dans la réalisation de leurs scénarios de développement, notamment en ciblant les zones où l'acceptation du milieu est plus faible en tenant compte des flux cumulés à l'aval sur les zones à enjeux telles que définies dans le SAGE en vigueur.

## 2. Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins

Au-delà de l'aspect quantitatif, le SCOT traite l'aspect qualitatif de l'habitat et répond au besoin de diversification adapté au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales de réduction du nombre de personnes composant les ménages : logements plus petits, accessibles, loyers abordables...

Cela implique notamment le renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété dans les projets d'urbanisme pour mieux répondre à la diversité des besoins mais également au maintien de la fluidité des marchés.

### PRESCRIPTIONS

→ Les communes respectent les orientations et les objectifs de production de logement social du PLH lorsque son entrée en vigueur date d'après 2010 et qu'il est compatible avec le SCOT en vigueur.

→ A l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20% (au sens de la Loi SRU du 13 décembre 2000), les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux.

Sont considérés comme logements sociaux dans le SCOT :

➤ **Catégorie A** : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.

➤ **Catégorie B** : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.

➤ **Catégorie C** : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

→ Dans les communes pôles de plus de 3000 habitants, les logements sociaux des 2 premières catégories représentent au moins 50% des logements sociaux de l'opération.

SYNTHESE		
Communes membres d'un EPCI doté d'un PLH vigueur après 2010	Application du PLH en vigueur <sup>2</sup>	
Communes pôles de plus de 3 000 habitants	20% de logement social pour toute opération de 10 logements et plus	Catégories A + B ≥ 50% des logements sociaux à produire
Communes non pôles Communes pôles de moins de 3000 habitants		Catégories A ou B ou C

→ Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle.

→ En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherche un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.

→ Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est mis en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux.

*Les communes soumises à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prennent les dispositions nécessaires pour satisfaire aux obligations de rattrapage fixées par l'Etat en mobilisant les outils adaptés (secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, emplacements réservés « mixité sociale », orientations d'aménagement et de programmation...).*



<sup>2</sup> Les PLH sont compatibles avec les orientations du SCOT

## RECOMMANDATIONS

- Les EPCI sont incités à mener une réflexion intercommunale sur le logement social (répartition etc...).
- Les communes recherchent la diversité des tailles et des types de logements afin d'assurer l'accueil de la population et de répondre aux populations spécifiques :
- les jeunes avec une offre de produits adaptés (étudiants, jeunes travailleurs, saisonniers, apprentis...) ;
- les personnes âgées avec la production d'une offre adaptée aux différents besoins (logements adaptés et accessibles, foyers-résidence, résidences médicalisées...) ; les logements seront de préférence localisés à proximité des transports collectifs (500 mètres en zone rurale, 300 mètres en zone urbaine sur l'Agglomération de Saint-Brieuc) ainsi que des services et des équipements de proximité ;
- les personnes les plus en difficulté avec l'hébergement d'urgence ;
- les personnes en situation de handicap.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Trémuson)

## 3. Reconquérir le parc de logements privés existants

### Maintenir un parc privé de qualité

Le parc de logements du Pays de Saint-Brieuc est relativement ancien et énergivore ; près de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1974. Ces logements doivent faire l'objet d'un traitement prioritaire afin que leurs occupants vivent dans des conditions dignes et financièrement acceptables.

## RECOMMANDATIONS

- La résorption des logements insalubres se traduit notamment par la mise en œuvre d'outils de type Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général (PIG)...
- La lutte contre la précarité énergétique peut se traduire par la mise en œuvre de dispositifs et actions multi-partenariales de type « VIR'VOLT MA MAISON » qui vise à encourager les propriétaires de maisons chauffées à l'électricité à réaliser des travaux de rénovation thermique.
- Les documents d'urbanisme doivent permettre, dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de protection du patrimoine bâti et des sites remarquables à valeur patrimoniale :
- Les aménagements urbains, les nouvelles formes d'habitat et les innovations architecturales sources de gains énergétiques,

- le développement des énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, éolien, biomasse...),
- la réalisation des équipements (réseaux et unités de production) nécessaires à la mise en place d'un réseau de chaleur,
- les aménagements urbains favorisant les modes doux (pistes cyclables, itinéraires piétons, parkings à vélo).

### Lutter contre la vacance des logements

Le taux de vacance sur le Pays de Saint-Brieuc se situe en dessous des moyennes régionale et départementale. Néanmoins la remise sur le marché de ces logements est un des moyens de reconquête, par l'habitat, des centres-bourgs ou des centres-villes.

## RECOMMANDATION

- Les collectivités compétentes utilisent tous les outils à leur disposition pour permettre et/ou inciter la remise sur le marché des logements vacants.



# I

## III - PROMOUVOIR DE NOUVELLES FORMES URBAINES ET RÉSIDENTIELLES ÉCONOMES EN ESPACE ET EN ÉNERGIE

La maîtrise de la consommation d'espace est un des enjeux essentiels du développement urbain aujourd'hui. Sur le Pays de Saint-Brieuc, l'espace consommé par l'urbanisation pour les seuls besoins de l'habitat (sans compter les infrastructures) entre 2000 et 2010 est évalué à 1 262 hectares, soit un rythme de 114 hectares par an.

Par le SCOT, le Pays de Saint-Brieuc affirme la volonté de préserver de la pression de l'urbanisation les terres agricoles, base du potentiel productif du territoire, et les espaces naturels, dont les impacts sur le milieu sont multiples et parfois irréversibles.

Il s'agit d'encourager les pratiques d'urbanisation plus respectueuses des espaces, s'appuyant sur le renouvellement urbain, la densification et la promotion de nouvelles formes urbaines mais également plus économes en énergie: rénovation du parc existant, construction de bâtiments performants, réduction des besoins de mobilité. Les bâtiments et les transports représentent plus des trois quarts des consommations d'énergie primaire du territoire : la manière d'aménager, de construire et de se déplacer sur le territoire est donc une variable essentielle.

### 1. Affirmer le renouvellement urbain<sup>3</sup> comme mode de développement prioritaire

Investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour le Pays de Saint-Brieuc avec le double objectif de préserver les richesses agricoles et naturelles et de valoriser et favoriser la diversification du parc de logements

dans les centres-bourgs ou les centres-villes tout en limitant les coûts globaux liés aux équipements ou services nécessaires aux nouveaux quartiers périphériques.

#### PRESCRIPTIONS

→ Dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, les communes réalisent une étude de densification des zones déjà urbanisées (article L122-1-5 du Code de l'Urbanisme) ; il s'agit d'un repérage des gisements bâtis ou non bâtis dignes d'intérêt dans une démarche de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain existant.

→ Les documents d'urbanisme organisent prioritairement la densification du tissu urbain par la mise en œuvre de règles permettant la mobilisation des gisements identifiés dans l'étude de densification.

→ Dans les documents d'urbanisme, le potentiel de renouvellement urbain identifié digne d'intérêt dans l'étude de densification est pris en compte dans le calcul des besoins en foncier et représente au moins 25% des besoins en foncier sauf si les gisements sont insuffisants.

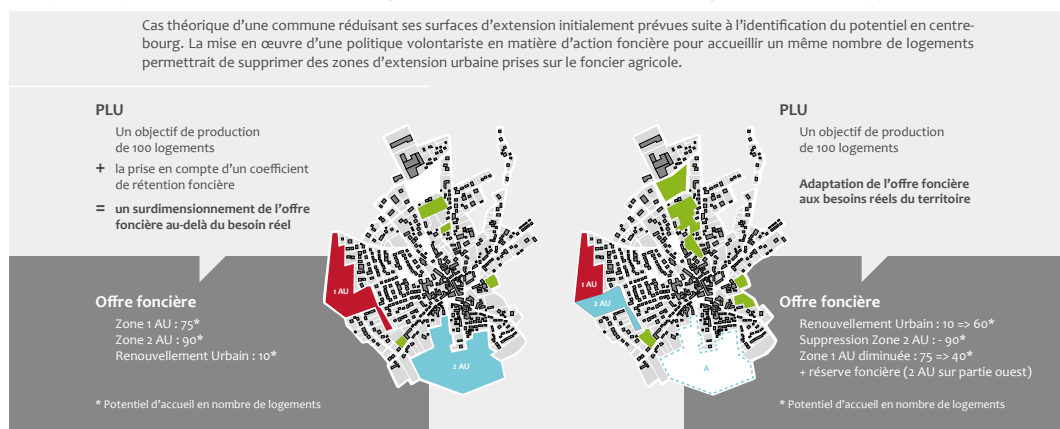
<sup>3</sup> Le **renouvellement urbain** consiste à «refaire la ville sur la ville» grâce aux moyens suivants :

- la reconquête de logements vacants ou insalubres (réhabilitation),
- l'utilisation et l'optimisation des dents creuses,
- la rénovation du bâti par démolition/reconstruction,
- le changement de destination de certains bâtiments.

#### DÉFINITION



Exemple de l'impact de la réalisation d'une étude des gisements fonciers et immobiliers sur l'éclairage des choix de développement urbain d'un territoire



Source : EPF Foncier de Bretagne



## RECOMMANDATIONS

→ Dans le cadre de la réflexion sur les projets en renouvellement urbain, les communes tiennent compte des problématiques relatives à la mobilité et aux déplacements, à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, aux espaces récréatifs, aux eaux usées, aux aménagements paysagers...

→ Le SCOT encourage les démarches dites « BIMBY » ou Build In My Back Yard (en opposition au Not In My Back Yard). C'est un concept urbanistique, qui considère la division parcellaire comme un nouveau mode de développement de la ville. En d'autres termes, BIMBY tente d'articuler les intérêts personnels et collectifs pour densifier les espaces déjà bâtis et ainsi créer un projet de ville durable. BIMBY s'inscrit dans une démarche active où la densification par la maison individuelle est initiée par l'habitant et maîtrisée par la commune.

→ Les communes peuvent accompagner le développement de la démarche BIMBY en adaptant par exemple les règles du PLU qui pourraient lui être contraires notamment les marges de recul par rapport à la voirie et les espaces séparatifs entre les maisons.

## 2. Limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine<sup>4</sup>

Lorsque le potentiel de développement par renouvellement urbain ne permet pas de faire face à l'ensemble des besoins en logements, il doit être complété par des extensions maîtrisées de l'urbanisation, dans le respect de l'objectif de réduction de la consommation d'espace.

## PRESCRIPTIONS

→ Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc précise les notions d'agglomération, village et hameau, qui structurent l'organisation urbaine du territoire. La terminologie employée renvoie à des notions d'urbanisme.

### AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES

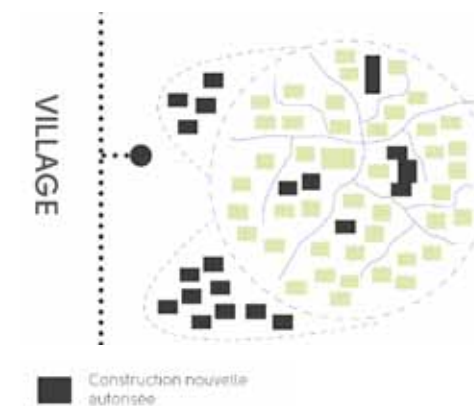
→ L'agglomération : c'est un ensemble urbanisé, caractérisé par une densité significative de constructions, comprenant habitat, services, commerces, activités, équipements administratifs et scolaires. L'agglomération excède la taille des villages et des hameaux. Il peut s'agir de villes ou de bourgs.

→ Le village : c'est un ensemble d'habitations (caractérisé par une densité significative de constructions) organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant ou ayant comporté un ou plusieurs lieux offrant ou ayant offert des services de proximité – administratifs, culturels ou commerciaux – tout au long de l'année, et

qui donnent encore aujourd'hui à cet ensemble d'habitations une vie propre caractérisée par des traits spécifiques.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

→ L'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants.



Cahier n°2 – SCOT du Pays de Brest

→ Les extensions urbaines des villages doivent être en cohérence avec l'existant.

### DÉFINITION

<sup>4</sup> L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

→ L'urbanisation de ces secteurs fait l'objet d'une réflexion sur les possibilités d'assainissement des eaux usées (Voir prescriptions complémentaires à l'axe 1 I.III- 4 : Favoriser un urbanisme durable respectueux du site)

→ Les documents d'urbanisme prévoient des extensions d'urbanisation dont le choix des sites se base sur une analyse préalable en matière :

- d'activités agricoles,
- de desserte en transport collectif ou de déplacements doux,
- de paysage,
- d'environnement (continuité écologique, zones humides, assainissement...),
- du contexte urbain,
- de réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques de qualité renforcée,...)
- de desserte sur le réseau routier (sécurité, accès...)
- des caractéristiques bioclimatiques des terrains (exposition, ensoleillement, vents dominants...) etc...

→ Les opérations futures sont prévues en continuité de l'existant et en profondeur afin de promouvoir une bonne intégration urbaine des extensions, de ne pas déstructurer l'organisation de la commune et de limiter les impacts sur l'activité agricole.

→ Le développement de l'urbanisation en linéaire le long des routes est à éviter au-delà de l'enveloppe urbaine.

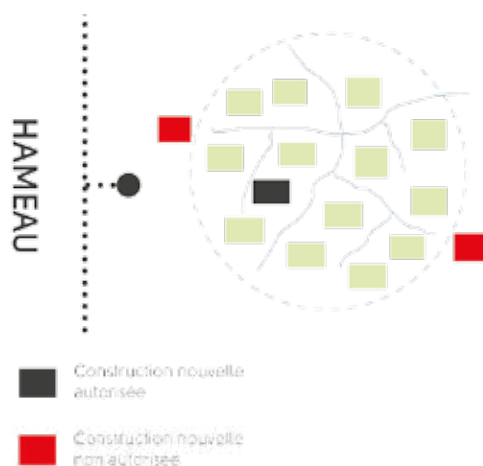
→ Afin de mieux s'intégrer dans le tissu existant, les opérations nouvelles s'appuient sur les éléments préexistants : le réseau viaire, les perspectives visuelles, le découpage parcellaire

(ancien parcellaire agricole parcouru de chemins vicinaux et nouveau parcellaire), les éléments paysagers marqueurs et identitaires (patrimoine naturel et bâti).

## HAMEAUX

→ Le hameau : Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies.

→ L'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise: construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...).



→ L'urbanisation de ces secteurs fait l'objet d'une réflexion sur les possibilités d'assainissement des eaux usées (Voir prescriptions complémentaires à l'axe 1 I.III- 4 : Favoriser un urbanisme durable respectueux du site)

→ Les documents d'urbanisme prévoient des zones de densification dans les hameaux dont le choix des sites se base sur un état des lieux en matière :

- d'activités agricoles,
- de desserte en transport collectif ou de déplacements doux,
- de paysage,
- d'environnement (continuité écologique, zones humides, assainissement...),
- du contexte urbain,
- de réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques de qualité renforcée,...)
- de desserte sur le réseau routier (sécurité, accès...)
- des caractéristiques bioclimatiques des terrains (exposition, ensoleillement, vents dominants...) etc...

→ Afin de mieux s'intégrer dans le tissu existant, les opérations nouvelles s'appuient sur les éléments préexistants : le réseau viaire, les perspectives visuelles, le découpage parcellaire (ancien parcellaire agricole parcouru de chemins vicinaux et nouveau parcellaire), les éléments paysagers marqueurs et identitaires (patrimoine naturel et bâti).



## FORMES D'HABITAT ISOLÉ

→ Un écart (de l'habitat diffus, du mitage) : il s'agit de bâtiments isolés implantés de façon diffuse et/ou le long des voies.

→ L'extension de l'urbanisation à partir de formes d'habitat isolé est proscrite. Aucune construction ne peut être autorisée dans les zones d'urbanisation diffuse, hormis l'adaptation et l'évolution du bâti existant.



### 3. Encourager la densification de l'urbanisation

Pour accueillir 30 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2030, le SCOT prévoit la production de 1 800 logements par an (30 600 sur la période). Avec une densité brute moyenne sur le territoire d'environ 22.5 logements par hectare, l'espace nécessaire<sup>5</sup> pour les besoins en logements s'élève à 1 370 hectares (soit 80 hectares par an).



PRÉCISION

<sup>5</sup> En renouvellement urbain et en extension urbaine



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Plérin)

## PRESCRIPTIONS

→ Les communes traduisent les objectifs du SCOT (dans le cadre de la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme) pour ne pas dépasser, collectivement, 1 370 hectares de consommation foncière d'ici 2030 (renouvellement urbain compris).

La répartition prévisionnelle entre les EPCI est la suivante :

Saint-Brieuc Agglomération :	575 hectares
Lamballe Communauté :	226 hectares
Communauté de Communes du Sud Goëlo :	183 hectares
Communauté de Communes de la Côte de Penthièvre :	183 hectares
Quintin Communauté :	72 hectares
Communauté de Communes CAP4 :	72 hectares
Communauté de Communes du pays de Moncontour :	61 hectares

→ Le Pays de Saint-Brieuc assurera le suivi de la consommation foncière effective et globale à intervalles réguliers.

→ Le SCOT prévoit des densités d'habitat différenciées selon les territoires et retient le principe d'une densité plus élevée sur les pôles identifiés sur le Pays de Saint-Brieuc.

→ Les communes traduisent les densités annoncées dans le tableau ci-après dans leurs documents d'urbanisme.

→ La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU. Il s'agit d'une densité brute c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention...

	COMMUNES CONCERNÉES	DENSITÉ
Saint-Brieuc Agglomération	Saint-Brieuc	35 logements / ha
	Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Poufragan, Pordic, Plédran	25 logements / ha
	Hillion, Tréméloir, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	20 logements / ha
Pôle de Lamballe	Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha
Pôles littoraux	Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	22 logements / ha
Pôles ruraux	Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploeuc sur Lié, Moncontour/Trédaniel, Quessoy	18 logements / ha
Communes rurales	37 communes	15 logements / ha

→ Même si la densité est calculée à l'échelle de la commune :

➤ sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare pour les communes pôles et de 12 logements par hectare pour les communes rurales. Cette densité minimale est justifiée dans les documents d'urbanisme.

➤ dans les zones U, la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m<sup>2</sup> non bâti, est, au minimum, de 15 logements par hectare sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Les communes peuvent abaisser le seuil des 4000 m<sup>2</sup> en fonction du contexte communal.

➤ dans les deux cas (zones U ou zones AU), ces orientations de densité sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement du PLU.

→ Sur les communes rurales, en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol. La densité demandée sur les terrains concernés pourra donc être adaptée au cas par cas et après justification des contraintes d'assainissement individuel. Les opérations concernées par cette dérogation ne doivent pas comprendre plus de 6 logements et être situées dans les bourgs.

→ Afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations, leurs densités sont en cohérence avec la densité des ilots limitrophes lorsque celle-ci est plus dense en jouant notamment sur les formes urbaines et en promouvant une bonne intégration paysagère et urbaine.

→ Les documents d'urbanisme favorisent la diversité des types de logements sur une même opération d'urbanisme permettant de répondre à tous les besoins des habitants et de limiter la consommation foncière.

→ Dans ces quartiers nouveaux ou réhabilités plus compacts dont l'espace privé est réduit, la qualité des espaces publics (espaces verts, stationnement, voies douces...) doit faire l'objet d'une attention particulière.

## RECOMMANDATIONS

→ Les documents d'urbanisme peuvent fixer des densités plus élevées dans les centralités.

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil approprié pour calibrer et suivre la mise en œuvre de la densité tout en maîtrisant la qualité des projets.

→ D'autres règles peuvent favoriser la densité : limitation des reculs minimums, implantation des constructions à l'alignement, implantation par rapport aux voies et emprises, implantation par rapport aux limites séparatives...

#### 4. Favoriser un urbanisme durable respectueux du site

Afin de réduire les impacts de l'urbanisation sur les ressources naturelles et les paysages, le SCoT promeut la conception de projets respectueux de l'environnement et intégrant la maîtrise de l'énergie et la gestion de l'eau.

### PRESCRIPTIONS

→ Les communes doivent, dans leur document d'urbanisme, prendre les mesures permettant de concevoir des projets respectueux de l'environnement et des ressources.

#### En matière d'énergie :

- Les dispositions des documents d'urbanisme permettent, dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de protection du patrimoine bâti et des sites remarquables à valeur patrimoniale :
  - Les aménagements urbains, les nouvelles formes d'habitat, les innovations architecturales sources de gains énergétiques,
  - le développement des énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, éolien, biomasse...),
  - la réalisation des équipements (réseaux et unités de production) nécessaires à la mise en place d'un réseau de chaleur
  - les aménagements urbains favorisant les modes doux (pistes cyclables, itinéraires piétons, parkings à vélos)

Voir prescriptions complémentaires à l'axe 3-III.III- 1 : réduire les besoins en énergie et les émissions de gaz à effets de serre

#### En matière d'eau :

→ Les collectivités justifient, dans le cadre de leur projection de développement, des capacités de traitement des eaux usées et des outils auxquels elles recourront pour supporter la charge induite par ce développement urbain. Les collectivités prennent en compte les capacités du milieu récepteur dans la réalisation de leurs scénarios de développement, notamment en ciblant les zones où l'acceptation du milieu est plus faible en tenant compte des flux cumulés à l'aval sur les zones à enjeux telles que définies dans le SAGE en vigueur.

→ Les collectivités disposent, dans un délai de 5 ans, d'un zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales en adéquation avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées. Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiées selon la méthode établie par le SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par le SAGE en vigueur.

→ Les collectivités s'attachent, dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme et de leur réflexion sur le développement urbain, à retenir le principe d'une moindre imperméabilisation des sols en intégrant par exemple un coefficient d'imperméabilisation des sols conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, en particulier à l'amont des secteurs à risque d'inondation.

→ Les documents d'urbanisme incitent les propriétaires à gérer les eaux pluviales sur leur terrain selon le dispositif adapté à chaque situation.

→ Le volet «eau» des études relatives à la révision des documents d'urbanisme doit être suffisamment précis pour anticiper les diverses conséquences des dispositions du PLU, telles que la gestion des réseaux d'assainissement, les besoins en eau potable, les répercussions sur les milieux aquatiques et humides, la maîtrise des risques liés notamment à l'écoulement des eaux... ainsi que l'adéquation entre choix de développement et capacités du milieu récepteur.

→ Les documents d'urbanisme sont mis en compatibilité avec les objectifs de protection et de reconquête<sup>6</sup> des zones humides, définies à l'article L211-1 du code de l'environnement, dans les délais et selon la méthode définie dans le SAGE en vigueur.

Les zones humides figurent en particulier sur les plans de zonage sous une trame spécifique permettant, quel que soit le zonage où elles sont situées, d'en assurer la protection.

Voir prescriptions complémentaires à l'axe 3-III.III- 2 : limiter les impacts des activités humaines sur la ressource en eau.



<sup>6</sup> Ces objectifs de protection et de reconquête, définis dans les SAGE en vigueur, supposent que les espaces identifiés dans ces derniers comme supports de ces actions de reconquête, soient, dans la mesure du possible, également



## RECOMMANDATIONS

### En matière d'énergie :

→ Le SCOT incite les opérateurs publics ou privés à favoriser l'orientation des bâtiments au Sud, les formes compactes (qui limitent les déperditions thermiques), et visent à réduire les ombres portées des nouveaux bâtiments les uns par rapport aux autres. A ce titre, des études de masque solaire peuvent être menées sur les projets d'aménagement.

### En matière d'eau :

→ La problématique de l'entretien et du dés-herbage sans l'utilisation de produits phytosanitaires (limiter les zones de rupture au niveau des revêtements, favoriser le retour à la végétation spontanée, mettre en place des supports ou techniques innovants) est prise en compte dès la conception des aménagements urbains et des espaces verts des collectivités.



Crédit photo : CAUE 22

## I

## IV - RÉORGANISER LES MOBILITÉS DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Pays de Saint-Brieuc est caractérisé par un trafic routier dense concentré sur la RN12, et une organisation polycentrique rendant difficile la mise en place de transports collectifs capables de répondre aux attentes de la population et de contrecarrer l'usage massif du véhicule personnel. La concentration des zones d'emploi induit des déplacements motorisés quotidiens domicile – travail de plus en plus nombreux. L'objectif affiché dans le SCOT est de réduire

la part de la voiture au profit des modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, deux roues, marche à pied...), à moyen terme, en privilégiant les alternatives à la voiture dans les projets et politiques d'aménagement, et à long terme, en liant implantation des habitations (développement de l'urbanisation) et répartition des emplois et services.

Un des enjeux majeurs pour le Pays de Saint-Brieuc est l'arrivée de la ligne à grande vitesse en 2017, qui va considérablement réduire les temps de trajet entre les villes et accentuer les opportunités de connexion du territoire avec les autres villes de l'Ouest, et Paris. Il s'agit pour le territoire de se mobiliser pour faire profiter au plus grand nombre d'habitants des effets de la LGV Bretagne, et de contribuer à ce que se crée une véritable chaîne de mobilité intermodale.

## 1. Organiser les déplacements et les services selon la logique des pôles identifiés dans le SCoT

Le SCOT entend maîtriser les flux de déplacements grâce :

- au renforcement des pôles : il s'agit de s'appuyer sur les pôles pour organiser la mobilité locale (gares et autres points de mobilité comme lieux privilégiés de l'intermodalité) ;
- à la promotion d'un urbanisme de proximité (rapprochement et accessibilité des lieux faisant la vie urbaine - commerce, équipements de santé, services...- et garantissant la vie locale).

Cette maîtrise des flux de déplacements passe par une prise en compte des réalités interterritoriales qui s'exercent entre le Pays de Saint-Brieuc et les territoires extérieurs. Le développement de coopérations en matière de politique de transports s'avère être un enjeu crucial auquel le territoire doit répondre.

## RECOMMANDATIONS

- ➔ Le SCoT rappelle la nécessité de :
  - faire des pôles les lieux privilégiés pour le développement des transports collectifs ;
  - promouvoir des systèmes de rabattement adaptés autour des pôles ruraux : Quintin / Saint-Brandan, Plaintel, Ploeuc-sur-lié, Quessoy, Moncontour / Trédaniel ;
  - connecter les pôles entre eux par des systèmes de transports adaptés ;
  - poursuivre la structuration du réseau de transports collectifs dans l'agglomération briochine,
  - rechercher les complémentarités entre le réseau de transport collectif existant sur le territoire de Lamballe Communauté (Distribus étant le système actuel qui allie transport à la demande en zone rurale et ligne urbaine dans l'agglomération lamballaise) et d'autres modes de transport sur les territoires voisins.

➔ Le SCoT soutient la mise en place de dessertes en transports en commun initiées par le Conseil Général des Côtes d'Armor (notamment avec les Pays de Loudéac, de Guingamp et de Dinan), ainsi que la mise en place ou le développement de modes de déplacement complémentaires à ces dessertes et la recherche d'une plus grande complémentarité d'interventions entre Autorités Organisatrices de Transport à l'échelle du Pays.

➔ Le lien entre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones (d'habitat, d'activités, commerciales, tertiaires) et la desserte par les transports en commun et/ou l'aménagement de cheminements doux (voies cyclables, chemins piétons sécurisés) sera recherché.

➔ Lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités économiques, des solutions alternatives à l'utilisation de la voiture sont recherchées.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Tréveneuc)



## 2. Se baser sur les points de mobilité et encourager l'intermodalité

Afin de limiter les déplacements individuels motorisés et préserver la ressource foncière, le SCOT pose les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs, et entend favoriser la mixité des fonctions et des formes urbaines.

### PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux des collectivités concernées par une desserte ferrée (notamment Saint-Brieuc, Lamballe, Yffiniac) favorisent la densification autour de leur gare et ménagent les possibilités de mutabilité des quartiers avoisinants le cas échéant.

→ En cas de projet sur les secteurs situés à proximité des gares, la mixité urbaine est systématiquement recherchée (logements, activités, services, espace public...).

→ De manière générale, les liens entre urbanisation et dessertes en transports collectifs sont recherchés afin de développer la ville des courtes distances (densités plus fortes autour des arrêts de transport structurants, priorité à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs desservis par les transports en commun).

→ La desserte et l'accessibilité des équipements publics, notamment par des liaisons douces, sont assurées.

→ Le maintien des dessertes, notamment ferroviaires, demeure stratégique pour le développement du territoire.

## 3. Donner les moyens aux modes de déplacements doux de devenir une réelle alternative à l'usage de la voiture :

Les déplacements doux sont les plus respectueux de l'environnement et les moins nuisants pour les riverains des territoires traversés. Ils peuvent être plus rapides que les modes motorisés en milieu urbain dense. Leur essor est lié également à la sécurité que ressent l'usager. Les atouts que représentent ces modes de déplacement militent en faveur de leur développement. Le SCOT incite donc à privilégier un urbanisme durable et multifonctionnel, facteur de déplacements de courtes distances, favorables à la marche et au vélo. Le SCOT incite les communes à mettre en œuvre des schémas de mobilité dédiés aux modes doux, en complémentarité de ce qui existe au niveau intercommunal.

### PRESCRIPTION

→ Les documents d'urbanisme prévoient des espaces identifiés permettant l'aménagement des cheminements doux et leur sécurisation, l'amélioration des stationnements et la mixité des usages dans tout projet d'urbanisation nouvelle.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Yffiniac)

## 4. Intégrer les alternatives au tout-voiture dans les projets d'aménagement :

La réduction des émissions de gaz à effet de serre dues à l'usage massif de l'automobile passe par la promotion d'actions fortes et durables, par l'encouragement à adopter de nouvelles pratiques (co-voiturage, autopartage...), par des politiques d'aménagement volontaristes en faveur des déplacements non motorisés (afin de donner les moyens aux modes doux de devenir une réelle alternative à l'usage de la voiture) et par la desserte optimale des zones d'habitat par les transports en commun.

### PRESCRIPTIONS

→ Des solutions durables (et innovantes) en termes de moyens de déplacements sur le territoire sont recherchées et mises en avant : marche à pied, vélo, vélos électriques, co-voiturage, autopartage...

→ Les secteurs desservis par les transports collectifs sont urbanisés en priorité notamment dans l'Agglomération Briochine.

→ L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat intègre des aménagements en matière de cheminements doux (pistes cyclables, circuits piétons...) permettant un accès aux centralités et favorisant les liaisons inter-quartiers.

## RECOMMANDATIONS

→ Les communes s'assurent des continuités piétonne et cyclable sur l'ensemble des voies urbaines de leur territoire en portant une attention particulière aux liaisons de rabattement vers les points d'arrêt des transports collectifs (s'ils existent), aux liaisons entre les centres-bourgs et quartiers péri-centraux, et aux entrées et sorties d'agglomération.

→ Le SCOT encourage :

➤ au respect et à l'application du PDU (Plan de Déplacements Urbains) de l'agglomération de Saint-Brieuc par les communes concernées.

➤ le développement des plans de déplacements des entreprises ou inter-entreprises (PDE/PDIE) et plan de déplacements des administrations (PDA).

➤ à la nécessaire poursuite de l'aménagement de réseau cyclable intercommunal dans le double objectif du développement touristique et de l'adaptation du réseau aux besoins des habitants.

➤ la poursuite du développement du schéma directeur cyclable de l'agglomération briochine, de manière à ce qu'il devienne plus intéressant en milieu urbain de se déplacer à pied ou en vélo plutôt qu'en voiture.

➤ le développement des voiries « apaisées », pour favoriser les circulations des modes alternatifs à la voiture.

➤ l'aménagement de parkings relais et d'aires de covoiturage bien reliés aux réseaux de transports collectifs structurants.

→ Les documents d'urbanisme locaux :

➤ veillent à accentuer le maillage de liaisons douces du territoire. Ces itinéraires sont principalement orientés depuis les quartiers d'habitation vers les centralités urbaines (zones d'emplois, lieux de consommation). Pour se faire, ils peuvent faire appel aux outils réglementaires existants (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation...).

➤ peuvent imposer des normes de stationnement en faveur des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitations ou économique et dans ceux faisant l'objet de transformations.

*Le SCOT rappelle que la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose aux collectivités de réfléchir à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics en réalisant des plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) et de mettre en œuvre des solutions pour améliorer les conditions de circulation des personnes handicapées et l'accès de ces personnes aux services de transport.*

## 5. Prendre en compte les infrastructures nécessaires au développement économique du territoire

Le développement économique du Pays de Saint-Brieuc ne pourra se faire sans l'aménagement d'infrastructures performantes, capables de canaliser les flux de déplacements et les échanges tant à l'intérieur du territoire, qu'avec les territoires voisins.

## RECOMMANDATIONS

→ Le SCOT soutient les projets routiers, notamment les contournements, en liaison avec les axes structurants (RN 12, RD 786, RD 700) et les projets de sécurisation (mise en sécurité des échangeurs, giratoires...) liés à ces mêmes axes dans le respect des autres dispositions du SCOT.

→ L'accessibilité et la desserte du Port de commerce du Légué sont facilitées et soutenues tout comme l'accessibilité des ports de pêche du territoire (Erquy, Dahouët à Pléneuf-Val-André, Saint-Quay-Portrieux).

→ Les communes sont incitées à protéger les emprises des lignes de chemins de fer.

## 6. S'inscrire dans les démarches départementale et régionale d'accès au très haut débit

L'accessibilité numérique est un des enjeux majeurs du territoire : attractivité et compétitivité, cohésion sociale et territoriale entre zones rurales, zones plus denses et zones littorales. En s'inscrivant dans une politique active d'aménagement et de développement numérique, le SCOT vise au déploiement, sur l'ensemble du territoire, des réseaux de communications électroniques de haute qualité. A cette fin, les collectivités locales et leurs groupements sont incités à :

- Étudier l'opportunité de pose d'infrastructures d'accueil de la fibre optique lors des divers chantiers de génie civil réalisés sur le domaine public permettant de réduire les coûts de génie civil, de se constituer un patrimoine de fourreaux et de limiter la gêne aux usagers et les risques d'incident sur les réseaux ;
- Intégrer dans les règlements de voirie et des lotissements des dispositions relatives à la desserte numérique en très haut débit ;
- Favoriser autant que possible l'implantation des activités ou de l'habitat dans des zones couvertes en très haut débit ou en voie de l'être ;
- Établir un diagnostic de la couverture numérique de leur territoire faisant notamment ressortir les besoins futurs ;
- Étoffer l'offre de services numériques contribuant ainsi au développement des usages et indirectement à la rentabilisation des infrastructures.

## PRESCRIPTIONS

- ➔ Le déploiement des infrastructures et des réseaux de communications électroniques et particulièrement le Très Haut Débit respecte les stratégies régionale et départementale définies dans le SCORAN (Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique) et le SDTAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique) et s'appuie sur les études d'ingénierie réalisées sur le territoire.
- ➔ Le déploiement du très haut débit vise en priorité la résorption des zones peu ou pas desservies en DSL (zones présentant un débit inférieur à 2 mégabits par seconde).

### Rappels réglementaires :

*Tout logement ou local à usage professionnel situé dans un bâtiment neuf groupant plusieurs unités devra, dès sa construction, prévoir les équipements nécessaires au raccordement optique de chacune des unités qui le compose (Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 – articles R111-1 et R111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation).*

*Le DOO rappelle les mesures prévoyant l'obligation faite aux maîtres d'ouvrage de travaux sur le domaine public, d'informer les collectivités territoriales concernées et les opérateurs de communications électroniques préalablement à la réalisation, sur le domaine public, de tout chantier de génie civil de taille significative (Loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 17 décembre 2009 – article 49 du Code des Postes et Communications électroniques).*

## RECOMMANDATIONS

- ➔ Dans les centres-villes, centres-bourgs et centralités, l'architecture des réseaux de communications électroniques permet la desserte en fibre optique.
- ➔ Le SCOT incite à prévoir les équipements nécessaires au raccordement en fibre optique de chaque logement ou local :
  - pour les projets de réhabilitation des logements ou locaux à usage professionnel, situés dans les centres-villes et les centres-bourgs ;
  - pour les projets de constructions de bâtiments individuels neufs, à usage résidentiel ou professionnel, groupés ou non.
- ➔ Le SCOT recommande aux collectivités d'étudier l'opportunité de pose d'infrastructures d'accueil pour les futurs réseaux de communications électroniques en fibre optique lors des divers chantiers de génie civil réalisés sur leur domaine public.
- ➔ La desserte en réseau très haut débit est à prévoir dans les opérations d'aménagement et de programmation spécifiques aux nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.
- ➔ Les collectivités et leurs établissements publics peuvent imposer, dans leurs documents d'urbanisme, des prescriptions aux exploitants de réseaux :
  - les infrastructures posées font l'objet d'une cartographie précise établie dans le cadre d'un système d'information géographique ;
  - la pose de fourreaux supplémentaires.

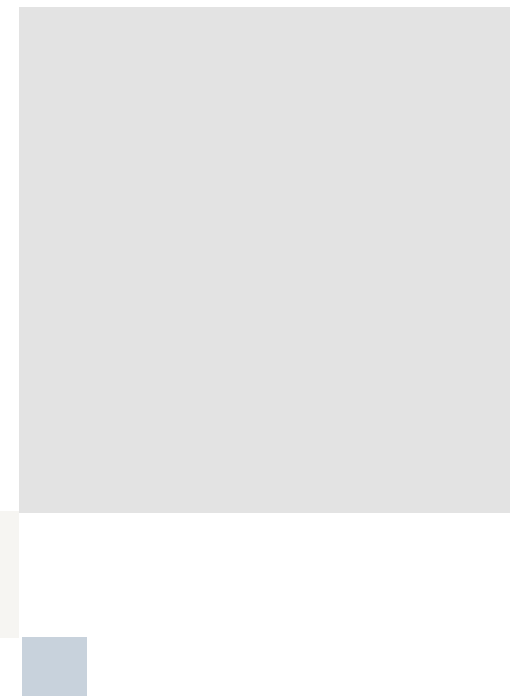


## V - INTÉGRER DES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À L'ÉCHELLE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Selon les dispositions de l'article L. 122-1-5 du Code de l'Urbanisme, le DOO du SCoT définit les grands projets d'équipements et de services. Outre les infrastructures mentionnées dans la partie « réorganiser les mobilités dans une logique de développement durable », le Pays de Saint-Brieuc est directement concerné par des projets d'envergure que sont :

- le projet de création d'un parc éolien off-shore en baie de Saint-Brieuc, et le port de maintenance (du parc) de Saint-Quay-Portrieux ;
- la poursuite de l'aménagement de l'espace portuaire du Légué, la requalification des sites industriels (friches, locaux vacants...) de ce quartier, et sa liaison avec le centre-ville de Saint-Brieuc ;

- l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal autour de la gare de Saint-Brieuc, dans le cadre de l'arrivée de la LGV (Ligne à Grande Vitesse) ;
- le développement d'un Transport Est Ouest (TEO) sous forme de Bus à Haut Niveau de Service, du quartier de Chaptal à Saint-Brieuc au quartier des Plaines Villes à Ploufragan ;
- la création d'un collège à l'Est de l'agglomération briochine entre Lamballe et Saint-Brieuc.





## AXE 2

Créer les conditions  
d'un développement  
économique valorisant  
les ressources du territoire



## I - REVITALISER LA FONCTION ÉCONOMIQUE DES CENTRES-BOURGS, CENTRES-VILLES ET CENTRALITÉS DE QUARTIER :

La stratégie d'aménagement du Pays de Saint-Brieuc est de privilégier tout développement en centralités, au sein des enveloppes urbaines et sur les zones d'activités économiques (commerciales, industrielles artisanes...) existantes, avant d'envisager la création de nouveaux espaces consacrés à l'accueil d'entreprises, sauf lorsque cela est nécessaire au regard de l'activité envisagée et lorsque les capacités d'accueil d'entreprises et les réserves foncières sont manifestement insuffisantes. Entre 2003 et 2010, 180 hectares ont été consommés par les activités économiques (soit 22 ha / an).

Le Pays de Saint-Brieuc connaît un phénomène de déprise de sites et de locaux en centralités, au profit d'implantations périphériques, phénomène que le SCOT entend maîtriser afin de garder l'animation locale au cœur des communes et de maîtriser les flux induits par la périurbanisation des activités.

Conformément à la volonté de modérer la consommation d'espace et de réduire les déplacements liés à la consommation de biens et de services, le SCoT souhaite renforcer les centralités urbaines tant d'un point de vue commercial (éviter l'évasion commerciale vers les espaces périphériques), que tertiaire (notamment autour du quartier de la gare de Saint-Brieuc et du Pôle d'Echange Multimodal) et de services (de santé entre autre).

### 1. Dynamiser la fonction commerciale des centralités :

Il s'agit de mettre en place les conditions permettant le renforcement de l'offre commerciale :

- dans le centre-ville de Saint-Brieuc dont l'enjeu de revitalisation est capital : la densité de population, la desserte en transport collectif, mais également les nombreux stationnements existants doivent permettre de conforter cet espace comme lieu d'implantation privilégié des commerces de toute taille et de toute nature. Il en va de l'image et de l'influence de la ville-centre du département des Côtes d'Armor et du Pays de Saint-Brieuc ;
- dans les centralités des communes pôles du Pays de Saint-Brieuc, en recherchant les terrains dans l'enveloppe urbaine, les locaux propices au développement commercial et les connexions piétonnes adaptées aux localisations des commerces ;
- dans les centres-bourgs des communes plus rurales, en favorisant un regroupement autour de l'armature commerciale existante, dans le but de la conforter.

### PRESCRIPTIONS

➔ La centralité se définit de la manière suivante : C'est un espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de services aux publics, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village).

La centralité se caractérise par la combinaison des critères suivants :

- une forme urbaine, combinant densité de l'organisation urbaine et mixité habitat/commerce
- la présence de services d'intérêt collectif
- l'existence d'espaces de convivialité ou de sociabilité
- les densités d'habitat parmi les plus élevées de la commune
- une présence au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, de l'espace aggloméré.

Plusieurs centralités sont possibles : centralité de bourg, urbaine, de quartiers.

➔ Dans le cas de création d'un nouveau quartier, une nouvelle centralité peut être identifiée, à condition que l'opération d'ensemble (formalisée dans un document de programmation : ZAC, Permis d'Aménager...) prévoit un aménagement urbain répondant aux critères de centralité :



- une forme urbaine combinant densité de l'organisation urbaine et mixité habitat/commerce
- la présence de services d'intérêt collectif
- l'existence d'espaces de convivialité ou de sociabilité
- des densités d'habitat parmi les plus élevées de la commune.

Un phasage des réalisations concernant l'opération d'ensemble est nécessaire de manière à ce que les aménagements et les constructions liés à l'habitat, aux services et aux équipements publics précèdent les éventuelles implantations commerciales d'importance (Grandes et Moyennes Surfaces / Grandes Surfaces Alimentaires).

➔ Sont localisés en priorité dans les centralités :

- les activités économiques et tertiaires, et les équipements compatibles avec l'habitat
- les activités libérales (santé notamment)
- les activités commerciales.

Les activités listées ci-dessous ne sont pas soumises aux orientations concernant les centralités :

- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles (et motos)
- Les cafés hôtels restaurants (CHR).

Elles sont également exclues du champ d'application du Document d'Aménagement Commercial (et donc des règles relatives aux ZACOM, zones d'aménagement commercial).

Ces activités peuvent cependant trouver leur place en centralité (notamment les cafés hôtels restaurants).

➔ Tout commerce, quelque soit sa superficie, est accueilli (et maintenu) de manière préférentielle en centralité. Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis de l'environnement immédiat et de l'habitat, et répondent à une vocation commerciale de proximité.

➔ Les commerces de détail, les commerces de 1<sup>ère</sup> nécessité, suscitant des actes d'achat réguliers, les petites et moyennes surfaces, sont accueillis de manière privilégiée dans les centralités. C'est également le cas des enseignes à forte image de marque, qui contribuent au renforcement de l'aspect qualitatif de la centralité, de son image et de son attractivité. L'objectif est de maintenir dans ces centralités les densités commerciales<sup>7</sup>.

➔ Les communes identifient au sein de leur document d'urbanisme leur(s) centralité(s) et peuvent y associer des règles spécifiques (liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L123-1-5 (n°7 bis) du code de l'urbanisme, droit de préemption sur les fonds de commerce etc...).



#### DÉFINITION

<sup>7</sup> la densité commerciale recouvre le nombre de m<sup>2</sup> de commerces pour 1 000 habitants.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Langueux)



## RECOMMANDATIONS

→ Le SCOT incite les communes et intercommunalités à réaliser un inventaire des terrains disponibles et des locaux vacants à l'échelle locale (communale, intercommunale) afin de renseigner sur les possibilités d'implantation des activités économiques et commerciales au sein de l'enveloppe urbaine des communes et dans les centralités.

→ Les communes sont invitées à poursuivre la requalification et la mise en valeur des espaces publics des centres-bourgs et des centres-villes (espaces dédiés aux piétons, cheminements doux, parcs à vélos, cohérence dans la signalétique, aménagements paysagers adaptés, politique de stationnement et plan de déplacements...). Autant d'éléments qui participent de l'attractivité globale d'un centre-ville, centre-bourg et d'une centralité.

→ De nombreux outils sont disponibles afin de maintenir les commerces dans les centralités et de préserver une diversité commerciale. Le SCoT encourage à leur utilisation :

- Droit de préemption sur les fonds de commerce
- Déclaration d'Utilité Publique
- Maintien des linéaires commerciaux dans les PLU
- Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)...

→ Pour conforter l'animation des centralités, il est possible de prendre appui sur des formes de commerce non sédentaires (marchés par exemple).

→ Les communes sont incitées à anticiper les dispositions ayant trait aux implantations commerciales et s'engagent à solliciter l'avis de la CDAC, après saisie de la commission par le Maire, pour les projets de commerces nécessitant un permis de construire dont la surface de vente finale est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, sur la base de l'article L.752-4 du Code du Commerce.

→ Les communes sont invitées à délimiter leurs centralités dans les PLU sur leur plan de zonage soit sous forme de tramage (des parcelles) soit sous forme d'identification des linéaires de rues, en tenant compte de la définition posée dans le présent document.



Crédit photo. : Côtes d'Armor développement-Franck HAMON (Quintin)

## 2. Privilégier la fonction tertiaire en centralités :

L'arrivée du BGV (Bretagne Grande Vitesse), la création d'un Pôle d'Echange Multimodal (train-bus-déplacements doux) à la gare de Saint-Brieuc, la proximité du Palais des Congrès et des Expositions à Brézillet et d'une offre hôtelière (existante et en projet) militent en faveur de l'implantation préférentielle des activités tertiaires, d'offres de services et de bureaux autour de la gare. Il s'agit de contenir l'évasion des activités vers la périphérie, source de déplacements motorisés et de consommation foncière importants.

## PRESCRIPTION

→ Les activités tertiaires s'implantent en priorité dans les centralités de toutes les communes du Pays de Saint-Brieuc, et pour les nouveaux grands programmes tertiaires de Saint-Brieuc Agglomération, en priorité à proximité du PEM (pôle d'échange multimodal) de la gare de Saint-Brieuc.

Afin de garantir un équilibre en matière d'implantation des activités tertiaires entre la périphérie et les centralités des communes de l'agglomération, Saint-Brieuc Agglomération décline dans un document les conditions d'accueil des activités tertiaires.



## II - PERMETTRE L'ACCUEIL ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SUR DES ZONES D'ACTIVITÉS QUALITATIVES ET ÉCONOMES EN ESPACE

Dans un objectif de développement et d'attractivité économique, le SCoT affirme la volonté du Pays de Saint-Brieuc de permettre aux entreprises créatrices de richesses et d'emplois de s'installer sur son territoire. Ce développement ne pourra se faire qu'en prenant en compte les principes de développement durable : gestion économe des ressources et de l'espace, préservation des paysages, maîtrise des flux de déplacements....

### 1. Optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes

Comme pour l'habitat, la volonté exprimée au travers du SCoT de modérer la consommation d'espace nécessite de mettre en œuvre un certain nombre de principes :

- densifier les espaces économiques existants grâce au comblement des dents creuses, à la mutualisation des espaces et à l'optimisation des terrains,
- reconvertir des sites vacants,
- inventorier les friches et locaux disponibles pouvant répondre aux demandes d'implantation et d'accueil d'entreprises sur le territoire,
- procéder à des opérations de renouvellement des tissus urbanisés,
- mettre en œuvre des règlements permettant la densification des terrains,
- élaborer des stratégies foncières.

La recherche en matière de densification des espaces d'activités doit intervenir en préalable aux démarches d'extensions. Elle ne doit cependant pas compromettre les nécessaires réflexions à mener en matière de réserves foncières.

### PRESCRIPTIONS

➔ Les documents d'urbanisme locaux visent à la modération de la consommation d'espace au sein des parcs d'activités. Une optimisation du foncier disponible est recherchée, avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces :

- réduction de la taille des parcelles, règlements assouplis...

- seuils suffisamment élevés prévus pour les CES (Coefficient d'Emprise au Sol) (voire suppression des CES), les hauteurs et les formes des bâtiments, pour permettre l'intensification des espaces occupés ;
- règles permettant de mutualiser les espaces (de type stationnements groupés) ;
- diminution des marges de recul non obligatoires le long des voies dès lors que les intérêts publics (sécurité et tranquillité publiques, qualité de l'urbanisme et des paysages, qualité architecturale, gestion de la voirie...) le permettent.

➔ La priorité est donnée au renouvellement urbain des zones d'activités. Lorsque des disponibilités foncières existent ou que la densification est possible, les espaces économiques existants sont les lieux privilégiés du développement économique. C'est en leur sein qu'une réponse aux besoins d'implantation des entreprises est recherchée en priorité.

➔ Les collectivités compétentes mettent en œuvre tous moyens ou méthodes permettant d'atteindre cet objectif de densification des espaces d'activité économique ou de leur réhabilitation : identification des espaces disponibles ou sous-utilisés, sensibilisation des propriétaires pour leur viabilisation et leur remise sur le marché, mise en place d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dans les PLU...

### RECOMMANDATIONS

➔ Afin de mieux maîtriser l'extension urbaine liée aux activités économiques, le SCoT encourage à la mise en place d'outils de maîtrise foncière et outils fiscaux.

Par exemple :

- Zones d'Aménagement Différé (ZAD) (articles L 210-1 et suivants, L212-1 et R 212-1 et suivants du code de l'urbanisme)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (articles L 123-1-4 du code de l'urbanisme) et règlement cohérent avec celles-ci.

➔ Le rapport de présentation et la justification des choix au sein des documents d'urbanisme locaux mettent en lumière les moyens et méthodes mis en œuvre pour atteindre cet objectif.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Trégueux)

## 2. Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités

Le territoire du SCOT dispose de zones d'activités d'envergure départementale ou de pays qui sont principalement structurées autour du pôle aggloméré de Saint-Brieuc, garant du bon fonctionnement de celles-ci, du pôle de Lamballe à l'est, et du pôle de Plaintel au sud.

L'accueil des entreprises et le développement des activités s'organisent également sur les zones d'activité identifiées soit dans des schémas de développement économiques, soit dans le cadre de la compétence « développement économique » dévolue aux intercommunalités.

Des espaces d'activité plus restreints, dont l'emprise et l'environnement (insertion paysagère, qualité des abords...) sont à maîtriser, permettent d'accueillir des activités artisanales en développement sur le territoire communal. Les schémas concertés de zones d'activités économiques à l'échelle des intercommunalités sont un mode privilégié d'optimisation des surfaces.

## PRESCRIPTIONS

→ Sur la base des besoins identifiés, l'enveloppe foncière dédiée à l'accueil d'activités économiques est fixée à 255 hectares d'ici à 2030 soit 15 hectares / an en moyenne, sur l'ensemble du Pays de Saint-Brieuc.

→ La répartition globale par EPCI de l'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique est la suivante :

	ZAE + ZACOM + « MARGE DE RESPIRATION »	
EPCI	%	ha
Saint-Brieuc Agglomération	45 %	115
Lamballe Communauté	20 %	51
Côte de Penthièvre	7 %	18
Sud Goëlo	4 %	10
Pays de Moncontour	3 %	8
Quintin Communauté	6 %	15
CAP 4	15 %	38
Pays de Saint-Brieuc	100 %	255

→ L'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique a été déterminée en tenant compte des projets structurants des communautés de communes (liste annexée au DOO) et d'une estimation des besoins pour l'accueil d'activités au sein de zones artisanales d'intérêt plus local (« marge de respiration »).

L'enveloppe foncière comprend les espaces aménagés par les maîtres d'ouvrage publics et privés, et dédiés à l'accueil d'activités économiques (surfaces cessibles, voiries internes, VRD, bassin de rétention...).

Il s'agit de l'objectif à atteindre afin de limiter la consommation d'espace à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc par les activités économiques.

→ Les documents d'urbanisme traduiront les objectifs ci-dessus en réajustant les zonages consacrés au développement économique au regard des objectifs définis dans le SCOT.

→ Afin de tenir compte de la réalité des projets, des objectifs graduellement plus ambitieux de limitation de la consommation de foncier par an sont affichés :

- 20 ha en moyenne par an pendant 5 ans (2014 – 2018)
- 16 ha en moyenne par an pendant 5 ans (baisse de 20 %) (2019 – 2023)
- 12 ha en moyenne par an pendant 7 ans (baisse de 60 %) (2024 – 2030)

→ Le SCOT identifie des zones d'intérêt de Pays de Saint-Brieuc telles que définies dans le précédent SCOT, au regard de leur superficie minimale, de leur facilité d'accès à partir des principaux axes routiers et ferroviaires, de leur bonne desserte par les réseaux, de leur possibilité d'extension, de leur engagement dans une démarche « qualité », de leur potentiel pour accueillir des entreprises à fort potentiel économique et de leur maîtrise d'ouvrage intercommunale :

- Le Grand Plessis à PLAINTTEL
- Les Châtelets à PLOUFRAGAN – TREGUEUX – PLEDRAAN
- Les zones de la Tourelle à LAMBALLE

Cette liste est complétée par 2 autres zones :

- le Technopole de Saint Brieuc Armor à PLOUFRAGAN, au regard de la vocation particulière de la zone et de sa renommée,
- la zone de Beaufeuillage, Ferdinand de Lesseps et Anatole France à SAINT BRIEUC, de par son importance et l'enjeu de requalification et de renouvellement urbain sous-tendu.

→ Les intercommunalités élaborent un schéma concerté de zones d'activités économiques à l'échelle de leur territoire pour décliner notamment les ambitions de maîtrise de la consommation de foncier par l'activité économique du SCOT et répartir l'enveloppe de foncier dédié à l'activité économique, selon les priorités affichées localement.

→ Le SCOT fait le choix de ne pas préciser de vocation pour les zones d'activités économiques, de manière à préserver les opportunités, les marges de manœuvre et la souplesse nécessaires à l'action des territoires. Cependant, ceci n'exclut pas qu'une collectivité puisse, à travers son document d'urbanisme, définir une vocation particulière pour un espace économique, pour y accueillir les activités spécifiques qu'elle considère nécessaires au fonctionnement du territoire.

→ Les territoires veillent, au travers des documents d'urbanisme locaux et des schémas concertés de zones d'activités économiques, à une ouverture progressive et coordonnée des espaces économiques afin d'éviter le mitage et la surconsommation des espaces.

→ L'accueil d'activités économiques de nature artisanale et industrielle (activités à dominante de production) se réalise sur les zones d'activités autres que celles qui sont identifiées comme zones d'aménagement commercial (ZACOM).

## RECOMMANDATION

→ L'élaboration de PDE (plan de déplacements des entreprises), PDIE (Plan de déplacements Inter-Entreprises) et PDA (Plan de Déplacements des Administrations) est à encourager.



### 3. Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités commerciaux

Cette partie constitue le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Pays de Saint-Brieuc.

L'objectif visé au travers du SCOT est de porter une vision partagée de l'organisation commerciale du territoire à moyen terme, de gérer et maîtriser l'urbanisme commercial à l'échelle des 64 communes.

Il s'agit de définir et promouvoir une vision équilibrée et durable du commerce sur le pays de Saint-Brieuc, et de donner aux investisseurs un cadre de référence au sein duquel ceux-ci pourront concrétiser leurs projets. Les priorités affichées sont les suivantes :

- la revitalisation des centres-bourgs, centres villes et centres de quartier (centralités) par un renforcement notamment de l'armature commerciale de proximité, pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines et de lien social,
- la maîtrise de la consommation foncière en organisant l'aménagement commercial autour de polarités existantes (en centralités et en ZACOM en lien avec les communes « pôles » du SCOT)
- l'équilibre entre le développement du commerce et la maîtrise de l'étalement urbain sur les entrées de ville et le long des axes de flux, conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux, en recherchant de nouvelles formes urbaines et en mutualisant les espaces communs dans la mesure du possible,

➤ la maîtrise du développement commercial, dans un souci d'éviter l'apparition de friches commerciales, et pour un maillage commercial cohérent (répartition géographique de l'offre commerciale et équilibre entre les différentes formes de vente).

Le SCOT entend agir en matière d'organisation commerciale à l'échelle de son territoire, en identifiant des espaces (pour la plupart existants) dédiés à l'activité commerciale. Ceux-ci favorisent l'accueil et le développement d'équipements commerciaux dont le format et l'importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire, en termes de flux engendrés et d'aire d'influence. Ces espaces appelés ZACOM (zones d'aménagement commercial) et leur possibilité d'extension devront à terme répondre à des conditions particulières au regard du développement durable et respecter des exigences en matière de qualité paysagère, d'intégration dans l'environnement, de mutualisation d'espaces extérieurs...



Le Document d'Aménagement Commercial prévoit une délimitation de ces zones d'aménagement commercial à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc et détermine des règles qui y sont afférentes (cf en annexe cartographie des ZACOM du Pays de Saint-Brieuc).

Sont exclus du champ d'application du DAC (et donc des zones d'aménagement commercial – ZACOM – qu'il comprend) :

- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles (et motos)
- Les CHR (cafés hôtels restaurants), qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en terme d'aménagement du territoire.

Cependant, une prise en compte de l'implantation de ces commerces reste possible, si elle est justifiée, au travers des documents d'urbanisme locaux.

Le DAC vise toutes les activités du commerce de détail. Le commerce de gros n'est pas concerné par ces dispositions.

Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Trégueux)

## PRESCRIPTIONS

→ Les ZACOM sont localisées dans les « pôles » (urbains, ruraux, littoraux) identifiés par le SCOT comme étant structurants pour le territoire, à l'exception de Saint-Alban.

→ Les ZACOM sont délimitées à la parcelle, comme le code de l'urbanisme le prévoit (Article R\*122-3 modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 5) et elles sont définies selon 4 typologies (ci-dessous).



Cartes de localisation et de délimitation des ZACOM en annexe du DOO

→ Le rôle des zones d'aménagement commercial (ZACOM) périphériques est d'accueillir de manière préférentielle les équipements commerciaux, qui génèrent des flux de circulation (clientèle, livraison) importants, qui engendrent une logistique conséquente, ou qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centralités, ou dont la présence est source de nuisance pour l'habitat et le voisinage (horaires de livraison des marchandises,...).

→ Les implantations de commerces au sein de ces différentes ZACOM sont étudiées au regard de la vocation de la ZACOM et ne doivent pas déstabiliser l'équilibre commercial recherché au travers la mise en place de cette typologie.

→ Au regard des objectifs visés en matière de renforcement des centralités et de rééquilibrage de l'armature commerciale du territoire, sont accueillis sur les ZACOM à vocation «départementale», «structurante» les commerces dont la surface de vente est supérieure à 400m<sup>2</sup>, sachant

que les collectivités concernées peuvent relever ce seuil au sein de leur document d'urbanisme. Ce seuil est rapporté à 250 m<sup>2</sup> pour les ZACOM dites «intermédiaires» et à 150m<sup>2</sup> pour les ZACOM dites «de proximité», sachant que les collectivités concernées peuvent relever ce seuil au sein de leur document d'urbanisme.

En deçà, il est considéré que les implantations commerciales de taille inférieure seraient destructurantes pour les centralités et ne sont pas autorisées.

→ Les collectivités exerçant leur compétence sur une nouvelle ZACOM ou sur une extension de ZACOM définissent et appliquent une charte architecturale et paysagère, ou prévoient dans les P.L.U. et/ou règlements de zone des orientations d'aménagement et de programmation portant sur les principes architecturaux et paysagers à respecter. Cette charte et/ou ces orientations doivent également promouvoir le développement des dispositifs et installations en matière d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, petit éolien...), et intégrer les réalisations qui relèvent d'un aménagement durable (parking enherbés...). Le photovoltaïque au sol n'est cependant pas autorisé.

→ Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre à la fonction commerciale de se développer dans les espaces concernés et identifiés en tant que ZACOM, zones d'aménagement commercial dédiées à l'implantation préférentielle des commerces. Ils doivent garantir leur vocation commerciale au travers un classement (zonage) et / ou des dispositions adaptées.

→ En dehors des centralités et des ZACOM, zones d'aménagement commercial, l'évolution des activités commerciales existantes ne peut re-

lever que de la mise aux normes (accessibilité,...) et/ou de l'extension mesurée. Cependant, la commercialité d'un local situé hors centralité et hors ZACOM reste acquise (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire, dans le cadre d'une extension mesurée du local).

La notion de commercialité s'apprécie au regard de l'existence d'une activité commerciale dans ce local et de la possibilité de cession d'un fonds de commerce et/ou d'un bail.

→ L'accueil d'activités économiques de nature artisanale et industrielle (activités à dominante de production) se réalise sur les zones d'activités autres que celles qui sont identifiées comme ZACOM.

→ La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est possible, hors centralités et hors ZACOM, sur zone d'activités économique. C'est le cas des espaces d'exposition des artisans.

→ La typologie des espaces de périphérie (associés aux pôles) permet de décrire la vocation commerciale de chaque zone d'activité commerciale. Elle est définie par rapport à la structuration commerciale actuelle de la zone et de sa zone d'influence, et par rapport aux ambitions de rééquilibrage en matière d'aménagement commercial nécessaire sur certains territoires.

### DÉPARTEMENTALE :

La vocation départementale de la zone se caractérise par un territoire de desserte de plus de 200 000 habitants, qui dépasse les limites du territoire « Pays de Saint-Brieuc ».

Cette vocation est caractérisée par :

- une offre commerciale dense pour laquelle chaque produit est proposé par un nombre important d'enseignes.
- une offre exclusive de produits qui sont proposés par des enseignes aux implantations rares dans le département.
- la multi activité commerciale, permettant des achats impliquant.

### STRUCTURANTE :

Cette vocation témoigne d'une offre de services complète pour une zone de desserte de 50 000 à 200 000 habitants.

Cette vocation regroupe à la fois :

- des zones multi activités (commerciales) à rayonnement multi-cantonal pour des achats impliquant, avec un équipement en enseigne important,
- des zones comprenant un hypermarché (voir un discount alimentaire), complétée par une offre de premier niveau de grande surface spécialisée (GSS) en bricolage/jardinage, sport... et GSS en équipement de la personne et/ou maison et culture loisir.

Il s'agit d'assurer l'essentiel du service commercial que nécessite la périphérie d'une agglomération. Le pôle structurant joue un rôle de pôle intermédiaire pour les communes centres et riveraines, et pour un espace plus vaste, une fonction plus sélective d'offre de biens et services plus rares, qui, pour exister, ont besoin de ce niveau de desserte.

### INTERMÉDIAIRE :

Cette vocation confère au pôle, au-delà du service de proximité qu'il assure à sa zone proche, un rôle particulier au profit des communes voisines qui entretiennent avec ce pôle une fréquentation d'amplitude plutôt hebdomadaire, du fait de la présence d'un supermarché (surface alimentaire entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>).

On peut y trouver notamment :

- un supermarché (alimentaire - entre 400 et 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente)
- un petit hypermarché (> 2500 m<sup>2</sup>)
- une grande surface spécialisée de bricolage jardinage
- un hard discounter.

Elle peut également satisfaire, par son offre, à une partie de la demande de produits anomaux<sup>8</sup>. Sa zone de desserte touche de 30 000 à 50 000 habitants.

### DE PROXIMITÉ :

Cette vocation confère au pôle la vocation d'assurer un service de proximité aux habitants de la commune et des communes limitrophes sur une zone de desserte de moins de 30 000 habitants. Généralement, la zone est structurée autour d'un supermarché et d'une petite offre en équipement de la maison.

## RECOMMANDATIONS

➔ Une position commune des élus du territoire est à rechercher lors des passages des dossiers de demande d'autorisation commerciale en CDAC (commission départementale d'aménagement commercial). Pour mémoire, sont aujourd'hui soumis à une autorisation d'exploitation commerciale (donc passage en CDAC) les projets d'une surface de vente supérieure à 1 000m<sup>2</sup>. Cependant, il existe une possibilité pour le Maire d'une commune de moins de 20 000 habitants de saisir la CDAC à l'occasion d'une demande de permis de construire pour un projet d'implantation commerciale de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> (article L.752-4 du Code du Commerce). Le recours systématique à cette pratique est encouragé.

➔ Il est recommandé de veiller à une bonne application de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes sur les ZACOM. Un règlement local de publicité est conseillé sur les ZACOM à vocation départementale et structurante.

➔ Afin de conforter les activités commerciales sur des ZACOM existantes dont la création et l'aménagement sont anciens (avant l'an 2000), les collectivités accompagnent leur réhabilitation et requalification afin de leur garantir leur attractivité, et prévenir l'apparition de friches commerciales.



DÉFINITION

<sup>8</sup> Produit anormal : produit dont le prix est généralement élevé



#### 4. Promouvoir une qualité urbaine, paysagère et durable des espaces d'activités et des entrées de ville

Le SCoT vise à l'aménagement de zones d'activités de qualité, attractives, ne défigurant pas les entrées de ville et répondant, au même titre que les autres composantes de la ville, aux principes du développement durable, sans pour autant que cela soit contraire aux préoccupations en matière d'économie d'espace. Une attention particulière doit également être portée à la requalification des friches industrielles.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Ploufragan)

### PRESCRIPTIONS

→ Les objectifs de qualité et d'attractivité des espaces économiques (existants, à créer ou extensions projetées) sont traduits dans les documents d'urbanisme locaux (règlements, zonages, OAP...) ou cahier des charges des zones d'activité, existantes ou à créer, en concertation avec la collectivité gestionnaire des parcs d'activités :

➤ en termes de fonctionnement de la zone (accès, circulation, stationnement, mutualisation de parkings, d'aménagements extérieurs et de services aux entreprises, éclairage public, collecte des déchets - ordures ménagères, signalétique...) en étudiant le principe de raccordement de la ZAE aux réseaux routiers (position et nature de l'aménagement éventuel à réaliser)

➤ en termes d'intégration paysagère (respect du patrimoine naturel et paysager existant, qualité et intégration architecturale des bâtiments et des clôtures au site, qualité des aménagements paysagers, traitements des abords, maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes)

➤ en termes de performance énergétique réglementaire (orientation des bâtiments, choix des matériaux, performance énergétique des bâtiments, développement du recours des énergies renouvelables – solaires thermique et photovoltaïque sur les bâtiments mais pas au sol, petit éolien, réseaux de chaleur)

➤ en termes de gestion de la ressource en eau (moindre imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation du ruissellement, protection des zones humides, capacité d'assainissement adaptée...)

➤ en termes de desserte (par modes de déplacements doux, transport en commun, autre...)

➤ en termes de performance numérique des réseaux de communications électroniques.

→ L'aménagement et le traitement paysager des entrées de villes sont à rechercher dans les documents d'urbanisme.

→ En termes d'intégration paysagère, la réduction des marges de recul le long des axes routiers, telles que déterminées par le règlement de la voirie départementale notamment, est conditionnée à l'insertion dans les documents d'urbanisme de prescriptions particulières visant à garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère des implantations et de leurs aménagements.

## RECOMMANDATIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux veillent à la qualité paysagère des zones en prescrivant des orientations spécifiques : bandes paysagées, maintien de haies bocagères...

→ Les extensions des zones d'activités se situent de manière privilégiée en continuité de l'existant et en profondeur quand la ZAE est située face à un axe routier structurant.

→ Les documents d'urbanisme locaux limitent la construction de logements de fonction dans les zones d'activités ou l'encadrent (de manière à éviter toute transformation d'un bâtiment en habitation principale).

→ Les communes sont incitées à veiller à l'application de la loi sur la publicité, enseignes et pré-enseignes (traduite aux articles L. 783-3 et suivants du Code de l'environnement), afin de limiter le développement d'enseignes visibles depuis les grands axes routiers (RN 12, RD 700 et RD 786). Une attention particulière sera portée aux enseignes lumineuses sources de consommation d'énergie importante.

→ Les communes, regroupements de communes ou intercommunalités sont incitées à élaborer un Règlement Local de Publicité si nécessaire. Dans ce cas, un état des lieux exhaustif de l'existant permet d'identifier les zones à traiter en priorité. Le RLP édicte des règles précises pour limiter les dispositifs les plus prégnants (panneaux scellés au sol de grand format, dispositifs sur toiture ou terrasses, dispositifs lumineux, mobiles ou animés, énergivores et/ou accidentogènes). La rédaction du document

s'envisage en concertation avec les acteurs locaux, pour en favoriser la déclinaison sur le terrain.

→ Une réflexion peut être conduite concernant les services mutualisés susceptibles d'être apportés aux entreprises et à leurs salariés (gardiennage, restauration, transports, garde des enfants,...), de façon à favoriser leur installation et à les fidéliser sur le territoire.

### 5. Privilégier le développement des zones d'activités en profondeur le long des axes routiers structurants (plutôt qu'en linéaire)

Le Pays de Saint-Brieuc présente une concentration peu qualitative de zones d'activités le long des axes routiers, notamment la RN12. Autour des infrastructures routières, considérées comme de véritables vitrines pour les entreprises, l'urbanisation s'étend de façon linéaire sous la forme d'importantes zones d'activités.

Au regard de l'offre actuelle en termes de foncier et de locaux existants répondant à ces critères, le SCOT entend contribuer à limiter l'urbanisation en linéaire de part et d'autre des axes routiers structurants, au profit d'un développement en profondeur par rapport aux voies. La préservation des paysages devient un enjeu majeur, en termes d'attractivité du territoire et de maîtrise de la consommation foncière par les activités économiques.

## PRESCRIPTIONS

→ Hormis les projets listés en annexe et les ZACOM délimitées dans le Document d'Aménagement Commercial, le développement de zones d'activité (création / extension) n'est pas autorisé le long des rocadés de déplacement et de contournement, ou de leurs ouvrages d'accès, et le long des axes routiers départementaux et nationaux.

Les zones d'activités déjà existantes ne peuvent s'étendre qu'en profondeur.

→ Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO sont traduites dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines.

Toute construction nouvelle ou aménagements nouveaux projetés dans une « fenêtre paysagère » identifiée au SCOT ne doit pas faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan.

## RECOMMANDATION

→ La composition du volume projeté de la construction dans une fenêtre paysagère doit s'inscrire dans le paysage en tenant compte particulièrement du point de vue répertorié (silhouette, couleur).



## III - ASSURER LE MAINTIEN ET L'ADAPTATION DE LA FONCTION PRODUCTIVE AGRICOLE DU TERRITOIRE

L'agriculture est une composante majeure du territoire du Pays de Saint-Brieuc. Elle occupe une place importante dans le développement économique, social et culturel du Pays. Elle lui confère une part importante de son identité et contribue à la qualité du cadre de vie de ses habitants. Cependant, celle-ci est soumise à de multiples pressions (diminution du nombre d'exploitations et des terres arables...).

Agir de façon collective pour une plus grande sobriété foncière est une nécessité pour le développement durable du territoire. Les espaces agricoles ne peuvent plus être perçus comme des réserves pour l'urbanisation mais doivent rester la base du potentiel de production de l'agriculture.

### 1. Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation

Le SCoT a pour objectif de limiter de façon très significative la consommation de l'espace agricole par l'urbanisation en utilisant de façon optimale l'espace pour le développement résidentiel et économique. Le SCOT entend préserver le potentiel de production local que sont les terres agricoles, en préconisant d'utiliser prioritairement les espaces libres ou mal utilisés des enveloppes urbaines (dents creuses, renouvellement urbain, densification...) afin de limiter le phénomène d'étalement urbain.

Ce chapitre ne s'entend qu'avec ce qui est écrit en amont (parties 1 et 2) et qui concourt à la maîtrise de la consommation d'espace, notamment des terres agricoles.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Planguenoual)

### PRESCRIPTIONS

→ Conformément aux dispositions de la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme locaux effectuent le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des 10 années précédant l'approbation du plan et veillent à fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace compatibles avec les orientations fixées dans les points précédents (consommation d'espace liée à la construction de logements et aux activités économiques).

→ Les possibilités de constructions dans les villages et hameaux sont possibles dans la mesure où elles ne risquent pas de compromettre à l'activité agricole (article R 111-14 du Code de l'Urbanisme). En effet, le développement des villages situés au sein de l'espace agricole doit s'envisager au regard de la présence des exploitations agricoles. Une attention particulière est apportée à l'aménagement des zones directement en contact avec l'espace agricole (intégration paysagère).

### RECOMMANDATIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux délimitent l'espace agricole en assurant l'unité des zones agricoles et en proposant les conditions favorables au maintien et au développement de l'activité des sites d'exploitation agricole.

→ Un diagnostic agricole<sup>9</sup> est recommandé lors de tout projet de zones d'activité économique (il est souhaitable que les collectivités évaluent les impacts des projets envisagés au regard de la présence d'exploitations agricoles).

→ Une étude d'impact peut s'avérer nécessaire lors de la création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté), lorsqu'elle remplit les conditions fixées par les articles R.122-2 et R.122-3 du Code de l'Environnement, et ce par application de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme.

<sup>9</sup> On entend par diagnostic agricole l'examen de l'impact d'un projet d'urbanisation au regard de l'activité agricole en place : incidences sur la consommation de foncier, en termes de pertes de surfaces d'épandage, sur l'organisation du travail de l'exploitant, sur les allongements de parcours, les transferts d'animaux etc....



## 2. Encourager le développement durable de l'agriculture et la diversification économique au sein des exploitations :

Le SCoT soutient le développement des activités agricoles notamment en renforçant les liens qu'elles tissent avec les filières de l'agro-alimentaire mais aussi en ouvrant les champs d'actions vers d'autres pratiques susceptibles de promouvoir une diversification des activités.

### RECOMMANDATIONS

→ Le SCoT encourage à la diversification des activités agricoles des exploitations qui le souhaitent : agriculture biologique, vente directe à la ferme, agriculture favorisant les circuits courts, agritourisme... en lien avec la demande locale.

→ Le SCoT encourage le développement des activités agricoles au service de la production d'énergies renouvelables : énergie produite à partir des produits de l'exploitation (chauffage des bâtiments d'exploitation à partir de paille ou de bois...) ; biomasse issue des produits végétaux, effluents, déchets et résidus de l'exploitation ; production d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments de l'exploitation (*l'implantation de fermes solaires photovoltaïques au sol est interdite sur des terres agricoles*) ; petit éolien... Le regroupement parcellaire est encouragé car facteur de réduction des consommations énergétiques. Les documents d'urbanisme locaux rendent possibles les projets de méthanisation connectés avec une ou des exploitations agricoles.

## 3. Assurer la fonction productive du littoral :

Du fait des pressions urbaine et touristique qui pèsent sur le littoral, la protection de l'espace agricole et des paysages s'avère essentielle pour le maintien de l'identité des communes littorales et de leur fonction agricole, notamment maraîchère pour certaines parties du littoral. La présence de l'agriculture contribue à préserver des coupures d'urbanisation et à maîtriser le développement de l'urbanisation sur l'espace littoral.

### PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme des communes littorales préservent le caractère agricole des terres, et notamment des terres maraîchères.

→ Les conditions permettant le maintien et la préservation des activités agricoles sont recherchées par les documents d'urbanisme locaux.

→ Le développement des villages situés au sein de l'espace agricole doit être en lien avec la préservation de cet espace agricole. Une attention particulière est apportée à l'aménagement des zones directement en contact avec l'espace agricole dans un souci d'intégration paysagère.

## 4. Préserver le potentiel touristique en lien avec l'espace agricole

L'espace agricole du Pays de Saint-Brieuc présente de nombreux atouts en matière de développement touristique (proximité avec le littoral, qualité des paysages ruraux...). Le SCOT revendique des aménagements durables, tels que sentiers de randonnée et vélos routes ou voies vertes, afin de faciliter la découverte du territoire, dans un souci de connexion des itinéraires entre eux. La pratique des activités touristiques et de loisirs doit se réaliser dans un souci de respect du milieu environnant, terrestre ou maritime. Les actions d'information et sensibilisation des pratiquants sont encouragées, afin de limiter la pression anthropique sur le milieu.

### RECOMMANDATIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux identifient les chemins de randonnée et voies vertes (dédiées à la pratique du vélo), avec le souci d'interconnecter les itinéraires avec les communes voisines quand cela est opportun, dans le respect des pratiques agricoles existantes, et dans un souci de pratiques respectueuses de l'environnement.

→ A cette fin, les communes s'assurent de l'existence d'une convention autorisant le passage sur les terres concernées.

→ Les communes sont incitées à inscrire leurs chemins au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).



## IV - VALORISER LA FONCTION ÉCONOMIQUE DE L'ESPACE MARITIME ET LITTORAL TOUT EN ASSURANT SA PRÉSERVATION

Le littoral représente un atout pour le Pays de Saint-Brieuc tant sur le plan résidentiel qu'économique. La mise en valeur et le développement des éléments constituant l'attractivité économique de cet espace sont primordiaux afin de garantir la pérennité de sa fonction économique et sa diversité : aménagement d'équipements touristiques et de loisirs, développement des espaces portuaires, maintien des activités traditionnelles liées à la mer... Cet espace revêt aussi un caractère naturel, écologique et paysager sensible qu'il convient de protéger afin de garantir sa pérennité.

Une gestion intégrée de la zone côtière s'impose désormais pour faciliter la cohabitation, en bonne intelligence, des multiples activités présentes sur le littoral et en mer, et concilier développement des activités humaines et préservation de la faune, de la flore, des paysages et de la qualité de l'eau...

### 1. Permettre le développement d'équipements touristiques structurants, à proximité du littoral

Afin de renforcer l'attractivité du littoral et d'affirmer le développement des communes concernées, le SCoT soutient l'aménagement d'équipements pour le développement des activités touristiques et de loisirs, nécessitant la proximité du littoral. Le tourisme est une activité économique bénéfique pour le territoire, en termes d'emplois et d'optimisation du fonctionnement de certains équipements.

Les créations ou les extensions de ces équipements devront se faire en adéquation avec la loi Littoral afin de ne pas dénaturer les espaces à forts enjeux naturels, écologiques et paysagers et préserver le territoire de pressions anthropiques trop importantes.

### PRESCRIPTIONS

→ L'augmentation de la capacité d'accueil du littoral en hébergements et équipements touristiques doit être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la Loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels.

→ Les extensions des campings sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages.

→ Aucun nouveau camping, ni extension ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.

→ Les collectivités veillent à la bonne organisation des conditions d'accueil et de stationnement des camping-caristes, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet, équipées de dispositifs de vidange des eaux usées.

→ Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'accessibilité au littoral et aux stations seront permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable

### RECOMMANDATION

→ Dans l'objectif de favoriser une bonne répartition des aires de services et de stationnement pour les véhicules de type camping-cars entre l'intérieur du Pays et le littoral, une réflexion intercommunale peut être menée dans un souci de cohérence, afin de préserver les espaces côtiers et d'orienter ces clientèles vers des espaces moins fréquentés (le rural et le rétro littoral).



## 2. Permettre le développement portuaire

Les activités portuaires, qu'elles relèvent du secteur professionnel ou de la plaisance et des loisirs, sont une des composantes majeures de l'économie du Pays. En ce sens, le SCoT garantit le maintien des activités portuaires liées à la pêche, le commerce, le tourisme, la plaisance et au développement des énergies marines renouvelables dans les ports du Pays et des services associés (aires de carénage...).

Le SCOT souhaite permettre tout aménagement ou évolution, en termes d'infrastructures ou d'accès aux équipements portuaires pour conforter ou développer l'activité maritime existante et permettre de nouvelles activités (énergies renouvelables..) dans le souci de respect des équilibres écologiques.

### PRESCRIPTIONS

→ Dans un souci de respect de l'environnement, une attention particulière est apportée au développement et à la gestion des activités portuaires au regard de la qualité de l'eau. Il convient d'être particulièrement vigilant sur le traitement des eaux noires et grises générées par tout type d'activités. Dans tous les cas, les dispositions issues de la loi littorale doivent être respectées.

→ Il convient de faciliter l'aménagement et le développement du port de Saint-Quay Portrieux, retenu comme site de maintenance et de ses accès dans le cadre du projet de parc éolien offshore en baie de Saint-Brieuc.

### RECOMMANDATIONS

→ Le SCoT encourage les communes littorales à faciliter l'aménagement et le développement des ports de pêche d'Erquy, de Pléneuf-Val-André et de Saint-Quay-Portrieux et Binic ainsi que du Port de commerce du Légué (Saint-Brieuc - Plérin), ainsi que leur accessibilité terrestre et maritime.

→ L'amélioration des conditions pour le mouillage et la mise à l'eau des petites unités de pêche devra également être poursuivie, dans le souci du respect des milieux.

## 3. Maintenir et développer les zones mytilicoles (et ostréicoles)

La mytiliculture constitue une activité traditionnelle dans la culture, dans le paysage littoral du Pays de Saint-Brieuc, et une activité économique à part entière, très dépendante de la qualité de l'eau. Elle participe de l'identité « littorale » du territoire. Le SCOT entend assurer le maintien et le développement des cultures marines dans les zones mytilicoles situées sur les communes de Morieux, Planguenoual et d'Hillion le long des côtes, et dans les zones potentielles dans la baie de Saint-Brieuc, en favorisant tout aménagement, dont les impacts sur l'environnement seront mesurés et/ou compensés.

Le SCOT entend faire perdurer la coexistence de ces activités dans ou à proximité de la réserve naturelle de Saint-Brieuc et des zones Natura 2000, et porter une attention particulière aux conflits d'usage qui pourraient survenir dans cet espace convoité, au moyen d'une gestion concertée de la zone côtière.

### PRESCRIPTIONS

→ Dans un souci de respect de l'environnement et du développement des activités agricoles marines, les documents d'urbanisme locaux veillent à la préservation et à la gestion des milieux naturels.

→ Les conditions permettant le développement des projets en lien avec l'activité conchylicole ou mytilicole, sont assurées dans les documents d'urbanisme locaux : préservation des bâtiments, chantiers et équipements implantés à terre nécessaires à l'activité, et nécessitant une proximité immédiate de l'eau.

→ La préservation de la bonne qualité des eaux littorales doit être réelle, en limitant le rejet en mer d'eaux polluées (eaux usées et eaux pluviales) et de déchets coquilliers.

### RECOMMANDATION

→ Le SCoT recommande d'identifier les sites (existants et potentiels) d'activités mytilicoles et conchylicoles en lien avec les organisations professionnelles compétentes afin de les inscrire dans leur document d'urbanisme.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Planguenoual)



# AXE 3

---

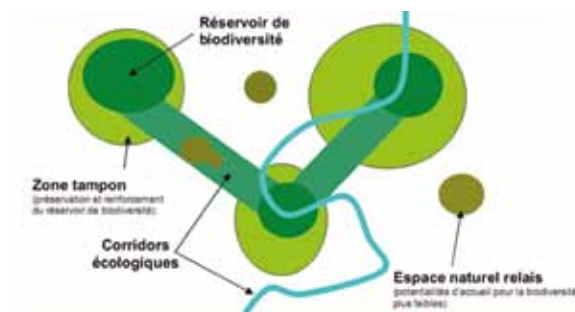
Respecter les équilibres  
environnementaux du territoire

# III

## I - PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Le Pays de Saint-Brieuc se présente comme une mosaïque de milieux naturels riches en espèces animales et végétales rares et/ou protégées. Elles font l'objet de mesures de protection depuis plusieurs années (différents outils de gestion, périmètres de protection et d'inventaires sont recensés sur le territoire) et concernent majoritairement, mais pas seulement, la zone littorale. Au-delà des espèces rares, le territoire possède tout un réseau écologique qui abrite des centaines d'espèces animales et végétales.

Cette richesse constitue de fait un atout pour le territoire mais la pression urbanistique tend à réduire les espaces nécessaires à la préservation de la biodiversité c'est pourquoi le SCOT identifie un réseau écologique à préserver de l'urbanisation<sup>10</sup>. Il est composé des réservoirs de biodiversité qui constituent les espaces les plus favorables aux espèces animales et végétales, terrestres et aquatiques, et des corridors écologiques qui relient ces espaces entre eux.



### 1. Préserver les espaces à forte valeur écologique : les réservoirs de biodiversité

Par la présence d'une biodiversité rare ou plus « ordinaire », les réservoirs de biodiversité présentent une forte valeur écologique. Ces espaces, identifiés dans la trame verte et bleue, doivent être protégés et préservés de la pression de l'urbanisation.

Les réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT sont :

- Les réservoirs de biodiversité institutionnels (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...)
- Les réservoirs de biodiversité complémentaires : lieux d'accueil d'une biodiversité dite ordinaire

## PRESCRIPTIONS

➤ Les réservoirs de biodiversité (identifiés au SCOT ou à l'échelle communale) sont préservés dans les documents d'urbanisme afin d'assurer l'accomplissement du cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques.

➤ Les réservoirs de biodiversité sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans la mesure où les activités autorisées participent à la préservation des milieux et de la biodiversité.

➤ En contexte urbain, les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) permettent la préservation des réservoirs de biodiversité. Ainsi les projets d'aménagement doivent justifier de cette prise en compte et assurer des modalités de mise en œuvre permettant le maintien, voire l'amélioration du déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

➔ Les constructions agricoles, les équipements publics et les aménagements légers (cheminements doux, zones récréatives...) sont possibles dans les réservoirs de biodiversité dans le respect de la réglementation en vigueur et dès lors que leur édification, sans alternative, prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces.

➔ Les communes prennent en compte des inventaires de zones humides et de cours d'eau (selon la méthode préconisée par le SAGE en vigueur) pour traduire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.



<sup>10</sup> L'identification de ce réseau est détaillée dans l'Etat Initial de l'Environnement (Rapport de présentation – tome 3)

## RECOMMANDATIONS

- Dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, les communes peuvent solliciter, auprès du Pays de Saint-Brieuc, les données géoréférencées de l'étude Trame Verte et Bleue décrite dans l'Etat Initial de l'Environnement.
- Le SCoT encourage la mise en place de mesures de gestion adaptées au sein des réservoirs de biodiversité principaux.
- Le SCoT préconise une plus grande reconnaissance des réservoirs de biodiversité complémentaires, lieux d'accueil d'une biodiversité dite « ordinaire ».

## 2. Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques

La fonctionnalité de la trame verte et bleue du territoire est assurée par les corridors écologiques qui jouent un rôle de « couloir » de déplacement et de vie des espèces animales et végétales entre les réservoirs de biodiversité. La protection de ces espaces a pour objectif de limiter toute nouvelle rupture du réseau écologique.

Les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT sont des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les réservoirs de biodiversité.

## PRESCRIPTIONS

- Les documents d'urbanisme doivent s'assurer de la préservation des corridors écologiques en localisant, plus précisément, les corridors identifiés au SCOT à l'échelle communale et en les complétant, le cas échéant.
- Les corridors écologiques sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans la mesure où les activités autorisées participent à la préservation des milieux et de la biodiversité.
- En contexte urbain, les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) permettent la préservation de la perméabilité écologique. Ainsi les projets d'aménagement doivent justifier de cette prise en compte et assurer des modalités de mise en œuvre permettant le maintien, voire l'amélioration du déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Le développement de l'urbanisation susceptible de fragiliser cette continuité écologique est limité et notamment les développements en « double barrière » le long des axes et infrastructures identifiés comme obstacles à cette continuité.
- Les constructions agricoles, les équipements publics et les aménagements légers (cheminements doux, zones récréatives) sont possibles dans les réservoirs de biodiversité dans le respect de la réglementation en vigueur et dès lors que leur édification, sans alternative, prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces.

- Une attention particulière sera portée aux enjeux de continuité écologiques entre têtes de bassins versants en vue d'y assurer une préservation spécifique des trames bocagères, des espaces prairiaux, des terres agricoles en y limitant tout développement de l'urbanisation susceptible de fragiliser cette continuité.

Les éléments bocagers identifiés dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins versants sont protégés par les documents locaux d'urbanisme à l'aide par exemple des outils issus de la loi sur la protection et la mise en valeur du paysage 10 (en dehors des Espaces Boisés Classés) et des mesures de préservation adaptées qui ne doivent pas consister à figer les linéaires mais plutôt assurer le suivi des mesures de compensation à mettre en place, de façon qualitative et non quantitative. Ces éléments « clé » du bocage peuvent répondre à différents enjeux (hydrologique et anti-érosif, mais également biodiversité, patrimonial, esthétique ou paysager).

Les chemins creux (également chemins de randonnée pédestres ou autre) sont identifiés dans les documents d'urbanisme.



Crédit photo : Réserve Naturelle de la Baie de Saint-Brieuc

## RECOMMANDATIONS

→ Le SCoT identifie des points de conflit de la trame verte et bleue, lieux de rupture du réseau écologique par des éléments de fragmentation tels que les infrastructures de transport (RN12, RD 700, RD 786, voies ferrées), les ouvrages hydrauliques, les zones urbanisées, ...

→ Les aménagements nouveaux (axes routiers) tiennent compte de l'enjeu de continuité écologique transversale entre les têtes de bassins de versants dans la conception des ouvrages, dans leur implantation et leur gestion à partir du moment où ils sont susceptibles de représenter un obstacle à cette continuité.

→ Le SCoT encourage les documents d'urbanisme à la mise en place d'outils et mesures d'accompagnement des projets urbains qui prendront en compte la trame verte et bleue : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques Trame verte et bleue (préservation de la végétation existante, création de liaisons douces végétalisées, maintien des talus, des fossés, des cours d'eau, ...), plans verts (loi Grenelle 1 du 3 août 2009), loi Paysage (art. L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme), règlement des PLU (articles 11 et 13), Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)...

→ Le SCOT encourage les communes à intégrer le référentiel hydrographique du SAGE en vigueur dans les pratiques de gestion des fossés de bords de route. Les collectivités mettent en place une gestion différenciée de ces fossés en évitant tout décapage de la couche de terre végétale des talus et banquettes attenantes, en privilégiant les interventions permettant la préservation et le développement de la biodiversité.

→ Le SCOT encourage les communes à réduire l'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces communaux en signant la charte d'entretien des espaces communaux. Elle est construite sur la base d'un engagement progressif basé sur 5 niveaux : du respect des préconisations du plan de désherbage communal jusqu'au «zéro phytosanitaires» avec pour préalable le respect de la réglementation en vigueur.

→ La problématique du désherbage et de l'entretien sans l'utilisation de produits phytosanitaires (limiter les zones de rupture au niveau des revêtements, favoriser le retour à la végétation spontanée, mettre en place des supports ou techniques innovants) est prise en compte dès la conception des aménagements urbains et des espaces verts des collectivités.

→ Les gestionnaires de réseaux de transports (y compris de transports d'énergie) et d'infrastructures sur les zones de transfert rapide, sont incités à engager une politique «zéro phyto».



<sup>11</sup> Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages





Crédit Photo : Pays de Saint-Brieuc (Lamballe)

### 3. Assurer la plurifonctionnalité de la trame verte et bleue en évitant les conflits d'usage

Le Pays de Saint-Brieuc inclut au sein de sa trame verte et bleue de nombreux espaces : milieux bocagers, boisés, humides, ouverts et aquatiques... qu'il convient de préserver tout en assurant leur valorisation, en trouvant des synergies entre préservation de la biodiversité et d'autres enjeux (agricoles, paysagers...).

#### PRESCRIPTION

→ Le SCoT autorise, au sein des espaces constitutifs de la trame verte et bleue, les constructions agricoles, les équipements publics et les aménagements légers (cheminements doux, zones récréatives) dans le respect de la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue et de l'intégrité des milieux naturels et de la réglementation existante et dès lors que leur édification, sans alternative, prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces.

#### RECOMMANDATIONS

- Le SCOT vise à garantir de bonnes conditions d'exploitation pour les agriculteurs y compris dans les espaces identifiés dans la trame verte et bleue (sous réserve de la réglementation en vigueur par ailleurs)
- En milieu urbain, le SCoT encourage la prise en compte du rôle de la « nature en ville » (biodiversité, espaces récréatifs et de loisirs, déplacements doux sécurisés, potentiel de développement du compostage en milieu urbain par la protection et la mise en réseau des espaces verts, jardins, alignements arborés et par la mise en place d'un mode de gestion adapté de la biodiversité en ville.
- Les collectivités locales et leurs groupements favorisent dans leurs investissements (systèmes de chauffage collectif) et dans leurs aménagements (espaces verts, paillage...) les filières locales de valorisation des produits issus du bocage dans le cadre d'un plan de gestion durable du bocage.



La carte de synthèse en annexe du DOO fait figurer les principaux réservoirs de biodiversités et corridors écologiques de la trame verte et bleue du Pays de Saint-Brieuc et les principaux points de conflit.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Hénon)

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc se caractérise par une grande diversité de paysages depuis l'arrière-pays bocager jusqu'au littoral en passant par des paysages agricoles de transition. Ceux-ci se distinguent par leur qualité et leur préservation.

A ces paysages remarquables s'ajoute un patrimoine bâti abondant réparti sur l'ensemble du territoire. Ces vestiges sont les témoins de l'histoire du territoire. Il s'agit notamment de sites mégalithiques ... 5000 ans d'histoire sont retracés dans la Baie de Saint-Brieuc grâce aux différents vestiges architecturaux : allées couvertes de Ploufragan (3 000 ans av. JC), croix monolithiques et notamment le « camp de Pérán » à Plédran qui daterait de l'époque des Vikings... mais aussi de manoirs, châteaux, chapelles, cidreries, moulins, ...

La qualité et l'attractivité du territoire du Pays de Saint-Brieuc reposent sur ses paysages et son patrimoine remarquable.

### 1. Valoriser les richesses paysagères du Pays de Saint-Brieuc

Le Pays de Saint-Brieuc est caractérisé par 6 types de paysage (unité paysagère<sup>12</sup>) qui correspondent à des portions de territoire avec des composantes naturelles homogènes<sup>13</sup> :

**Le paysage littoral de la baie** : c'est un paysage d'estran très riche en espèces végétales et animales protégées.

**L'agglomération de Saint-Brieuc** : il s'agit d'un paysage urbain marqué par les vallées du Gouët et du Gouédic.

**La Côte et l'arrière –Pays du Goëlo** : l'urbanisation est quasi-continue le long de la côte, coupée malgré tout par les vallées occupées par des prairies. L'espace 'arrière' est cultivé avec un maillage bocager assez lâche.

**La côte et l'arrière-Pays de la côte de Penthièvre** : l'effet de continuité urbaine observée sur la côte ouest est moins présent de ce côté de la baie ; l'urbanisation est circonscrite sur Pléneuf Val André et Erquy. L'espace 'arrière' est un espace agricole ouvert (peu de haies et talus) situé sur un plateau dans lequel les vallées s'insèrent.

**Le pôle de Lamballe** : cet espace est caractérisé par la présence du pôle urbain de Lamballe. C'est un espace de transition entre le nord dont le paysage est ouvert et le sud où le maillage bocager est plus dense.

**L'arrière-pays** : le paysage du sud du territoire contraste avec le nord par sa topologie vallonnée et son bocage plus resserré. L'urbanisation est également plus diffuse.



En annexe du DOO : fiches pédagogiques décrivant les 6 unités paysagères du Pays de Saint-Brieuc

## RECOMMANDATIONS

→ Le SCoT recommande, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, de privilégier les diagnostics paysagers allant au-delà des limites communales (co-visibilités, bassins versants, ...).

→ Une attention particulière devra être portée sur la protection des caractéristiques paysagères du territoire et leur valorisation touristique ou récréative.

## 2. Préserver le patrimoine bâti

Au-delà des 133 édifices inscrits et/ou classés au titre des monuments historiques (35 communes concernées), le territoire est riche en éléments patrimoniaux qu'il convient de protéger tellement les pressions urbaines les fragilisent.

### PRESCRIPTIONS

- Les documents d'urbanisme doivent :
- Garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables ;
- Identifier les éléments de patrimoine bâti urbain et rural à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques) ;
- Valoriser les silhouettes des villages et des hameaux et éviter les formes bâties nouvelles en rupture par rapport au paysage perçu ;
- Définir les modalités d'évolution ou de transformation du bâti identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine (couleurs, matériaux, implantation...).

### RECOMMANDATION

- Les documents d'urbanisme locaux peuvent intégrer des recommandations architecturales et paysagères.

## 3. Veiller à la bonne intégration paysagère des projets le long des axes routiers structurants

Le SCoT identifie des fenêtres paysagères<sup>14</sup> offrant des perspectives visuelles lointaines sur la Baie de Saint-Brieuc, les vallées, les vallons et le paysage bocager le long de la RN 12, la RD 786 et la RD 700.



En annexe du DOO :  
fenêtres paysagères à préserver

### PRESCRIPTIONS

- Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO sont traduites dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines. Toute construction nouvelle ou aménagements nouveaux projetés dans une « fenêtre paysagère » identifiée au SCOT ne doit pas faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan.

### RECOMMANDATIONS

- Il est préconisé de préserver les premières perspectives littorales depuis le train lors de projets urbains pouvant impacter ces vues.
- La composition du volume projeté doit s'inscrire dans le paysage en tenant compte particulièrement du point de vue répertorié (silhouette, couleur)



PRÉCISIONS

<sup>12</sup> Une unité paysagère correspond à une portion du territoire ayant des composantes homogènes qui en font sa singularité par rapport aux unités voisines.

<sup>13</sup> Les 6 unités paysagères sont décrites dans l'Etat Initial de l'Environnement (Rapport de présentation – tome 3)

<sup>14</sup> La méthode d'identification des fenêtres paysagères est détaillée dans le tome 3 du rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement).



### III - PROMOUVOIR UNE EXPLOITATION DURABLE DES RESSOURCES

Le modèle d'urbanisation des 30 dernières années a impacté durablement les ressources naturelles tellement elles sont fragiles et non renouvelables ou très peu. Les pressions qui pèsent par exemple sur la ressource en eau sont, principalement en raison des activités humaines - notamment l'urbanisation, la croissance démographique, l'augmentation du niveau de vie etc... et la pollution. Le changement climatique et les variations des conditions naturelles viennent aggraver ces pressions.

Les choix d'aménagement doivent ainsi poursuivre l'objectif de développement durable alliant attractivité et préservation des ressources et assurant un fonctionnement territorial pérenne car compatible avec les ressources exploitées. Les précédents chapitres ont posé les bases de cette ambition à laquelle il convient d'ajouter des mesures spécifiques pour réduire les besoins en énergie, limiter les impacts sur la qualité de l'eau ou de l'exploitation du sous-sol.

#### 1. Réduire les besoins en énergie et les émissions de gaz à effets de serre

Face à des enjeux énergétiques de plus en plus prégnants (raréfaction des énergies fossiles et risque nucléaire) et au changement climatique, il est essentiel et urgent de limiter les besoins en énergie. C'est également une préoccupation économique majeure, avec le souci de réduire la vulnérabilité des ménages et des acteurs économiques du territoire face à la hausse inéluctable du coût des énergies.

Pour contribuer à l'effort international de lutte contre le changement climatique, le territoire doit réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES). Ces émissions sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc sont liées, pour une grande partie, aux bâtiments (résidentiels et tertiaires), ainsi qu'à la mobilité des personnes et des marchandises. L'aménagement du territoire (cohérence entre desserte en transport collectif, organisation du territoire autour de pôles, densité, mixité, organisation et optimisation de l'inter modalité ...) est donc un levier majeur dans la réduction des émissions de GES.

Il est également indispensable de favoriser la production d'énergies renouvelables, afin de s'inscrire dans le processus de la transition énergétique.

### PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme doivent permettre, dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de protection du patrimoine bâti et des sites remarquables à valeur patrimoniale :

- Les aménagements urbains, les nouvelles formes d'habitat et les innovations architecturales sources de gains énergétiques,
- le développement des énergies renouvelables (solaire thermique, solaire photovoltaïque, éolien, biomasse...)
- la réalisation des équipements (réseaux et unités de production) nécessaires à la mise en place d'un réseau de chaleur
- les aménagements urbains favorisant les modes doux (pistes cyclables, itinéraires piétons, parkings à vélo)

→ Les documents d'urbanisme doivent promouvoir la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires : photovoltaïques et thermiques, de petites éoliennes, d'unités de méthanisation). Pour rappel la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) prévoit un principe d'inopposabilité des règles restrictives pour « l'utilisation de matériaux renouvelables, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables » :

- sauf justification particulière pour la préservation du patrimoine remarquable (AVAP, sites classés, Monument historique, etc...)
- sauf dans le cadre du maintien à long terme et l'économie des sols (espaces naturels fonctionnels ou agricoles productifs).

→ Les documents d'urbanisme locaux ne permettront pas l'installation de photovoltaïque au sol sauf dans le cadre d'une reconversion de friche ou ancienne décharge.



## RECOMMANDATIONS

- Le SCoT incite à la production de bâtiments énergétiquement performants (au-delà de la réglementation thermique en vigueur)
- Au-delà de la compacité du bâti et de la mise en cohérence entre densité urbaine et desserte en transport en commun, la planification énergétique du territoire doit permettre à chaque échelle territoriale (communale ou supracommunale) d'engager une réflexion stratégique portant sur l'amélioration de l'existant et sur les projets de construction de bâtiments (performance du bâti, choix d'approvisionnement énergétique au regard des réseaux présents et de la diversification du mix énergétique, des besoins liés à la programmation de logements).
- La diversification du mix énergétique est encouragée notamment en lien avec le développement de réseaux de chaleur, en particulier dans les zones urbaines denses (y compris dans le cadre de réhabilitation d'habitat groupé ou collectif) ou au niveau de puits de chaleur liés à des équipements fortement consommateurs.
- Le territoire doit s'adapter au changement climatique en adoptant des règles d'aménagement qui tiennent compte de ces contraintes prévisibles (prise en compte des phénomènes d'îlots de chaleur, choix de végétaux adaptés, confort d'été dans les bâtiments, stockage d'eaux pluviales, anticipation des risques de submersion marine en secteur rétro-littoral,...).

*Voir prescriptions complémentaires à l'axe 1-I.III- 4 :  
Favoriser un urbanisme durable respectueux du site*



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Le Foël)

## 2. Limiter les impacts des activités humaines sur la ressource en eau

La protection des milieux aquatiques est un enjeu fort pour le territoire et pour le SCOT. Les pressions qui s'y exercent étant majoritairement le fait des activités humaines et a fortiori de l'urbanisation croissante. Une politique globale de protection et de reconquête de la qualité de l'eau est menée à l'échelle des 5 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du territoire, en particulier par le SAGE Baie de Saint-Brieuc qui s'appliquera sur la majeure partie du territoire.

Le SCOT doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement.



## PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux traduisent les objectifs du volet du contrat territorial du bassin versant du Gouët relatif à l'amélioration de la qualité morphologique en contexte urbain du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant. Ce volet insiste particulièrement sur l'amélioration des compartiments berges, lit mineur, ligne d'eau et débit – en particulier l'atténuation des à-coups hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales – en tenant compte des spécificités liées au contexte urbain.

→ Les communes doivent justifier, dans le cadre de leur projection de développement, des capacités de traitement des eaux usées et des outils auxquels elles devront recourir pour supporter la charge induite par ce développement urbain.

→ Les documents d'urbanisme locaux sont mis en compatibilité avec les objectifs de protection et de reconquête des zones humides, définies à l'article L211-1 du code de l'environnement dans les délais et selon la méthode définie dans le SAGE en vigueur.

→ Le SCOT rappelle l'obligation de prise en compte, dans les documents d'urbanisme et les programmes d'aménagement, de tous les périmètres de protection délimités pour les réserves et captages d'eau et des règles associées tels que définis par les textes réglementaires qui les instituent.

*Voir prescriptions complémentaires à l'axe 1-I.III- 4 :  
Favoriser un urbanisme durable respectueux du site*

## RECOMMANDATIONS

→ Les collectivités locales du territoire disposent, dans un délai de 5 ans, d'un zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales en adéquation avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées. Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiées selon la méthode établie par le SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par les SAGE en vigueur.

→ Le SCOT incite les collectivités à la mise en place de systèmes économes en eau dans les bâtiments publics ainsi qu'à promouvoir les dispositifs de réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées.

## 3. Limiter les impacts de l'exploitation du sous-sol

Les carrières constituent une activité économique du territoire avec 15 sites en exploitation produisant 3 millions de tonnes tous les ans. Au-delà des enjeux économiques et des besoins en matériaux, l'activité de carrière a des impacts sur l'environnement et génère des nuisances.

Le schéma départemental des carrières a pour objet de définir les conditions générales d'implantation des carrières dans le département des Côtes d'Armor.

## PRESCRIPTION

→ Les documents d'urbanisme prennent en compte le Schéma Départemental des Carrières afin de préserver les ressources du sous-sol, limiter les impacts liés à l'exploitation des ressources minérales et anticiper les éventuelles reconversions de sites.



## IV - LIMITER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc doit faire face à de nombreux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, érosion littorale, submersion marine, ...) ou technologiques (rupture de barrage, transport de matière dangereuse, ...) mais dont les enjeux sont plus ou moins importants selon les risques identifiés. Il est également confronté à certaines nuisances (voies bruyantes, pollution de l'air,...). Le SCoT fixe pour objectif le respect de la réglementation existante et la sécurisation des biens, des personnes et de l'environnement.

Le changement climatique amorcé aura des impacts prononcés sur le territoire, notamment en termes d'élévation du niveau moyen de la mer. Au-delà de la réduction des émissions de GES évoquée ci-dessus, il est nécessaire de préparer et d'adapter le territoire à ces changements, pour réduire sa vulnérabilité.

### 1. Gérer la pression foncière dans les zones soumises aux risques

Face aux pressions foncières, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc vise à limiter l'urbanisation dans les zones à risques et ainsi réduire les aléas engendrés.

### PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des risques identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (2006)<sup>15</sup> et limiter l'urbanisation des zones correspondantes.

→ Les collectivités s'attachent, dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme et de la réflexion sur le développement urbain, à retenir le principe d'une moindre imperméabilisation des sols en intégrant par exemple un coefficient d'imperméabilisation des sols conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, en particulier à l'amont des secteurs à risque d'inondation.

→ Le risque climatique, notamment sous la forme de l'élévation du niveau moyen des mers, doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme des communes littorales.

→ Le SCoT rappelle les obligations réglementaires communales en matière d'informations préventives et d'organisation face aux risques :

➤ Le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) doit être élaborée par toutes les communes ; il vise à informer les habitants sur les risques encourus sur le territoire.

➤ Le PCS (Plan Communal de Sauvegarde) définit, sous l'autorité du Maire, l'organisation prévue par la commune pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population au

regard des risques connus. Il est obligatoire pour toutes les communes soumises à un Plan de Prévention des Risques (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI.).

→ Les documents d'urbanisme sont mis en conformité avec les PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) et PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) lorsqu'ils existent. A défaut, les communes tiennent compte des cartes des zones basses submersibles qui ont été fournies par les services de l'Etat dans le département.

→ Les documents d'urbanisme des collectivités concernées s'inspirent de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte pour appréhender cette gestion à des dimensions géographiques et temporelles adaptée au territoire.



<sup>15</sup> Les risques naturels, technologiques, industriels auxquels les communes du Pays de Saint-Brieuc sont soumises, sont détaillés dans l'Etat Initial de l'Environnement du SCOT (Tome 3 du Rapport de Présentation)

## 2. Anticiper l'impact des nuisances sonores dans le choix des zones de projet

Le classement de la RD700 et de la RN12 comme voies bruyantes par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement met en évidence l'enjeu de la prise en compte des nuisances sonores dans l'aménagement du territoire.

### PRESCRIPTION

→ Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

### RECOMMANDATIONS

→ Le SCoT préconise, dès la conception du projet, une gestion anticipée des nuisances dans le choix de localisation des zones à urbaniser.

→ Il recommande également la mise en place d'outils de connaissance (cartes de bruit, suivi) afin d'identifier plus précisément les nuisances sonores à l'échelle locale.

→ Le SCoT incite les communes à identifier les « zones de calme » afin de les préserver.

## 3. Veiller à préserver les personnes des pollutions de l'air et autres nuisances ayant des impacts potentiels sur la santé humaine

Le SCoT rappelle l'importance de créer les conditions d'un cadre de vie pérenne pour ses habitants notamment en agissant globalement pour l'amélioration de la qualité de l'air. Pour rappel, le chauffage domestique au bois et le trafic routier sont les principales sources d'émissions de particules fines. Il s'agira de concilier ces différents enjeux en matière de choix urbains (recours aux énergies renouvelables, limitation des transports, localisation des zones habitées ou équipements sensibles recevant du public).

### RECOMMANDATIONS

→ Il est recommandé d'éloigner les constructions des axes de circulation importantes et de prévoir des dispositifs particuliers d'atténuation pour les zones habitées les plus exposées (exemples : positionnement des ouvrants, ventilation naturelle, filtration, phyto-épuration).

→ Il est également rappelé les dispositions d'implantation particulières à prévoir pour les sites soumis à des champs magnétiques situés à proximité des lignes HT et THT aériennes ou enterrées, et d'y éviter l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, crèches, etc...)-(cf. circulaire du 15 avril 2013).

## 4. Adapter la gestion des déchets

Le développement de la population induit des besoins nouveaux et notamment dans la gestion des déchets. La collecte, le traitement mais également la valorisation des déchets doivent s'adapter à cette évolution.

### PRESCRIPTION

→ Les PLU ne doivent pas empêcher la construction d'unité de traitement des déchets qui concourt à la diminution des émissions de GES.

### RECOMMANDATIONS

→ Le SCoT encourage le développement des nouvelles filières de valorisation, des moyens de stockage et de traitement des déchets.

→ Des actions de sensibilisation de la population et des entreprises sont recommandées.

→ Des réflexions sur la gestion des déchets (points de tri, points d'apports, circuit de collecte, ...) pourront être inscrites par les communes dans les cahiers des charges d'opérations nouvelles à vocation d'habitat et d'activités. Une réflexion globale sur le maillage des points de collecte est souhaitable, surtout dans les territoires périurbains ou ruraux (pour limiter le brûlage de déchets ou les dépôts sauvages).



## V - PROTÉGER ET VALORISER L'ESPACE LITTORAL



Crédit photo : Commune de Tréveneuc

Le Pays de Saint-Brieuc compte 15 communes littorales : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Etables-sur-mer, Binic, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Morieux, Planguenoual, Pléneuf-Val-André, Erquy, Plurien.

En cela, elles sont soumises aux dispositions 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 » par application des articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme.

Cette loi s'applique en effet :

➤ « dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » ;

➤ « dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ».

Interface entre la terre et le milieu marin, le littoral du Pays de Saint-Brieuc joue un rôle écologique majeur. Il subit, compte tenu de son attractivité vis-à-vis des populations, résidentes ou touristiques, des pressions foncières et urbanistiques importantes.

Le SCOT entend poser les conditions à respecter pour que les équilibres soient maintenus sur les communes littorales et rappeler certaines modalités d'application de la Loi Littoral.

### 1. Identifier les coupures d'urbanisation majeures :

Les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation » à l'échelle de l'agglomération briochine notamment, et sur la frange ouest du territoire particulièrement. Il s'agit de préserver une structure urbaine discontinue, et de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.

Une coupure d'urbanisation est un espace qui présente des caractéristiques naturelles et/ou agricoles qui sépare les espaces urbanisés, suffisamment étendue pour permettre sa pérennité. La vocation des coupures d'urbanisation identifiées au SCOT est de permettre une aération et une structuration du tissu urbain, de remplir des fonctions récréatives, de contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole (y compris des bâtiments agricoles) et principalement, de conserver des espaces ouverts sur la mer, en évitant un front urbain continu. L'existence de constructions isolées en son sein n'enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation à l'espace concerné.

Sur le Pays de Saint-Brieuc, les principales vallées sont des coupures d'urbanisation qui ont un rôle de liaison entre la mer et l'intérieur des terres. La conservation de ces espaces permet de protéger des espaces à forte valeur (patrimoniale, écologique, paysagère...) tout en contribuant au maintien de l'activité agricole et des activités de loisirs.

Ce que dit la Loi Littoral : article L 146-2 du code de l'urbanisme

« [...] Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

## PRESCRIPTIONS

→ Le SCOT identifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire. Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).

→ Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local.



En annexe du DOO :  
identification des coupures d'urbanisation majeures.

→ Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation (hormis les infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation existant déjà dans l'espace concerné). Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, et n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux...), en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs corridors écologiques.

→ Le SCOT qualifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire identifiées :

### 1. TREVENEUC :

Localisation	De la plage du Palus à PLOUHA à Perhemeno – Les Rambours (parc du Château de Pommorio) à TREVENEUC
Caractéristique(s)	Vallée boisée et ru
Vocation(s)	Coupure naturelle qui fait la limite avec le pays voisin

### 2. SAINT QUAY PORTRIEUX :

Localisation	Le vallon des Fontaines, de la plage St Marc à TREVENEUC au lieu-dit les Fontaines à SAINT-QUAY PORTRIEUX
Caractéristique(s)	Vallée agricole et boisée sur ses franges (proximité de la Pointe du Romeur)
Vocation(s)	Marquer la limite nord-ouest de la commune

### 3. ETABLES SUR MER :

Localisation	De la plage des Moulins, la grève des Moulins.
Caractéristique(s)	Vallée boisée
Vocation(s)	Maintenir une aération du tissu urbain entre les communes de SAINT QUAY PORTRIEUX et d'ETABLES-SUR-MER, pour éviter la constitution d'un front urbain continu.

### 4. BINIC :

Localisation	Au nord de la commune, en limite de la commune d'ETABLES SUR MER
Caractéristique(s)	Des espaces agricoles et naturels
Vocation(s)	Maintenir une agriculture littorale, un espace de respiration sur un secteur déjà fortement urbanisé de manière continue et conserver un espace ouvert sur la mer.

### 5. BINIC :

Localisation	Au sud de la commune, entre la fin de l'aire urbaine et les hameaux de Quéré Courtel
Caractéristique(s)	Des espaces agricoles
Vocation(s)	Contenir le développement de l'aire urbaine de BINIC, maintenir une agriculture littorale et un espace de respiration.

### 6. PORDIC :

Localisation	du Vau Madec à la Ville Louais
Caractéristique(s)	Vallée boisée et quelques espaces agricoles
Vocation(s)	Coupure naturelle qui a un rôle de liaison entre la mer et le bourg ;

### 7. PORDIC – PLERIN :

Localisation	De la plage de Tournemine, la vallée du Parfond.
Caractéristique(s)	Vallée boisée et ru
Vocation(s)	Coupure naturelle qui a un rôle de liaison entre la mer et la terre et espace récréatif.



## 8. PLERIN :

Localisation	Entre saint Laurent de la mer et la RN 12 – proche de la commune centre de PLERIN.
Caractéristique(s)	Espaces agricoles
Vocation(s)	Contenir le développement de l'urbanisation de l'agglomération de St Laurent et maintenir un espace de respiration entre Plérin-centre et Saint Laurent de la mer.

## 9. SAINT-BRIEUC - LANGUEUX :

Localisation	Vallée du Douvenant jusqu'à la Grèves des Courses
Caractéristique(s)	Vallée et ruisseau
Vocation(s)	Coupure naturelle qui permet de maintenir un espace de respiration entre les deux communes

## 10. HILLION – MORIEUX ::

Localisation	La vallée du Gouëssant, jusqu'au barrage de Pont Rolland
Caractéristique(s)	Vallée et rivière
Vocation(s)	Coupure naturelle marquante entre les deux communes

## 11. PLANGUENOUAL :

Localisation	Entre la Cotentin Glatinais et Teurtran
Caractéristique(s)	Des espaces agricoles
Vocation(s)	Maintenir l'agriculture littorale et conserver des espaces ouverts sur la mer.

## 12. PLENEUF VAL ANDRE :

Localisation	La vallée de la Flora (de l'étang du Moulin à marée au nord jusqu'au hameau du Temple au sud)
Caractéristique(s)	Vallée boisée
Vocation(s)	Marquer naturellement la limite de l'agglomération de Pléneuf Val André

## 13. PLENEUF VAL ANDRE :

Localisation	Entre le Golf de Pléneuf et le Château de Nantois
Caractéristique(s)	Espace boisé et quelques espaces agricoles
Vocation(s)	Marquer la limite de l'agglomération de Pléneuf Val André

## 14. ERQUY :

Localisation	Entre la plage de Saint Pabu et le village de Saint-Pabu
Caractéristique(s)	Espace (restreint) agricole et boisements
Vocation(s)	Contenir l'extension limitée du village de Saint-Pabu

## 15. ERQUY :

Localisation	Du cap d'Erquy, le long de la plage du Portuais, contourant légèrement le bourg d'Erquy
Caractéristique(s)	Des landes et quelques terrains agricoles
Vocation(s)	Maintenir un espace de respiration entre le bourg d'Erquy et le village des Hôpitaux

## 16. ERQUY :

Localisation	A proximité du marais des Sables d'Or, côté Erquy, la vallée Denis.
Caractéristique(s)	Espace boisé et quelques espaces agricoles
Vocation(s)	Contenir l'urbanisation du village des Hôpitaux.

## 2. Permettre l'urbanisation des agglomérations, villages et la densification des hameaux

Les projets dans les secteurs déjà urbanisés et le renouvellement urbain doivent être privilégiés, en continuité avec l'urbanisation existante quand il s'agit d'extension des agglomérations et villages. Le SCOT entend rappeler la possibilité de construire à l'intérieur d'un espace urbanisé (de type hameau) même si celui-ci ne constitue pas une agglomération ou un village, à la stricte condition toutefois que celui-ci soit déjà suffisamment structuré, et qu'il s'agisse de densification.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc précise les notions d'agglomération, de village et de hameau, qui structurent l'organisation urbaine des communes littorales, au regard de la Loi Littoral, de la jurisprudence et du contexte local.

**Ce que dit la Loi Littoral : art. L 146-4 I du code de l'urbanisme**

*I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Pléneuf Val André)

### L'AGGLOMÉRATION :

C'est un ensemble urbanisé, caractérisé par une densité significative de constructions, comprenant habitat, services commerces, activités, équipements administratifs et scolaires.

L'agglomération excède la taille des villages et des hameaux. Il peut s'agir de villes ou de bourgs.

### LE VILLAGE :

C'est un ensemble d'habitations (caractérisé par une densité significative de constructions) organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant ou ayant offert des services de proximité – administratifs, culturels ou commerciaux – tout au long de l'année, et qui donnent encore aujourd'hui à cet ensemble d'habitations une vie propre caractérisée par des traits spécifiques.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

### LE HAMEAU :

Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée.

Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon diffuse (assimilés à du mitage) et/ou le long des voies.

### UN ÉCART (DE L'HABITAT DIFFUS, DU MITAGE) :

Il s'agit de bâtiments isolés implantés de façon diffuse et/ou le long des voies.

## PRESCRIPTIONS

→ Le SCOT identifie les agglomérations (au sens de la Loi Littoral) sur les communes littorales du Pays de Saint-Brieuc :

- Tréveneuc
- St Quay Portrieux
- Etables sur mer
- Binic
- Pordic
- Plérin centre
- Plérin les Rosaires
- Plérin Saint Laurent de la mer
- Plérin le Légué
- Saint-Brieuc
- Langueux
- Yffiniac
- Hillion centre
- Hillion Saint René
- Morieux
- Planguenoual
- Pléneuf Val André
- Erquy
- Plurien



En annexe du DOO : identification des agglomérations et villages

→ Le SCOT identifie les villages sur les communes littorales du Pays de Saint-Brieuc :

- La Ville Jacob (Binic - Etables sur Mer)
- Le Sépulcre (Pordic - Plérin)
- Les Grèves (Langueux)
- La Croix Bertrand (Yffiniac)
- La Gare (Yffiniac)

- Fortville (Hillion)
- La Couture (Erquy)
- Saint-Pabu (Erquy)
- Les Hôpitaux (Erquy)

→ Tous les centres-villes ou bourgs des communes sont identifiés comme des agglomérations ou des villages.

→ L'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants.

→ Les extensions urbaines des villages doivent être en cohérence avec l'existant.

→ L'extension de l'urbanisation dans les villages dans les EPR s'envisage de manière limitée dans les documents d'urbanisme, sous réserve de s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages.



Crédit photo : Pays de Saint-Brieuc (Langueux)

L'extension de l'urbanisation est généralement qualifiée de « limitée » lorsqu'elle est similaire à celle des espaces voisins, lorsqu'elle est en rapport avec l'existant - nombre de logements et superficie de la zone -, et à condition que le niveau d'équipement et de service de la zone ou à proximité soit suffisant.

L'extension d'un bâtiment existant ne constitue, en principe, pas une extension de l'urbanisation.

→ L'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'est pas possible. Seule une densification de l'urbanisation est permise : construction à l'intérieur du tissu urbain existant (dent creuse...), utilisation du foncier mutable (friche...).

→ L'extension de l'urbanisation à partir de formes d'habitat isolé est proscrite. Aucune construction ne peut être autorisée dans les zones d'urbanisation diffuse, hormis l'adaptation et l'évolution du bâti existant.

### 3. Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage :

Le développement urbain des communes littorales est encadré de manière fine au sein des Espaces Proches du Rivage. Cinq critères ont été mis en évidence par la jurisprudence pour définir les espaces proches du rivage :

- La distance par rapport au rivage ;
- La covisibilité ou visibilité par rapport au rivage ;
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime) ;
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné ;
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné.

Ce que dit la Loi Littoral : Article L 146-4 II du code de l'urbanisme

« II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...). »

Le SCOT entend limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales, comme la Loi littorale le prévoit.

## PRESCRIPTIONS

➔ La cartographie des espaces proches du rivage dans le SCOT est indicative.

➔ Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces proches du rivage et les protègent. Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires prévues par les dispositions de l'article L.146-4 II du code de l'urbanisme. Des modifications (en matière de délimitation des espaces proches du rivage) peuvent être apportées lors de la révision des PLU sous réserve de respecter ces dispositions législatives et réglementaires.

➔ Dans ces espaces, les extensions d'urbanisation peuvent s'apprécier de manière différenciée selon :

➤ que le secteur concerné est une agglomération : l'extension sera limitée par les coupures d'urbanisation et sera réalisée de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage) ;

➤ que le secteur concerné est un village : l'extension sera limitée par les coupures d'urbanisation, réalisée de manière préférentielle en profondeur, en rapport avec l'existant (nombre de logements et superficie de la zone) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage...) pour une bonne insertion dans l'environnement.

Dans les espaces Proches du Rivage, les documents d'urbanisme privilégieront, par ordre de préférence :

➤ les densifications à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

➤ les « extensions d'urbanisation » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine\*

➤ les extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations

➤ les extensions d'urbanisation en continuité des villages.

Ces développements seront subordonnés à l'insertion dans le paysage naturel et / ou urbain.

➔ Une attention particulière est portée aux activités conchylicoles et portuaires dont les équipements se situent en espaces proches du rivage pour leur assurer les conditions de leur développement, ainsi que pour permettre l'aménagement des cales d'accès à la mer (de mise à l'eau) et leurs abords.

➔ La pérennité des exploitations agricoles existantes est assurée avec l'autorisation de mises aux normes, notamment dans les espaces proches du rivage.



\* « lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, en organisant par exemple sur une friche urbaine, une opération d'aménagement dont la densité est nettement supérieure à celle du quartier environnant, cette opération est assimilée à une extension d'urbanisation. »

## 4. Protéger les espaces remarquables :

La protection des espaces remarquables et caractéristiques est assurée par les articles L. 146-6, R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme. Les dispositions inscrites dans ces articles imposent aux documents d'urbanisme locaux de préserver les espaces terrestres et marins, remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel, ou culturel, du littoral et nécessaires aux équilibres écologiques littoraux.

Ce que dit la Loi Littoral : art. L 146-6 du code de l'urbanisme

*Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages [...].*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. [...]*

## PRESCRIPTIONS

→ Les documents d'urbanisme délimitent les espaces remarquables et les protègent. Des modifications (en matière de délimitation des espaces remarquables) peuvent être apportées à la marge lors de la révision des PLU sous réserve de respecter les dispositions législatives et réglementaires prévues par les articles L.146-6, R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme.

→ Les documents d'urbanisme locaux identifient les Espaces Boisés Classés lors de leur élaboration ou révision.

→ Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les Espaces Remarquables. Seuls les aménagements légers (au regard de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme) peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, ou lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, mise en valeur, ou à l'ouverture au public.

→ La réfection des bâtiments existants est possible, ainsi que l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques au sein d'un espace remarquable.

### Article R146-1 du code de l'urbanisme

*En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
- c) Les îlots inhabités ;*
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;*
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;*
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.*

*Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.*



## 5. Encadrer le camping caravaning :

Ce que dit la Loi Littoral :

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4. »

### PRESCRIPTIONS

→ L'augmentation de la capacité d'accueil du littoral en hébergements et équipements touristiques doit être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels.

→ La mise aux normes et l'adaptation des campings existants situés dans des secteurs sensibles, en dehors des espaces urbanisés, sont permises.

→ Aucun nouveau camping, ni extension ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres (définie à l'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme), ni dans un corridor écologique (s'il n'est pas coupure d'urbanisation au sens Loi Littoral).

## 6. Identifier les projets économiques et touristiques structurants du territoire :

Le SCoT identifie les projets économiques et touristiques structurants suivants :

→ Tous les projets ayant trait au développement du Port du Légué sur PLÉRIN – ST BRIEUC (4ème quai - terre-plein, réaménagement dans un objectif de mixité et de renouvellement urbain de l'île aux Lapins etc...) et favorisant le lien avec le centre-ville de Saint-Brieuc

→ Les projets liés au port de maintenance du parc éolien offshore en baie de St Brieuc et les extensions éventuelles de criées (ERQUY ou SAINT QUAY PORTRIEUX)

→ Les projets d'aménagement touristique sur le site de Boutdeville – Saint Ilan à LANGUEUX

→ Le renforcement de l'offre hôtelière à proximité du golf de PLENEUF VAL ANDRE

→ La modernisation (hébergement...) de la station des Rosaires à PLERIN.

La protection et la continuité du GR 34 (circuit de randonnée pédestre – chemins de douaniers) et l'aménagement des vélos routes-voies vertes (notamment la voie littorale) sont considérés comme des projets transversaux et structurants sur les communes littorales.



Crédit photo : Côtes d'Armor développement (Hillion)

## 7. Permettre le libre accès au rivage :

Ce que dit la Loi Littoral : art. L 146-3 du code de l'urbanisme

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci. »

## 8. Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres :

Ce que dit la Loi Littoral : art. L 146-4-III du code de l'urbanisme

« III-En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...].

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

## PRESCRIPTIONS

→ En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations définies à l'article L.146.8 du Code de l'Urbanisme et celles nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

→ Les types de constructions ou d'installations autorisées sont les constructions directement liées à l'aquaculture, la conchyliculture, les ateliers de mareyage, ainsi que les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les ouvrages portuaires sont autorisés dans la bande des 100 mètres.

## 9. Organiser l'aménagement de routes :

Ce que dit la Loi Littoral : art. L 146-7 et L 146-8 du code de l'urbanisme

- L 146-7 du C.U. « La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article. Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

- L 146-8 du C.U. : « Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre. »





# AXE 4

La mise en œuvre du SCOT

# IV

## I – LES DOCUMENTS QUI DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LE SCOT

- Les programmes locaux de l'habitat,
- Les plans de déplacements urbains,
- Les schémas de développement commercial,
- Les plans locaux d'urbanisme et leurs servitudes,
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- Les cartes communales,
- La délimitation des périmètres d'intervention du département visant à protéger et mettre en valeur des espaces naturels et agricoles,
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes : ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), ZAD (Zone d'Aménagement Différé), opérations d'aménagement qui portent sur une surface de plancher de plus de 5000 m<sup>2</sup>, et la constitution, par les collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,
- Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce (Commission Départementale d'Aménagement Commercial), et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée,

... sont **compatibles** avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du schéma de cohérence territoriale.

### Les délais de mise en compatibilité

- Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains et les plans locaux d'urbanisme approuvés avant l'approbation du SCOT sont rendus compatibles avec ce dernier dans un délai de 3 ans.

### Le principe de compatibilité des PLU et cartes communales avec le SCOT

Les PLU et cartes communales doivent être **compatibles** avec les orientations du SCOT, contenues dans le présent DOO. Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais **la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité**.

Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

Le rapport de compatibilité exige donc que **les dispositions d'un PLU ou d'une carte communale, par exemple, ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCOT** correspondant et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements » prévus par le SCOT.



Suivre l'évolution du territoire pour être en capacité de mesurer les effets du SCOT :

A l'aide d'indicateurs de suivi et d'évaluation, il s'agit de suivre la consommation d'espace par l'urbanisation, le rythme de création de logements, la progression de la densification, l'évolution des modes de déplacements, la mise en valeur de la trame verte et bleue, l'évolution des zones d'activités et commerciales... Les indicateurs sont disponibles au sein de l'évaluation environnementale.

Sur le thème de l'urbanisme commercial, et plus particulièrement sur la mise en œuvre et le suivi du Document d'Aménagement Commercial, un observatoire de l'aménagement commercial permettrait de connaître et mesurer l'évolution (annuelle) des surfaces bâties à vocation commerciale, sur les espaces périphériques (ZACOM). Afin de réaliser cette observation, les communes et intercommunalités sont incitées à porter à connaissance du Pays de Saint-Brieuc en charge du SCOT les informations relatives à l'aménagement commercial sur leur territoire. Un tableau de bord du commerce devra renseigner dans la mesure du possible :

- les surfaces nouvelles sur les ZACOM occupées par des projets commerciaux et les locaux nouvellement affectés à l'activité commerciale
- les surfaces nouvelles dans les périmètres de centralité occupées par des projets commerciaux et les locaux nouvellement affectés à l'activité commerciale
- le nombre de m<sup>2</sup> de surface de vente par projet par zones d'activités commerciales.

La gouvernance politique du suivi du SCOT

Le Pays de Saint-Brieuc a vocation à assurer toutes les étapes de la vie du SCOT. Plus spécifiquement, la mise en œuvre du SCOT est portée par l'instance du groupe de suivi du SCOT, composé des élus représentant les différentes intercommunalités adhérentes au syndicat mixte.

Il veille, au travers de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale, au respect des objectifs fixés par le PADD. Il débat des évolutions rendues nécessaires pour garantir le respect des grandes orientations du SCOT qu'il soumet pour décision au comité syndical.

Analyse des résultats de l'application du SCOT

**Ce que dit l'article L122-13 du code de l'urbanisme**

*Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.*

*Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 121-12.*

*A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.*

Le délai relatif à l'évaluation périodique des schémas de cohérence territoriale (SCOT) est désormais fixé à 6 ans à compter de la délibération portant approbation du schéma.

Le Pays de Saint-Brieuc procédera à cet exercice dans le délai qui lui est imparti.

**La réalisation d'un état « zéro » en matière d'utilisation du foncier à vocation économique et résidentielle**

L'objectif affiché est de disposer d'un état des surfaces dédiées à l'activité économique (dont commerciale) et au développement résidentiel sur la base des principes suivants :

- Disposer d'une photographie, à l'instant T, des espaces dédiés à l'activité économique (nombre de ZAE, typologie, surfaces construites (occupées) / disponibles / réservées mais non encore aménagées...) et des espaces dédiés à l'habitat.
- Mesurer annuellement les évolutions (extensions de ZAE, disponibilités sur les zones d'activité, évolutions de la consommation foncière...).

Il s'agit de mesurer l'articulation entre ces éléments et les objectifs poursuivis dans le DOO (seuil maximum moyen de consommation foncière annuel pour l'activité économique, objectifs de densité de l'habitat en fonction des pôles identifiés au SCOT, traduction opérationnelle de l'étude de densification demandée aux communes...).

La méthodologie est à construire dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT, pour être adaptée aux réalités du territoire.

Faire en sorte que les documents d'urbanisme locaux soient compatibles avec les orientations définies dans le DOO

Le niveau d'ambition le plus faible cantonne le syndicat mixte à un rôle administratif se limitant à l'émission d'avis a posteriori sur les documents d'urbanisme en tant que Personne Publique Associée.

C'est l'instance du groupe de suivi des PLU qui est chargé de préparer les avis qui sont rendus en comité syndical du Pays de Saint-Brieuc.

#### Développer des outils de mise en œuvre

L'ambition est d'aller au-delà du simple avis, par un accompagnement rapproché des communes dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme afin qu'ils prennent en compte au mieux les prescriptions et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

Cette volonté peut se traduire par différents outils pédagogiques :

- des séances de formation et l'organisation de visites de terrain à destination des élus et des techniciens,
- la mise à disposition d'un outil informatique, via le SIG, permettant aux communes de délimiter leur enveloppe urbaine, et ainsi se lancer dans une véritable démarche de renouvellement urbain et de maîtrise du foncier,

➤ des outils communs dont certains ont déjà été créés parce qu'ils contribueront à la diffusion de certaines orientations du SCOT sur des thématiques particulières (Agence Locale de l'énergie) ou qu'ils facilitent le suivi et l'évaluation du SCOT (SIG commun de pays) et des démarches à mettre en œuvre, telle que la GIZC (Gestion Intégrée de la Zone Côtière),

➤ le développement de services numériques pour répondre aux exigences réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (connaissance des réseaux, pré-instruction et instruction des autorisations du droit des sols, études de zonages, plan de prévention des risques...) et pour répondre aux besoins des collectivités en matière d'aide à la décision : projets d'aménagement, étude de densification...

➤ des documents de type « Lettre du SCOT » sur des thématiques particulières (logement, formes urbaines, densité, commerce...),

➤ tout autre moyen visant à concourir aux objectifs affichés dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

#### Une harmonisation des libellés de zonage des PLU

Dans le cadre du suivi du SCOT et des avis rendus sur les PLU par le syndicat mixte en tant que Personne Publique Associée, une multiplicité des libellés de zonage des PLU rend difficile la lecture et le traitement des données, d'autant que les PLU des communes du PLU sont désormais numérisés et intégrés au Système d'Information Géographique.

Cette grille d'harmonisation est désormais annexée au cahier des charges de numérisation des PLU.

Un travail d'harmonisation des zonages réalisé en concertation avec les services urbanisme des communes a permis d'aboutir à la grille proposée en annexe qui demeure indicative.

# Annexes





## DÉFINITIONS

**Axe routier structurant** : RN 12, de la RD 786 et de la RD 790 sur le Pays de Saint-Brieuc.

**Renouvellement urbain** : consiste à «refaire la ville sur la ville» grâce aux moyens suivants :

- la reconquête de logements vacants ou insalubres (réhabilitation),
- l'utilisation et l'optimisation des dents creuses,
- la rénovation du bâti par démolition/reconstruction,
- le changement de destination de certains bâtiments.

**Dent creuse** : désigne un espace urbain non bâti entre deux zones bâties, de superficie et à distance réduites.

Déplacements doux : déplacements à émission de CO2 nulle : vélo, roller, marche à pied...

**Parcelle cadastrale** : une portion de terrain d'un seul tenant, située dans un même lieu-dit (lui-même situé dans une section cadastrale, elle-même située dans le territoire communal), appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision et constituant une unité foncière indépendante

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Enveloppe urbaine** : ligne virtuelle continue qui contient les espaces bâtis des zones agglomérées du territoire sans rupture d'urbanisation. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant pour appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

**Centralité** : espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de services aux publics, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village).

La centralité se caractérise par la combinaison des critères suivants :

- une forme urbaine, combinant densité de l'organisation urbaine et mixité habitat/commerce

- la présence de services d'intérêt collectif
- l'existence d'espaces de convivialité ou de sociabilité
- les densités d'habitat parmi les plus élevées de la commune
- une présence au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, de l'espace aggloméré.

Plusieurs centralités sont possibles : centralité de bourg, urbaine, de quartiers.

**Ilot urbain** : ensemble de parcelles bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des rues.

**Logement social** : sont considérés comme logements sociaux dans le SCOT :

- **Catégorie A** : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.
- **Catégorie B** : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.
- **Catégorie C** : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

**Enveloppe foncière dédiée à l'activité économique** : chiffre exprimé en hectares qui comprend les extensions de zones d'activité existantes ou la création d'espaces d'activité économique sur des terres jusqu'ici non affectées à l'activité économique, et qui comprend les terrains cessibles aux sociétés, ainsi que les terrains non affectés à la commercialisation (délaisés, équipement, espaces verts, Voiries et Réseaux Divers, bassin de rétention...) nécessaires au fonctionnement de la zone et dans son emprise.

**Secteur tertiaire (activités tertiaires)** : recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

**Projet structurant** : projet bénéfique en termes d'implication, de synergie et de développement. C'est un projet qui s'inscrit dans les priorités de développement du territoire et dans un axe ayant un potentiel de croissance appréciable.

**Densité commerciale** : nombre de m<sup>2</sup> de commerces pour 1 000 habitants.

**Commerce de détail** : secteur du commerce qui consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues.

**Commerce de gros** : secteur du commerce qui consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

**Produit anormal** : produit dont le prix est généralement élevé. D'achat peu fréquent, il requiert réflexion, comparaison et assistance éventuelle du vendeur pour connaître et apprécier l'ensemble de ses caractéristiques.

**Unité paysagère** : correspond à une portion du territoire ayant des composantes homogènes qui en font sa singularité par rapport aux unités voisines.

**Coupures d'urbanisation** : espace qui présente des caractéristiques naturelles et/ou agricoles qui sépare les espaces urbanisés, suffisamment étendue pour permettre sa pérennité. La vocation des coupures d'urbanisation est de permettre une aération et une structuration du tissu urbain, de remplir des fonctions récréatives, de contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole (y compris des bâtiments agricoles) et principalement, de conserver des espaces ouverts sur la mer, en évitant un front urbain continu.

**Extension mesurée** : extension qui n'excède pas 30 % de la surface initiale au sol. Au-delà, une extension n'est plus considérée comme mesurée. Une extension mesurée n'est pas, par exemple :

- une construction nouvelle située à 30 mètres de distance de celle existante
- un projet d'extension dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel il s'intègre
- la juxtaposition d'un nouveau bâtiment
- une extension à partir d'une ruine
- ...

**Hypermarché** : point de vente dont la surface de vente est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> et qui propose un assortiment à dominante alimentaire. Il est généralement situé en périphérie pour faciliter l'accès et le stationnement.

**Supermarché** : point de vente d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup> et dont l'assortiment est à dominante alimentaire.

**Hard discount** : mode de distribution en moyenne surface à forte dominante alimentaire basé sur une pratique de prix bas.

**Hard discounter** : point de vente ou une enseigne pratiquant les principes du hard discount.

**Supérette** : point de vente situé en zone urbaine, d'une surface de vente comprise entre 120 et 400 m<sup>2</sup> et dont l'assortiment est à dominante alimentaire.

**Commerce de proximité** : composé de points de vente de surface généralement réduite ou moyenne situés dans une zone d'habitation et dont la zone de chalandise est limitée pour l'essentiel à quelques centaines de mètres. Un commerce de proximité peut appartenir au commerce indépendant (isolé ou organisé) ou au commerce intégré (supérette par exemple). Il n'existe pas réellement de définition juridique ou officielle du commerce de proximité.

**Produit anormal** : produit dont le prix est généralement élevé. D'achat peu fréquent, il requiert réflexion, comparaison et assistance éventuelle du vendeur pour connaître et apprécier l'ensemble de ses caractéristiques.

**Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

**Corridors écologiques** : assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers

**Fenêtres paysagères** : ouverture visuelle sur le paysage plus ou moins lointain.

**Zone humide (L211-1 du code de l'environnement)** : terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année.





## SIGLES

<b>ABC</b>	Atlas de Biodiversité Communale	<b>PLS</b>	prêt locatif social
<b>AEU</b>	Approche Environnementale de l'Urbanisme	<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>AOT</b>	Autorité organisatrice de transport	<b>PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>AVAP</b>	Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine	<b>PLUS</b>	prêt locatif à usage social
<b>BGV</b>	Bretagne Grande Vitesse	<b>PPBE</b>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
<b>BIMBY</b>	Build In My Back Yard	<b>PPI</b>	Plan Particulier d'Intervention
<b>CDAC</b>	Commission départementale d'aménagement commercial	<b>PPR</b>	Plan de Prévention des Risques
<b>CES</b>	Coefficient d'Emprise au Sol	<b>SAGE</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>CHR</b>	Cafés Hôtels restaurants	<b>SCORAN</b>	Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique
<b>DAC</b>	Document d'Aménagement Commercial	<b>SDAEP</b>	Schéma départemental d'alimentation en eau potable
<b>DICRIM</b>	Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs	<b>SDAGE</b>	schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de coopération intercommunale	<b>SDAN</b>	Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
<b>FISAC</b>	Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce	<b>SIG</b>	Système d'Information Géographique
<b>GES</b>	Gaz à Effet de Serre	<b>THT</b>	Très Haute Tension
<b>GSA</b>	Grande Surface Alimentaire	<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b>GSS</b>	Grands Surface Spécialisée	<b>ZACOM</b>	Zone d'Aménagement Commercial
<b>HT</b>	Haute Tension	<b>ZAD</b>	Zone d'Aménagement Différé
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation	<b>ZAE</b>	Zone d'Activité Economique
<b>OPAH</b>	Opération programmée d'amélioration de l'habitat	<b>ZICO</b>	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
<b>PAE</b>	Parc d'Activité Economique	<b>ZPPAUP</b>	Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
<b>PAVE</b>	Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics	<b>ZPS</b>	Zones de Protection Spéciales
<b>PCS</b>	Plan communal de sauvegarde		
<b>PDE</b>	Plan de Déplacements des Entreprises		
<b>PDA</b>	Plan de Déplacements des Administrations		
<b>PDIE</b>	Plan de Déplacements Inter-Entreprises		
<b>PDU</b>	plan de déplacements urbains		
<b>PEM</b>	Pôle d'Echange Multimodal		
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général		
<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration		
<b>PLH</b>	programme local de l'habitat		

## HARMONISATION INDICATIVE DES LIBELLÉS DE ZONES DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

### ZONE U - A VOCATION HABITAT

U	zone urbaine mixte
UA	centre urbain traditionnel
UB	quartier intermédiaire entre centre-ville et quartiers périphériques
UC	quartier périphérique de développement urbain
UH	zones d'urbanisation en dehors du centre urbain et des quartiers urbains

### ZONE U - AUTRE

UE	équipements publics ou d'intérêt collectif
UL	zone à vocation d'activités sportives et de loisirs
UT	zone à vocation d'activités touristiques
UP	zone à vocation portuaire
UY	zone à vocation d'activités à caractère industriel, artisanal, commercial, services ...

### ZONE AU

1AU	zone à urbaniser à vocation mixte, destinée à être ouverte à l'urbanisation de manière réglementée, équipée (en termes d'accès, VRD, ...), pouvant s'urbaniser immédiatement
2AU	zone à urbaniser à vocation mixte, destinée à être ouverte à l'urbanisation de manière stricte, non équipée (en termes d'accès, VRD, ...), dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par un schéma d'aménagement global concrétisé par une modification ou révision du PLU

### ZONE A

A	zone agricole, non constructible sauf dispositions spéciales
AA	zone agricole où les installations et constructions génératrices de nuisances sont interdites
AH	pastillage en zone A

### ZONE N

N	zone naturelle et forestière à protéger, non constructible sauf dispositions spéciales
NT	zone naturelle à vocation d'activités touristiques
NL	espaces remarquables
NLH	exclus des espaces remarquables
NH	pastillage en zone N

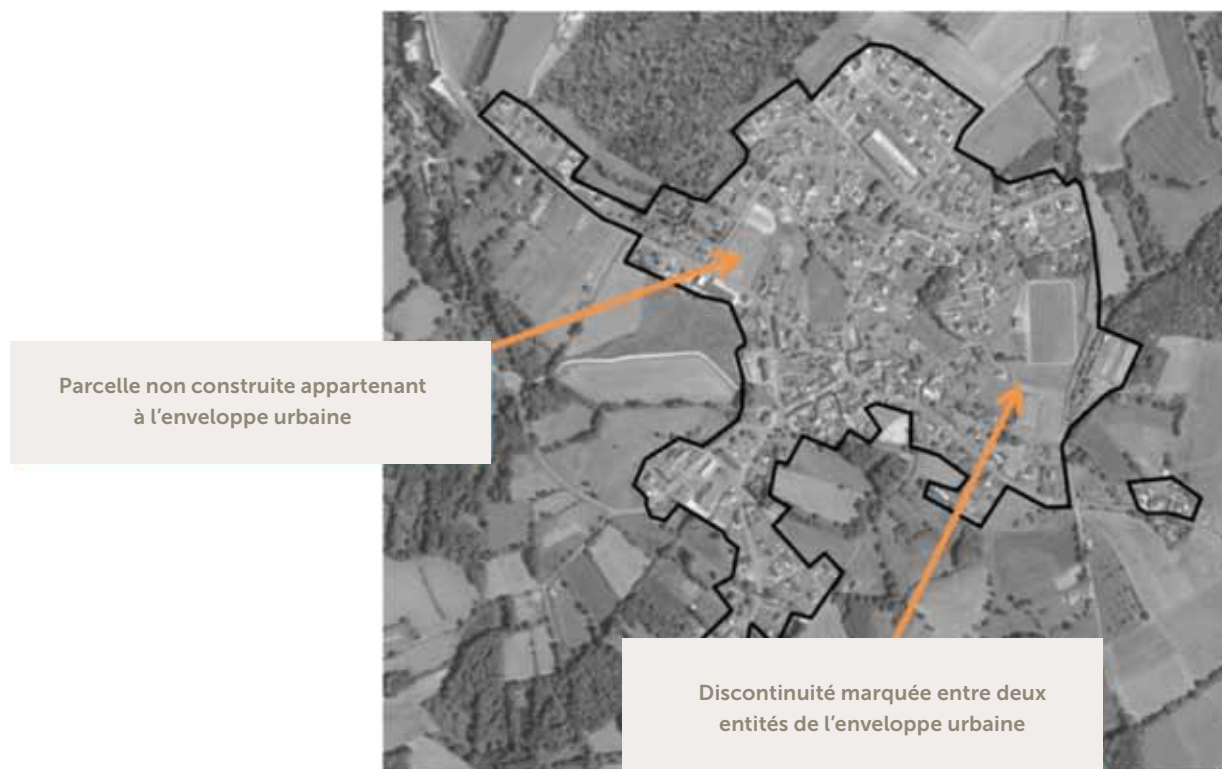
### Secteurs particuliers en zones U ou AU ou N ou A

IN	risque d'inondation
B	habitat présentant un caractère particulier (exemple: balnéaire)
RN	risque naturel (effondrement, érosion, etc.)
RT	risque technologique, industriel, ...
EP	équipements publics
C	commerce
T	tertiaire
A	activités génératrices de nuisance
M	activités maritimes
JF	jardins familiaux
HO	hôtels
E	enseignement
ER	énergie renouvelable
CA	carrière
G	golf
R	recherche
EQ	activités équestres
GV	aire d'accueil gens du voyage
F	domaine public ferroviaire
P	AVAP

## DÉTERMINATION DE L'ENVELOPPE URBAINE - ILLUSTRATION

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

**L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu des agglomérations, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation.** C'est à l'intérieur de cette enveloppe que les documents d'urbanisme locaux veillent à mettre en œuvre leur politique de renouvellement urbain.



## MODE DE DÉTERMINATION DE L'ENVELOPPE FONCIÈRE (EN HECTARES) DÉDIÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ZAE		2014-2020	2020-2030	ZACOM	extension	total
C.D.C. Côte de penthièvre	ZAE du Poirier à Saint-Alban (partie communautaire)	10,3		les Jeannettes à Erquy	4,5	
	ZAE à vocation nautique sur le port de Dahouët à Pléneuf-Val-André	1				
		<b>11,3</b>			<b>4,5</b>	<b>15,8</b>
C.D.C. Sud Goëlo	ZAE du Carrefour à Plourhan	3		Les Villes Robert à Etables-sur-mer	3,5	6,5
C.D.C. du Pays de Moncontour						
C.D.C. CAP 4	ZAE du Grand Plessix à Plaintel	14,5		Malakoff à Plaintel	2,8	
	ZA des Près Guyomard à Plaintel		22	Espace du Lié à Ploeuc-sur-Lié	1,6	
	ZA de Raussan à Plaintel		3			
	ZA Espace du Lié à Ploeuc-sur-Lié	2,3				
		<b>16,8</b>	<b>25</b>		<b>4,4</b>	<b>46,2</b>
C.D.C. Quintin Communauté	ZAE à Le Foëil	3				
	ZAE du Cruguel à Lanfains	5				
	ZAE de Cardry à Saint-Brandan	5,5				
		<b>13,5</b>				<b>13,5</b>
C.D.C. Lamballe Communauté	PAE de Lanjouan à Lamballe	10		Lanjouan à Lamballe	5,5	
	Zone artisanale de Pommeret	5				
	ZAE de la Tourelle 3 à Lamballe		22			
		<b>15</b>	<b>22</b>		<b>5,5</b>	<b>42,5</b>
Saint-Brieuc Agglomération	ZAE des Chatelets à Ploufragan - Trégueux	20	22	Brézillet Ouest à Trégueux	2,5	
	Technopole Saint-Brieuc Armor à Ploufragan (Beaucemaine)	20				
	PAE de la Colignere à Trémuson	8				
	PAE du Miton à Trégueux	10	15			
	PAE le Challonge à Plédran	1,3				
		<b>59,3</b>	<b>37</b>		<b>2,5</b>	<b>98,8</b>
		<b>118,9</b>	<b>84</b>		<b>20,4</b>	<b>223,3</b>

Ce recensement sert de base à l'estimation de l'enveloppe foncière maximale dédiée à l'activité économique, pour l'application de la prescription relative à la répartition de cette enveloppe (cf page 32 du DOO).





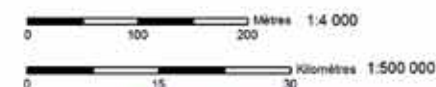


Nom de la ZACOM : Escale 1

Commune : LANGUEUX - TRÉGUEUX

Vocation : départementale

### Légende :



Source : SD Carheil - ECKL DOP  
Production : S.M. Pape de Saint-Brieuc - SCOT  
Edition : 27/01/2012



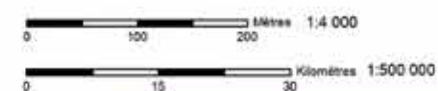
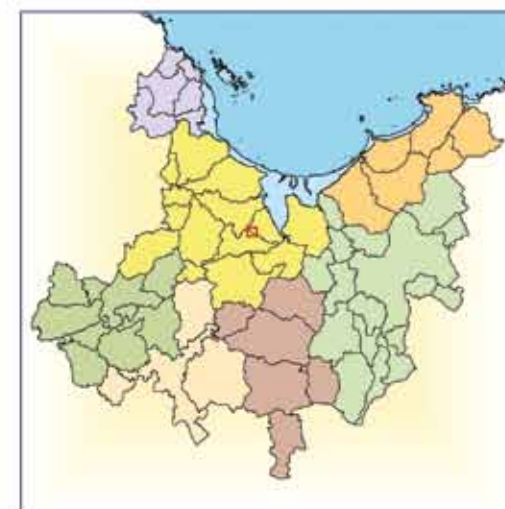


Nom de la ZACOM : Escale 2

Commune : LANGUEUX -TREGUEUX

Vocation : départementale

### Légende :



Source : SD Cerie - IGN, DGF  
Projections : S.M. Plan de Saint-Brieuc - 2001  
Edition : 2010/2011







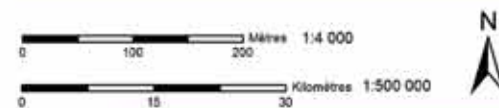
Nom de la ZACOM : Escale 3

Commune : LANGUEUX- TRÉGUEUX

Vocation : départementale

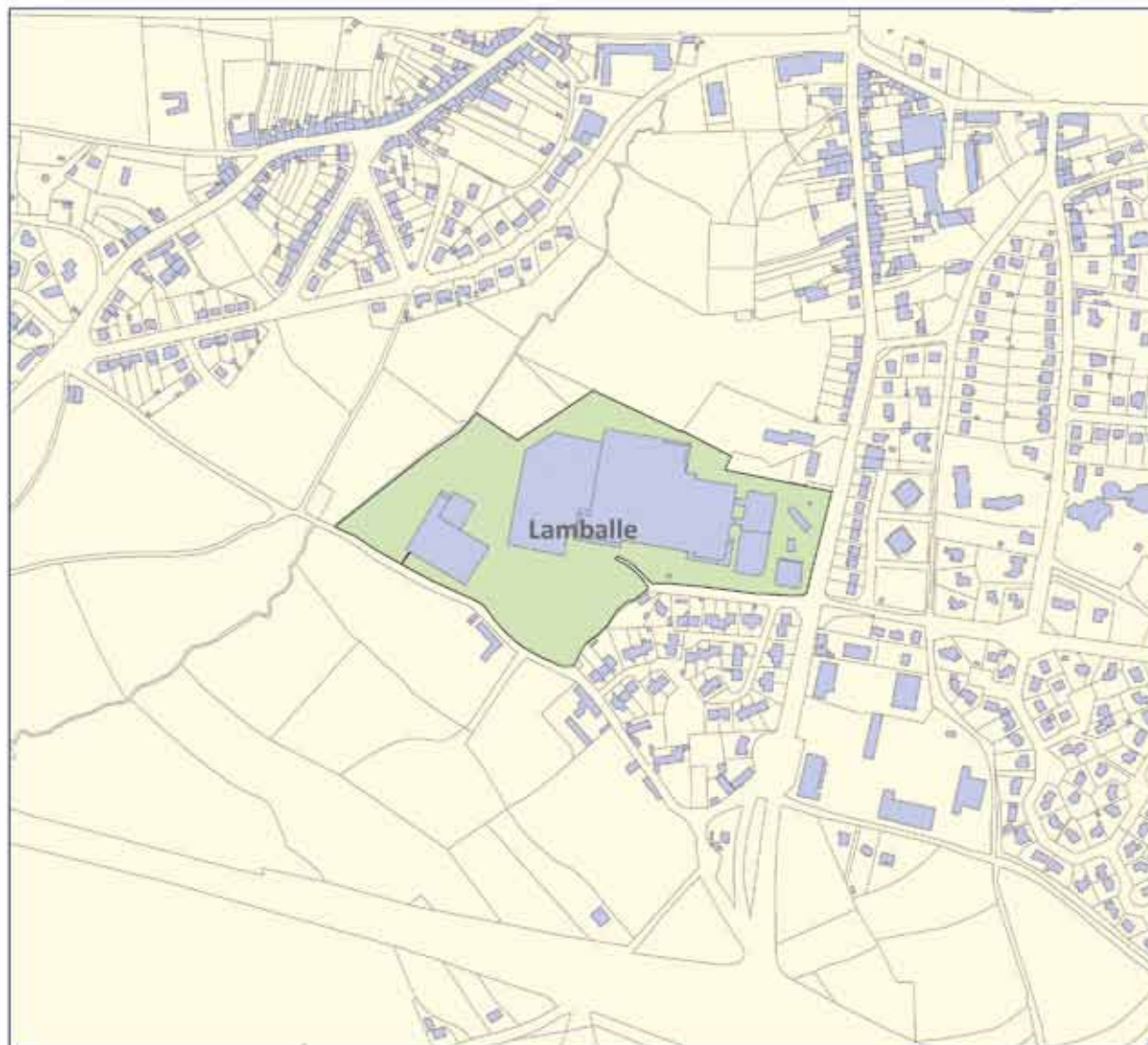
### Légende :

- ZACOM
- cadastre



Sources : SD Carthage - IGN, CORP  
Proportion : 1/4 000  
Édition : 2011/2012





Nom de la ZACOM : La Corne de Cerf

Commune : LAMBALLE

Vocation : structurante

Légende :



0 100 200 Mètres 1:4 000

0 15 30 Kilomètres 1:500 000



Sources : SD Carcé - BRG DGF  
Production : S. M. Pays de Saint-Brieux - SCOT  
Date : 27/01/2012





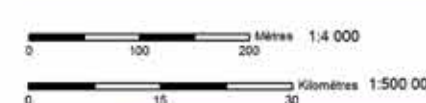


Nom de la ZACOM : Le Chalet

Commune : LAMBALLE

Vocation : structurante

### Légende :



Source : BD Carthage - IGN, DGF  
Production : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Edition : 2010 (21)





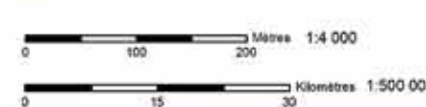


Nom de la ZACOM : Le Chêne Vert

Commune : PLÉRIN

Vocation : structurante

### Légende :



Sources : BD Carthage - IGN - GDRP  
Produit par : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Édition : 27/01/2015



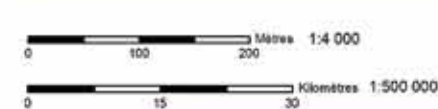


Nom de la ZACOM : Le Plateau

Commune : PLERIN

Vocation : structurante

### Légende :



Sources : BD Carthage - IGN, CORF  
Produit par : S.M. Plan de Saint-Renan - SCOT  
Edition : 17/11/2015







Nom de la ZACOM : Brézillet Est

Commune : TREGUEUX

Vocation : structurante

### Légende :



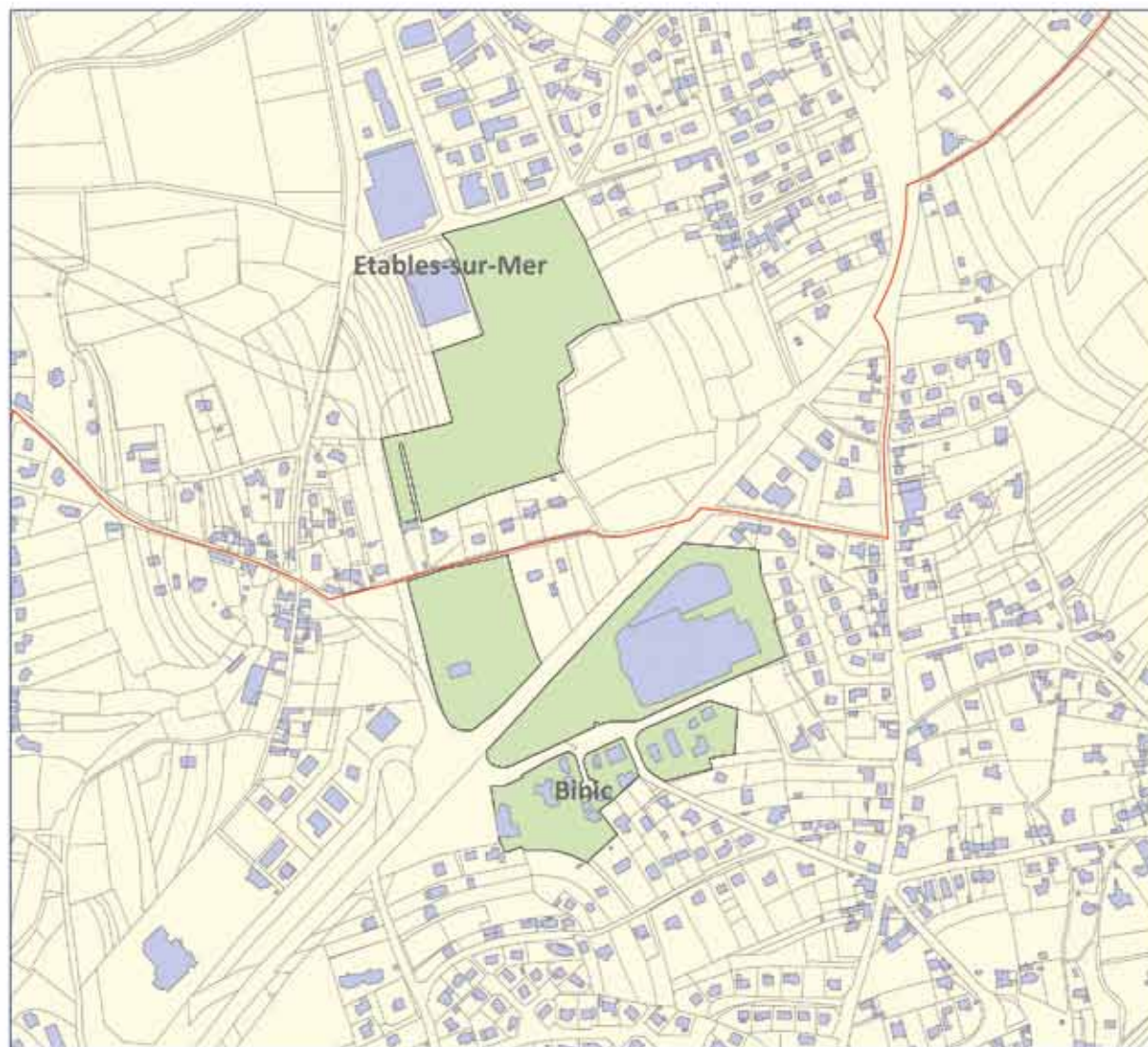
0 100 200 Mètres 1:4 000

0 15 30 Kilomètres 1:500 000



Sources : BD Cartho - IGN, DOPT  
Rédaction : S.M. Piquet de Saint-Simon - SCOT  
Édition : 27/01/2016



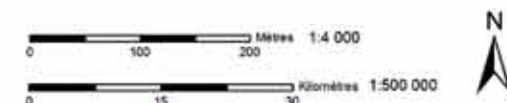
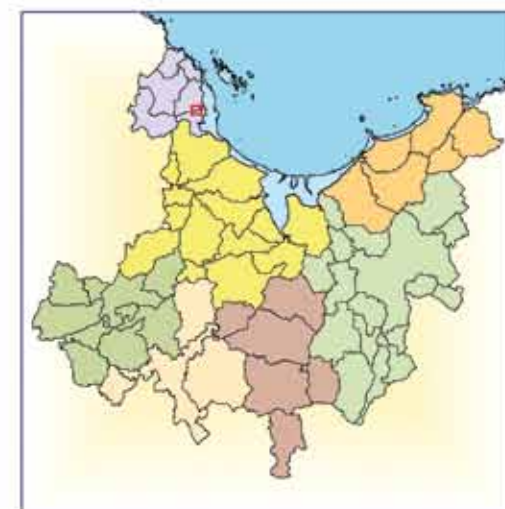


Nom de la ZACOM : Les Prés Calans - Villes Robert

Commune : BINIC - ETABLES SUR MER

Vocation : intermédiaire

### Légende :



Source : SD Carrel - EON, DOP  
Production : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Edité : 2011-2012



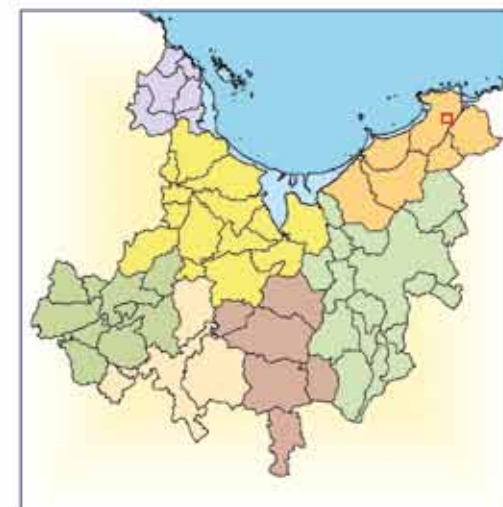
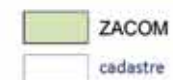


Nom de la ZACOM : Les Jeannettes

Commune : ERQUY

Vocation : intermédiaire

### Légende :



0 100 200 Mètres 1:4 000

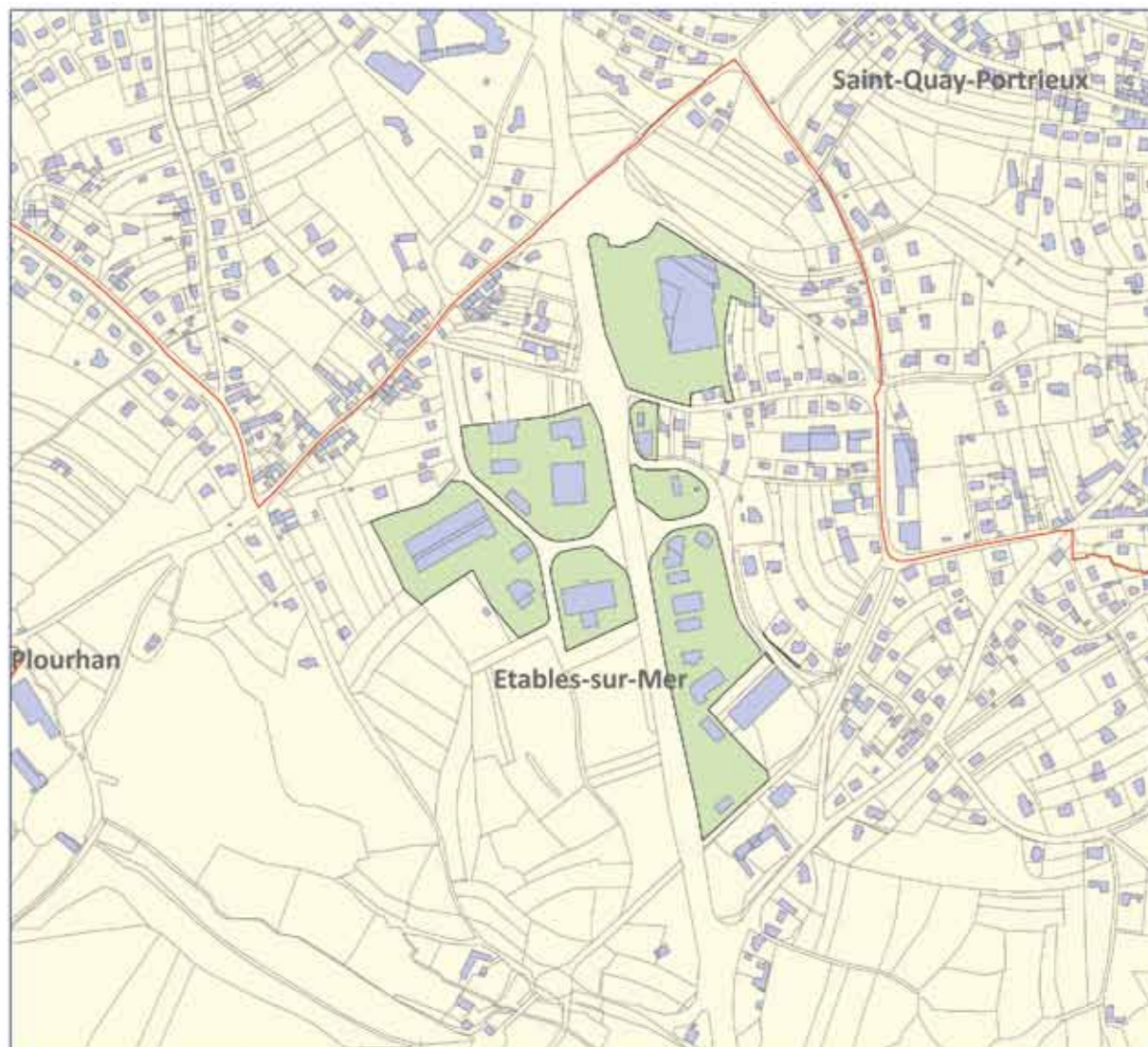
0 15 30 Kilomètres 1:500 000



Sources : BD Carthage - IGN, IGN  
Productions : S.A. Pays de Saint-Denis - SCOT  
Édition : 23/11/2015





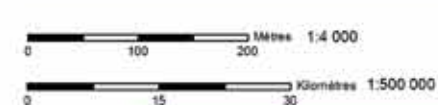
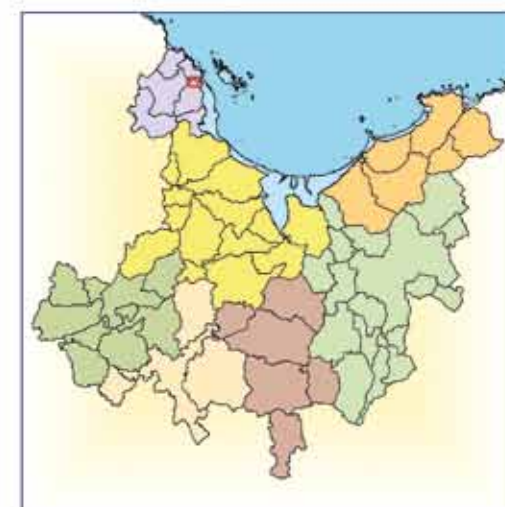


Nom de la ZACOM : Les Islandais

Commune : ETABLES SUR MER

Vocation : intermédiaire

### Légende :



Source : BD Carthage - IGN, DGP  
Produit par : S.M. Plan de Saint-Denis - SCOT  
Edité : 27/01/2015





Nom de la ZACOM : Lanjouan

Commune : LAMBALLE

Vocation : intermédiaire

### Légende :



Sources : BD Carthage - IGN, CORP  
Production : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Date : 27/01/2015





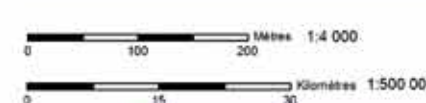
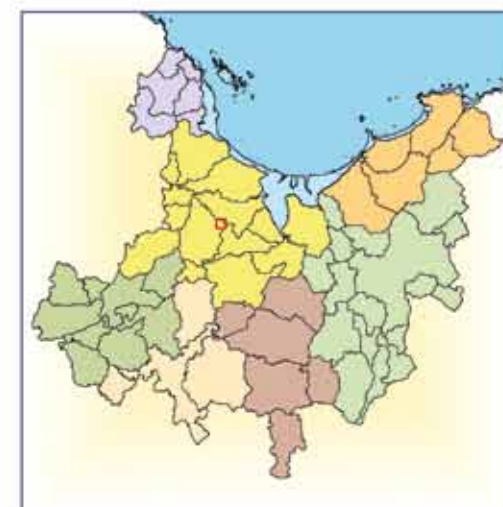
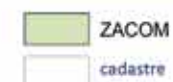


Nom de la ZACOM : Le Carpont

Commune : PLOUFRAGAN

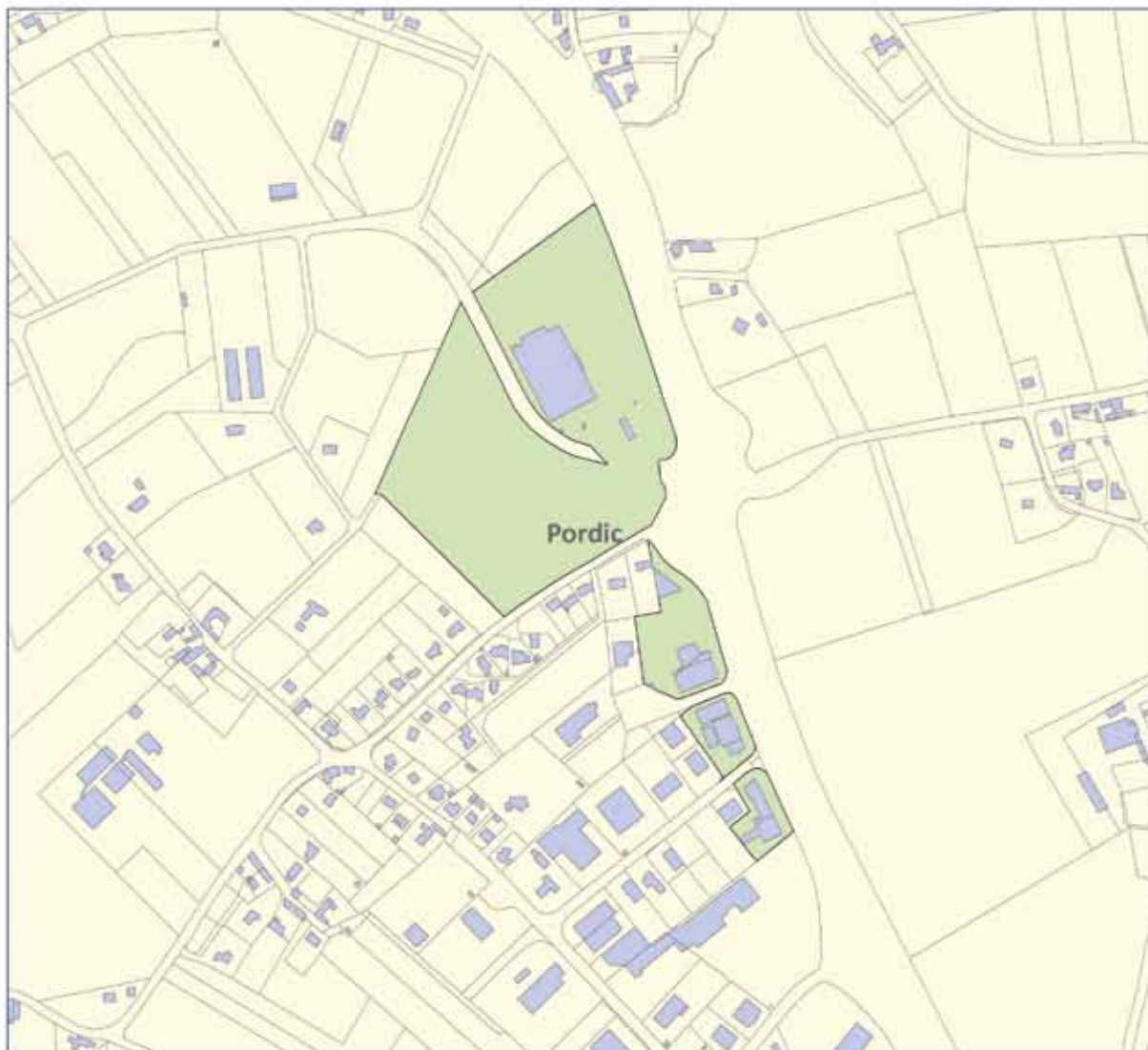
Vocation : intermédiaire

### Légende :



Source : BD Carthage - IGN, DGP  
Produit par : S.A. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Carte : ST010015





Nom de la ZACOM : Kéribet - La Ville Auvray

Commune : PORDIC

Vocation : intermédiaire

### Légende :



0 100 200 Mètres 1:4 000

0 15 30 Kilomètres 1:500 000



Sources : BD Carthage - IGN, CORP  
Production : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Date : 1/10/2015





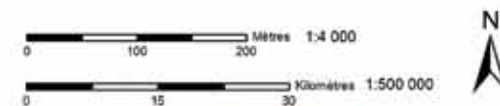
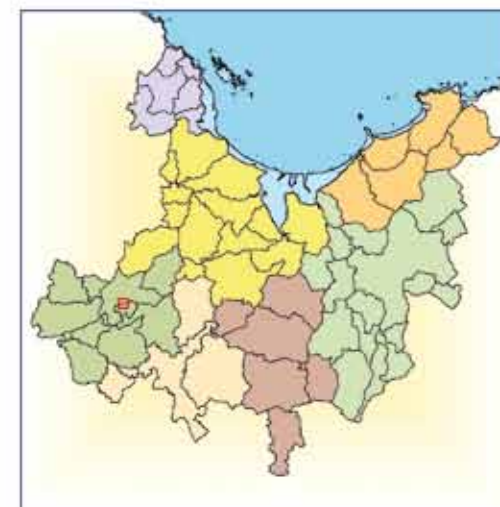


Nom de la ZACOM : Le Volozen

Commune : QUINTIN - LE FOEIL

Vocation : intermédiaire

### Légende :



Source : BD Carthage - IGN, CORP  
Produit par : S. M. P. de Saint-Jacques - SCOT  
Date : 1/10/2015



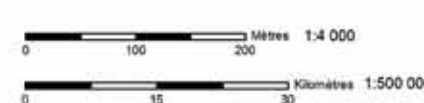
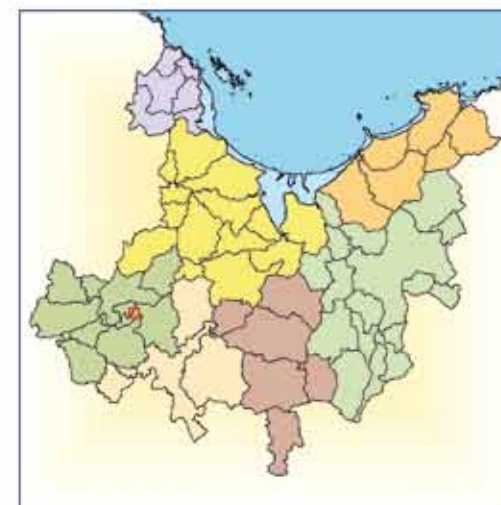


Nom de la ZACOM : La Villeneuve

Commune : SAINT-BRANDAN

Vocation : intermédiaire

### Légende :



Sources : BD Carthage - IGN, GPD  
Production : S.M. Pays de Saint-Brevé - SCOT  
Date : 2011/2012







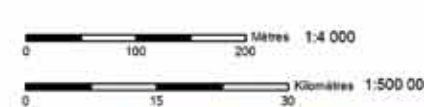
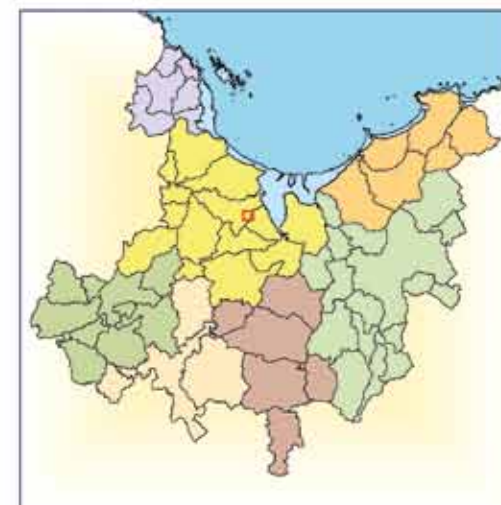
Nom de la ZACOM : Chaptal

Commune : SAINT-BRIEUC

Vocation : intermédiaire

### Légende :

- ZACOM
- cadastre



Source : BD Carthage - IGN, DSDP  
Produit par : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Edition : 2010/2011



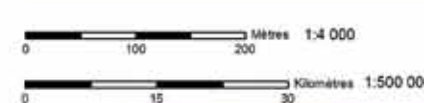
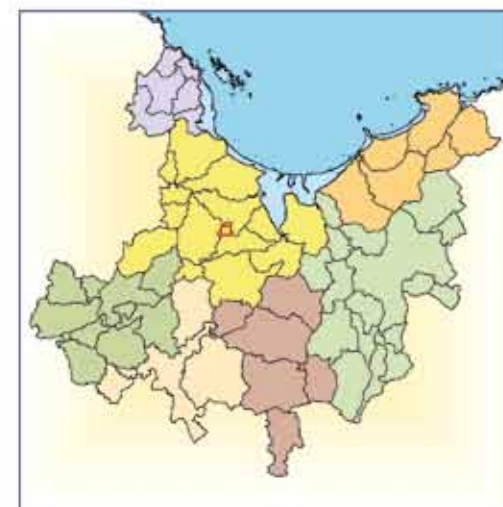


Nom de la ZACOM : Brézillet Ouest

Commune : TREGUEUX

Vocation : intermédiaire

### Légende :



Source : BD Carthage - IGN, CORP  
Production : S.M. Bretagne de Saint-Brieuc - SCOT  
Date : 2012





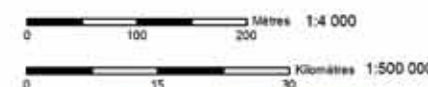
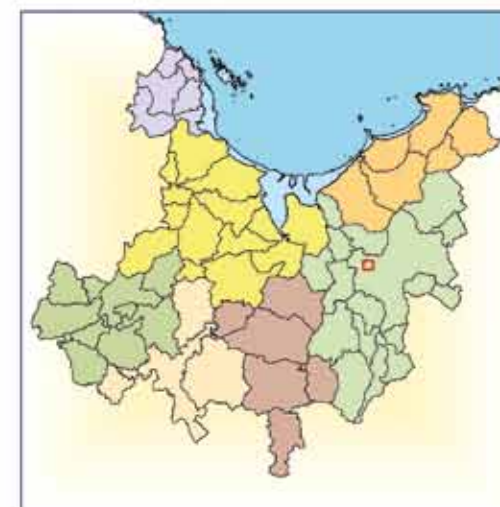


Nom de la ZACOM : La Ville es Lan

Commune : LAMBALLE

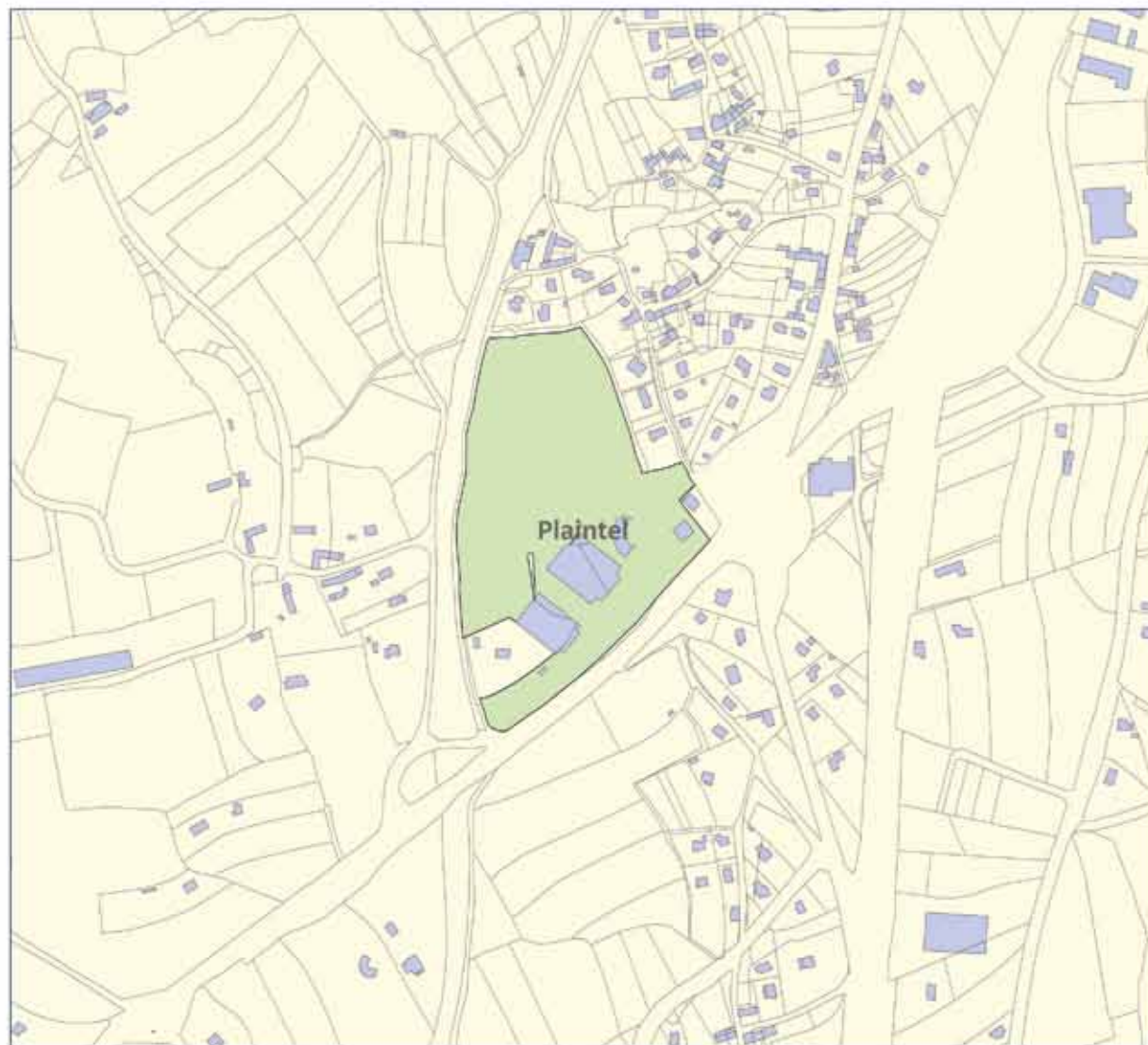
Vocation : de proximité

### Légende :



Données : BD Carthage - IGN  
Productions : D.M. Page de Saint-Brieuc - SCOT  
Edition : 2004/2011



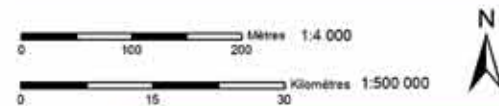


Nom de la ZACOM : Malakoff

Commune : PLAINTEL

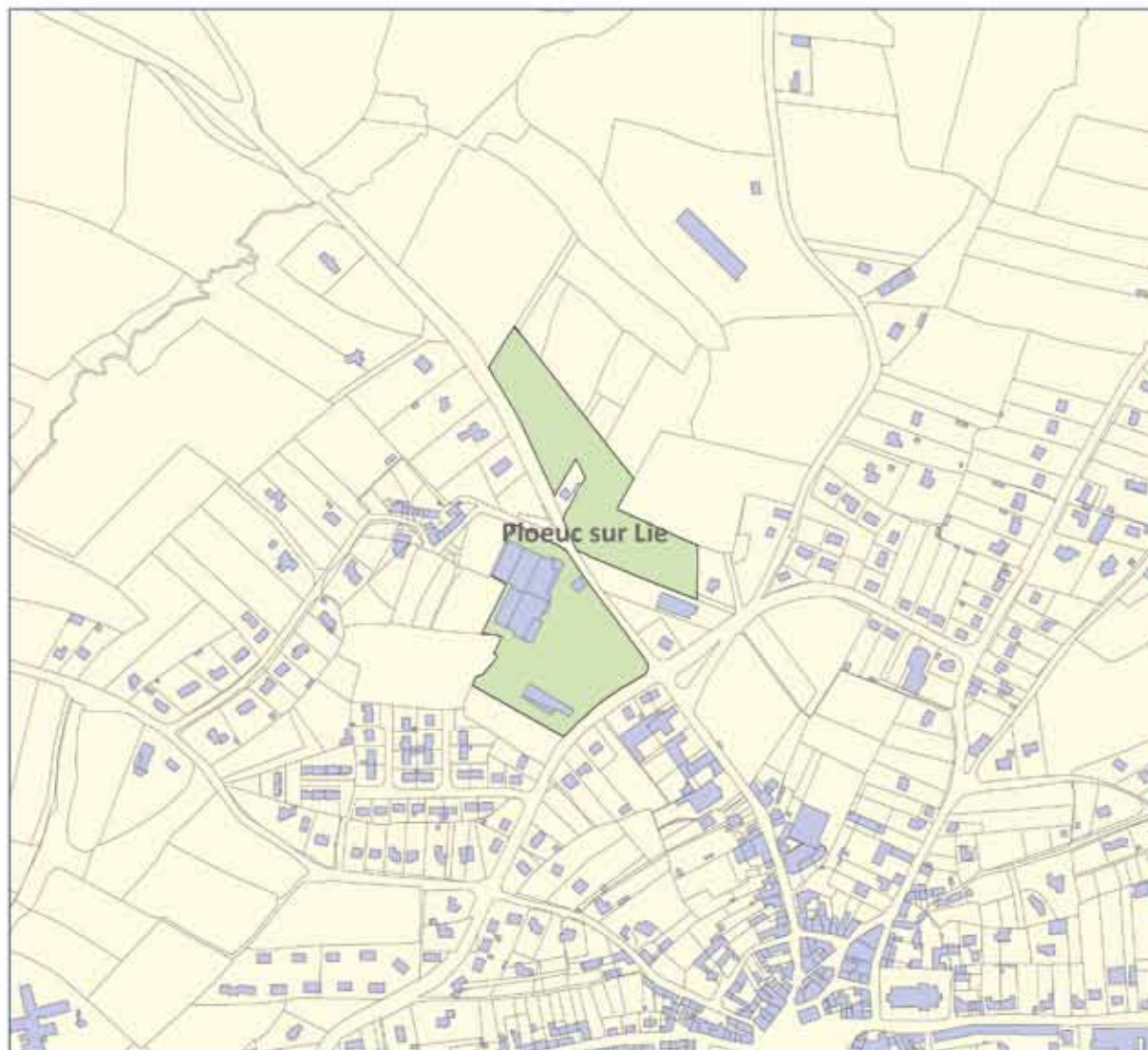
Vocation : de proximité

**Légende :**



Sources : BD Carthage - IGN, DOGF  
Projections : S.I.P. Plan de Base - IGN - SCOT  
Edition : 27/01/2016





Nom de la ZACOM : Espace du Lié

Commune : PLOEUC SUR LIE

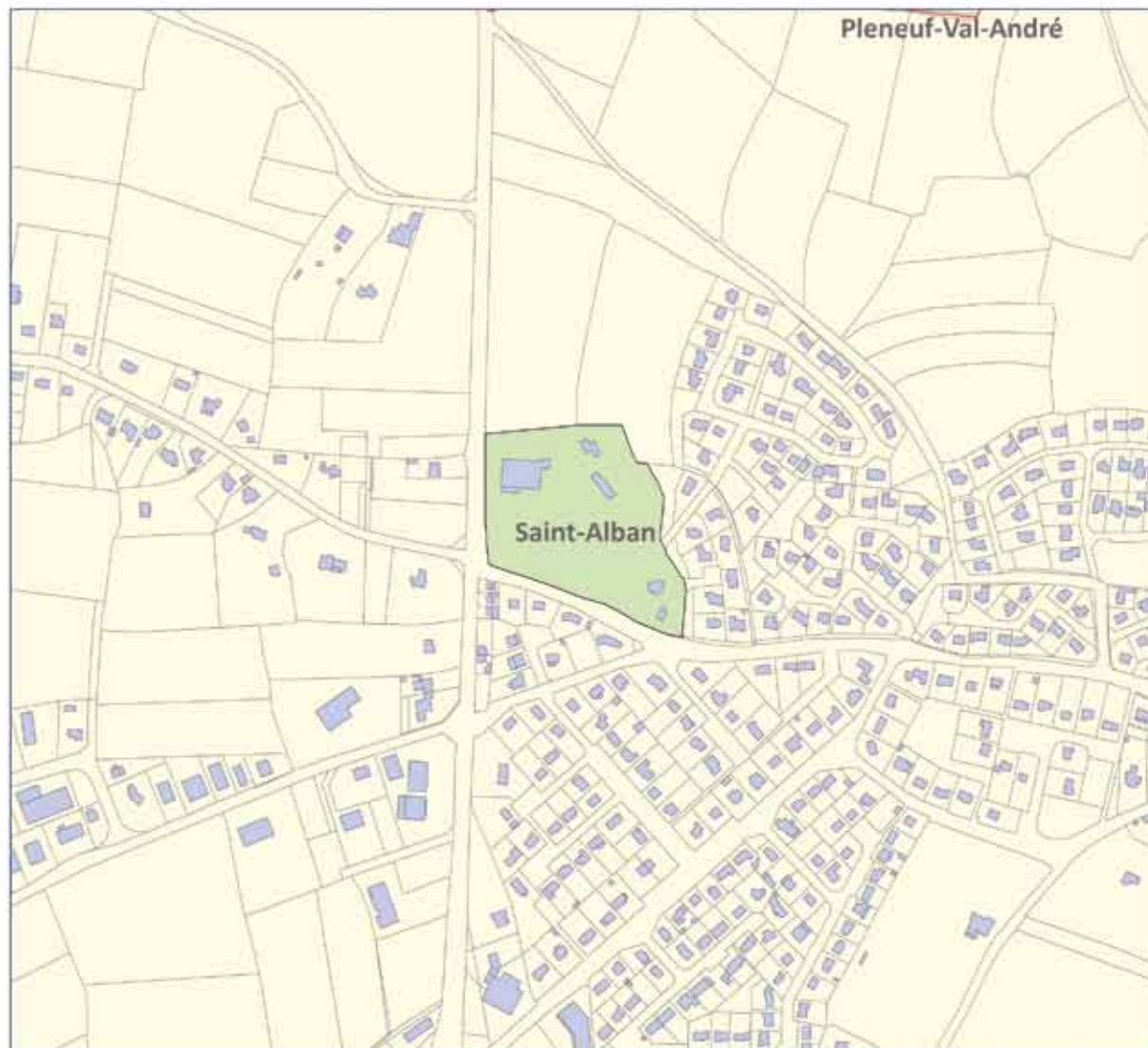
Vocation : de proximité

### Légende :



Revue : 30 Carrel - BORN, DOPPEL  
Production : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Edition : 2011-2012





Nom de la ZACOM : Les Croix Roses

Commune : SAINT-ALBAN

Vocation : de proximité

### Légende :



0 100 200 Mètres 1:4 000

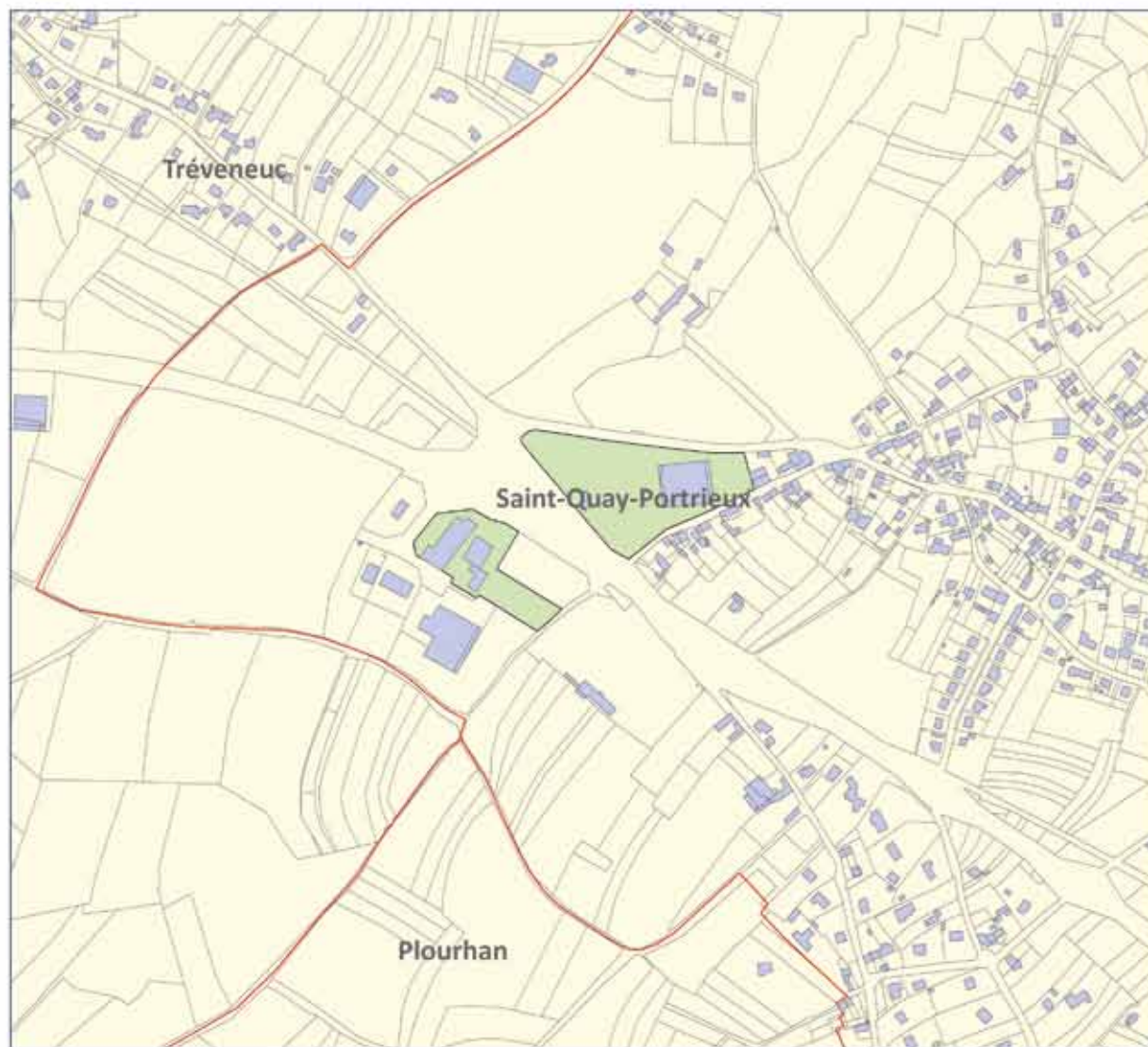
0 15 30 Kilomètres 1:500 000



Sources : BD Carthage - IGN, DGF  
Produit par : S.M. Petit de Saint-Alban - SCOT  
Edition : 2010/2011





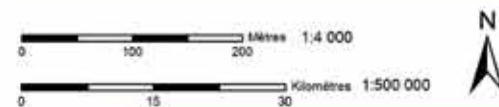
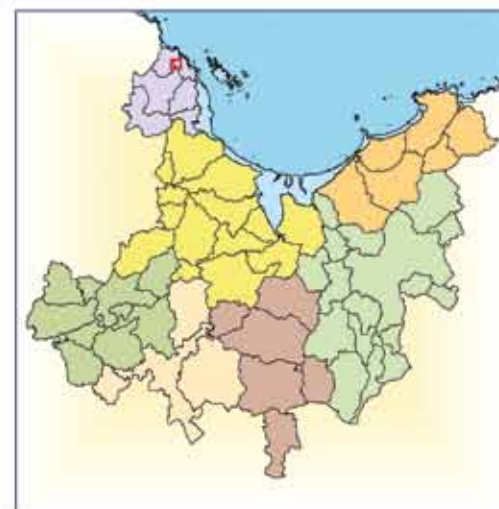


Nom de la ZACOM : Kertugal

Commune : SAINT-QUAY PORTRIEUX

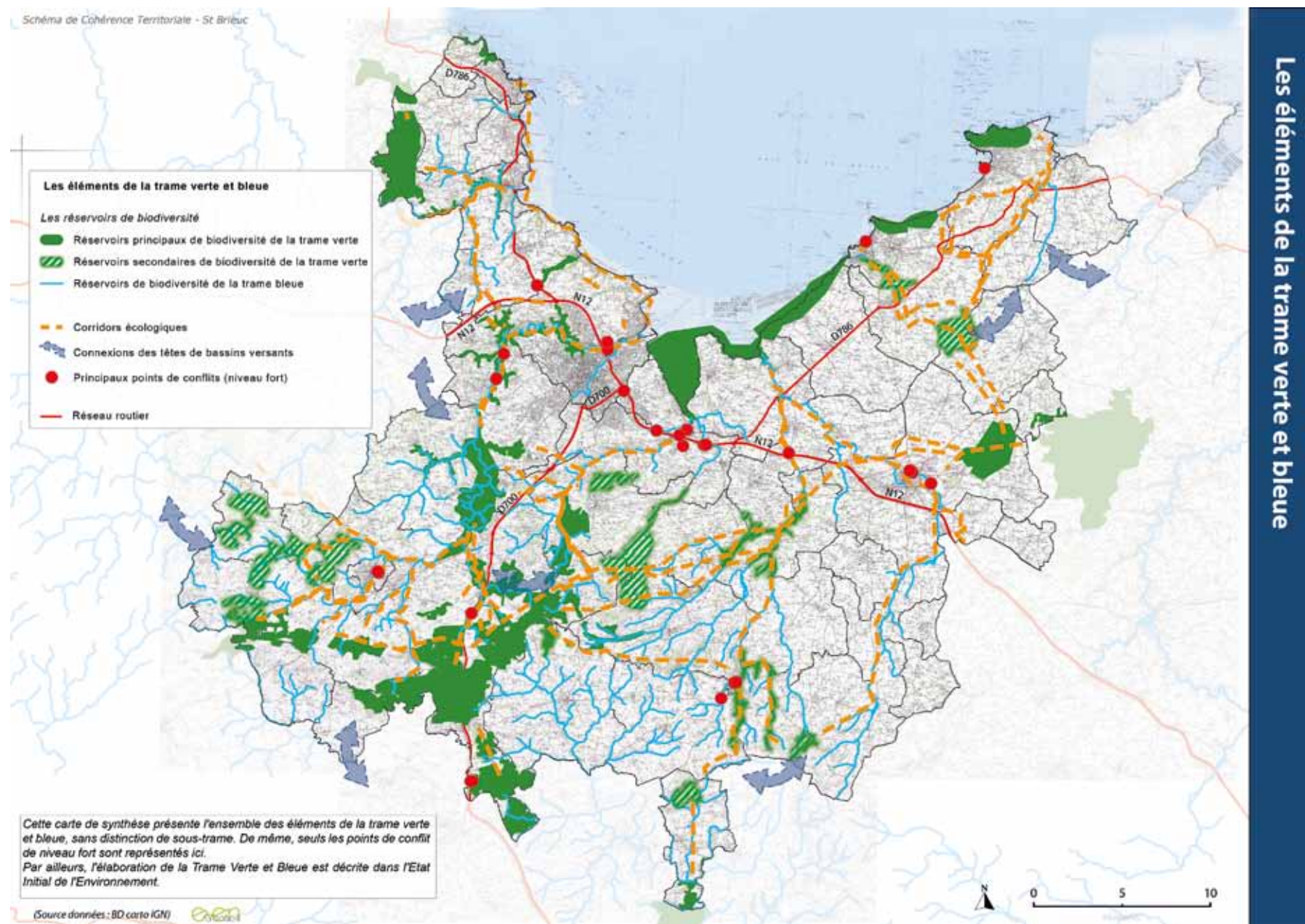
Vocation : de proximité

### Légende :



Source : BD Carthage - IGN, DDT  
Production : S.M. Pays de Saint-Gilles - SCOT  
Edition : 2011 (2011)

## CARTE DE SYNTHÈSE – TRAME VERTE ET BLEUE





## FICHES « UNITÉS PAYSAGÈRES »



### Un relief ponctué par des vallées

Au sein de l'agglomération, on rencontre un relief marqué par les vallées du Gouët et du Gouédic.

### Une végétation marquée par l'agriculture

Le bocage est moyennement présent en raison du remembrement. L'agglomération présente des vallées boisées, un plateau légumier (Langueux), des parcelles agricoles à ragosses ainsi que plusieurs formes de nature en ville (espaces verts, jardins...).



Le port du Légué, Saint Brieuc

### Un paysage caractérisé par des vallées urbanisées

L'agglomération est caractérisée par un centre ancien, des quartiers pavillonnaires, des immeubles et des zones d'activités et commerciales. Les voies routières et murs anti-bruit ont un effet vitrine. L'ouverture au niveau des vallées et ponts permet des vues lointaines. Il existe également des visibilités de part et d'autre de la Baie et au niveau des anses.

#### Des risques d'évolution à maîtriser

- Etalement urbain
- Développement des zones d'activités et commerciales le long des axes principaux
- Homogénéisation de la forme urbaine
- Ponts et vallées boisées



La ville de Saint Brieuc

### Un pôle attractif pour ses équipements nombreux

L'agglomération est très urbanisée et comprend d'importantes zones d'activités et commerciales ainsi que des équipements majeurs (gare, centre hospitalier, ...).

### Un réseau d'infrastructures performant

L'agglomération est desservie par la RN12 et la RD700 et il existe un projet de contournement Sud. Les voies ferrées assurent le transport des voyageurs et des marchandises.

#### Enjeux

- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère de l'agglomération
- Préserver le plateau agricole légumier de Langueux
- Limiter l'urbanisation linéaire de part et d'autre de la RN12
- Préserver l'important patrimoine bâti du territoire
- Concevoir des formes urbaines de qualité et adaptées au territoire



### Un relief marqué par le contexte marin

La Baie de Saint Brieuc regroupe trois types de reliefs que sont le paysage d'Estran variant avec la marée, les paysages rocheux et le paysage de grand large.

### Une richesse végétale à préserver

Le biotope rencontré dans la Baie est caractéristique de l'estran (sables, roselières, vasières, prés salés et dunes) et accueille des espèces végétales protégées au niveau national ou régional telle que la Satie à feuilles ovales (*Limonium ovalifolium*).



La baie de Saint Brieuc

### Une situation côtière qui conditionne les activités

La baie de Saint Brieuc présente un intérêt touristique et économique particulier.

### Des infrastructures propres à l'activité maritime

Le secteur présente plusieurs ports de plaisance et stations balnéaires. Le port du Légué est notamment dédié au commerce, à la plaisance et à la réparation navale.



Le port du Légué



Co-visibilité depuis Héliou sur l'urbanisation littorale de la baie

### Des vues caractéristiques d'un paysage de côte

Ce secteur est caractérisé par la présence de la mer et de rochers saillants mais également celle de la côte urbanisée et cultivée. L'ouverture de ce paysage permet des vues lointaines et est à l'origine de visibilités de part et d'autre de la Baie et au niveau des anses.

#### Des risques d'évolution à maîtriser

- Urbanisation croissante de la côte
- Augmentation de la fréquentation
- Détérioration des milieux naturels (estran et marin)

#### Enjeux

- Préserver le patrimoine naturel exceptionnel de la Baie de St Brieuc
- Gérer la fréquentation humaine du site
- Associer conservation du patrimoine naturel et maintien des activités humaines (tourisme, activités professionnelles, ...)
- Gérer l'urbanisation de la côte pour maintenir les vues vers la Baie et garantir des paysages de qualité

## Fiche "unité paysagère" n°3

### Côte et arrière Pays de Goëlo

Une urbanisation linéaire à l'arrière du littoral à maîtriser



SCOT  
du Pays de Saint-Brieuc

#### Un relief peu accidenté propice aux cultures

Les plateaux de cette unité sont creusés par des vallées marquées, notamment celle de l'ic.

#### Entre nature et cultures

Les fonds de vallées sont occupés par des prairies tandis que sur les plateaux se trouvent des espaces agricoles cultivés avec un bocage plus ou moins dense et des ragosses. On retrouve également des landes le long de la côte et un boisement important en limite du territoire du SCOT (le Bois de la Salle).



Plateau agricole - Plérin



Urbanisation de la côte - Etable sur Mer

#### Des vues caractéristiques d'un paysage de côte

Cette unité est caractérisée par une urbanisation de la côte, un espace agricole cultivé présentant un maillage bocager et des boisements (vallées, Bois de la Salle). Les vues peuvent être lointaines vers la baie et plus ou moins bloquées selon la densité du maillage bocager vers l'arrière-pays.

#### Des risques d'évolution à maîtriser

- Poursuite de l'urbanisation sur la côte et vers l'arrière-pays notamment le long de la RD786
- Homogénéisation des formes urbaines avec développement de lotissements
- Diminution du maillage bocager

#### Un secteur victime de ses atouts

L'urbanisation est quasi-continue le long de la côte, entrecoupée seulement par quelques vallées.

#### Une desserte assurée par des infrastructures diversifiées

Le réseau routier, primaire (RD786) et secondaire, permet de longer la côte et également de desservir l'arrière pays. Sur la côte, les ports de plaisance accompagnent les stations balnéaires.

#### Enjeux

- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère
- Préserver les coupures d'urbanisation par les vallées
- Préserver les perspectives visuelles sur la Baie
- Concevoir des formes urbaines de qualité et adaptées au territoire
- Préserver le maillage bocager de l'arrière-pays pour assurer les continuités écologiques

## Fiche "unité paysagère" n°4

### Côte et arrière Pays de Penthièvre



SCOT  
du Pays de Saint-Brieuc

#### Un paysage de côte marqué par des formations géomorphologiques variées

Le paysage est ponctué de vallées et vallons marqués, plusieurs anses sur la côte et un plateau dans l'arrière-pays.

#### Entre nature et cultures

Les fonds de vallées sont occupés par des prairies tandis que sur les plateaux se trouvent des espaces agricoles cultivés avec un bocage plus ou moins dense et des ragosses. On retrouve également des landes le long de la côte et des boisements (dont le Bois de Coron).



La Côte de Penthièvre



Bocage et ragosses

#### Une urbanisation différenciée

L'urbanisation côtière est concentrée dans deux zones principales (Erquy et Pléneuf-Val-André). L'arrière-pays comprend plusieurs gros villages avec notamment un développement le long de la RD786.

#### Une desserte assurée par des infrastructures diversifiées

L'axe principal de circulation en arrière de la côte est la RD786. Sur la côte, les ports de plaisance accompagnent les stations balnéaires patrimoniales.

#### Des vues caractéristiques d'un paysage de côte

La Baie offre des vues lointaines accompagnées d'un effet miroir dû aux anses d'Erquy et Pléneuf-Val-André. La Baie est également à l'origine d'une covisibilité entre Hillion et l'agglomération de Saint-Brieuc. Les perceptions visuelles de l'arrière-pays sont quant à elles variables selon la densité du maillage bocager.

#### Des risques d'évolution à maîtriser

- Développement des deux stations balnéaires et des principaux villages, notamment le long de la RD786
- Développement de lotissements et homogénéisation de la forme urbaine
- Diminution du maillage bocager

#### Enjeux

- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère
- Garantir un développement équilibré du territoire (pas uniquement à vocation touristique)
- Concevoir des formes urbaines de qualité et adaptées au territoire
- Préserver le maillage bocager de l'arrière-pays et le restaurer



## Fiche "unité paysagère" n°5

### Pôle de Lamballe



SCOT  
du Pays de Saint-Brieuc

#### Un relief marqué par les vallées

Les vallées fortement marquées viennent s'insérer dans le plateau agricole et les coteaux urbanisés alternent avec les fonds de vallées.

#### Un espace agricole de transition

Les vallées plus ou moins boisées ainsi que les boisements épars en direction de la forêt de la Hunaudaye s'insèrent dans un espace de transition entre le Sud du territoire au maillage bocager dense et le Nord de type agricole ouvert.



Éléments du patrimoine bâti

#### Un pôle aux caractéristiques complémentaires

Le pôle de Lamballe est caractérisé par un centre-ancien, des coteaux urbanisés, des quartiers pavillonnaires périphériques plus ou moins récents et des zones d'activités et commerciales le long des principales voies. Celles-ci ont un effet vitrine (RN12). Le pôle est entouré d'un espace agricole bocager et de boisements. Le haut du plateau permet d'avoir des vues sur Lamballe et la vallée du Gouessant. La perception visuelle est toutefois dépendante de la densité du maillage bocager.

#### Des risques d'évolution à maîtriser

- Etalement urbain
- Poursuite du développement des zones d'activités et commerciales le long des axes principaux
- Homogénéisation de la forme urbaine



Lamballe

#### Un territoire urbanisé aux qualités patrimoniales

L'urbanisation est très marquée et comprend de nombreuses zones d'activités et commerciales le long de la RN12 et RD768. Lamballe est également reconnue en tant que ZPPAUP.

#### Des déplacements organisés

Le territoire est desservi par deux axes routiers principaux (RN12 : urbanisation plus ou moins continue avec de nombreuses zones d'activités et commerciales, RD768) et une gare SNCF pour les voyageurs.

#### Enjeux

- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère de l'agglomération
- Limiter l'urbanisation linéaire de part et d'autre de la RN12
- Concevoir de formes urbaines de qualité et adaptées au territoire
- Préserver l'important patrimoine bâti du territoire

## Fiche "unité paysagère" n°6

### Arrière-pays bocager



SCOT  
du Pays de Saint-Brieuc

#### Un espace agricole bien délimité

L'arrière-pays est positionné sur un plateau séparé des espaces plus proches du littoral par une limite physique orientée Nord-Ouest / Sud-Est. L'arrière-pays est marqué par l'importance des vallées et vallons.

#### Une végétation principalement cultivée

La végétation de cette unité est principalement agricole, avec un maillage bocager plus ou moins dense. De multiples boisements et forêts (forêt de Lorge) viennent ponctuer le paysage (notamment sur les coteaux).



Forêt et bocage - L'Hermitage

#### Une urbanisation dispersée

L'urbanisation s'illustre par de nombreux villages et pôles multifonctionnels. On trouve également un patrimoine exceptionnel avec différentes reconnaissances (ZPPAUP, cités de caractère...).

#### Des transports diversifiés

Le territoire est desservi par le réseau routier, primaire (RD700) et secondaire et des voies ferrées assurant le transport de voyageurs et de marchandises vers l'Ouest du territoire.

#### Un paysage marqué par l'importance des boisements

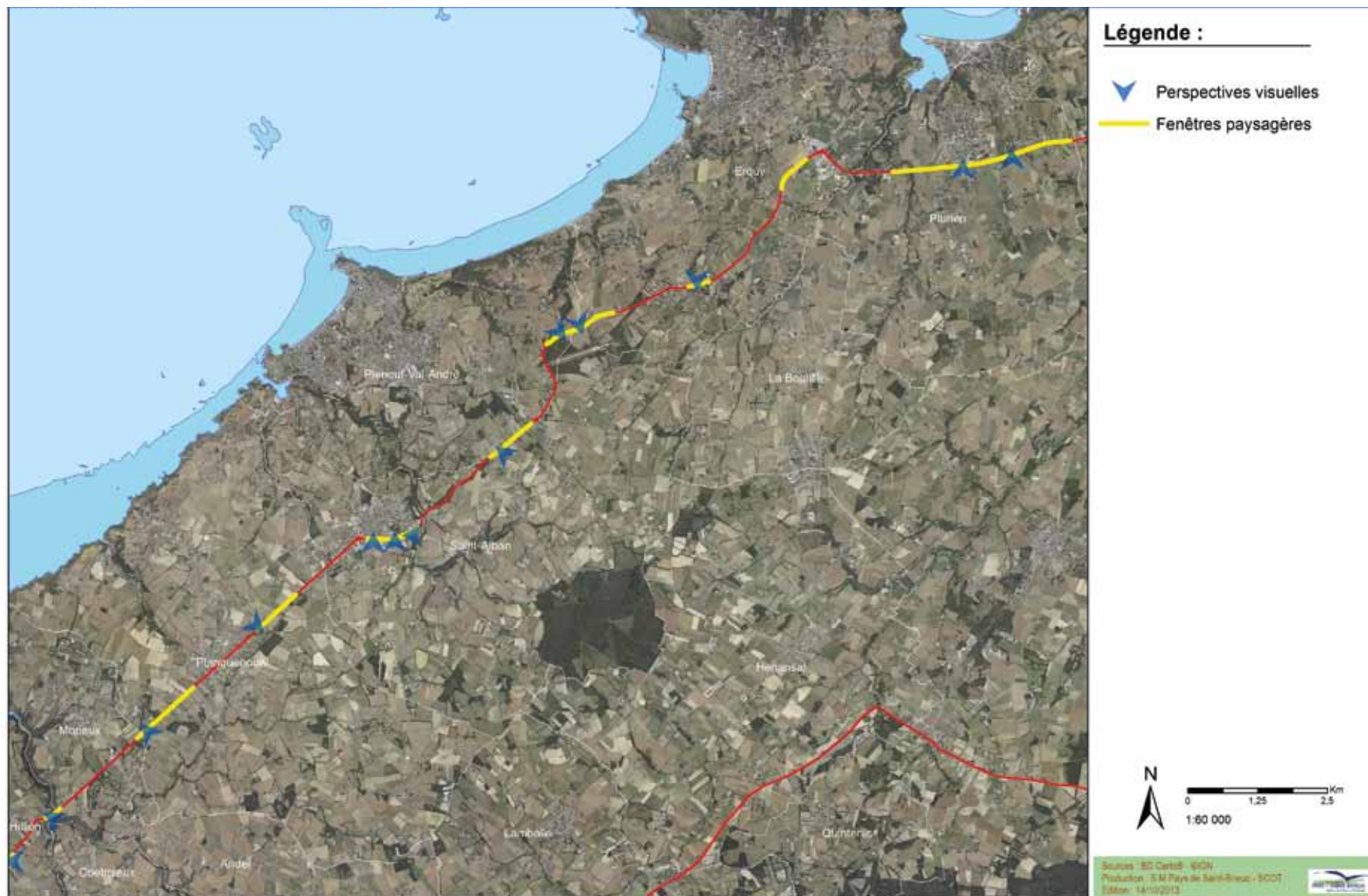
Dans ce paysage caractérisé par le bocage, les boisements et les villages, la densité du maillage bocager influence fortement la perception visuelle. Des vues lointaines sont permises ponctuellement depuis les points hauts.

#### Des risques d'évolution à maîtriser

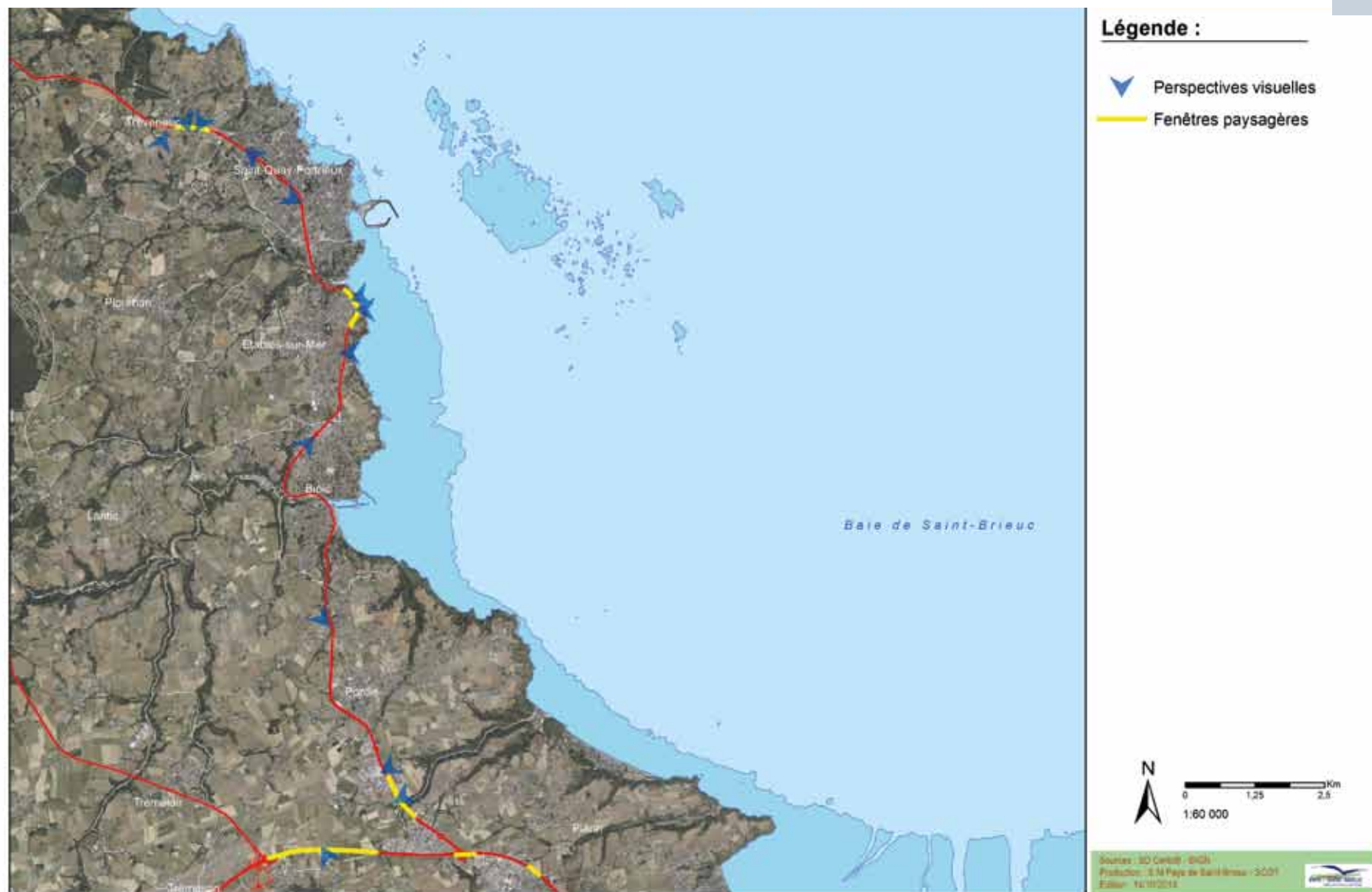
- Diminution du maillage bocager
- Développement de lotissements au niveau des principaux villages
- Développement ponctuel d'habitations isolées

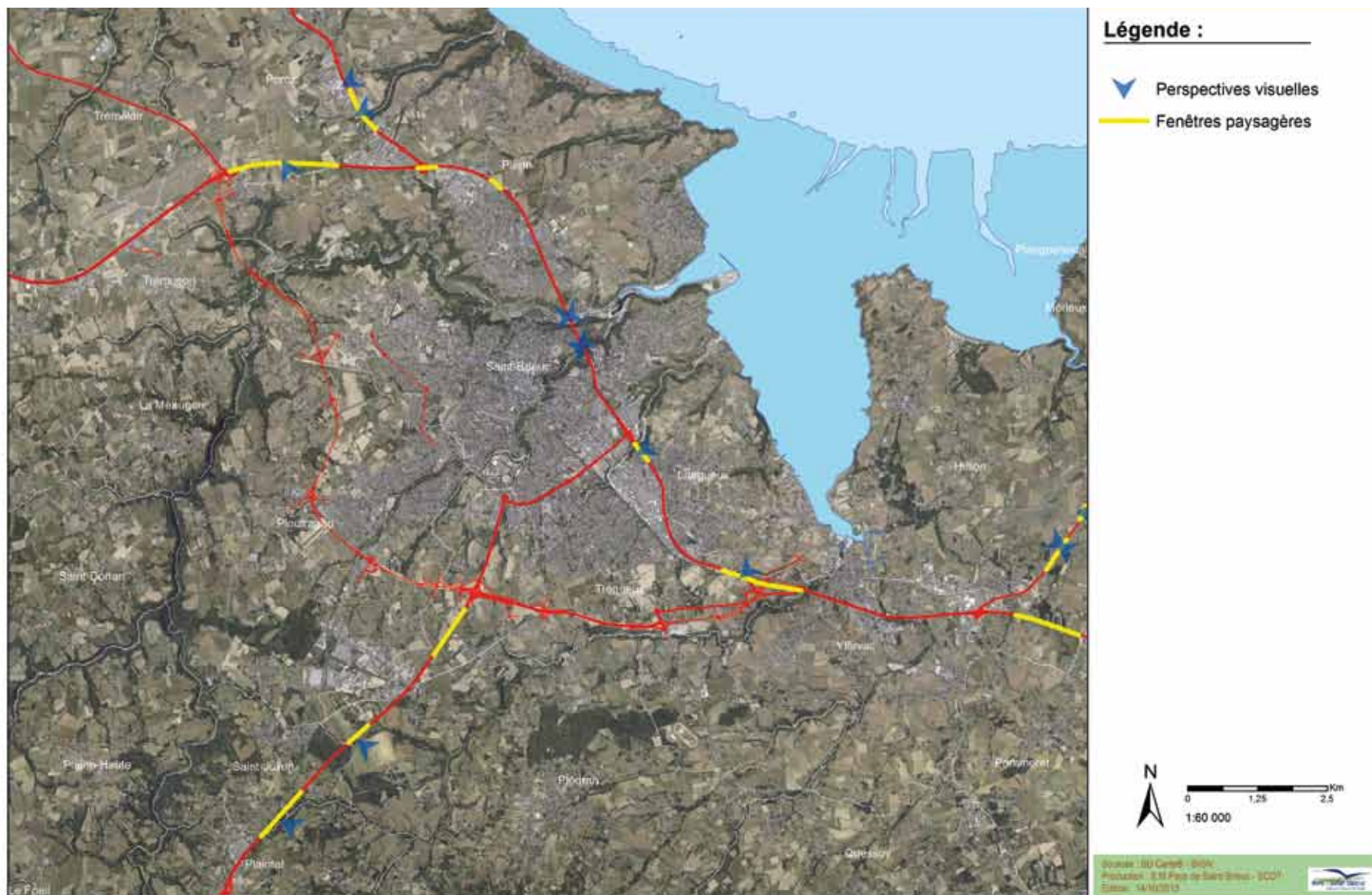
#### Enjeux

- Gérer l'urbanisation afin de préserver les espaces naturels exceptionnels, les espaces agricoles à fort intérêt agronomique et la qualité paysagère
- Concevoir de formes urbaines de qualité et adaptées au territoire
- Éviter le mitage des paysages en recentrant le développement
- Préserver le maillage bocager de l'arrière-pays

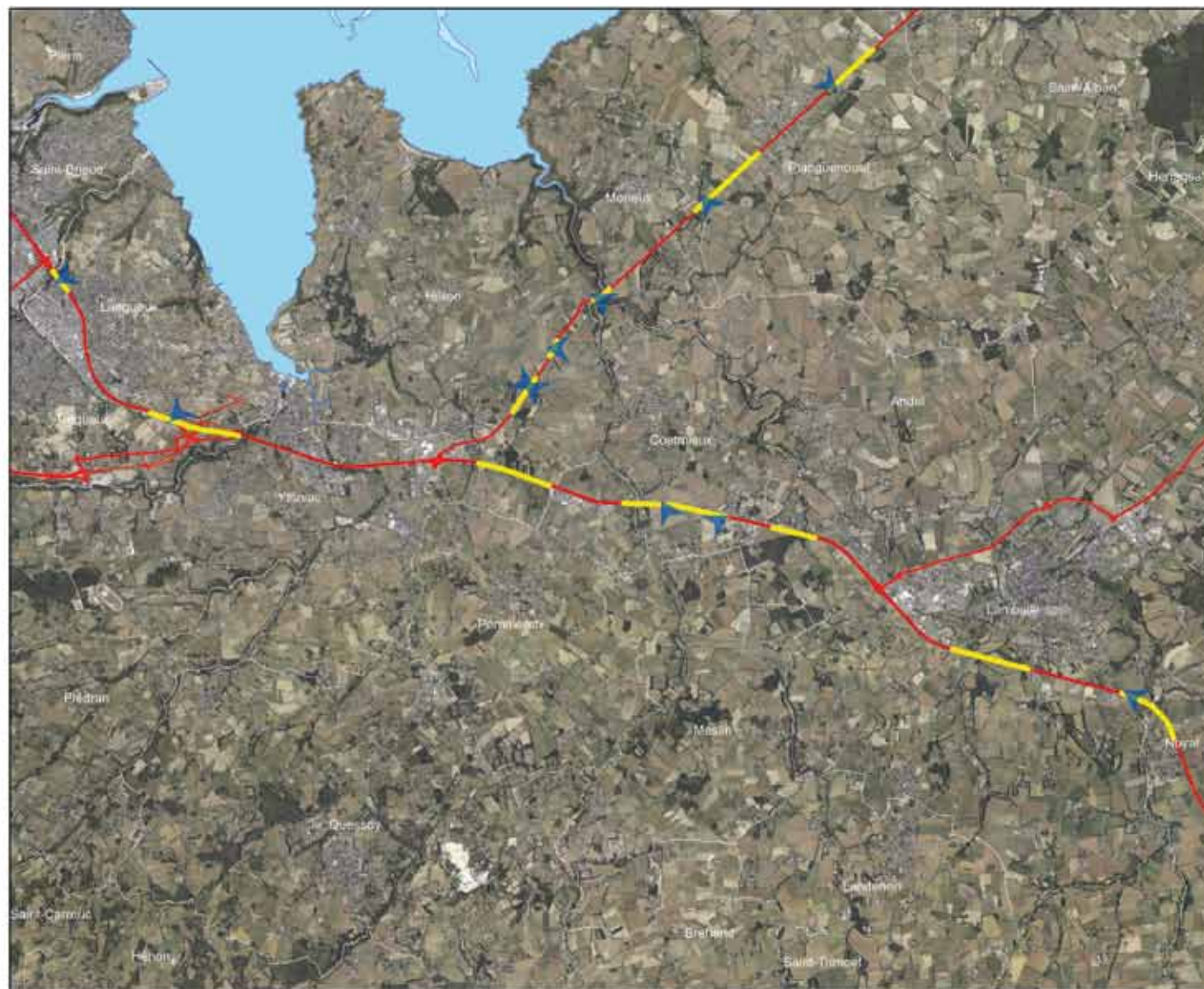














### Légende :

-  Perspectives visuelles
-  Fenêtres paysagères

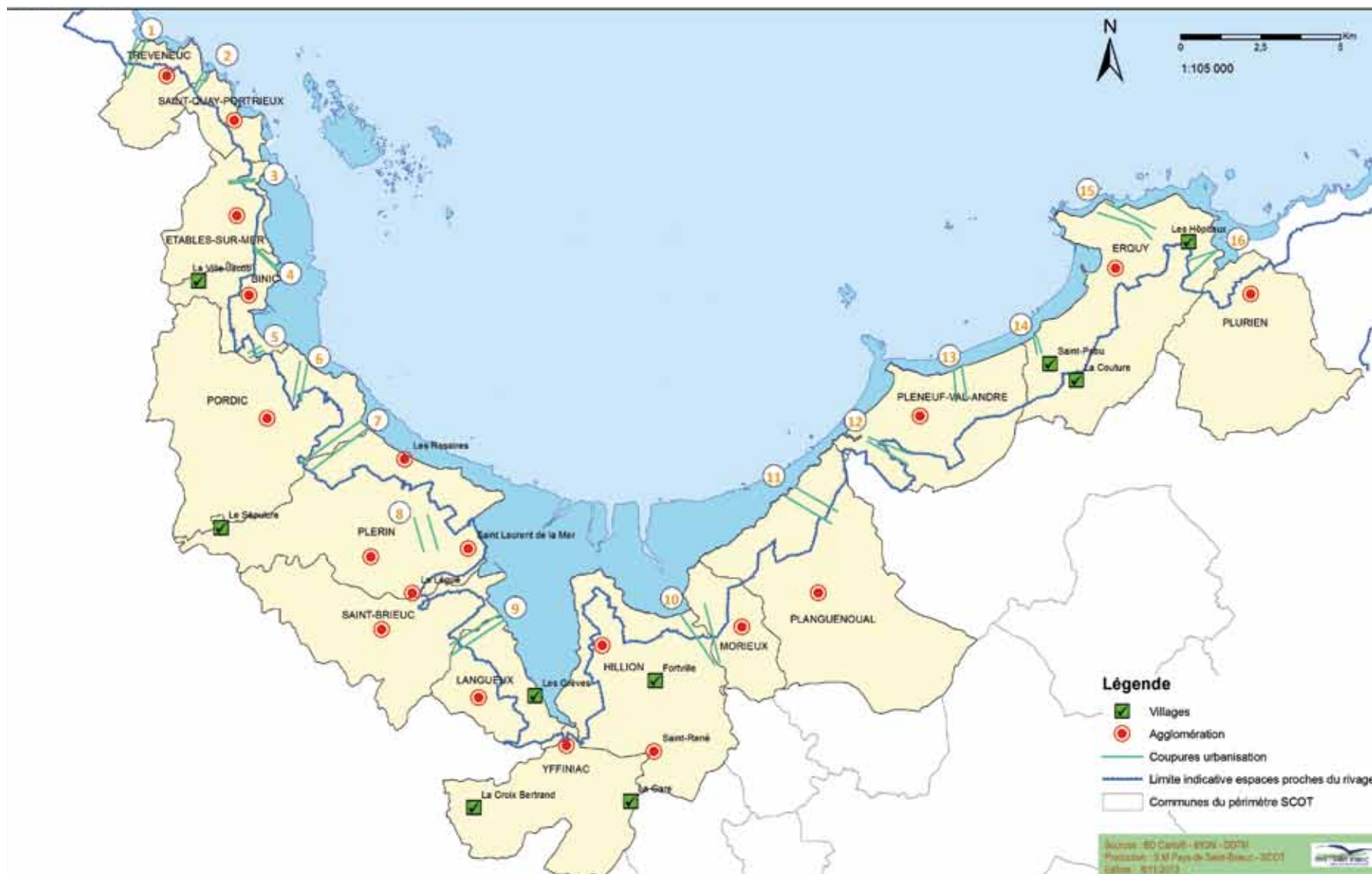


Source : BD Carthage - IGN  
Projet : S.M. Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Édition : 14/03/2011











Pour en savoir plus :



## Pour nous contacter :

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural  
du Pays de Saint-Brieuc

Centre HEMERA • CS 40532  
8 rue des Champs de Pies  
22035 SAINT BRIEUC  
Tél. • 02.96.58.08.08  
@ • [contact@pays-de-saintbrieuc.org](mailto:contact@pays-de-saintbrieuc.org)  
[www.pays-de-saintbrieuc.org](http://www.pays-de-saintbrieuc.org)

