

Schéma de COhérence Territoriale

SCOT

du Pays de Saint-Brieuc

Note d'accompagnement
à la prise en compte du
SCOT dans le PLU de la
commune nouvelle de
LAMBALLE ARMOR



Juillet 2019

*PETR du Pays de Saint-Brieuc
5 bis rue du 71^{ème} RI
22000 Saint-Brieuc*



PROPOS LIMINAIRES

Juillet 2019

Chargées de mission :

- Béatrice JOSSE (secteurs de Morieux et Planguenoual)

Mail : b.josse@pays-de-saintbrieuc.org - tél : 02.96.58.62.24

- Sophie TREPS (secteurs de Lamballe et Meslin)

Mail : s.treps@pays-de-saintbrieuc.org - tél : 02.96.58.62.29

→ Note d'accompagnement à la prise en compte du SCOT proposée par le service Aménagement et Urbanisme du Pays de Saint-Brieuc dans le cadre de la révision générale du PLU de LAMBALLE ARMOR.

La commune de LAMBALLE ARMOR a prescrit, par délibération du 3 juin 2019, la révision de son PLU. La procédure de révision du PLU est définie dans les articles L153-11 à L153-30 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L132-9 du code de l'urbanisme, le PETR du Pays de Saint-Brieuc est associé à la révision du PLU en tant qu'établissement porteur de SCOT. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 27 février et est exécutoire depuis le 10 mai 2015.

→ Le présent document a pour objet d'informer les élus de Lamballe Armor des orientations du SCOT dont il conviendra de tenir compte dans le cadre des travaux de révision du PLU.

Cette note est à distinguer du Porter à Connaissance et la Note d'Enjeux rédigés par les services de l'Etat. Elle n'a pas vocation à informer sur toutes les contraintes supra-communales auquel le PLU doit se référer, sur le contexte législatif et réglementaire, ni de présenter la vision du Pays de Saint-Brieuc sur les enjeux de la commune.

→ Le but de cette note est également d'informer la commune des éléments, études, cartes dont dispose le Pays de Saint-Brieuc et qui sont susceptibles d'être utiles lors de la révision du PLU.

→ Enfin, elle a pour objectif de susciter des échanges, entre la commune et le Pays de Saint-Brieuc, dans un esprit collaboratif.

En effet, le Pays de Saint-Brieuc souhaite être associé dans la mesure du possible aux réunions relatives à la révision du PLU : les techniciens du pôle Aménagement et Urbanisme se tiennent à la disposition des élus communaux.

Cette note n'a pas vocation à être exhaustive et n'exonère pas la commune de lire les documents du SCOT (PADD et DOO) pour bien s'approprier le projet politique et les orientations pour le territoire.

Le PETR du Pays de Saint-Brieuc a prescrit l'élaboration d'un SCOT sur le périmètre des 70 communes le 18 décembre 2018. Le SCOT approuvé en février 2015 est applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du prochain SCOT (fin 2023 – début 2024).



Axe 1 / Accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 255 000 habitants du territoire

→ Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire

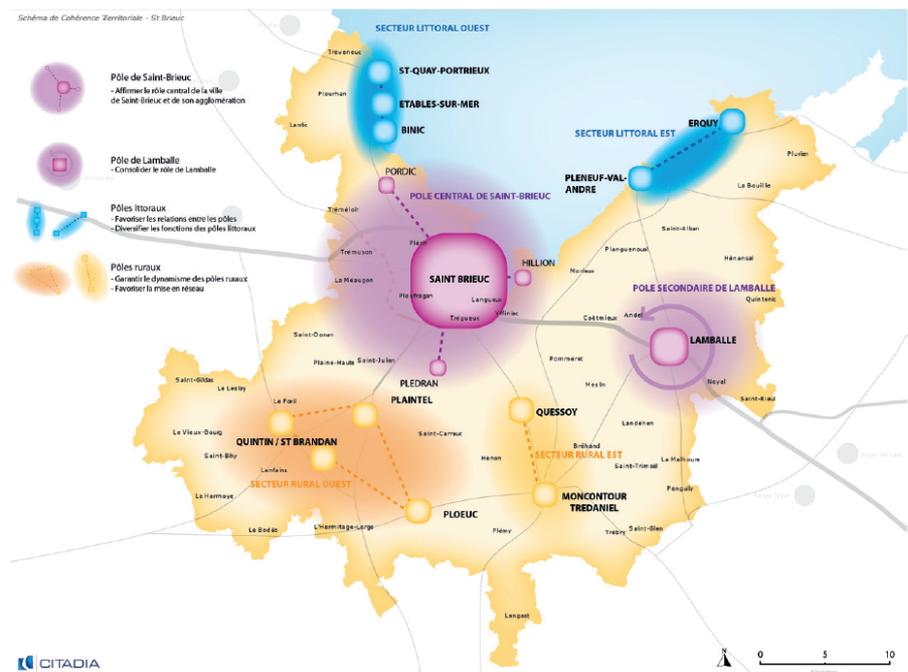
Le Pays de St Brieuc est structuré autour des pôles suivants :

- la ville « phare » de St Brieuc et son agglomération
- le **pôle secondaire de Lamballe**
- les pôles littoraux de St Quay Portrieux, Etables sur mer, Binic, Pléneuf Val André, Erquy
- les pôles ruraux de Quintin – St Brandan, Plaintel, Plœuc sur Lié, Quessoy et Moncontour – Trédaniel

La commune déléguée de LAMBALLE est identifiée par le SCOT comme pôle secondaire. A ce titre, elle est le point d'accroche de la politique de développement dans l'espace rural. Elle organise cet espace et doit constituer les lieux privilégiés de vie pour les activités quotidiennes. Pour cela, elle doit renforcer son attractivité, les équipements et les services au bénéfice des territoires qu'elle polarise particulièrement en matière de santé, scolarité, culture, sport, services publics, commerces.

Les communes déléguées de MESLIN, MORIEUX et PLANGUENOUAL sont considérées par le SCOT comme des communes rurales qui s'organisent autour du pôle secondaire de Lamballe. A ce titre, elles définissent 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.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE - ST BRIEUC



Mise en œuvre dans le PLU:

Dans le rapport de présentation :
étude de densification, justification
de la prise en compte du
renouvellement urbain

Mise en œuvre dans le PLU:

Dans le règlement : transcription
de la prescription, autre outil (art.
L123-1-5)

Dans les OAP : pourcentage ou
nombre de logements sociaux sur
le secteur concerné

 Conseil : reprendre dans le PLU
la définition du logement social
retenue par le SCOT

Définition :

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

Définition :

Le renouvellement urbain consiste
à «refaire la ville sur la ville» :
- reconquête de logements vacants
ou insalubres,
- utilisation et optimisation des
dents creuses,
- rénovation du bâti par
démolition/reconstruction,
- changement de destination de
certains bâtiments.

→ Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux arrivants

Le SCOT retient une croissance annuelle moyenne de population de 0.6% à horizon 2030 qui suppose la production de 1 800 logements par.

Ce quantitatif de logements avait été réparti entre les 7 EPCI qui avaient la charge de les affecter par commune, grâce aux PLH. Ainsi, les communautés de communes de la Côte de Penthievre et de Lamballe Communauté devaient produire en moyenne respectivement 200 et 300 logements par an. Cette répartition territoriale est aujourd'hui obsolète.

Le potentiel de développement de la commune tiendra compte des capacités d'accueil de la commune et du territoire.

LAMBALLE ARMOR justifiera notamment que le potentiel de développement identifié tient compte des capacités d'accueil de ses communes déléguées notamment en matière d'assainissement des eaux usées (cf annexe eau)

→ Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins

LAMBALLE ARMOR devra prévoir dans son PLU que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera aux moins 20% de logements sociaux.

- 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

La commune déléguée de Lamballe veillera à ce que les catégories A et B représentent 50% des logements sociaux à produire.

Les communes déléguées de Meslin, Morieux et Planguenoual pourront prendre en compte les 3 catégories pour le décompte des logements sociaux sur les opérations d'urbanisme.

→ Affirmer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire

Dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espace, la commune privilégiera le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire.

Ainsi, le SCOT demande aux communes, lors de la révision de leur PLU, de :

- réaliser une étude de densification des zones déjà urbanisées (à l'intérieur du périmètre des enveloppes urbaines) : il s'agit d'un repérage des espaces urbains qui peuvent connaître un processus de renouvellement urbain soit par le changement de vocation (habitat en remplacement d'une activité économique qui cesse par exemple), soit par la densification de parcelles peu denses, soit par la mobilisation des parcelles libres intégrées dans le tissu urbain.

Illustration des enveloppes urbaines de LAMBALLE ARMOR

A partir de la définition posée dans le SCOT, le PETR a développé une méthodologie et un outil pour évaluer le SCOT et accompagner les communes dans la délimitation de l'enveloppe urbaine – cf annexe 1)

- prévoir que le potentiel de renouvellement urbain identifié dans l'étude soit pris en compte dans le calcul des besoins en foncier et représente au moins 25% de ces besoins.

Exemple théorique

Estimation des besoins en foncier dans le projet de PLU: 10 hectares
Le renouvellement urbain doit représenter 25% de ces besoins soit 2,5 hectares

→ Limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine

➤ Les extensions de l'urbanisation seront autorisées en continuité des **agglomérations et des villages existants**.

Définition :

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

➤ L'extension de l'urbanisation des 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...).

Définition :

Le hameau est 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.

Sur les communes déléguées de Lamballe Armor soumises à la Loi Littorale (Morieux et Planguenoual), seuls les secteurs **identifiés par le SCOT** comme secteurs déjà urbanisés seront densifiables à terme, sous condition de se situer hors espaces proches du rivage, hors bande des 100 mètres et d'être délimités par le présent PLU.

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

➤ 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.

Elle garantira l'accessibilité des équipements publics, l'accès à la centralité et les relations inter-quartiers par les liaisons douces.

→ S'inscrire dans les démarches départementales et régionales d'accès au très haut débit

Concernant la desserte en fibre optique du territoire, le SCOT encourage la commune à prévoir les équipements et infrastructures nécessaires lors des divers chantiers de génie civil. La commune peut imposer aux exploitants de réseaux que les infrastructures posées fassent l'objet de cartographie (lien avec le SIG) ainsi que la pose de fourreaux supplémentaires.



Axe 2 / créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire

Définition du SCOT :

La centralité : 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).

→ Dynamiser la fonction économique des centralités

LAMBALLE ARMOR s'attachera à délimiter les centralités de son agglomération dans le but d'y concentrer la majorité des activités économiques et notamment les fonctions commerciale et tertiaire qui doivent y trouver place.

Des outils permettent de protéger l'activité commerciale dans le centre-ville: réglementation sur les périmètres de la protection de la diversité commerciale, droit de préemption sur les fonds de commerce, protection des linéaires commerciaux...

Les règles afférentes aux zonages présents dans le règlement (UA, UB, UC etc...) permettent également de traduire les objectifs d'implantation des activités commerciales de manière prioritaire en centralité, une fois celle-ci délimitée.

Hypothèses de délimitation de la centralité d'une commune (illustration théorique)

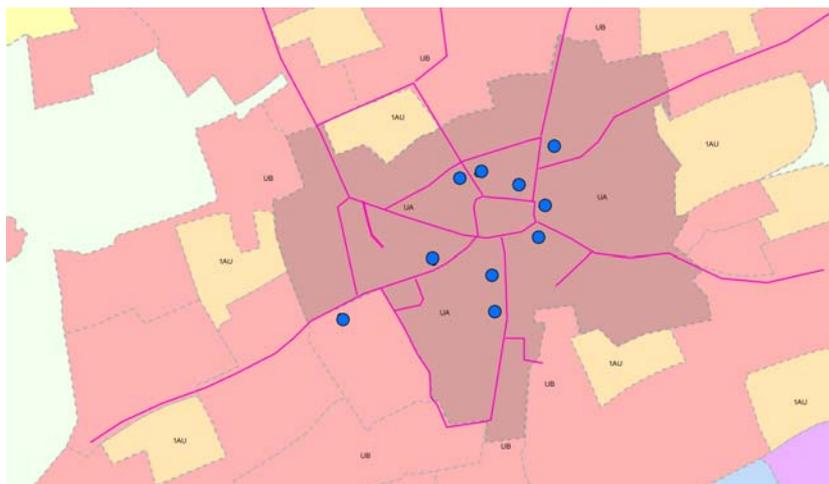
Identification de la centralité sous forme de trame superposée aux zonages :



Identification sous forme de linéaires de rues :



Identification sous forme du zonage existant UA :



La commune est incitée à réaliser un inventaire des locaux et terrains vacants.

A partir de la définition posée dans le SCOT, le PETR a développé une méthodologie et un outil pour évaluer le SCOT et accompagner les communes dans la délimitation des périmètres indicatifs des centralités - cf annexe 2.

→ Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités commerciales

Les commerces s'implantent en centralité (cf ci-dessus) ou sur les ZACOM définies et délimitées à la parcelle dans le SCOT.

Le SCOT prévoit 4 ZACOM sur le territoire de LAMBALLE ARMOR.

Mise en œuvre dans le PLU:

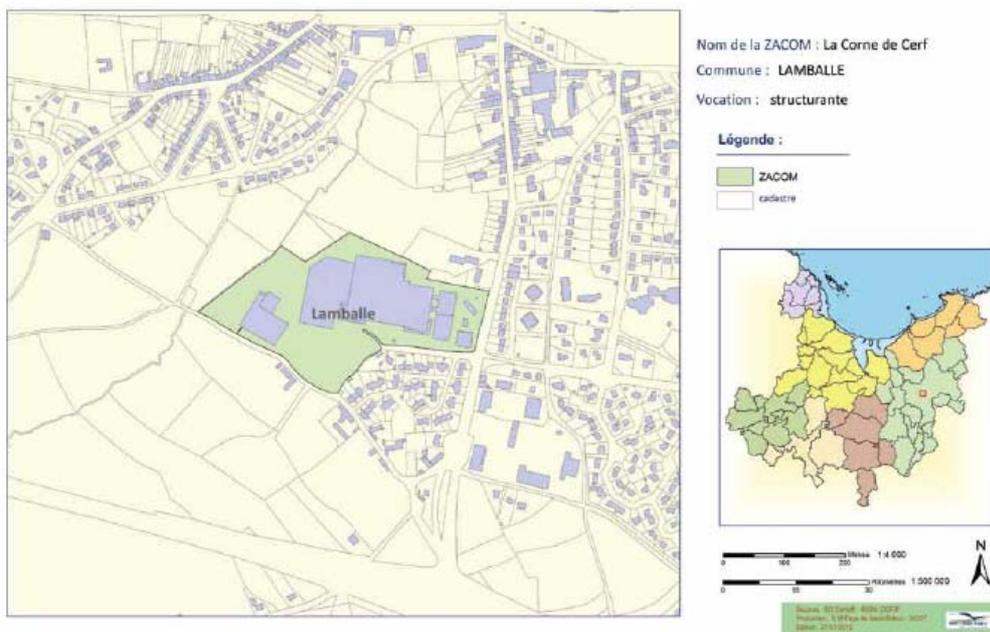
Les ZACOM seront identifiées dans le PLU par un zonage et un règlement adaptés.

En dehors de la ZACOM et de la centralité, le PLU ne prévoira pas d'autres zones pouvant accueillir du commerce.

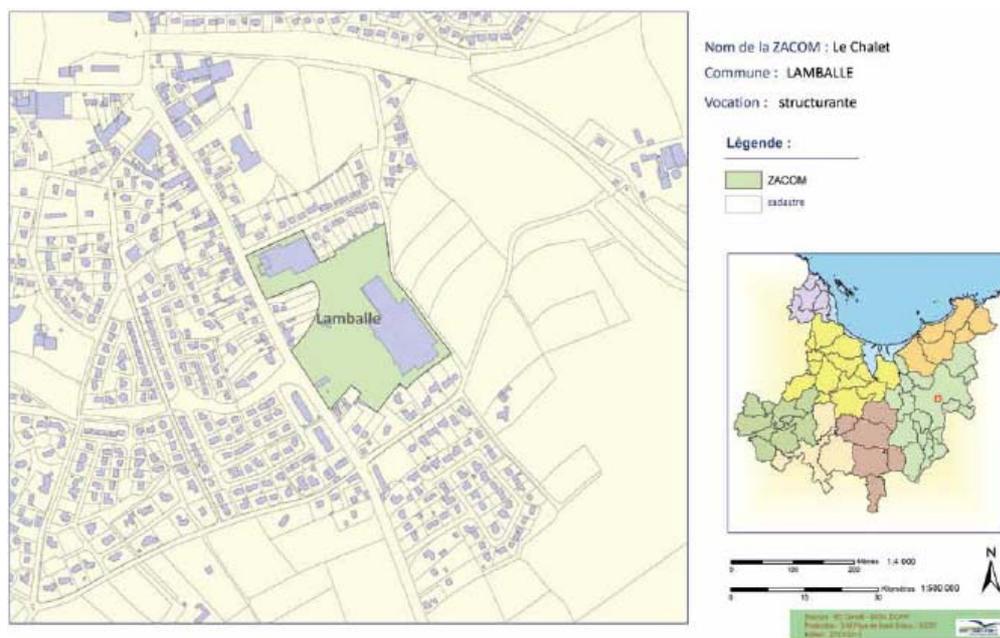
Les données cartographiques géoréférencées peuvent être fournies à la commune.

- les ZACOM de la Corne du Cerf et du Chalet sur la commune déléguée de LAMBALLE, toutes 2 à vocation « structurante » :

Extrait du DOO – page 80



Extrait du DOO – page 81



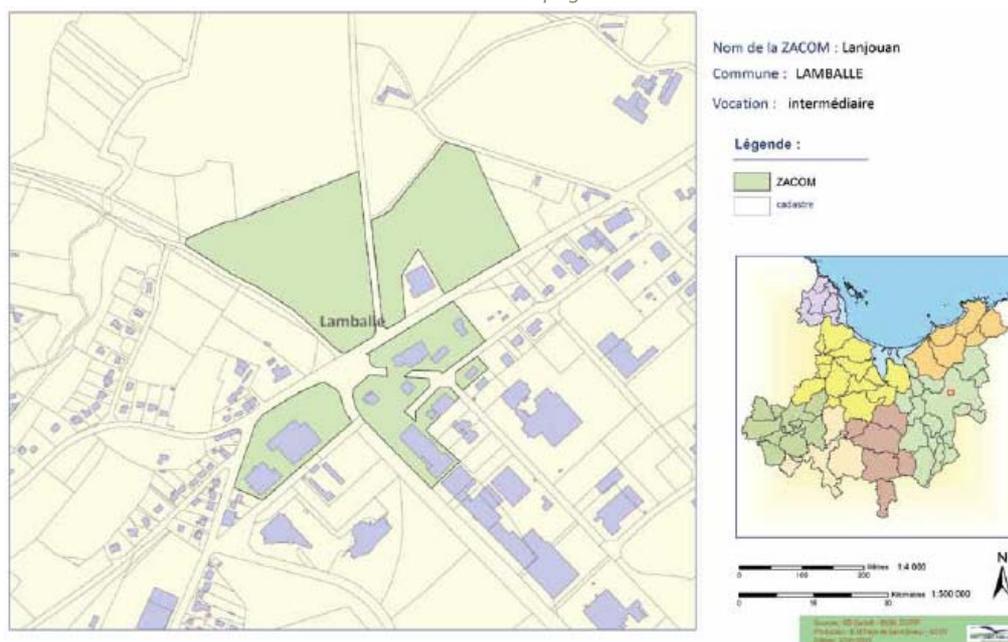
Cette vocation « structurante » témoigne d’une offre de services complète pour une zone de desserte de 50 000 à 200 000 habitants. Cette vocation regroupe à la fois :

- 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.

Sont accueillis sur les ZACOM à vocation «structurante» les commerces dont la surface de vente est supérieure à 400m², sachant que la commune concernée peut relever ce seuil au sein de son document d’urbanisme.

- la ZACOM de Lanjouan à vocation « intermédiaire » sur LAMBALLE :

Extrait du DOO – page 88



Cette vocation « intermédiaire » confère au pôle, au-delà du service de proximité

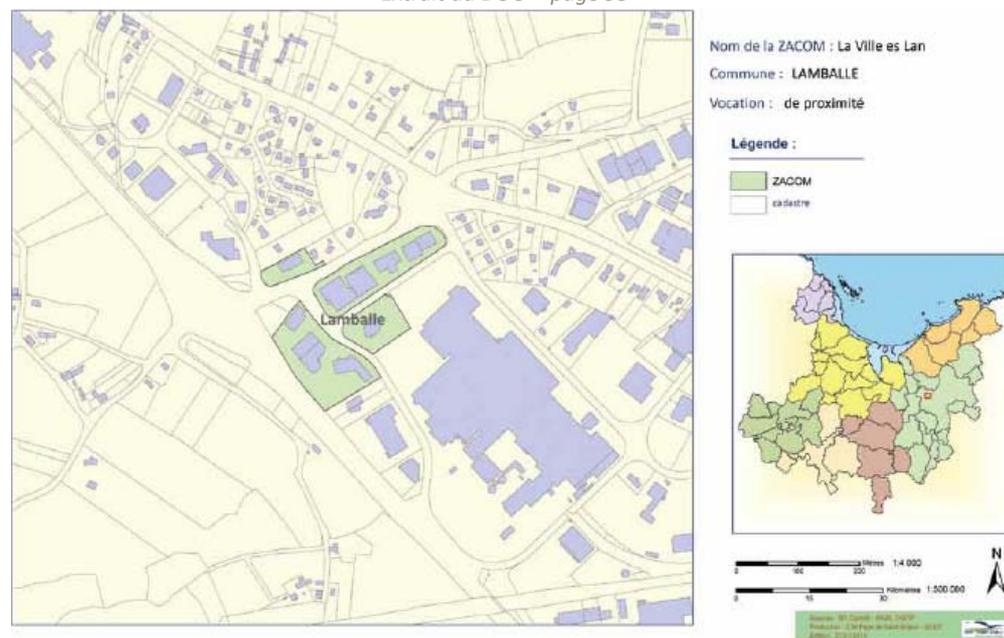
qu'il assure à sa zone proche, un rôle particulier au profit des communes voisines qui entretiennent avec ce pôle une fréquentation d'amplitude plutôt hebdomadaire, du fait de la présence d'un supermarché (surface alimentaire entre 400 et 2500 m²).

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

Sont accueillis sur les ZACOM à vocation «intermédiaire» les commerces dont la surface de vente est supérieure à 250m², sachant que la commune concernée peut relever ce seuil au sein de son document d'urbanisme.

- la ZACOM de La Ville es Lan à vocation « de proximité » sur LAMBALLE :

Extrait du DOO – page 95



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.

Sont accueillis sur les ZACOM à vocation «de proximité» les commerces dont la surface de vente est supérieure à 150m², sachant que la commune concernée peut relever ce seuil au sein de son document d'urbanisme.

Par ailleurs, sur le reste du territoire communal, la commercialité d'un local situé hors ZACOM et hors centralité reste acquise.

La commune de LAMBALLE peut solliciter l'avis de la CDAC pour les projets de commerces nécessitant un permis de construire dont la surface de vente finale est comprise entre 300 m² et 1000 m², sur la base de l'article L.752-4 du Code du Commerce. L'intérêt de cette procédure est bien de faire appliquer le SCOT directement (sans passer par le PLU) sur ces questions d'implantation commerciale.

→ Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace

Les activités économiques qui ne relèvent pas du secteur commercial sont accueillies sur des zones d'activités autres que les ZACOM.

Le SCOT s'est doté d'un atlas des EAE (Espaces d'Activités Economiques) qui reflète l'état des lieux des surfaces urbanisées par l'activité économique pour chaque commune. Les cartes livrées en annexe n°3 décrivent la situation au moment de l'arrêt du SCOT en décembre 2013. Au fur et à mesure de ses réactualisations, l'atlas permettra de renseigner sur l'évolution de la consommation d'espace par les activités économiques.

Dans ce cadre, sont identifiés comme espaces d'activités économiques (cf cartes en annexe 3) sur la commune de LAMBALLE ARMOR :

- Ar Tekh à LAMBALLE
- Le Chalet à LAMBALLE
- La Corne de cerf à LAMBALLE
- Lanjouan à LAMBALLE
- Les Noës à LAMBALLE
- SRTP à LAMBALLE
- La Tourelle 1 à LAMBALLE
- La Tourelle 2 à LAMBALLE
- Valoroeuf à LAMBALLE
- Le Ventoué à LAMBALLE
- La Ville es Lan à LAMBALLE
- Brocante à MORIEUX
- Zone artisanale à MORIEUX
- Garun Paysanne à PLANGUENOUAL
- Jospinet à PLANGUENOUAL
- GLM Pneumatiques à PLANGUENOUAL
- Kerval Centre Armor à PLANGUENOUAL

Afin de consommer moins d'espace que par le passé (22 hectares par an entre 2000 et 2010), les communes du Pays de Saint-Brieuc sont encouragées à favoriser le renouvellement urbain dans les espaces d'activités.

Une **optimisation du foncier existant** est recherchée avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces : inventaire du foncier bâti et non bâti disponible puis comblement des dents creuses, reconversion des sites existants...

Concernant les **nouveaux espaces d'activités**, le SCOT a déterminé une enveloppe de foncier maximale qui s'élève à 255 hectares d'ici 2030 soit 15 hectares par an en moyenne, sur l'ensemble du Pays de Saint-Brieuc. Elle a été déterminée en tenant compte des projets structurants des collectivités et répartie par EPCI (avant la fusion de 2017).

2 projets structurants ont été identifiés sur LAMBALLE ARMOR :

- la création du parc d'activités économiques de Lanjouan pour 10 hectares + 5,5 hectares de zone commerciale sur le même site.

Mise en œuvre dans le PLU:

La commune traduira ces objectifs en réajustant notamment les anciens zonages consacrés au développement économique et en distinguant les zones d'activités à vocation commerciale

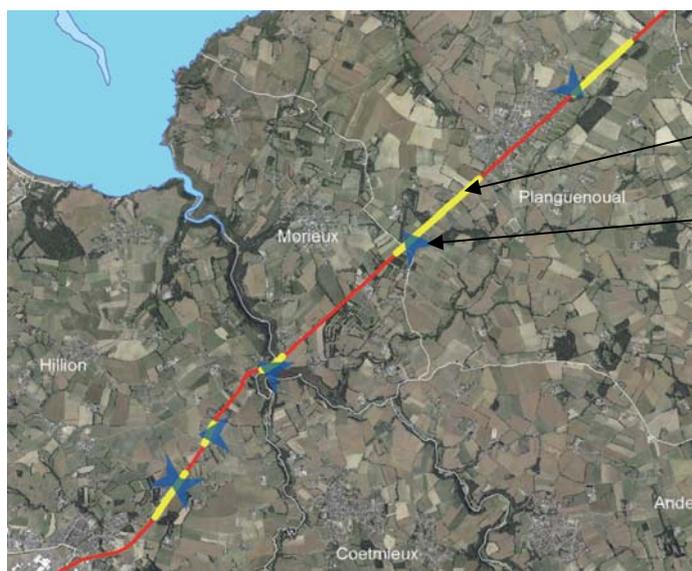
- la création de la zone de La Tourelle 3 pour 22 hectares.

Si des extensions d'espaces d'activités économiques interviennent alors qu'elles n'ont pas été listées au titre des projets structurants, leurs superficies viendront consommer la marge de respiration de l'enveloppe globale de foncier économique, en accord avec l'intercommunalité d'appartenance.

Hormis les projets listés dans le DOO, le SCOT n'autorise pas le développement de zones d'activités le long des rocades 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.

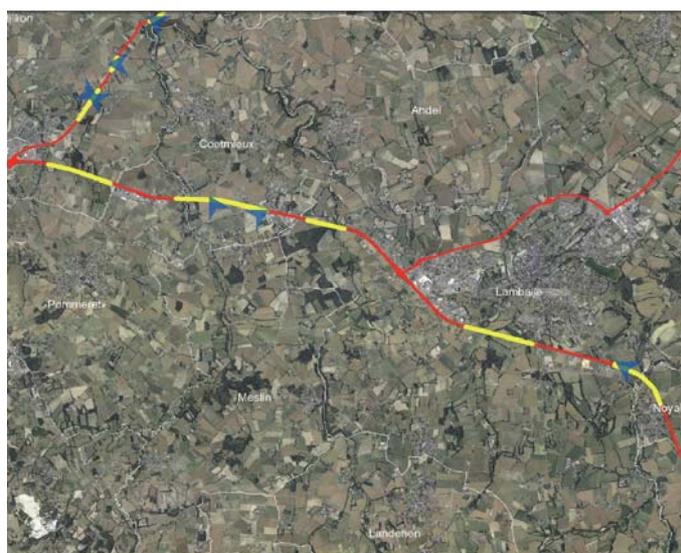
Par ailleurs le SCOT a défini des fenêtres paysagères le long de la RD 736, 700 et de la RN 12 pour préserver des perspectives visuelles sur le paysage lointain. Toute nouvelle construction dans celles-ci ne doit pas faire obstacle à la perspective existante.



Fenêtre paysagère

Perspective visuelle

Extrait DOO du SCOT page 107



Les objectifs de qualité des espaces d'activités économiques sont recherchés et traduits dans les PLU ou cahier des charges des zones en termes de fonctionnement de la zone, d'intégration paysagère, de performance énergétique, de gestion de la ressource en eau, de desserte et d'intégration paysagère...

→ Assurer le maintien et l'adaptation de la fonction productive agricole du territoire

Une des ambitions du SCOT en la matière est de limiter de façon significative la consommation de l'espace agricole par l'urbanisation pour que les espaces agricoles ne soient plus perçus comme des réservoirs fonciers mais comme la base de la fonction productive agricole du territoire.

La commune devra réaliser un bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels au cours des 10 années précédant l'approbation du PLU.

L'espace agricole sera délimité au PLU en assurant - dans la mesure du possible - l'unité des zones agricoles et en proposant les conditions favorables au maintien et au développement de l'activité des sites d'exploitation.

La commune portera une attention particulière sur l'aménagement des zones en contact direct avec l'espace agricole (intégration paysagère).

LAMBALLE ARMOR devra également préserver le potentiel touristique en lien avec l'espace agricole :

- identifier les chemins de randonnée et voies vertes (dédiées à la pratique du vélo), avec le souci d'interconnecter les itinéraires avec les communes voisines
- s'assurer de l'existence d'une convention autorisant le passage sur les terres concernées,
- inscrire les chemins au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée).



Axe 3 / respecter les équilibres environnementaux

Mise en œuvre dans le PLU:

Les données géoréférencées du réseau écologique du Pays de Saint-Brieuc sont disponibles auprès des services du Pays de Saint-Brieuc.

La protection des espaces nécessaires à la biodiversité implique qu'ils soient pris en compte dans le règlement du PLU (sans qu'un zonage spécifique soit préconisé)

→ Préserver les richesses écologiques du territoire

La commune de LAMBALLE ARMOR préservera de l'urbanisation le réseau écologique du territoire constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

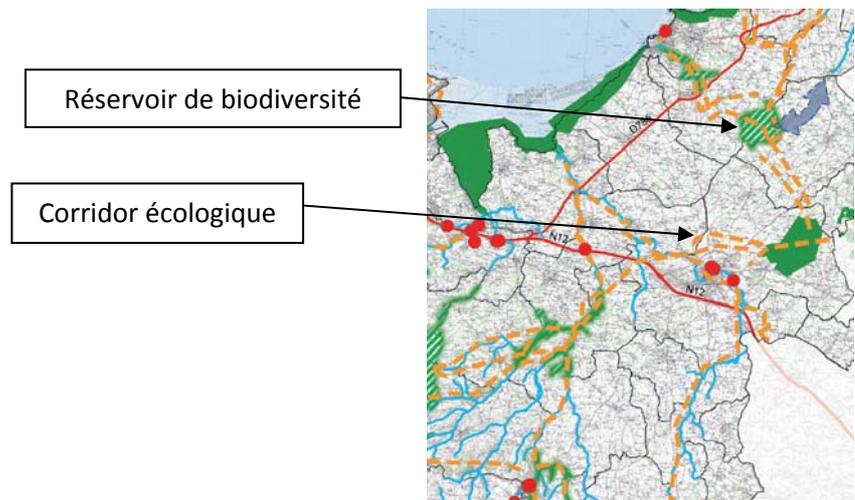
L'identification du réseau écologique, réalisée dans le cadre du SCOT à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc, peut servir de base pour définir plus finement le réseau communal. Il est constitué de :

- Réservoirs de biodiversité : institutionnels (Natura 2000, ZNIEFF...) et complémentaires (biodiversité ordinaire)
- Corridors écologiques : permettent de relier les réservoirs entre eux (zones humides, bocage...)

Les communes prennent en compte les inventaires zones humides (SAGE) et les éléments bocagers identifiés dans le cadre des contrats territoriaux des bassins versants pour définir la trame bleue du réseau écologique communal - [cf annexe eau](#)

LAMBALLE TERRE ET MER est à la disposition de la commune pour l'accompagner dans l'identification des éléments bocagers à protéger dans le cadre du PLU.

Les corridors et les réservoirs de biodiversité sont traduits dans le PLU par un zonage A, N ou U et AU. En contexte urbain, le zonage (U et AU) devra assurer la perméabilité (circulation des espèces) du secteur. Les constructions sont possibles dans ces espaces sous réserve de la réglementation en vigueur et dès lors que leur édification prenne en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces.



→ Respecter l'identité paysagère du territoire

Il s'agira dans le PLU de LAMBALLE ARMOR de :

- Valoriser les richesses paysagères de la commune
- Préserver le patrimoine bâti
- Veiller à la bonne intégration paysagère des projets le long des axes routiers structurants

→ **Réduire les besoins en énergie et les émissions de gaz à effets de serre**

Afin de contribuer à améliorer la performance énergétique du territoire, le SCOT encourage la commune de LAMBALLE ARMOR, à autoriser dans son PLU :

- Les innovations sources de gains énergétiques, la réalisation d'aménagements urbains, de nouvelles formes d'habitat
- Le développement d'énergies renouvelables
- La réalisation des équipements nécessaires à la mise en place d'un réseau de chaleur
- Les aménagements urbains favorisant les modes de déplacement doux

→ **Limiter les impacts des activités humaines sur la ressource en eau**

Cf annexe Eau

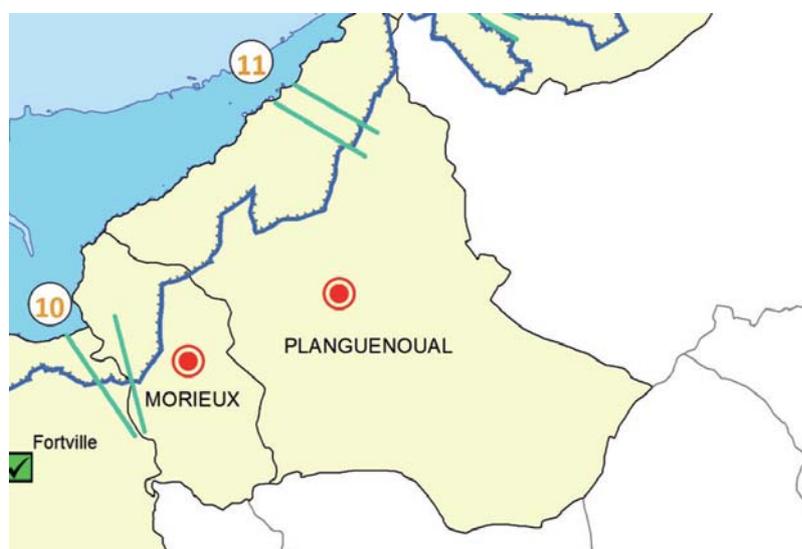
→ **Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques**

La commune doit tenir compte des risques identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs et limiter l'urbanisation des zones correspondantes et reprendre les dispositions du PPRI du Gouessant arrêté le 14 mars 2014 – cf annexe eau

→ **Protéger et valoriser l'espace littoral**

Le SCOT a décliné et précisé des notions issues de la Loi littorale.

Lamballe Armor devra reporter sur son règlement graphique les 2 coupures d'urbanisation majeures identifiées sur son territoire. Elles devront être complétées par des coupures d'urbanisation plus locales.



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 Glatinai et Teurtran |
| Caractéristique(s) | Des espaces agricoles |
| Vocation(s) | Maintenir l'agriculture littorale et conserver des espaces ouverts sur la mer. |

Ces espaces ne peuvent pas recevoir d'urbanisation nouvelle, sauf aménagements légers.

Le SCOT rappelle la possibilité de développer l'urbanisation en continuité des agglomérations de Morieux et Planguenoual.

Aucun village n'est identifié sur la commune.

Aucune construction n'est autorisée dans les zones d'urbanisation diffuses, dans les écarts d'urbanisation.

Le Pays de Saint-Brieuc attire votre attention sur l'application de la Loi Littorale au regard des dernières jurisprudences connues [notamment l'arrêt de la CAA de NANTES, 5ème chambre, du 5 février 2016, 15NT00433, commune de Moëlan-sur-Mer, et l'arrêt de la CAA de NANTES, 5ème chambre, du 3 juin 2016, N° 15NT00965, commune de Saint-Cast le Gualdo] qui limitent les constructions (jugées comme des extensions de l'urbanisation) même en dent creuse, en dehors des villages et agglomérations.

La limite des espaces proches du rivage, indicative dans le SCOT, mérite d'être affinée lors de l'élaboration du PLU. Il devra privilégier, par ordre de préférence au sein des EPR, la densification, puis les extensions d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, avant d'envisager l'extension d'urbanisation en continuité de son agglomération.

Le PLU de Lamballe Armor doit identifier et protéger les espaces remarquables de son territoire, au sein desquels aucune urbanisation nouvelle n'est possible.

La protection et la continuité du GR 34 et l'aménagement des vélos routes-voies vertes (notamment la Littorale qui passe sur la commune) sont considérés comme des projets transversaux et structurants sur le Pays de Saint-Brieuc.

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



AXE 4 / La mise en œuvre du SCOT

Les opérations foncières et les opérations d'aménagement de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), ZAD (Zone d'Aménagement Différé), opérations qui portent sur une surface de plancher de plus de 5000 m², et la constitution de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant, ainsi que 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 directement avec le DOO du SCOT.

La commune de LAMBALLE ARMOR est incitée à transmettre au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Saint-Brieuc des informations concernant les évolutions commerciales de son territoire (surfaces nouvelles sur les ZACOM occupées par des projets commerciaux, les locaux nouvellement affectés à l'activité commerciale, surfaces nouvelles dans les périmètres de centralité occupées par des projets commerciaux, les locaux nouvellement affectés à l'activité commerciale, le nombre de m² de surface de vente par projet par zones d'activités commerciales).

La réalisation d'un état zéro de l'occupation du sol en Pays de Saint-Brieuc a été finalisé en 2012 puis en 2015. L'exercice est reconduit sur la base des années 2008 et 2018. Les données sont en cours de production.

Des données (2012-2015) sont transmissibles à ce jour à la demande de la commune tenant compte des limites posées à leur utilisation (échelle de travail, notamment). Un guide d'utilisation a été produit afin de poser les recommandations et les limites d'utilisation de la donnée, et d'avertir des droits et obligations des utilisateurs concernant les informations OCS du Pays de Saint-Brieuc mises à disposition par le PETR.

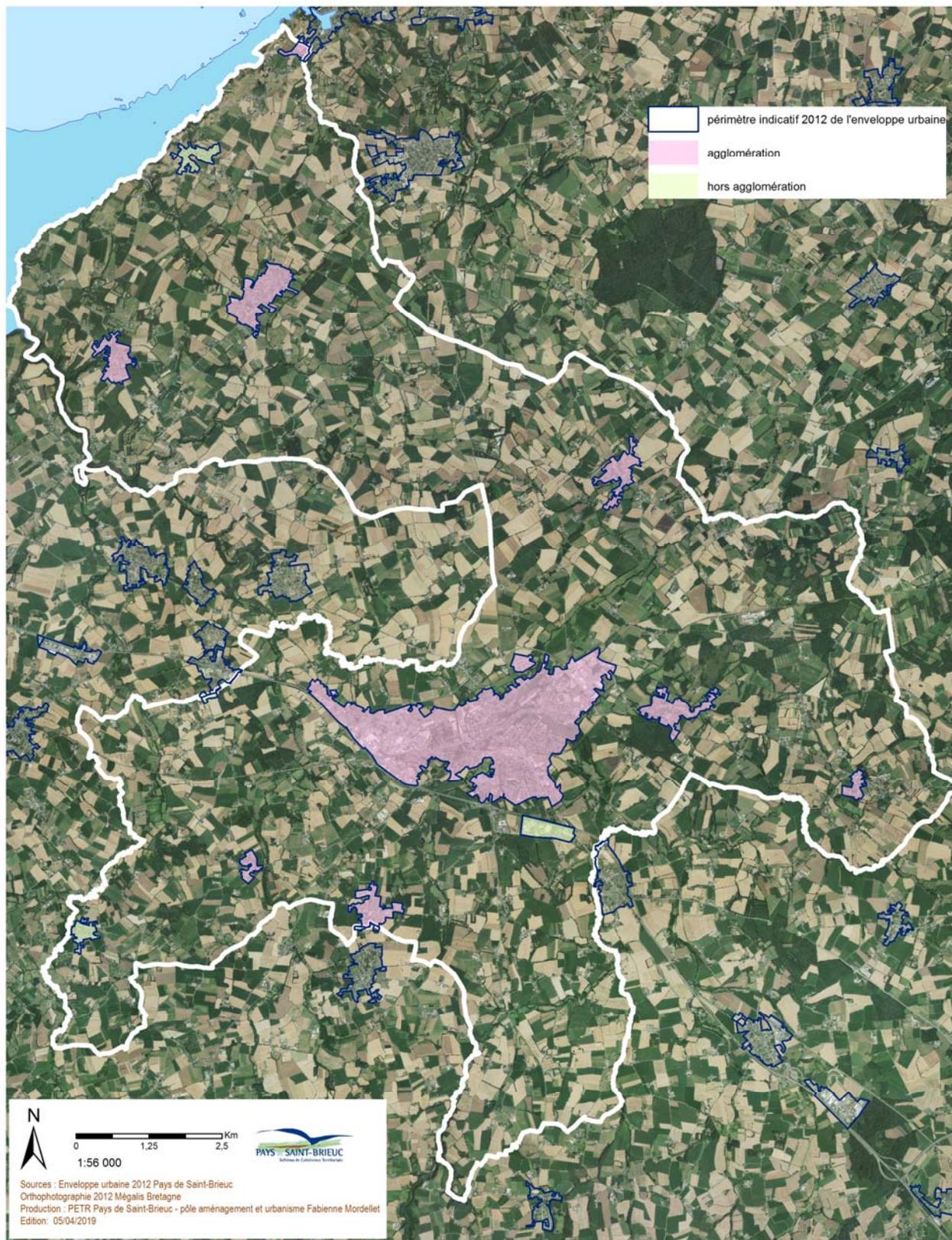
La commune de LAMBALLE ARMOR doit **prévoir la numérisation du PLU** dès la démarche de révision engagée. Le service SIG du Pays de Saint-Brieuc est à disposition de la commune pour toute information utile à ce sujet.

Elle est incitée à respecter la grille proposée en annexe dans le DOO (qui demeure indicative) qui est le fruit d'un travail d'harmonisation des libellés de zonages réalisé en concertation avec les services urbanisme des communes du territoire.

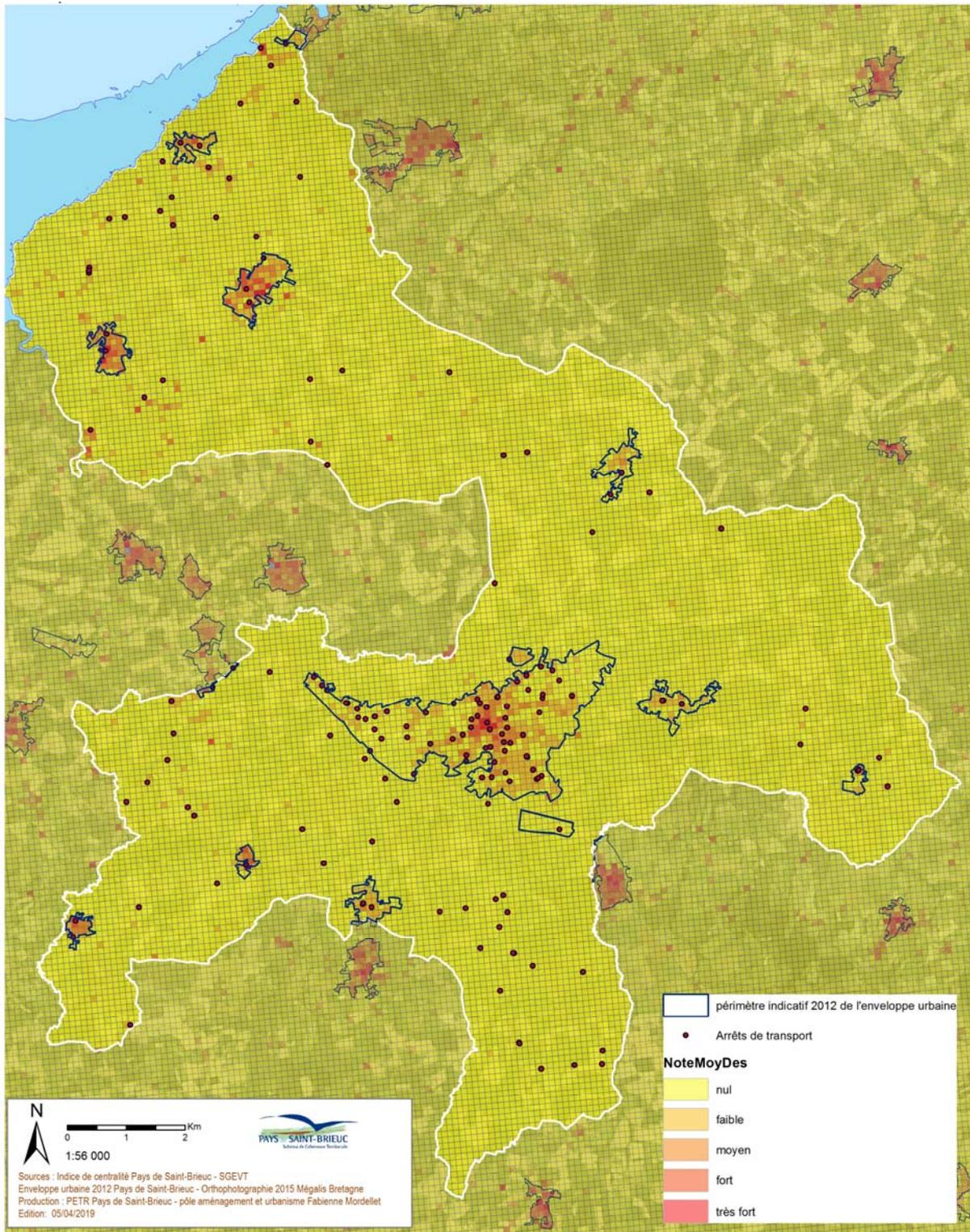
ANNEXES



ANNEXE 1 / Enveloppe urbaine – périmètre 2012



ANNEXE 2 / Indice de centralité 2017



ANNEXE 3 / Carte des Espaces d'Activités Economiques de LAMBALLE ARMOR



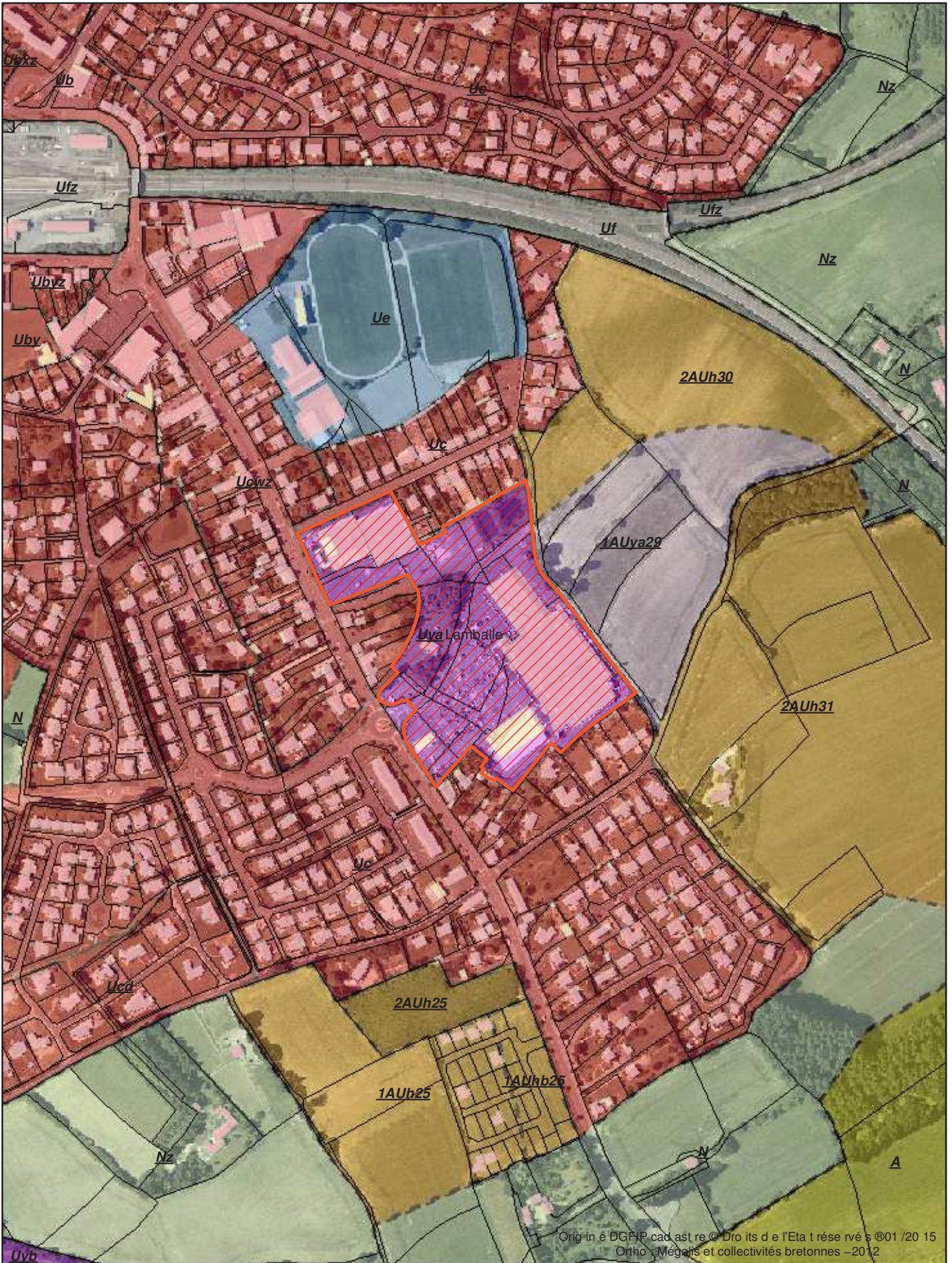
Orig in e DGFIP cad ast re © Dro its d e l'Eta t rése rvé s ©01 /20 15
Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes -2012



Vocation : Industrielle
MOA : Privé
Superficie en m² : 15325,1188
Surface commercialisable en m² : 0

Date: 13/07/2016
1:5 000





Orig in é DGFP cad ast re © Dro its d e l'Eta t rése rvé s ©01 /20 15
 Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes -20 12

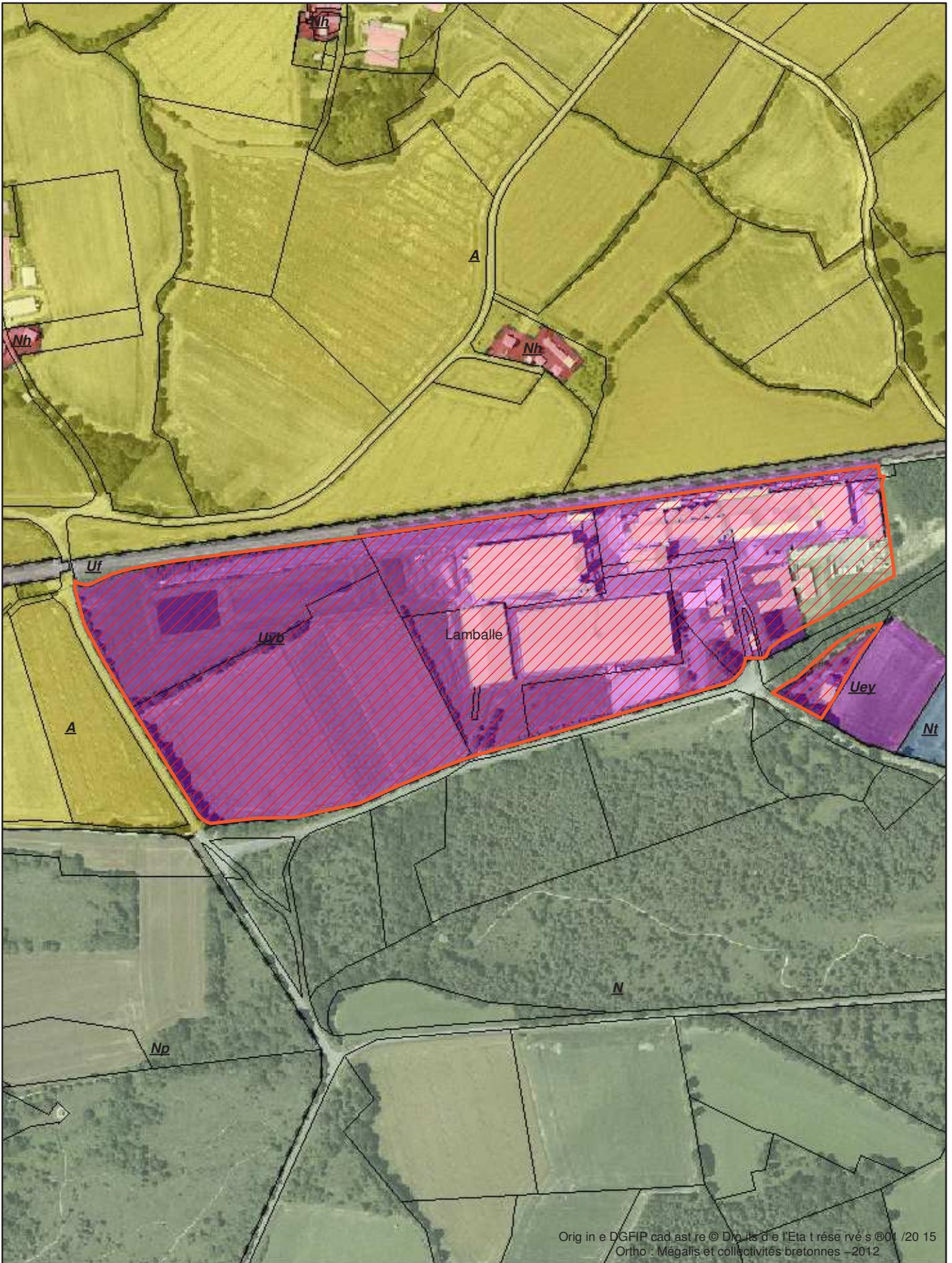


Vocation : Commerciale
 MOA : Privé
 Superficie en m² : 50481,139351
 Surface commercialisable en m² :

Date: 13/07/2016
 1:5 000



0



Origine DGFIP cadastre © Droits de l'Etat réservés ©01/2015
Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Industrielle
MOA : Privé
Superficie en m² : 169246,297758
Surface commercialisable en m² :

Date: 13/07/2016
1:5 000
0





Orig in e DGFIP cad ast re © Dro its d e l'Eta Trése rvé s ©01 /20 15
Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes -2012

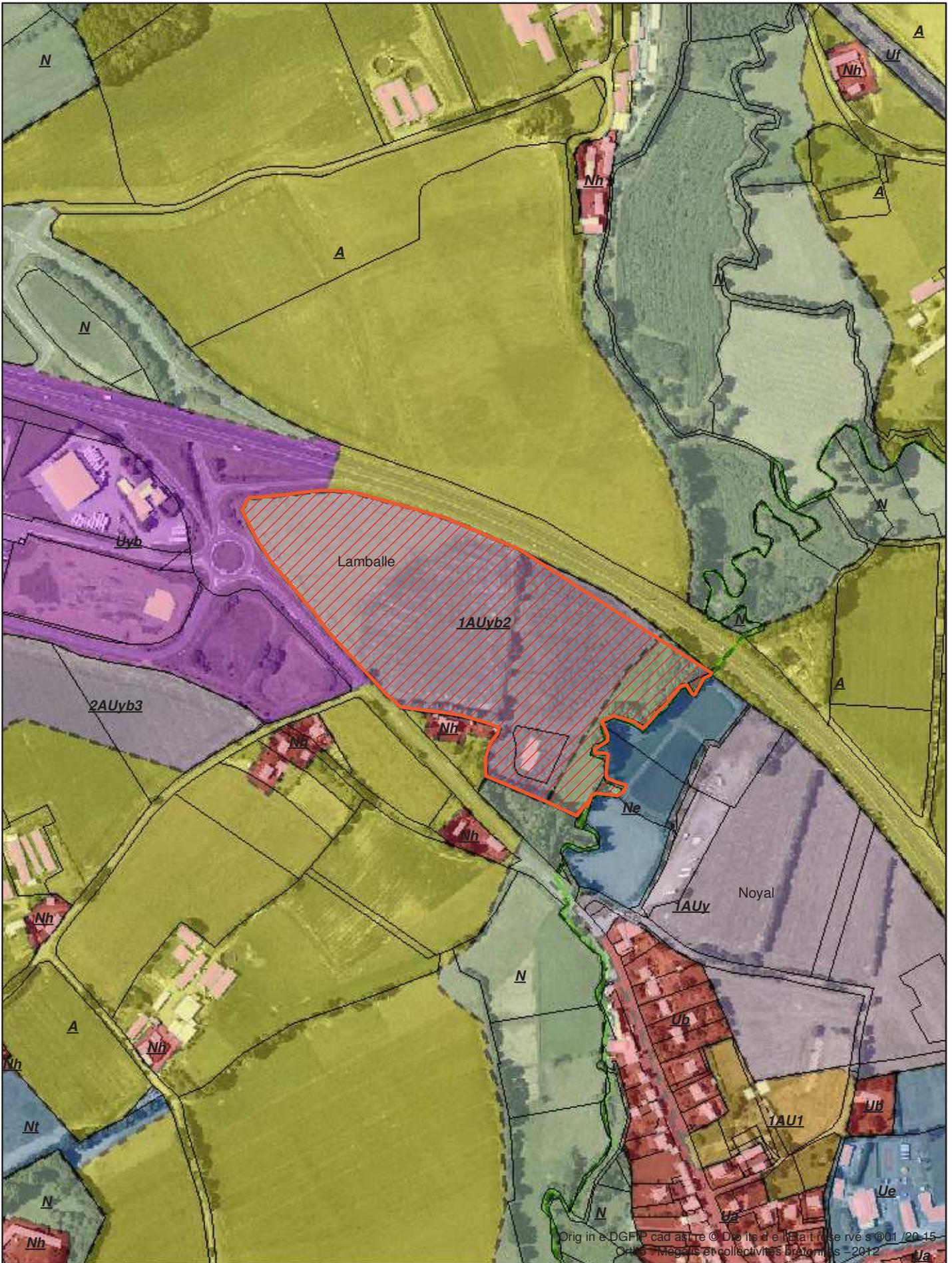


Vocation : Industrielle
MOA : Privé
Superficie en m² : 60990,843266
Surface commercialisable en m² : 0

Date: 13/07/2016

1:5 000





Orig in e DGFIP cadastre © Digis d e l'Etat rose vés ©01 /20 15
Orléans - Megalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Industrielle
MOA : EPCI
Superficie en m² : 69611,248666
Surface commercialisable en m² : 38000

Date: 13/07/2016
1:5 000



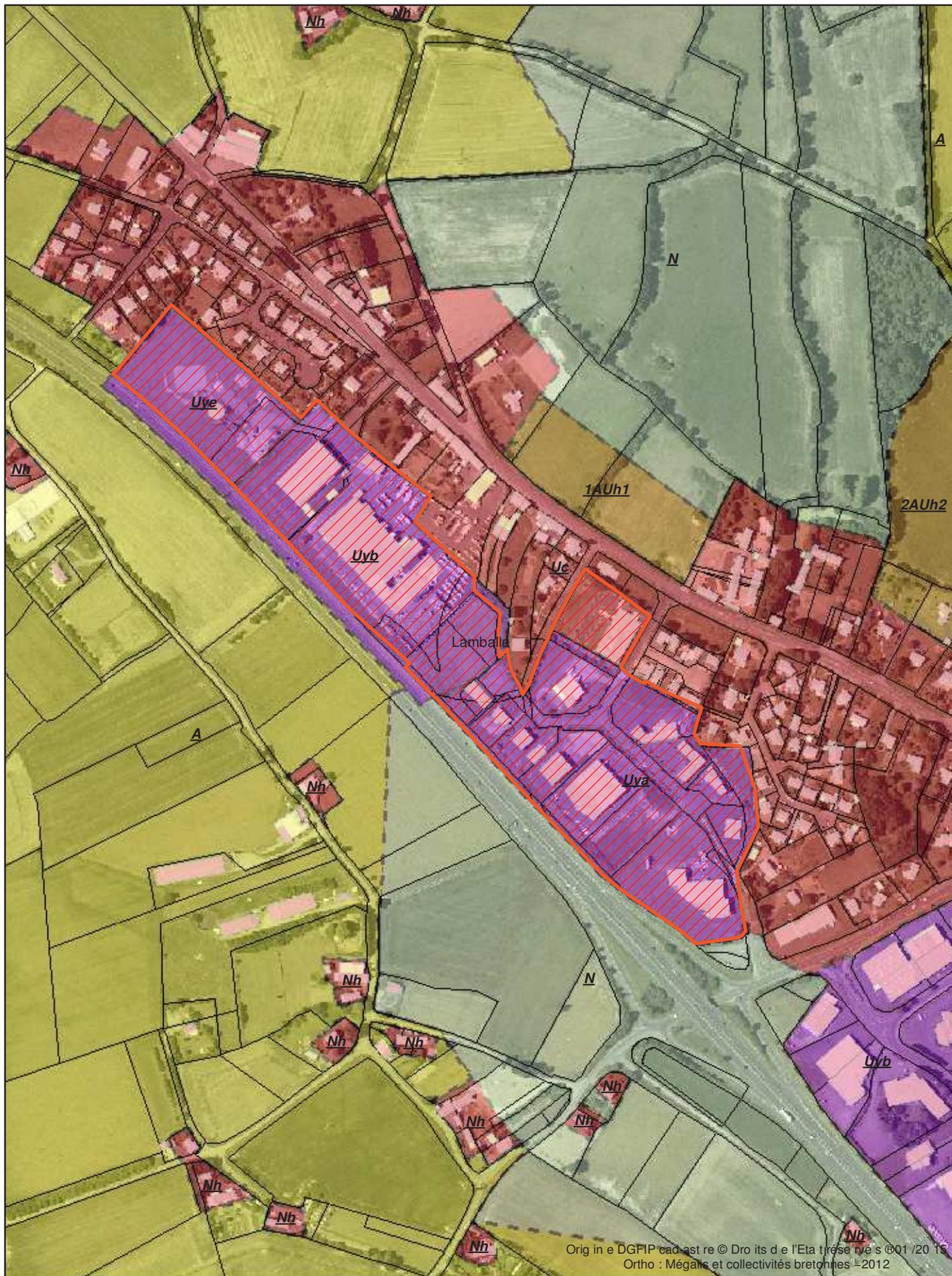


Vocation : Industrielle
MOA : Privé
Superficie en m² : 36496,593068
Surface commercialisable en m² :

Date: 13/07/2016
1:5 000

0





Origine DGPI cadastre © Droits de l'Etat tirés des © 01/2015
Ortho : MégaGIS et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Sans vocation dominante
MOA : EPCI
Superficie en m² : 103707,247091
Surface commercialisable en m² :

Date: 13/07/2016
1:5 000

0





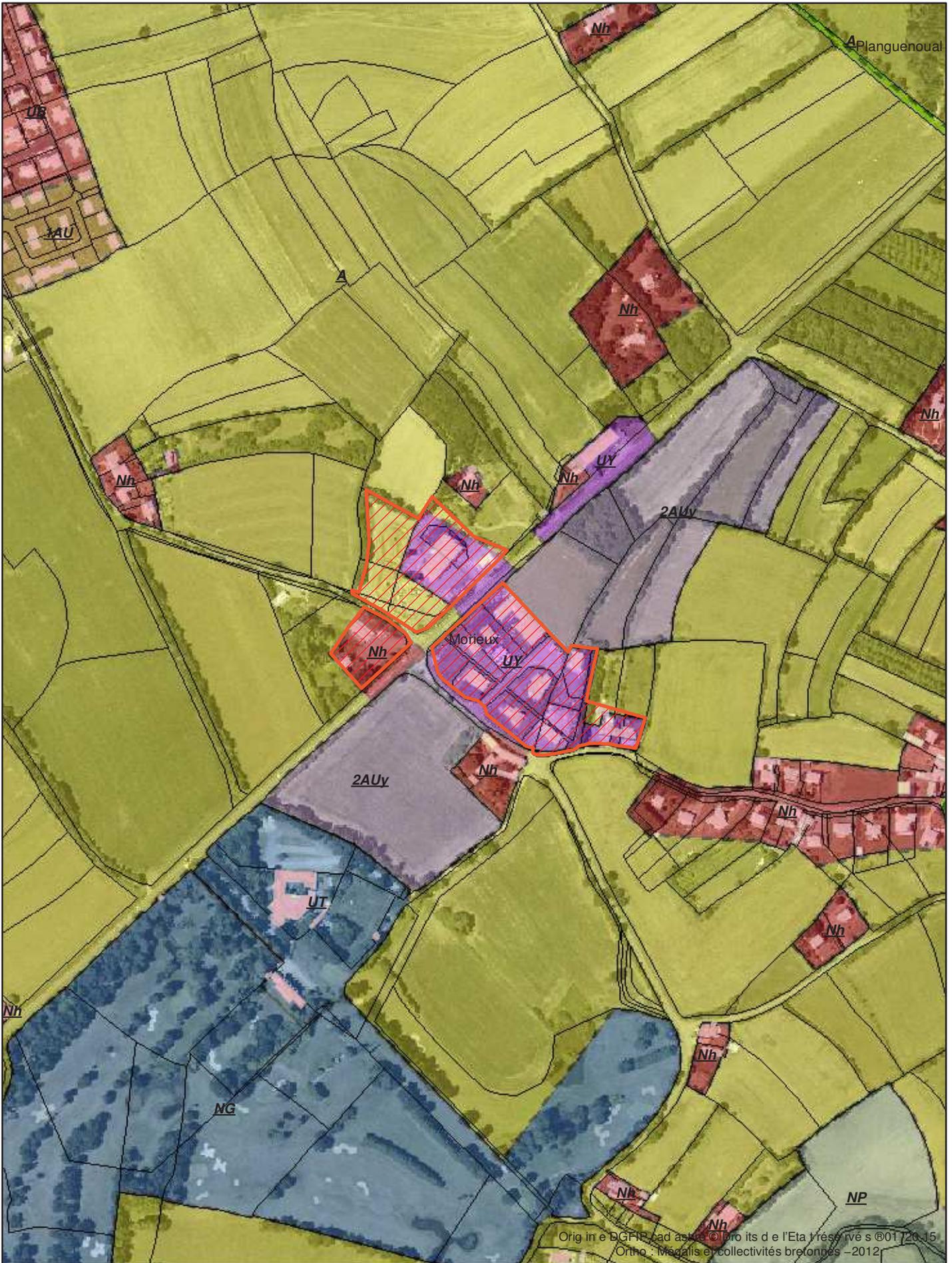
© DGFIP cadastre © Droits de l'Etat réservés 01/2015
Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Commerciale
MOA : Privé
Superficie en m² : 1791,16865
Surface commercialisable en m² : 0

Date: 13/07/2016
1:5 000





Origine : DGFIP cadastre © Droits de l'Etat réservés ©01/2015
Orto : Mégalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Artisanale
MOA : Commune
Superficie en m² : 33371,624271
Surface commercialisable en m² :

Date: 13/07/2016
1:5 000





Origine DGFIP cadastre © Droits de l'Etat réservés ©01/2015
Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Industrielle

Date: 19/02/2016

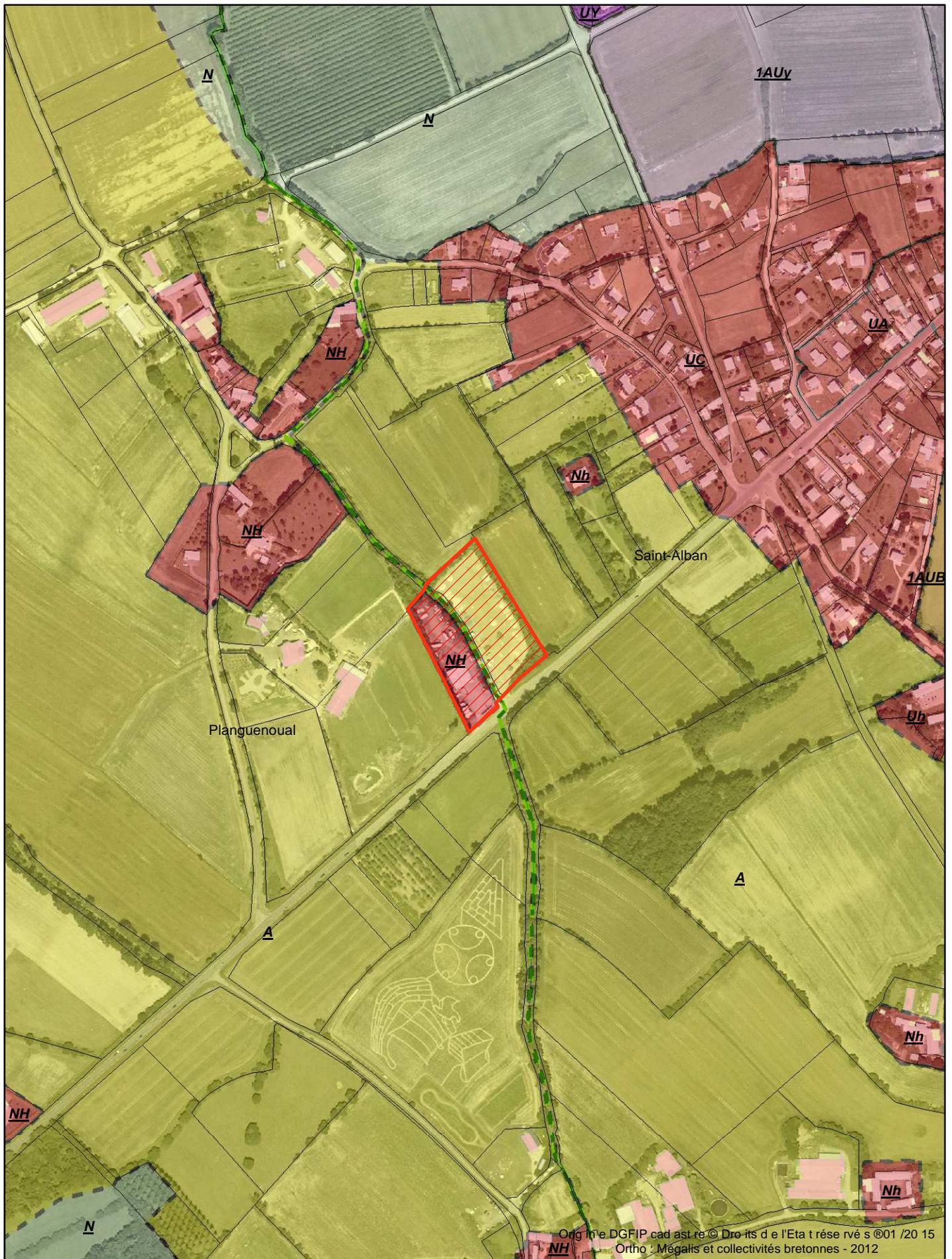
MOA : Privé

1:5 000

Superficie en m² : 4425,46155

Superficie commercialisable en m² :



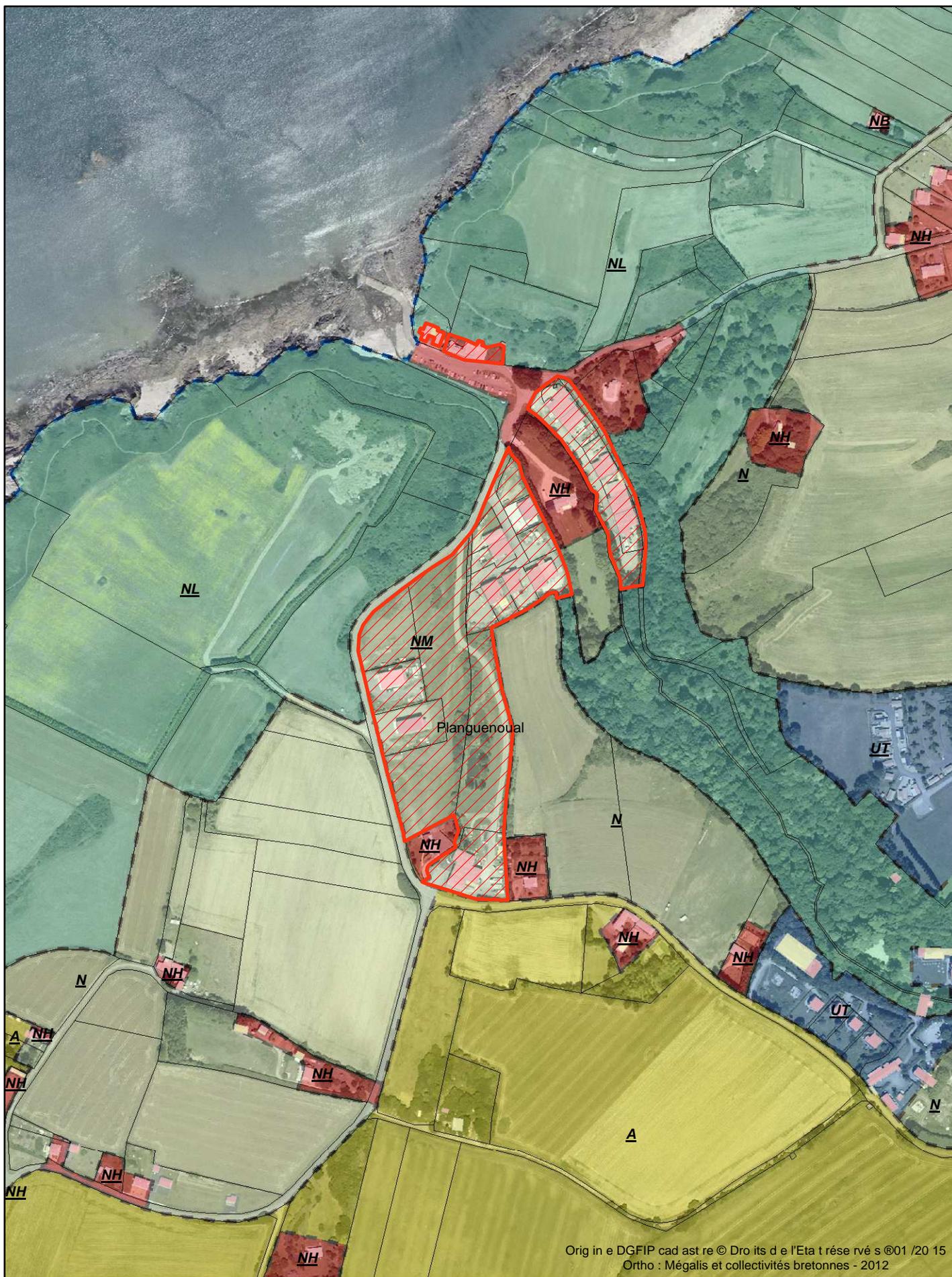


Vocation : Artisanale
 MOA : Privé
 Superficie en m² : 13517,673299
 Superficie commercialisable en m² :

Date: 19/02/2016

1:5 000





Origine : DGFIP cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2015
Ortho : Mègalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Artisanale
MOA : Commune
Superficie en m² : 53979,471246
Superficie commercialisable en m² :

Date: 19/02/2016
1:5 000





Origine DGFiP cadastre © Droits de l'Etat réservés ©01/2015
Ortho : Mégalis et collectivités bretonnes - 2012



Vocation : Industrielle
MOA : Syndicat Mixte
Superficie en m² : 148853,985892
Superficie commercialisable en m² :

Date: 19/02/2016

1:5 000

