

# Rapport d'analyse des résultats de l'application du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015

approuvé par délibération du Comité syndical du 28 mai 2021

## Table des matières

Introduction.....	3
La mise en œuvre du SCOT approuvé en 2015 .....	5
Le territoire du SCOT .....	10
La stratégie du SCOT : le PADD.....	13

### Axe 1 : accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants.....15



<i>Axe 1 : synthèse des questions évaluatives</i> .....	16
> Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire .....	17
> Intégrer les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc.....	20
> Proposer une offre en logements équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire.....	24
> Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins.....	26
> Affirmer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire .....	28
> Encourager la densification de l'urbanisation.....	32

### Axe 2 : créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire.....37



<i>Axe 2 : synthèse des questions évaluatives</i> .....	38
> Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, des centres-villes et des centralités de quartier .....	39
> Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités économes en espace .....	43
> Assurer le maintien et l'adaptation de la fonction productive agricole du territoire.....	49

### Axe 3 : respecter les équilibres environnementaux du territoire.....56



<i>Axe 3 : synthèse des questions évaluatives</i> .....	57
> Préserver les espaces à forte valeur écologique et garantir la fonctionnalité des corridors écologiques .....	59
> Promouvoir une exploitation durable des ressources .....	66
> Respecter l'identité paysagère du territoire .....	71
> Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques.....	74
> Protéger et valoriser l'espace littoral.....	77

### Axe 4 : la mise en œuvre du SCOT.....82



> La mise en compatibilité des documents d'urbanisme.....	83
> Mesurer l'atteinte des objectifs du SCOT.....	87

## Introduction

---

Le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc, créé le 12 septembre 2002 exerce de plein droit la compétence en matière d'élaboration, de révision, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale conformément à l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le premier Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc, dont l'élaboration a été prescrite le 12 juin 2003, a été approuvé par délibération du comité syndical le 25 janvier 2008. Dès 2011, les élus du syndicat mixte ont décidé de réviser le SCOT pour tenir compte des évolutions réglementaires (notamment les Lois « Grenelle) et des réflexions locales en cours dans le domaine de l'eau, de l'énergie, du commerce... le SCOT a été approuvé le 27 février 2015 et rendu exécutoire.

Le 27 novembre 2014, le Syndicat mixte a été transformé, par arrêté préfectoral, en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural. Suite à l'adoption de la loi NOTRe en 2015 et du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc de sept EPCI à fiscalité propre avant le 1er janvier 2017 à deux EPCI au 1er janvier 2017 (la communauté d'agglomération Saint-Brieuc-Armor Agglomération et la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer) et 70 communes - dont cinq communes nouvelles. Le Préfet des Côtes d'Armor, le 1er février 2017, a en conséquence pris un arrêté préfectoral modifiant les statuts du PETR. Le nouveau périmètre de celui-ci et, de facto, du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, désormais membres de la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

Or, le territoire du Pays de Saint-Brieuc est couvert par un SCOT exécutoire, approuvé le 25 février 2015 sur 63 communes et 7 EPCI. Les 13 communes membres de Lamballe Terre et Mer, qui étaient dans le périmètre du SCOT de Dinan et intègrent celui du Pays de Saint-Brieuc ne disposent donc d'aucun SCOT opposable à ce jour. Elles sont soumises, jusqu'à l'approbation d'un SCOT, à la règle de la constructibilité limitée.

Les Elus du Pays de Saint-Brieuc ont amorcé, en Conférence de Maires du 28 septembre 2018, une réflexion préalable à l'élaboration d'un nouveau SCOT sur les 70 communes. Pendant une matinée, les Maires ont échangé sur des questions comme celles de la densification des hameaux, de la qualité des logements et des lotissements produits, des évolutions sociétales vécues et ressenties, de la raréfaction des moyens financiers pour mettre en œuvre les politiques.

Mais d'autres questions préalables à l'élaboration du SCOT ont également été posées : quelle prise en compte de la singularité des communes ? Quelles sont les attentes des habitants actuels et futurs ? Comment faire un projet flexible qui s'adapte aux réalités de demain ? Comment sensibiliser la population ? Quelles postures adopter en tant qu'élus pour élaborer un projet à traduire dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc ?

La Conférence des Maires a marqué le point de départ d'une démarche vers l'élaboration d'un nouveau SCOT. Cette première étape a été suivie d'un séminaire, organisé le 28 novembre 2018, élargi aux partenaires institutionnels et à la société civile. Autour d'une ambition commune, les Elus, les Partenaires et les Représentants de la société civile ont débattu, ensemble, des objectifs engageant le territoire d'ici à 2040.

Par délibération du 21 décembre 2018, les élus du Pays de Saint-Brieuc ont décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau SCOT sur le périmètre en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 regroupant 70 communes et 2 Communautés d'agglomération (Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer).

Selon l'article L143-28 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 la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 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, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.*

*Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.*

*Lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale est identique à celui d'un plan local d'urbanisme intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 débat alors spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision.*

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

Au regard de la date d'approbation (27 février 2015) du SCOT du Pays de Saint-Brieuc actuellement en vigueur sur une partie du territoire, l'analyse des résultats de l'application du schéma devait donc être réalisée au plus tard le 27 février 2021.

Compte tenu du contexte sanitaire, lié à la COVID 19, l'ordonnance du 25/03/2020, état d'urgence sanitaire, déclaré lors de la première crise sanitaire (24 mars 2020), prolongé le 15 mai jusqu'au 10 juillet 2020 a enclenché une série de mesures permettant la prolongation des délais relatives aux procédures liées notamment à l'urbanisme (instruction des ADS, déroulement d'enquête publique, procédures d'élaboration ou de gestion des SCOT, etc.) pour notamment tenir compte de la fermeture des services publics et donc de l'impossibilité de poursuivre les procédures dans des conditions normales.

Par application de l'article 7 de l'ordonnance du 25/03/2020, les délais relatifs à l'obligation d'analyse des résultats de l'application du SCOT sont prolongés de 3 mois et 12 jours. Concernant le SCOT du Pays de Saint-Brieuc en vigueur, l'analyse des résultats et la délibération s'y rapportant doit intervenir avant le 7 juin 2021.

Le présent rapport d'analyse met en évidence les tendances observées au regard des orientations et des objectifs fixés par les élus, dans le SCOT, compte tenu de la difficulté d'observer des changements sur une période courte (6 ans). Par conséquent, les indicateurs sont adaptés en fonction de la temporalité des données et de la pertinence de leur analyse sur une période de 6 ans, au risque d'erreur d'interprétation ou de conclusion hâtive.

Ce rapport a été réalisé avec les méthodes d'évaluation et les outils d'aide à la décision fournis par la plateforme TEREVAL <https://sgevt.com/>. Cet outil applicatif, développé par la SGEvT (Société Générale d'Evaluation des Territoires), en collaboration avec le SCOT du Pays de Saint-Brieuc depuis 2014, a été déployé par le Pays de Saint Brieuc, en 2018, pour modéliser, piloter et évaluer la mise en œuvre du SCOT en vigueur et pour alimenter l'élaboration du SCOT en cours. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, cette application est mutualisée avec les Communautés d'agglomération de Lamballe Terre et Mer et de Saint-Brieuc Armor Agglomération (services urbanisme), pour répondre à leurs besoins d'évaluation.

## La mise en œuvre du SCOT du Pays de Saint Briec exécutoire depuis 2015

Le SCOT du Pays de Saint-Briec a été approuvé le 27 février 2015 et rendu exécutoire sur 63 communes du pays de Saint Briec, regroupées en 7 intercommunalités. Compte tenu de la création de 4 communes nouvelles (Binic-Étables sur Mer, Lamballe Armor, Ploeuc-L'Hermitage et Pordic), le SCOT 2015 en vigueur s'applique désormais sur 57 communes.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017 suite au nouveau schéma de coopération intercommunale, le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Briec a été modifié et élargi. Il comprend depuis cette date, 70 communes réunies en 2 Communautés d'agglomération : Lamballe Terre et Mer, Saint-Briec Armor Agglomération.

L'analyse des résultats de l'application du SCOT en vigueur porte sur le périmètre initial des 63 communes, ci-après dénommé « territoire du SCOT ». Pour la majorité des indicateurs, les analyses sont réalisées à l'échelle des 57 communes sur lesquelles le Scot approuvé en 2015 s'applique.







Au 1<sup>er</sup> avril 2021, le territoire est composé de 57 communes en tenant compte de la création des communes nouvelles de Binic-Etables-sur-Mer (communes fondatrices : Binic et Etables-sur-Mer), Lamballe Armor (communes fondatrices : Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual), Ploelec-l'Hermitage (communes fondatrices : Ploelec-sur-Lié et L'Hermitage Lorge) et Pordic (communes fondatrices : Pordic et Tréméloir).

Sur ces 57 communes, il est observé :

- 8 communes en RNU
- 4 cartes communales en vigueur
- 50 PLU en vigueur

Au 1<sup>er</sup> avril 2021, sur les 50 PLU en vigueur, 8 le sont sur les anciens territoires des communes nouvelles de : Binic-Etables sur Mer, Lamballe Armor et Ploelec-L'Hermitage<sup>1</sup>. Seule la commune nouvelle de Pordic est dotée d'un nouveau PLU exécutoire à l'échelle du périmètre de la commune nouvelle.

Compte tenu de la création des nouvelles communes les données INSEE ne sont plus disponibles sur les anciennes communes de Binic, Etables sur Mer, Lamballe, Meslin, Morieux, Planguenoual, Ploelec-sur-Lié, L'Hermitage Lorge, Pordic et Tréméloir.

Suite à la prise de compétence urbanisme par Saint-Brieuc Armor Agglomération, en 2017, un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration, sur les 32 communes membres. Son approbation est prévue pour 2023.

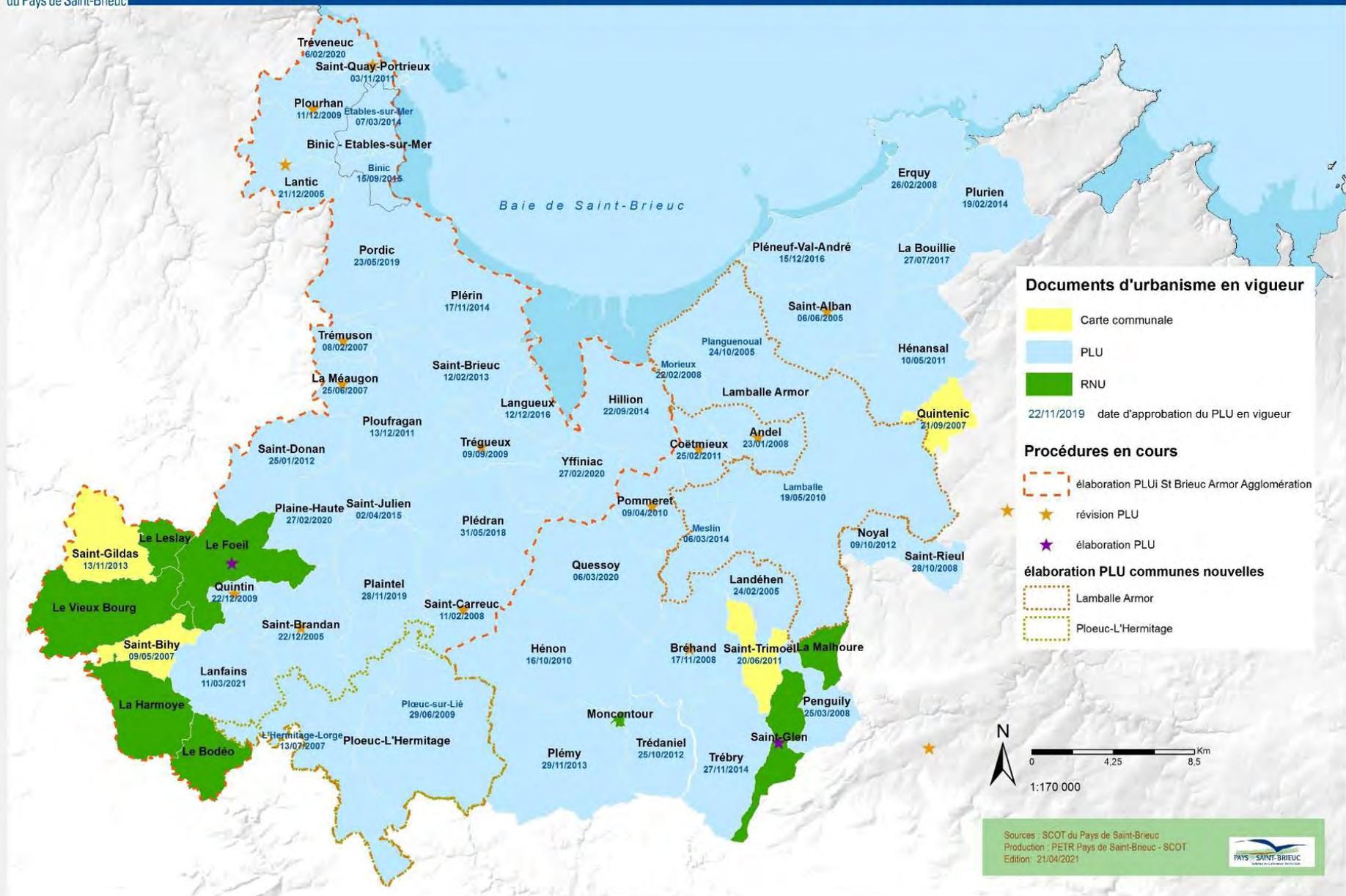
**Compte tenu de l'état des lieux des documents d'urbanisme en vigueur et des procédures en cours, au 1<sup>er</sup> avril 2021, sur les 57 communes du territoire du SCOT (limites administratives en vigueur au 1.04.201), il est dénombré :**

- **41 communes couvertes par un document d'urbanisme compatible ou en cours de mise en compatibilité avec le SCOT**
- **2 communes couvertes par une carte communale non compatible avec le SCOT**
- **3 communes en RNU (règlement national d'urbanisme)**
- **11 communes couvertes par un PLU non compatible avec le SCOT**

---

<sup>1</sup> La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Ploelec-L'Hermitage a été approuvée, par délibération du Conseil communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le 22 avril 2021. Les indicateurs, arrêtés au 31.03.2021 et présentés dans le présent rapport, ne prennent pas en compte le document récemment applicable.

# SCOT 2015 : documents d'urbanisme en vigueur et procédures en cours



*Les grandes orientations du SCoT sont confirmées dans les documents d'urbanisme locaux compatibles.*

Les premiers résultats de la mise en œuvre du SCoT s'appuient ainsi au travers de ces mises en compatibilité avec le SCoT, tout particulièrement en termes de consommation de l'espace, de préservation de la biodiversité, de développement économique, et d'objectifs résidentiels.

### *Les grands équilibres du territoire*

Concernant les grands équilibres du territoire, en 2020, il est possible de comptabiliser à l'appui des zonages des documents d'urbanisme en vigueur, la répartition de l'usage des sols de la manière suivante :

- 11 % de zones d'habitat ou mixtes ;
- 3 % de zones d'activités
- 2 % de zones de service, loisir et tourisme ;
- 27 % de zones naturelles ;
- 58 % de zones agricoles.

La part des espaces agricoles et naturels est préservée. Elle constitue 85% du territoire et elle est restée stable. Les surfaces dédiées aux zones à urbaniser ont été réduites d'1%.

## Le territoire du SCOT approuvé en 2015

---

Le périmètre du SCoT du Pays de Saint Briec en vigueur, concerne un territoire qui regroupait, en 2015, 64 communes, localisé dans le département des Côtes d'Armor, en Région Bretagne. Il se composait alors de 6 communautés de communes : CC Côte de Penthièvre, CC de Lamballe Communauté, CC du Pays de Moncontour, CC de Quintin Communauté, CC du Sud Goëlo, CC Centre Armor Puissance 4 et d'une communauté d'agglomération Saint Briec Agglomération.

D'une superficie de 1165 km<sup>2</sup>, le territoire accueille aujourd'hui une population permanente de 204 852 habitants au 1er janvier 2021 (Source : RP 2018 INSEE). Alliant modernité urbaine, tradition agricole productive et attrait touristique (stations balnéaires, littoral, richesses naturelles et paysages remarquables), le territoire du Pays de Saint Briec est le siège de nombreux enjeux en termes de développement auxquels le SCoT s'est attaché à répondre au travers d'orientations et d'objectifs partagés.

En particulier peuvent être soulignés comme enjeux prégnants pour le territoire :

- Le maintien des habitants et l'accueil de la population, la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que l'attractivité du territoire. Ces enjeux ont permis de guider les choix en matière de démographie sur le territoire à l'horizon 2030.
- L'accueil des entreprises : équilibre du territoire, consommation de l'espace par les activités, intégration paysagère, requalification des friches commerciales, le maintien de la fonction productive du territoire, l'intégration des projets à venir (LGV Bretagne.), la localisation des activités commerciales.
- Le développement économique valorisant les ressources du territoire en revitalisant la fonction économique des centres-bourgs et des centres-villes d'un point de vue commercial et tertiaire tout en permettant l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace.
- La fonction productive agricole du territoire demeure une composante majeure de l'économie du Pays de Saint-Briec, mais également des points de vue paysager et identitaire. En ce sens, le SCoT soutient son maintien et son adaptation.

- La mise en valeur et le développement des éléments constituant l'attractivité économique de l'espace littoral, représentant un atout pour le Pays de Saint-Brieuc tant sur le plan résidentiel qu'économique, sont primordiaux afin de garantir la pérennité de sa fonction économique et sa diversité.
- La gestion de l'eau représentant un enjeu stratégique sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc, et particulièrement en matière d'assainissement.
- Une meilleure répartition de l'offre de formations, d'équipements culturels, de loisirs, de santé malgré la bonne représentation sur les territoires communaux. En effet la prise en compte et l'anticipation des projets d'équipements, leur localisation (équilibre géographique, rayonnement du Pays et de la ville-centre) et l'accès aux services (notamment aux soins) demeurent des enjeux forts pour le territoire.
- L'organisation polycentrique et peu dense du territoire rend difficile la mise en place de transports en commun performants. C'est pourquoi la voiture reste le mode de transport privilégié pour les déplacements domicile-travail (75% des déplacements liés au travail sont effectués en voiture). La réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens ainsi que la réduction des distances de déplacement pour certains motifs (achats, loisirs, emploi.) apparaissent comme des objectifs primordiaux.

Le territoire est divisé en 7 grands types de milieux naturels : les milieux bocagers (au sud et à l'ouest) ; les milieux ouverts ; les milieux humides et aquatiques (vallées) ; les landes ; les zones urbanisées (concentrées autour de la baie) et les milieux marins. Pour préserver ces richesses patrimoniales et les valoriser, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Equilibre entre le maintien des espaces naturels, le développement économique, touristique, les activités agricoles et de loisirs;
- Protection des zones humides et de leurs fonctionnalités ;
- Reconquête de la continuité des cours d'eau ;
- Préservation d'une trame verte et bleue garante de la fonctionnalité et de la pérennité des milieux naturels sur l'ensemble du territoire ;
- Préservation de la diversité paysagère et des conditions de préservation des sites particulièrement sensibles ;
- Amélioration de la qualité des entrées de villes et de la lisière urbaine ;
- Prise en compte des risques d'évolution des zones submersibles à long terme, de la réduction des ressources futures en eau dans la définition des zones d'aménagement et des principes d'aménagement.
- Mise en œuvre des prescriptions et recommandations dans les documents d'urbanisme.

En matière d'énergie, la production d'énergies renouvelables représente environ 5% des consommations. Pour pallier l'impact énergétique des transports en diminuant les distances de déplacement un développement des modes de transports en commun ou mutualisés est nécessaire (covoiturage), en favorisant les modes doux. Il est également mis en exergue la nécessité de réhabiliter les bâtiments existants, d'accompagner la production de bâtiments neufs pour assurer leur performance et de permettre un déploiement des énergies renouvelables, de limiter le développement de l'usage de l'électricité en particulier pour le chauffage.

## La stratégie du SCOT approuvé en 2015

---

Le SCoT est articulé autour de quatre axes phares inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- ➔ Accompagner le développement démographique du territoire et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants prévus en 2030
- ➔ Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire
- ➔ Respecter les équilibres environnementaux du territoire
- ➔ Mettre en place des outils et une gouvernance commune garantissant la mise en œuvre des orientations et objectifs retenus

...qui se déclinent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

### **Accompagner le développement démographique du territoire et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants prévus en 2030**

- Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire
- Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux arrivants
- Promouvoir des nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace

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

- Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, centres villes et centralités de quartier
- 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

### **Respecter les équilibres environnementaux du territoire**

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

### **Mettre en place des outils et une gouvernance commune garantissant la mise en œuvre des orientations et objectifs retenus**

- Les documents qui doivent être compatibles avec le SCOT
- L'observation, le suivi, l'évaluation du SCOT
- Réfléchir à la mise en place d'outils communs pour mettre en œuvre les orientations du SCOT

Le SCoT est un document « pivot ». Il est voué à transposer les mandats des documents de rang supérieur et à rendre cohérentes les différentes politiques sectorielles. Dans le même temps, il doit être appliqué par les acteurs locaux dans leurs politiques d'aménagement. En ce sens, l'objet du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, au travers de prescriptions juridiquement opposables aux documents de rang inférieur et aux opérations subordonnées (PDU, PLH, PLU, Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et Opérations de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher). Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Il s'agit donc, afin de traduire les objectifs du PADD, de s'assurer :

- du respect du principe de subsidiarité (par rapport aux PLU notamment), au moyen d'orientations pouvant laisser des choix de mise en œuvre par les documents inférieurs en toute compatibilité ;
- de l'efficacité des orientations au regard de l'ambition stratégique (proportionnalité) ;
- et de la cohérence globale du SCOT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but poursuivi).

...tout en favorisant le fait que chaque acteur du territoire s'approprie les dispositions du SCoT et trouve sa place dans la dynamique du développement territorial.

Le présent rapport d'analyse aborde ces questionnements.



# 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

<b>Ce qui dit le SCoT</b>	<b>Enjeux principaux</b>	<b>Questions évaluatives</b>	<b>Indicateurs</b>
<b>Confirmer le rôle des pôles comme élément structurant du développement du territoire</b>			
Affirmer le rôle central de la ville de Saint Briec et de son Agglomération	Attractivité Maintien des équilibres du territoire Maîtrise des impacts de développement urbain sur les milieux	Le pôle central d'agglomération, identifié dans le SCOT comme élément structurant du développement du territoire, a-t-il été renforcé et conforté dans son rôle ?	Attractivité productive et résidentielle Dynamiques d'emplois Couverture en équipements, services et commerces structurants et de proximité à l'échelle des bassins de vie
Confirmer le rôle des pôles secondaires		Les pôles secondaires, identifié dans le SCOT comme élément structurant du développement du territoire, ont-ils été renforcés et confortés dans leur rôle ?	
Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales		Le SCoT a-t-il permis de maintenir les services et équipements de première nécessité dans ces communes ?	Couverture en équipements, services et commerces de proximité
Intégrer les grands projets d'équipements et de services		Les projets structurants identifiés dans le SCOT ont-ils été réalisés ?	Réalisation des équipements et services structurants
<b>Répondre aux besoins en logements des résidents et des nouveaux arrivants</b>			
Proposer une offre en logements équilibrée sur l'ensemble du territoire	Maintien de la population et accueil des nouveaux arrivants	Le territoire a-t-il atteint l'objectif de produire 1800 logements en moyenne par an selon la répartition territoriale fixée ?	Evolution des besoins en logements Evolution du parc de logements (dont logement social) Dynamique de construction
Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins		La production de logements est-elle adaptée aux besoins de la population et réalisée selon l'armature territoriale ?	
<b>Promouvoir de nouvelles formes urbaines et résidentielles économes en espace et en énergie</b>			
Affirmer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire et limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine	Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Le territoire a-t-il prioritairement densifié le tissu urbain existant dans une démarche de renouvellement urbain ou de densification pour les besoins en logements ?  Le territoire a-t-il atteint l'objectif de réduire de 30% la consommation foncière et de ne pas dépasser, 80 hectares en moyenne par an, pour les besoins de l'habitat ?  Les objectifs de densité résidentielle différenciés selon les communes ont-ils été atteints ?	Evolution du parc de logements dans et hors enveloppe urbaine  Consommation foncière pour les besoins de l'habitat  Densité résidentielle

## CONFIRMER LE RÔLE DES PÔLES COMME ÉLÉMENT STRUCTURANT DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### *Ce qui dit le DOO*

- Affirmer le rôle central de la ville de Saint-Brieuc et de son Agglomération
- Confirmer le rôle des pôles secondaires
- Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire

### Enjeux du SCoT

A mi-chemin entre Rennes, et Brest, le Pays de Saint-Brieuc joue un rôle de pôle à part entière sur l'axe qui relie ces deux métropoles régionales. La RN12 et la LGV desservent les villes de Saint-Brieuc et de Lamballe, distantes de l'une de l'autre d'à peine 20 km. À l'Ouest, le Pays jouxte l'agglomération de Guingamp, à l'Est celle de Dinan et au Sud celle de Loudéac.

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc est caractérisé par sa multipolarité. Ce dernier peut se scinder en deux secteurs géographiques : au nord les pôles urbains et littoraux, et au sud les pôles ruraux, correspondant aux bourgs structurants et trois composantes territoriales. Le DOO indique que cette structure urbaine, traditionnellement multipolaire, est un atout pour le territoire qu'il convient de renforcer en y recentrant le développement. Cette armature a servi et 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.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

Depuis l'approbation du SCoT *la ville de Saint-Brieuc s'est confortée dans son rôle de pôle central du territoire*. Le centre-ville de Saint-Brieuc propose une offre commerciale de proximité complète et diversifiée. Cependant, sa diversité commerciale est en réelle fragilité face à l'important développement de la vacance commerciale sur les principaux linéaires du cœur commerçant. Malgré les orientations du SCoT il est important de continuer les efforts concernant la maîtrise de périphérisation des activités commerciales pour préserver le centre-ville. En effet, Les espaces commerciaux de périphérie, proposant une offre diversifiée et une forte puissance d'enseignes, sont ainsi en concurrence directe avec le centre-ville de Saint-Brieuc.

Par ailleurs, le centre-ville profite de nouveaux aménagements urbains qualitatifs mais restent caractérisés par des espaces structurants et commerciaux parfois vieillissants et une vacance commerciale très présente impactant sur l'ambiance d'achat et son niveau d'attractivité. Le centre-ville profite de la présence d'équipements non marchands structurants notamment scolaires et publics jouant un rôle de fréquentation essentiel. Néanmoins, le départ d'équipements médicaux majeurs a impacté le niveau d'attractivité de la centralité. Enfin, la vacance en logement peut traduire une inadaptation du parc aux attentes des ménages mais également un certain vieillissement des logements sur le centre-ville.

*En ce qui concerne la ville de Lamballe*, (aujourd'hui Lamballe-Armor), *pôle secondaire*, elle profite d'une offre commerciale diversifiée et de qualité permettant de répondre aux besoins du quotidien (alimentaire,

pharmacie, hygiène-santé) mais également à des besoins anomaux en équipement de la personne et de la maison. La fonction identité du centre-ville de Lamballe est affirmée grâce à la préservation de son patrimoine bâti puis à la mise en valeur d'espaces de convivialité tel que la place du Martray et les jardins publics. Néanmoins certains espaces comme la rue du Val se caractérisent par des aménagements vieillissants et où l'ambiance d'achat doit être améliorée. Par ailleurs, la vacance en logement peut traduire une inadaptation du parc aux attentes des ménages mais également un certain vieillissement des logements sur la centralité. Le centre-ville de Lamballe préserve un rôle de polarité structurante en matière de services. En effet, plusieurs équipements structurants et services médicaux se trouvent implantés sur le centre-ville. Leur maintien en centre-ville est essentiel.

Les pôles urbains de Lamballe-Armor et de Saint Briec concentrent l'offre d'équipements de formation, de santé et culturels, et l'offre de services et d'animations répartis dans les communes, le Pays dispose d'une offre d'équipements satisfaisante qui est un facteur d'attractivité pour les ménages et les entreprises. Ils représentent les deux pôles d'équipements supérieurs du Pays. Saint Briec accueille 28% des équipements du territoire (1471 équipements) tandis que Lamballe-Armor en accueille 8%.

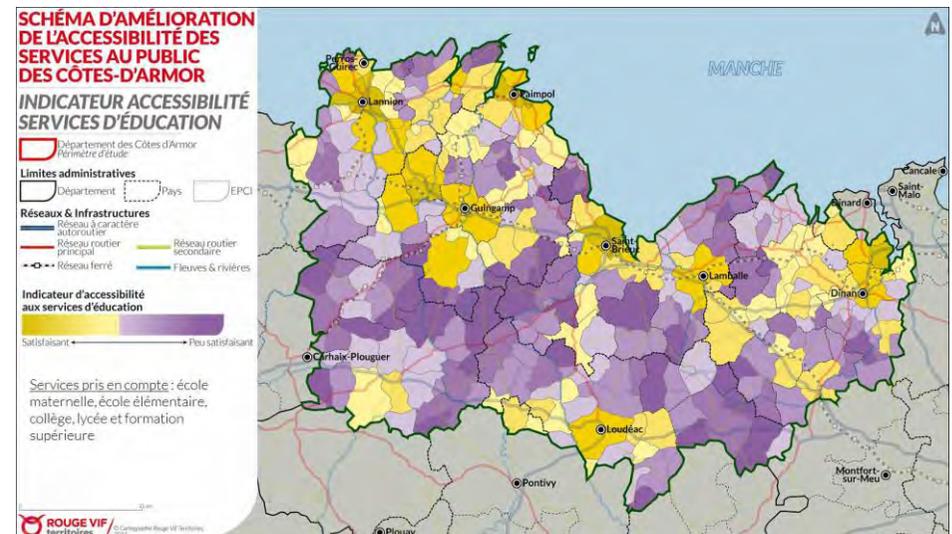
Les communes de la première commune de Saint Briec sont pour la plupart considérées comme des pôles d'équipements intermédiaires. Globalement, les communes présentant un panel diversifié dans les gammes d'équipements et services sont celles dont la population est supérieure à 3000 habitants.

Selon la définition de la base permanente des équipements de l'INSEE (destinée à fournir le niveau d'équipement et de services rendus par un territoire à la population), un pôle d'équipement est une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme. La

classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines. Pour la base d'équipements 2010, 95 équipements sont ainsi retenus qui se répartissent en trois gammes :

- Gamme de proximité (29 équipements dont école maternelle, pharmacie, poste...);
- Gamme intermédiaire (31 équipements dont collège, supermarché, trésor public...);
- Gamme supérieure (35 équipements dont lycée, maternité, hypermarché...).

#### *Les équipements et offres universitaires, scolaires et d'accueil de la petite enfance*



Source : SDAASP 22 2017-2023

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma départemental de l'accessibilité des services au public des côtes d'Armor, un diagnostic concernant l'accessibilité au service d'éducation a été réalisé. La carte ci-dessus

montre que les zones urbaines agglomérées de Saint Briec et de Lamballe présentent une accessibilité satisfaisante des services d'éducation. Au contraire, les zones littorales Est et Nord-Ouest, ainsi que les zones périurbaines et rurales présentent une accessibilité aux services d'éducation peu satisfaisante.

Néanmoins, la concentration sur les pôles et l'importance des territoires ruraux fait de la question de l'accessibilité des services et donc des services de mobilité une question cruciale. Cette problématique se trouve accentuée par la difficulté de renouvellement des médecins généralistes et spécialistes.

Avec l'éclatement des centres d'enseignement supérieur et des équipements de santé dans la Ville de Saint Briec mais aussi sur les communes périurbaines de première couronne, cette problématique concerne également l'offre de mobilité dans la zone urbaine agglomérée, notamment en ce qui concerne l'accessibilité par les modes doux.

#### *Les pôles littoraux nord-ouest et nord-est identifiés dans le SCOT 2015*

Les 4 pôles littoraux se caractérisent par une offre commerciale dense et profitant d'une attractivité touristique importante. Ils profitent de qualités urbaines notables favorisant un attachement réel des habitants à leur centre-ville. On y retrouve une ambiance conviviale et qualitative. La fonction services est parfois en fragilité du fait de l'éclatement de l'offre de santé à l'échelle du territoire communal notamment.

#### *Le pôle aggloméré de Saint-Briec*

Ce pôle organisé autour du pôle majeur de Saint-Briec est caractérisé par un développement péri-urbain. En effet, ces centres-villes ont pour la plupart un poids commercial modéré voir faible au regard de l'éclatement de l'offre commerciale à l'échelle du territoire communal. Proposant une offre de proximité, ces communes souffrent toutefois peu de vacance commerciale. Par ailleurs, elles sont peu caractérisées par l'existence d'un

espace de convivialité aménagé et attractif mais davantage par des espaces publics fonctionnels et routiers.

#### *Les pôles ruraux Ouest*

Ces pôles proposent une offre commerciale de proximité et de services bien développée leur permettant de rayonner au-delà de leur limite communale. Ils se caractérisent également par l'existence d'un premier niveau d'offre en culture-loisirs et équipement de la personne. Les aménagements en centres-bourgs sont de qualité moyenne voir vieillissants mais ils profitent d'un cadre bâti et patrimonial riche à valoriser davantage. Ces pôles profitent de la présence d'équipements non marchands en centralité : écoles, bibliothèque, services publics,... mais souffrent d'une forme de périphérisation de l'offre de santé.

#### *Les pôles ruraux Est*

Les communes de ce pôle disposent d'une offre commerciale de proximité qui répond aux besoins de la population communale et de certaines communes alentours. Ces centres-bourgs concentrent la majorité de l'offre commerciale communale mais souffre d'une vacance commerciale bien présente pour la plupart.

L'éclatement de l'offre commerciale à l'échelle même de la centralité et les faibles qualités urbaines ne permettent pas l'affirmation d'espaces de convivialité qualitatifs et attractifs. Par ailleurs, les taux de vacance en logement élevés peuvent traduire de réelles problématiques d'habitat en centralité, notamment avec l'existence de logements dégradés et ne répondant plus aux attentes des ménages. La présence d'équipements non marchands en centralité profite à l'attractivité de ces dernières.

Enfin ces communes se caractérisent par des taux de vacance en logement particulièrement faible témoignant du niveau d'attractivité résidentielle de ces communes.

*(sources : diagnostic du SCOT en cours d'élaboration : analyse des indicateurs sur les pôles identifiés dans le SCOT 2015 – Lestoux et Associés).*

## Intégrer les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc

### Ce qui dit le DOO

*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*

### ➤ *Le projet de création d'un parc éolien offshore en baie de Saint-Brieuc, et le port de maintenance (du parc) de Saint-Quay-Portrieux*

Le projet éolien en mer au large de la Baie de Saint-Brieuc est développé par Ailes Marines, société détenue à 100% par l'énergéticien IBERDROLA. Lauréate en avril 2012 de l'appel d'offres, Ailes Marines est en charge du développement, de la construction et de l'exploitation du parc éolien en mer, dans la zone définie par l'État français, dans la baie de St-Brieuc.

Le parc de Saint-Brieuc, dont la mise en service est prévue en 2023, sera constitué de 62 éoliennes de 8 Mégawatts, pour une puissance totale de 496 Mégawatts. Les turbines seront réparties sur une surface de 75 km<sup>2</sup>, l'éolienne la plus proche étant située à 16,3 km des côtes bretonnes. La production d'énergie attendue s'élèvera à 1 850 Gigawattheures. Les travaux d'installation ont commencé au 1er semestre 2021, pour une mise en service fin 2023. Deux câbles d'exports sont également installés et exploités par RTE. Les câbles vont de la sous-station électrique jusqu'à la plage de Caroual, à Erquy.

Pour les besoins de la construction, Ailes Marines avait prévu de retenir initialement le port de St Quay-Portrieux. Or, c'est désormais la commune de Pleudaniel qui a été choisie (hors périmètre du SCOT).

### ➤ *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*

Le Plan de Référence du Légué, réalisé en 1996 et réactualisé en 2004, en association avec l'ensemble des partenaires locaux (Conseil Général, Villes de Saint-Brieuc et de Plérin, CCI, et Saint-Brieuc Agglomération), a contribué à l'élaboration d'un programme d'aménagements qui se veut

être une traduction des attentes et des besoins sur le périmètre du port du Légué. Ainsi, il y est fait mention de l'ensemble des enjeux matériels et immatériels de ce site Briochin emblématique (activités, loisirs, nature, culture, histoire et habitat). S'appuyant sur cette démarche prospective, Saint-Brieuc-Agglomération a engagé les acquisitions de biens fonciers et immobiliers situés dans le périmètre d'intérêt communautaire arrêté en 2004. Cette politique a abouti à la pleine propriété d'un ensemble de bâtiments, situé entre le Pont de Pierre et le nouveau centre d'activités maritimes Rosengart, permettant actuellement d'engager la rénovation urbaine du site du « Quai Armez ».

Le site du Carré Rosengart affiche désormais un taux de remplissage de 95 % et aujourd'hui, l'ensemble des lots du Quai-Armez ont été vendus pour des activités privées. Les ateliers Éric-Tabarly et Florence-Arthault, propriétés de SBAA, sont loués intégralement au rez-de-chaussée, ainsi que 4 locaux d'atelier de 200 m<sup>2</sup> chacun à l'étage. Les quatre îlots accueillent désormais des locaux d'activités dédiés aux entreprises du secteur nautique, des commerces, ainsi que 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Par ailleurs, le déménagement d'une partie du port de commerce vers l'aval a libéré un bassin. 100 anneaux supplémentaires et de 300 places à sec ont été créés.

La requalification du port du Légué, à Saint-Brieuc, s'est poursuivi avec des travaux réalisés à l'ancienne maison des Douanes, propriété de SBAA. Ces biens ont été vendus à la société publique locale Baie d'Armor Aménagement.

➤ ***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 fait que la LGV Bretagne-Pays de la Loire allait mettre Saint-Brieuc à 2 h 10 de Paris dès l'été 2017 a été le déclencheur du projet de pôle d'échanges multimodal de la gare de Saint-Brieuc.

Ce projet désormais réalisé a pour objectif de fluidifier la mobilité dans le centre-ville et autour du pôle d'échanges, à faciliter le cheminement vers le centre situé à 500 mètres et, grâce à une passerelle aérienne entre les côtés nord et sud de la gare, à renforcer la connexion des quartiers, notamment celui de Robien.

Des immeubles de bureaux, de logements, ainsi que des hôtels devraient prendre place autour de la gare.

Ce projet s'est combiné avec celui de TEO, ces grands travaux visant à donner un nouveau souffle en matière d'attractivité commerciale et résidentielle à Saint-Brieuc, ville-centre dans une agglomération élargie.

L'inauguration de ces deux chantiers structurants a eu lieu le 21 septembre 2019



Source : Observatoire Photographique du Paysage du Pays de Saint-Brieuc  
le quartier de la Gare Saint-Brieuc 2014 – 2019

➤ *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*

Le TEO, transport Est-Ouest, est la ligne de bus qui traversera Saint-Brieuc, de Chaptal aux Plaines-Villes, via le centre-ville. L'objectif est d'améliorer la performance du couloir bus pour compléter la ligne à haut niveau de service (priorité aux carrefours, stations accessibles et dimensionnées, parkings relais...).

Au-delà du bus, TEO fait cohabiter les différents modes de déplacement, et redessine la ville de Saint-Brieuc, puisqu'il s'accompagne d'effacement des réseaux aériens, de la création d'aménagements paysagers etc... Avec un haut niveau de service, la ligne de bus TEO (Transport Est-Ouest) conjugue à la fois rapidité, régularité, fréquence et confort : 8 km de ligne, 21 stations et 2 parkings relais aux Plaines Villes (ouest) et à Chaptal (est) à terme.

La liaison entre le Pont d'Armor et la Place de la Cité offre depuis 2014 une liaison efficace de l'ensemble des quartiers Est et du campus universitaire Mazier au centre-ville. De 2017 à 2019, entre le secteur de la Croix Mathias et le Pont d'Armor, un nouveau partage de l'espace public a été créé au bénéfice des transports en commun et des modes doux.

Depuis 2019, la « nouvelle » place du Guesclin a été mise en service, tout comme le parvis nord de la Gare avec la nouvelle gare urbaine (TUB) et la maison du vélo qui abrite Rou'libre et des stationnements sécurisés pour les vélos. Le projet va se poursuivre par l'aménagement d'ici 2024 des trajets de la Croix Mathias au quartier des Plaines-Villes, à l'ouest, et de la Place de la Cité à Chaptal, à l'est.

➤ *la création d'un collège à l'Est de l'agglomération briochine entre Lamballe et Saint-Brieuc*

Initialement envisagé sur la commune d'YFFINIAC, à proximité du secteur urbanisé de la Gare, le projet s'est finalement concrétisé sur la commune d'HILLION, à proximité de l'agglomération de Saint-René. Le Département a décidé de construire ce nouvel équipement, structurant au niveau d'un bassin de vie, à Hillion, le canton de Langueux étant le seul qui n'avait pas

de collège. 370 élèves ont découvert le nouveau collège à la rentrée scolaire 2020/2021. Ils seront jusqu'à 700 à terme. Le bâtiment de 8676 m<sup>2</sup>, recouvert d'un bardage bois, donne face à son portail d'entrée. Un gymnase s'est construit juste à côté. Cet équipement a un impact en termes d'attractivité vis-à-vis de nouvelles populations, notamment les familles. L'amélioration du cadencement des bus conforte ce positionnement intéressant

## Proposer une offre en logements équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire

### *Ce qui dit le DOO*

*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 ci-après. Les PLH ont la charge de décliner ces chiffres.*

*(page 12 du DOO) :*

- 200 logements/an pour la CDC Sud Goelo
- 900 logements/an pour Saint-Brieuc Agglomération
- 200 logements/an pour la CDC Côte de Penthièvre
- 300 logements/an pour Lamballe Communauté
- 200 logements/an pour le secteur rural qui rassemble la CFC Pays de Moncontour (70 logements/an), Quintin Communauté (70 logements/an) et la CDC Centre Armor Puissance 4 (60 logements/ans)

*Poursuivant l'objectif d'une structuration des pôles identifiées ci-dessus, 80% des logements produits sur le territoire devront être situés sur les pôles (contre 76% entre 2000 et 2010) (page 12 du PADD).*

### Enjeux du Scot

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).

Avec un défi de production annuelle de 1800 logements par an le SCOT 2015 s'est fixé un objectif maximal de consommation foncière pour les besoins de l'habitat, de l'ordre de 80 hectares par an, à horizon 2030, répartis entre les EPCI. Cette consommation d'espaces s'appuyait sur une densité moyenne à l'échelle du SCOT 2015 de 22.5 logements par hectare.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

L'évolution démographique constatée sur l'ensemble des secteurs intercommunaux<sup>2</sup> reflète en réalité une croissance de population nettement plus ralentie que le scénario envisagé, passant d'un taux de croissance annuel moyen de 0.82% entre 2008 et 2013, à un taux de 0.20% entre 2013 et 2018.

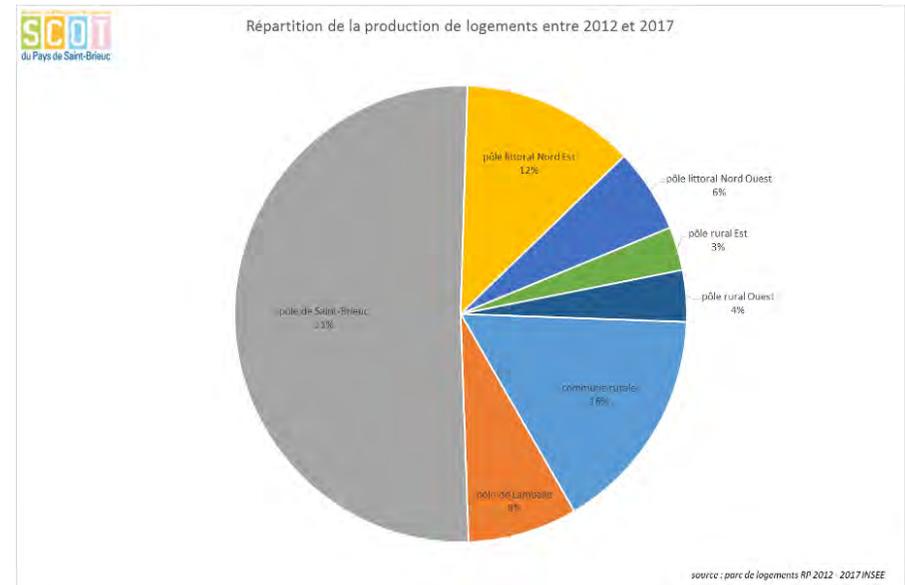
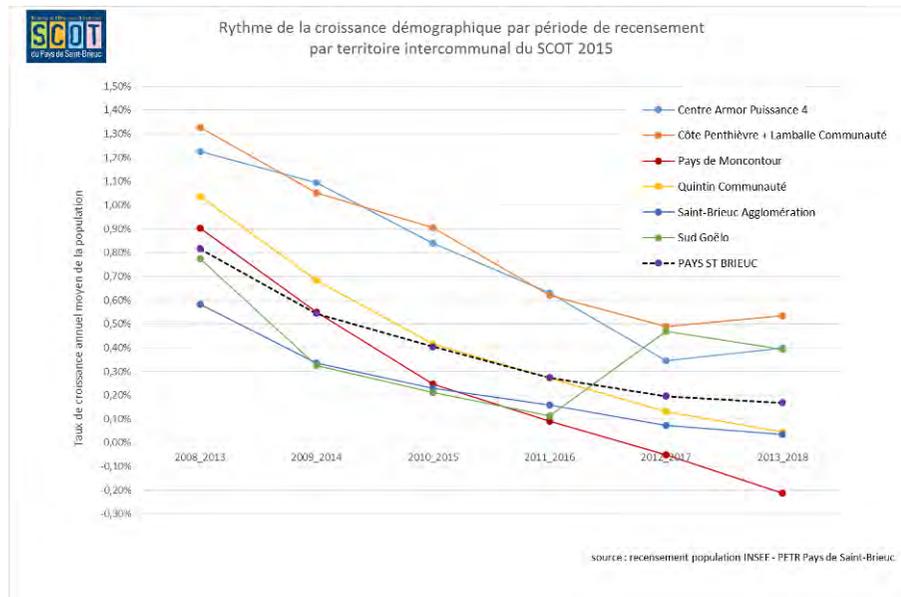
---

<sup>2</sup> Les données des ECPI de Lamballe Communauté et de Côte de Penthièvre ont été regroupées considérant la création de la commune nouvelle de Lamballe Armor. Planguenoual, commune fondatrice était membre en 2015 de la CDC Côte de Penthièvre alors que les autres communes fondatrices (Lamballe, Meslin et Morieux) faisaient partie de Lamballe Communauté.

Cette évolution démographique a eu un impact sur l'évolution du parc de logements qui affiche une production de 5 640 logements (source INSEE) entre 2012 et 2017, soit une moyenne de 1 128 logements par an.

Il est constaté que 84% des logements ont été produits dans les pôles.

EPCI	Objectifs de production annuelle	nombre de logements produits en moyenne par an
Centre Armor Puissance 4	60	26
Côte de Penthièvre + Lamballe Communauté	500	505
Pays de Moncontour	70	48
Quintin Communauté	70	33
Saint-Brieuc Agglomération	900	576
Sud Goëlo	200	101
<b>Territoire SCOT 2015</b>	<b>1800</b>	<b>1128</b>



## Favoriser la réalisation de logements adaptés aux besoins

### Ce qui dit le DOO

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

SYNTHESE		
Communes membres d'un EPCI doté d'un PLH vigueur après 2010	Application du PLH en vigueur <sup>3</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		Catégories A ou B ou C
Communes pôles de moins de 3000 habitants		

### Enjeux du Scot

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. Les politiques locales de l'habitat, mises en place et à mettre en place, prendront en compte cet objectif de diversification de l'habitat.

<sup>3</sup> Les PLH sont compatibles avec les orientations du SCOT

## Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

Partant du constat d'un déficit de logement social et de sa mauvaise répartition sur le territoire, les élus en charge de l'élaboration du SCOT en 2015 ont décidé d'écrire une orientation qui avait pour objectif de rééquilibrer la production de logement social en tenant compte des politiques sectorielles en place à l'échelle intercommunale (Programmes Locaux de l'Habitat) et des obligations réglementaires qui incombent aux communes depuis la loi SRU de 2000.

En 2015, 4 PLH étaient en vigueur sur : Saint-Brieuc Agglomération, Lamballe Communauté, Côte de Penthièvre et la CDC Sud Goëlo.  
Au 1<sup>er</sup> avril 2021, les 57 communes sur lesquelles s'applique le SCOT en vigueur sont couvertes par les PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération et de Lamballe Terre et Mer, compatibles avec les orientations et les objectifs du SCOT 2015.

L'orientation du SCOT poursuit l'objectif d'une production de logement social sur toutes les communes du Pays de Saint-Brieuc mais en adoptant une mise en œuvre différenciée selon les secteurs du territoire. Les PLU révisés depuis 2015 ont globalement retranscrit l'objectif de mixité sociale dans les opérations d'urbanisme même si quelques difficultés ont été relevées :

- Les communes les plus rurales n'ont pas toujours pu mettre en œuvre cette orientation pourtant inscrite dans le PLU faute d'opérateur social enclin à produire du logement sur la commune (crainte de ne pas trouver de locataires)
- Par ailleurs, la raréfaction des crédits affectés à la construction de logements sociaux a contraint les opérateurs à concentrer leurs efforts de production sur les territoires dits en tension.

## Affirmer le renouvellement urbain comme modèle de développement prioritaire et limiter l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine

### *Ce qui dit le DOO*

*Dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, les communes réalisent une étude de densification des zones déjà urbanisées.*

*Les documents d'urbanisme organisent prioritairement la densification du tissu urbain.*

*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.*

*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 de l'espace*

### Enjeux du Scot

Investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour le Pays de Saint-Brieuc. Celui-ci comporte le double objectif de préserver les richesses agricoles et naturelles et de valoriser 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.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

#### *Les études de densification dans les PLU approuvés depuis 2015*

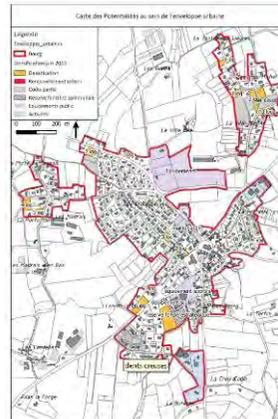
Le SCOT a prescrit le développement préférentiel de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines à hauteur de 25% des besoins en foncier de la commune à horizon des études de révision du PLU. Avant que la disposition ne devienne réglementaire, il a encouragé les communes à mener une étude de densification des zones déjà urbanisées pour connaître le potentiel de renouvellement urbain dans ces zones.

Il ressort, après analyse des études de densification réalisées lors de la révision des PLU, que les communes respectent l'orientation du SCOT.

Cependant, la méthode retenue pour identifier les potentiels fonciers diffère d'une commune à l'autre (ou d'un bureau d'études à l'autre) rendant chaque étude de densification singulière.

- **Délimitation du périmètre d'étude**

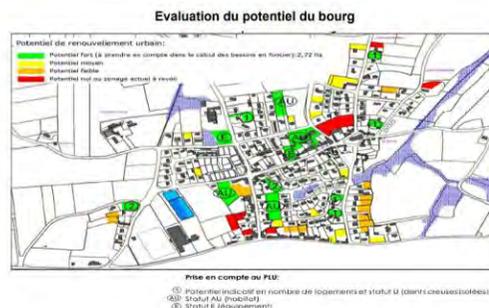
Le SCOT indique que l'étude de densification porte sur les secteurs déjà urbanisés de la commune. Certaines communes font le choix de retenir les zones construites ou constructibles alors que d'autres reprennent la délimitation de l'enveloppe urbaine proposée par le SCOT ou détournent les espaces bâtis du bourg par exemple.



Ces différences d'approche ont un impact sur le potentiel foncier mobilisable : plus le périmètre n'est pas strictement circonscrit au bâti plus les potentialités sont larges.

- **Critères de mise en œuvre réaliste**

Différentes méthodes sont utilisées pour caractériser le potentiel foncier réellement mobilisable, après application de filtres.



Quatre types de filtre sont généralement utilisés : dureté foncière, coût, potentiel d'aménagement et approche sensible.

- **Définitions**

Les PLU utilisent les mêmes termes pour identifier des éléments différents. L'exemple de la dent creuse est le plus révélateur de ce manque de références communes.

### *La production de logements en densification de l'enveloppe urbaine*

Entre 2012 et 2019, près des deux tiers (65%) des logements produits sur le territoire sont localisés dans les enveloppes urbaines existantes en 2012. Ce résultat élevé à l'échelle du SCOT permet de constater l'effort global de renouvellement urbain pour les besoins en logement (sources : fichiers fonciers 2012 et 2019 CEREMA).

Sur les 63 communes du Pays, 28 affichent une production de logements réalisée majoritairement en renouvellement urbain. Il s'agit notamment de la plupart des communes pôles ou faisant partie d'un pôle, même si des disparités existent. Sur les pôles de Lamballe et de Saint-Brieuc, la part de logements produits au sein de l'enveloppe urbaine est de plus de 70%. Les efforts de densification de la commune de Lamballe (70% des logements produits dans l'enveloppe urbaine) et des communes de Saint-Brieuc et sa première couronne permettent d'atteindre ce résultat avec des taux de renouvellement urbain allant de 64% pour Langueux à 94% pour Tréguieux et 93% pour Saint-Brieuc.

Les efforts sont également importants à l'échelle des pôles littoraux. Ainsi la part de logements produits en densification de l'enveloppe urbaine est de 68% pour les communes de Pléneuf-Val-André et d'Erquy (pôle littoral Est) et atteint 91% pour les communes de Binic, Etables sur Mer et Saint-Quay Portrieux (pôle littoral Ouest).

Sur les pôles ruraux et communes rurales, la part de logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine entre 2012 et 2019 descend entre 55% et 44%. Ces chiffres dissimulent des réalités diverses, car certaines des communes concernées affichent une production en renouvellement urbain plus importante que la moyenne du pays comme par exemple, Saint-Brandan (69%), Bréhand (69%), Coëtmeux (73%), la Malhoure (70%), Tréméloir (88%).

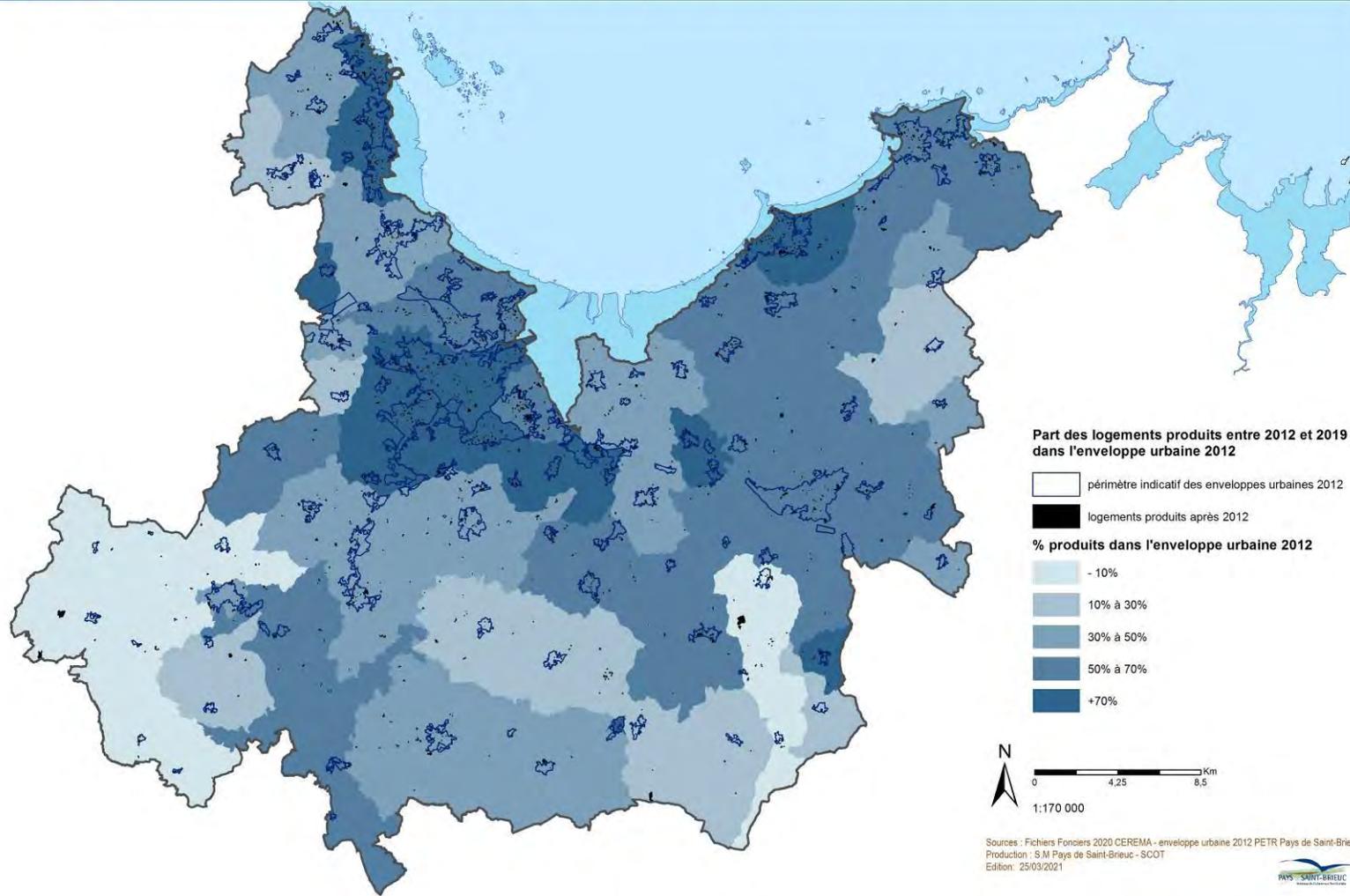
Appliquée sur les communes dont les documents d'urbanisme sont compatibles avec le SCoT, cette analyse met en évidence que les orientations de limitation de la consommation des sols inscrites dans le DOO ont été déterminantes. En effet, c'est sur les 19 communes du territoire ne possédant pas de document d'urbanisme ou n'ayant pas entamé ou terminé la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT que la part des logements produits dans l'enveloppe urbaine est la plus faible, puisqu'elle descend en dessous de 30%.

Ces constats mettent en lumière l'efficacité du SCoT en matière de réduction de la consommation d'espaces et de construction de la ville sur elle-même (en perspective du modèle de « l'intensification »). Le positionnement des logements construits majoritairement dans les enveloppes urbaines pour les communes compatibles avec le SCoT confirme cette tendance de renouvellement urbain.

S'agissant des surfaces d'habitat, 53% de celles qui ont été créées entre 2012 et 2018 sont situées en dehors des enveloppes urbaines à l'échelle du SCOT. Les extensions urbaines sont davantage maîtrisées dans les communes des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe et dans les pôles littoraux, où les surfaces d'habitat ont été majoritairement créées à l'intérieur des enveloppes urbaines de 2012.

Parmi les 11 communes qui affichent une forte dynamique d'urbanisation résidentielle (plus de 2 hectares de nouvelles surfaces d'habitat, créés en moyenne par an), seules 4 ont majoritairement développé l'habitat en extension. Les communes de Saint-Brieuc et de Trégueux font figures d'exemples, avec respectivement 2% et 9% des nouvelles surfaces d'habitat créées en frange urbaine.

Les efforts sont à poursuivre dans les pôles ruraux et dans les communes rurales, où deux tiers des zones pavillonnaires se sont développées en lisière des enveloppes urbaines.



## Encourager la densification de l'urbanisation

### Ce qui dit le DOO

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 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.

	COMMUNES CONCERNÉES	DENSITÉ
Saint-Brieuc Agglomération	Saint-Brieuc	35 logements / ha
	Langueux, Trégueux, Yffiniac, Piérin, Poufragan, Pordic, Rledrian	25 logements / ha
	Hillion, Trémeloir, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	20 logements / ha
Rôle de Lamballe	Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha
Rôles littoraux	Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Piéné-Jef-Val-André, Erquy	22 logements / ha
Rôles ruraux	Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploëuc sur Lié, Moncontour/Tredaniel, Guessoy	18 logements / ha
Communes rurales	37 communes	15 logements / ha

Le DOO prescrit aux documents d'urbanisme d'organiser prioritairement la densification du tissu urbain par la mise en œuvre de règles d'urbanisme

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

Sur chaque zone AU, le SCOT impose une densité minimale 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.

### Enjeux du Scot

En 2012, le diagnostic du SCOT a analysé les consommations d'espaces sur la période 2000-2010. Sur cette période, l'espace consommé par l'urbanisation pour les seuls besoins de l'habitat est évalué à 1 262 hectares, soit un rythme de 114 hectares par an. En réponse à cette forte consommation d'espaces, la stratégie du SCOT s'est engagée à réduire les surfaces consacrées à l'urbanisation, d'environ 30%.

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).

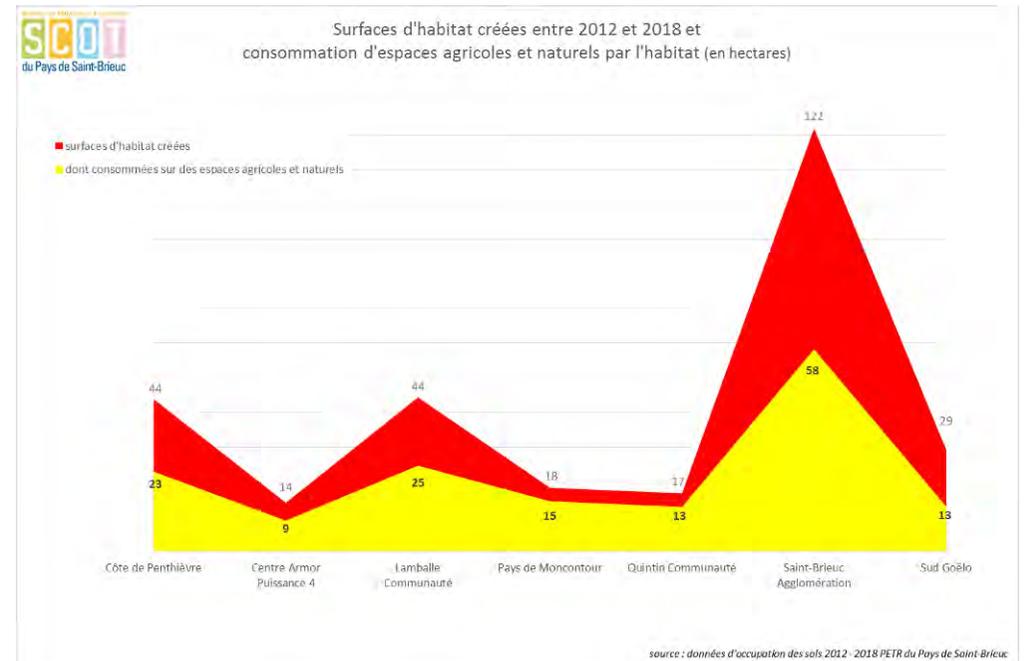
Avec une densité brute moyenne sur le territoire d'environ 22.5 logements par hectare, l'espace nécessaire (en renouvellement urbain et en extension urbaine) pour les besoins en logements s'élève à 1 370 hectares (soit 80 hectares par an).

## Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

### *La réduction de la consommation foncière pour l'habitat*

Entre 2012 et 2018, les surfaces occupées par l'habitat ont augmenté de 289 hectares (+6%), soit 48 hectares en moyenne par an. L'objectif de réduire la consommation foncière de 30% et de consommer au maximum à 80 hectares par an est donc atteint pour l'habitat, puisque le territoire à réduit de 58% sa consommation par rapport à la période précédente.

Ces nouvelles surfaces créées pour les besoins de l'habitat l'ont été pour 54% à partir d'espaces agricoles et naturels et pour 46% à partir d'espaces déjà artificialisés. Pour rappel, entre 2000 et 2010, le développement de l'habitat s'était réalisé à 66% sur les milieux agricoles et naturels.



Le SCOT 2015 prévoyait une consommation foncière basée sur une production de logements nécessaire à la croissance de population estimée à 0.6% en moyenne par an. L'évolution démographique constatée sur l'ensemble des secteurs intercommunaux reflète en réalité une croissance de population nettement plus ralentie, passant d'un taux de croissance annuel moyen de 0.82% entre 2008 et 2013, à un taux de 0.20% entre 2012 et 2017. Par conséquent, le ralentissement démographique explique aussi en partie cette moindre consommation d'espaces par l'habitat.

Au regard du nombre de logements produits en moyenne, par an, entre 2012 et 2017 (1128 logements) et de la surface d'habitat créée en moyenne, par an, entre 2012 et 2018 (48 ha), la densité résidentielle moyenne sur le territoire est d'environ 23 logements par hectare.

Les résultats constatés sur la période 2012-2018 (densité résidentielle moyenne à l'échelle intercommunale) montrent que l'objectif de réduction de la consommation foncière au regard de la production de logements est atteint sur les territoires de Lamballe Communauté, Côte de Penthièvre, Saint-Brieuc Agglomération et Sud Goëlo. Les autres EPCI – Centre Armor Puissance 4, Quintin Communauté et Pays de Moncontour – sont en deçà de l'objectif fixé.

OBJECTIFS FIXES PAR LE SCOT				
EPCI	Objectif : nombre de logements à produire (moyenne par an)	Objectif : consommation foncière à ne pas dépasser (renouvellement urbain compris) (moyenne par an)	Objectif : densité moyenne (logements produits par hectare) (moyenne par an)	dont consommées sur des espaces agricoles et naturels
Côte de Penthièvre+Lamballe Communauté	500	24	21	non fixé
Centre Armor Puissance 4	60	4	14	non fixé
Pays de Moncontour	70	4	20	non fixé
Quintin Communauté	70	4	17	non fixé
Saint-Brieuc Agglomération	900	34	27	non fixé
Sud Goëlo	200	11	19	non fixé
Total général	1800	81	22	non fixé
RESULTATS CONSTATES SUR LA PERIODE 2012 - 2018				
EPCI	nombre de logements produits 2012-2017 (moyenne par an)	surfaces d'habitat créées 2012-2018 (moyenne par an)	densité moyenne (logements produits par hectare) (moyenne par an)	dont consommées sur des espaces agricoles et naturels (moyenne par an)
Côte de Penthièvre+Lamballe Communauté	345	15	23	8
Centre Armor Puissance 4	26	2	11	1
Pays de Moncontour	48	3	16	2
Quintin Communauté	33	3	12	2
Saint-Brieuc Agglomération	576	20	28	10
Sud Goëlo	101	5	21	2
Total général	1128	48	23	26

### *L'évolution des densités résidentielles*

Entre 2008 et 2018, pour chaque nouvel hectare d'habitat créé, le territoire a accueilli plus de 17 logements (plus de 23 sur la période 2012-2018). Par comparaison, lors de la décennie précédente (2000-2010), le territoire affichait une moyenne de 14 logements par hectare.

Les objectifs du SCOT 2015 affichaient des densités brutes moyennes (à l'échelle des zones AU et U non bâties) différenciées selon les communes, en retenant une densité plus élevée sur les pôles, allant par exemple, de 15 logements par hectare en moyenne sur les communes rurales à 35 logements par hectare en moyenne pour la ville de Saint-Brieuc.

Même si la méthodologie de calcul diffère du SCOT 2015 (basée sur les zonages PLU en 2015), la densité constatée sur les 10 dernières années montre que le territoire tend vers une meilleure efficacité en termes d'utilisation du foncier et vers l'atteinte des objectifs posés par le SCOT 2015.

Sur la période étudiée, les communes de Saint-Brieuc Agglomération affichent des densités correspondant aux objectifs du SCOT 2015. Certaines dépassent même les objectifs, comme la Ville de Saint-Brieuc avec une densité estimée sur la période de 59 logements par hectare, Trémuson 23 logements par hectare ou Saint-Julien 19 logements par hectare.

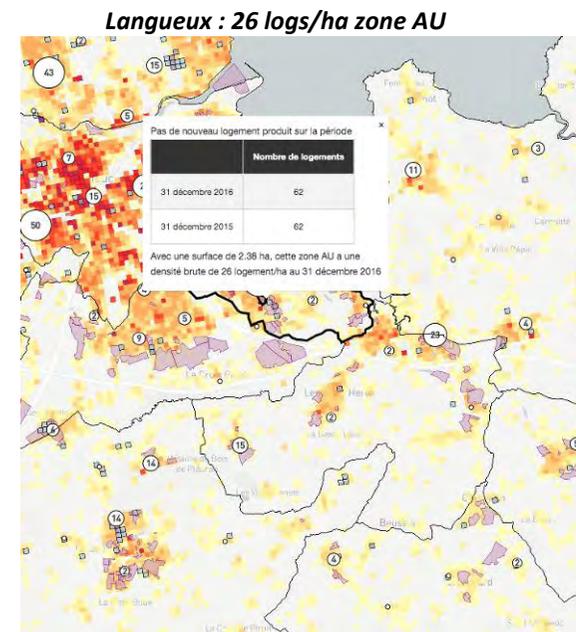
Le pôle de Lamballe, composé des communes fondatrices de la commune de Lamballe Armor et des bourgs associés avec une densité de plus de 16 logements par hectare, tend également vers les objectifs du SCOT qui imposait, à la seule zone agglomérée de l'ancienne commune de Lamballe (hors bourg associés), un objectif de 30 logements par hectare.

Sur les pôles littoraux, la densité moyenne de 21 logements par hectare des communes de Binic-Etables sur Mer ou de Pléneuf-Val-André, par exemple, correspondent également aux objectifs du SCOT.

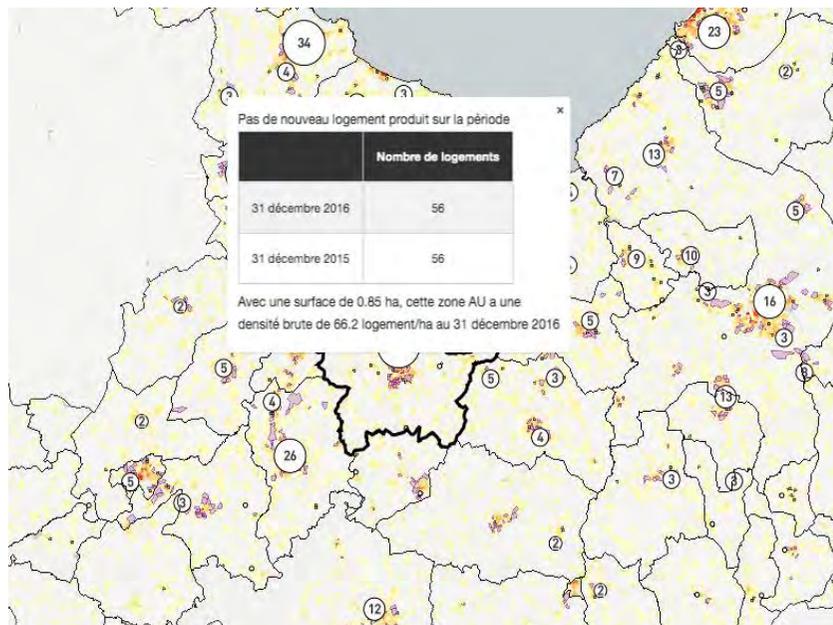
Les efforts restent à poursuivre sur les pôles ruraux et les communes rurales même si quelques communes atteignent déjà les objectifs du SCOT. L'effort de densification sur la période se remarque sur tout le territoire, principalement dans les centralités, avec des efforts plus conséquents aux niveaux des pôles.

Concernant les efforts réalisés dans les zones AU la densité au minima est respectée voire largement dépassée dans plusieurs secteurs à urbaniser.

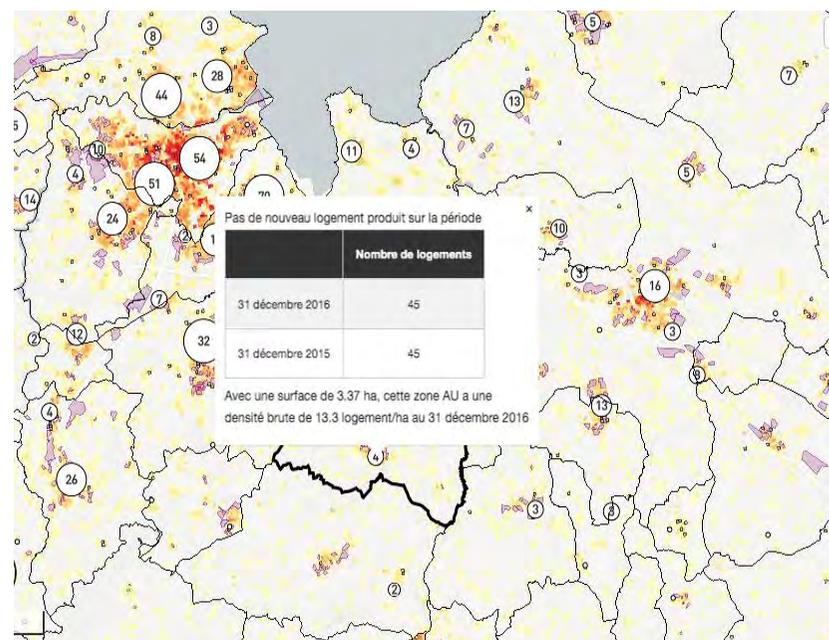
Extraits cartographiques « évolution de la densité de logements par hectare carroyé » Tereval® SGEvT (sources : données MAJIC 2020) :



**Plédran : 66 logs/ha zone AU**



**Quessoy 13,3 logs/ha**





## AXE 2

---

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

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

Ce qui dit le SCoT	Enjeu principal	Questions évaluatives	Indicateurs
<b>Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, centres-villes et centralités de quartier</b>			
Dynamiser la fonction commerciale des centralités	Maintien des dynamiques des centres villes et des centres-bourgs	Le SCOT a-t-il permis d'identifier les centralités du territoire, en cohérence avec la définition posée dans le DOO ?  Les activités, commerces et services ont-ils été implantés en priorité dans les centralités ?	Indice de centralité  Évolution des implantations commerciales, équipements et services dans les périmètres indicatifs de centralité
<b>Permettre l'accueil et le développement des entreprises sur des zones d'activités qualitatives et économes en espace</b>			
Optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes Se fonder sur une localisation privilégiée des espaces d'activités économiques et des espaces commerciaux	Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Le territoire a-t-il atteint l'objectif de réduction de 30% de la consommation foncière pour les besoins de l'activité économique ?  L'objectif de ne pas consommer plus de 15 hectares en moyenne par an pour les besoins économiques a -t-il été atteint ?	Evolution des périmètres des espaces d'activités économiques  Consommation de l'enveloppe de foncier économique  Suivi des projets d'implantations commerciales soumis à la CDAC
<b>Assurer le maintien et l'adaptation de la fonction productive agricole du territoire</b>			
Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation	Préservation des espaces agricoles Maintien et développement de l'activité agricole	Le SCOT a-t-il permis de limiter la consommation d'espaces agricoles par l'artificialisation ?  Les espaces agricoles productifs du territoire ont-ils été préservés de la pression du développement urbain ?	Consommation des espaces agricoles par l'artificialisation  Identification des espaces agricoles productifs  Evolution de la pression sur ces espaces

## Revitaliser la fonction économique des centres-bourgs, centres villes et centralités de quartier

### Ce qui dit le DOO

*Dynamiser la fonction commerciale des centralités*

*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*

*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.*

*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.*

### Enjeux du Scot

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.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

A partir de la définition posée dans le SCOT, le pôle aménagement et urbanisme a développé une méthodologie afin de délimiter les périmètres indicatifs des centralités des communes du territoire.

L'objectif était de disposer d'un périmètre de référence afin d'analyser la dynamique commerciale et l'évolution des implantations, dans et en dehors des centralités, à l'échelle du SCOT.

La méthodologie développée, au sein d'un groupe de travail réunissant des élus référents, des techniciens des services communaux et intercommunaux et des partenaires, repose sur 5 principes :

- toutes les communes disposent d'une centralité
- la centralité se situe obligatoirement au sein de l'enveloppe urbaine
- la centralité des communes rurales est constituée par l'enveloppe urbaine
- la méthodologie doit s'adapter aux typologies de communes et de centralités
- plusieurs centralités peuvent être identifiées au sein d'une commune (centralités urbaine et de quartiers)

Une typologie des communes a été définie comme suit :

- centralité rurale : communes rurales et communes faisant partie d'un pôle (au sens du SCOT 2015) mais ayant les caractéristiques d'une commune rurale. Dans ce cas, le périmètre de la centralité sera l'enveloppe urbaine du bourg
- centralité intermédiaire : communes faisant partie d'un pôle ou communes pôles (au sens du SCOT 2015) n'ayant pas les caractéristiques d'une commune rurale (population supérieure à 2 500 habitants) et accueillant plusieurs commerces et services
- centralité urbaine : communes faisant partie d'un pôle ou communes pôles (au sens du SCOT 2015) ayant une population supérieure à 10 000 habitants.

32 communes ont une centralité dite « rurale » qui équivaut à l'enveloppe urbaine dans laquelle existent au moins un service public de proximité (mairie, école) et, pour la plupart de ces communes, un ou plusieurs commerces de première nécessité (boucherie-charcuterie, boulangerie-pâtisserie, alimentation générale) et/ou un café/hôtel/restaurant. Certaines de ces communes sont des communes fondatrices des communes nouvelles créées depuis 2016 (Tréméloir, L'Hermitage-Lorge, Dolo, Meslin).

27 communes ont une centralité dite « intermédiaire ». La plupart de ces communes constituent des communes pôles ayant une influence sur les communes alentour et présentent de forts enjeux en matière d'implantations commerciales. Dans ces communes, plusieurs commerces sont implantés et complétés par un supermarché et des services aux particuliers tels que fleuriste, coiffeur, agences bancaires, d'immobilier ou d'assurance, cabinet médical. Ces communes peuvent être organisées autour d'une centralité principale et d'une centralité secondaire dans laquelle se trouvent au moins un commerce de proximité et un équipement ou service qui participent au dynamisme de la commune.

Les centralités intermédiaires offrent les services et équipements de proximité nécessaires aux besoins de la population des communes rurales voisines.

Lamballe, Plérin, Ploufragan et Saint-Brieuc constituent des centralités urbaines de par l'importance de leur population (+ de 10 000 habitants) et l'existence de nombreux commerces et services, d'équipements et de densités résidentielles parmi les plus élevées du territoire. Dans ces communes, la mixité habitat/commerce est très élevée. Ces communes sont structurées autour d'une centralité principale et de centralités de quartiers accueillant des commerces et des services de proximité pour répondre essentiellement aux besoins des habitants du quartier.

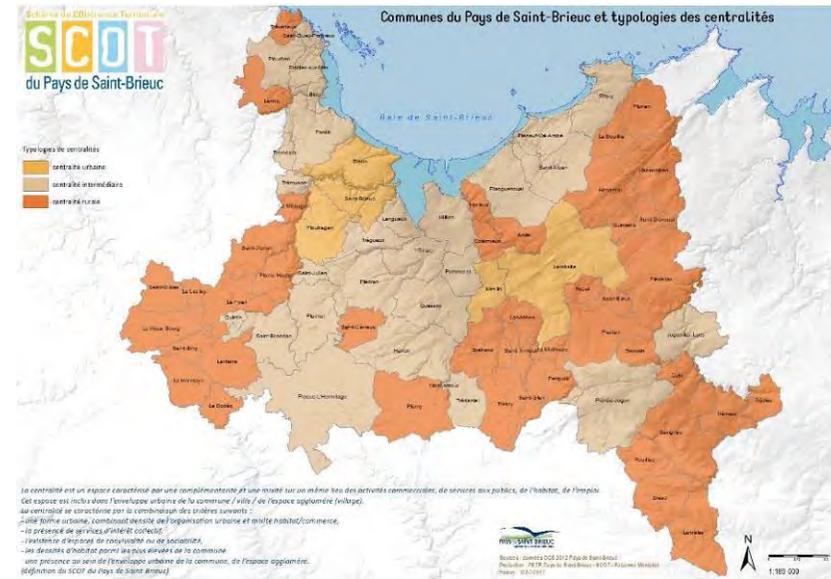
En tenant compte de ces éléments, la méthode globale d'identification des centralités, à l'échelle du SCOT, repose sur une analyse des données par maille (carroyage INSEE) afin d'obtenir une notation globale de centralité basée sur différents critères et sous-critères dont les éléments sont pondérés. Le résultat obtenu constitue l'indice de centralité.

L'indice de centralité est réalisé à partir du croisement et de la pondération de plusieurs données permettant de répondre aux critères posés dans la définition, à savoir :

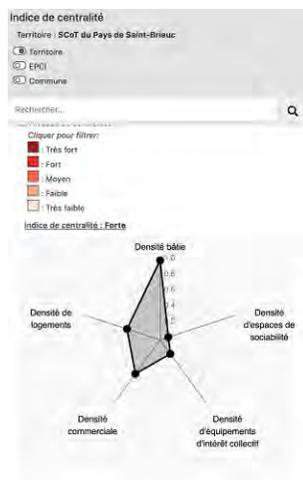
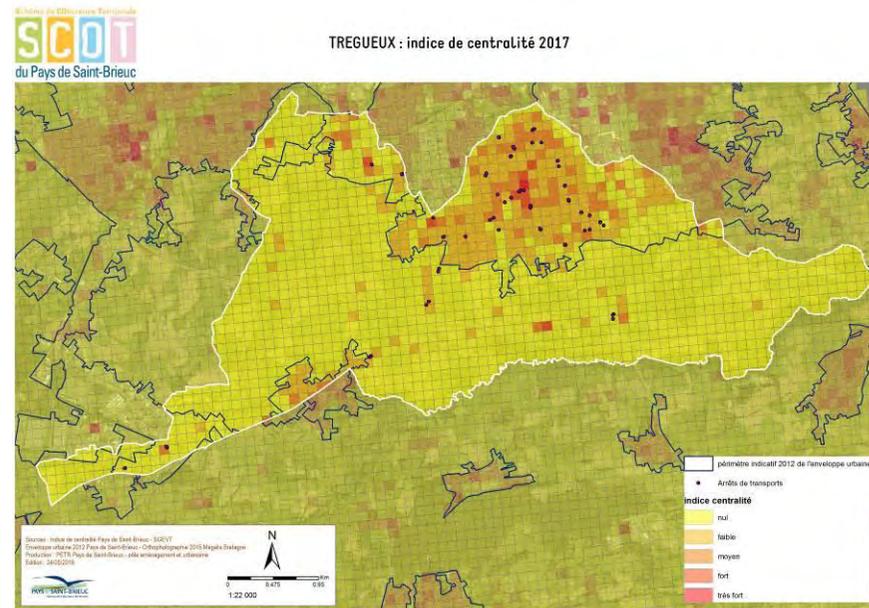
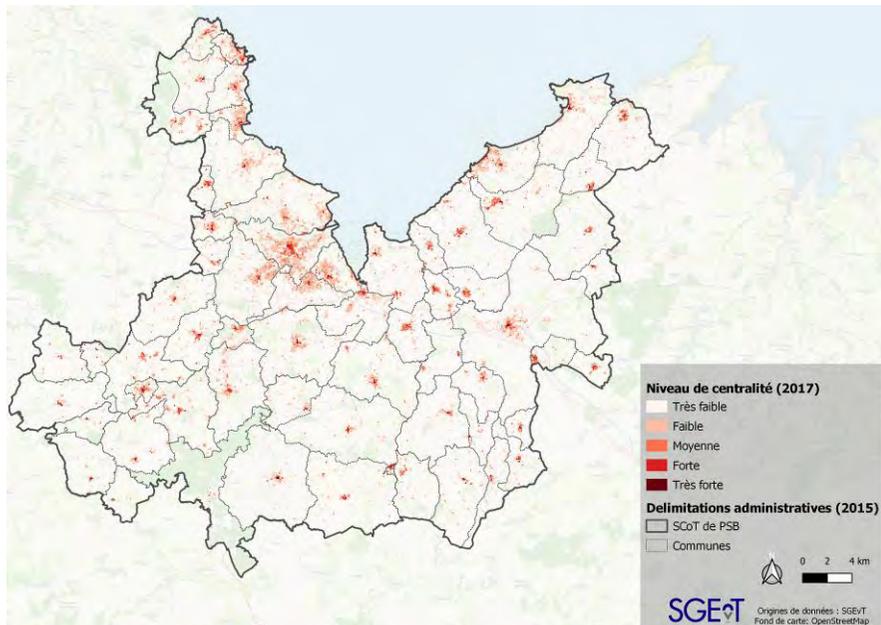
- 1/ densité bâtie
- 2/ densité de logements
- 3/ présence de commerces et services géo-localisés
- 4/ présence d'équipements d'intérêt collectif
- 5/ présence d'espaces de convivialité

L'indice de centralité couvre intégralement le territoire. Il se décompose en 5 classes, caractérisant chaque maille d'un niveau très faible à un niveau très fort. Les secteurs identifiés comme d'un niveau fort à très fort

répondent à la définition de la centralité posée par le SCOT. Ils permettent de délimiter le périmètre indicatif de la centralité.



L'indice de centralité constitue à la fois un zonage de référence et un indicateur permettant d'analyser les évolutions en matière d'implantation de commerces, de services et d'équipement mais également il permet d'analyser les composantes et les complémentarités existantes sur un même secteur géographique. Les résultats de cet indicateur sont visualisables, à partir de l'outil applicatif Tereval®, développé de manière expérimental par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, entre 2014 et 2017 et aujourd'hui mis en œuvre par le pôle en partenariat avec la SGEVT (Société Générale d'Évaluation des Territoires).



L'indice de centralité constitue l'indice de référence en 2018. Les travaux se poursuivent afin de suivre l'évolution de cet indice, il sera actualisé fin 2021-début 2022, dans le cadre de l'élaboration du SCOT et permettra d'avoir une analyse pertinente des dynamiques d'implantations de commerces et de services au sein des périmètres indicatifs de centralité, telle que définie dans le SCOT 2015.

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

### Ce qui dit le DOO

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.

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

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 DOO du SCoT s'est donné comme objectif de respecter une enveloppe maximale de consommation d'espaces pour les zones d'activités de 118,9 ha entre 2014 et 2020, et de 84 ha entre 2020 et 2030. En ce qui concerne les

ZACOM, l'enveloppe maximale de consommation d'espaces en extension est de 20,4 ha pour toute la période (2014-2030).

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

EPCI	ZAE + ZACOM + « marge de respiration »	
	%	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

### Enjeux du Scot

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.

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.

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).

## Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

### *La consommation de l'enveloppe de foncier économique*

Dès l'arrêt du SCoT en 2013, le SCOT s'est doté d'un outil de mesure de la consommation l'enveloppe de foncier économique. Il a donc élaboré un atlas des Espaces d'Activités Economiques.

La première édition de cet atlas a été produite au moment de l'arrêt du SCoT en 2013. La seconde édition de l'atlas a été réalisée 3 ans plus tard, janvier 2017. La dernière actualisation de cet atlas a été produite en janvier 2020. Ces données permettent une vision en termes d'évolution de la consommation de cette enveloppe sur 6 années (1.01.2014 – 1.01.2020), en se basant sur l'évolution des périmètres des espaces d'activités recensés.

L'enveloppe foncière dédiée à l'activité économique a été déterminée en tenant compte des projets structurants des EPCI (liste annexée au DOO page 75) et d'une estimation des besoins pour l'accueil d'activités au sein de zones artisanales d'intérêt plus local (marge de respiration).

Sur l'ensemble des communes du pays de Saint-Brieuc soumises au SCoT 2015, au 1er janvier 2020, 2 104 hectares sont occupés par des activités économiques (PAE et monosites). C'est 110 hectares de plus qu'au 1er janvier 2014. Ce sont donc en moyenne 18 hectares par an qui ont été consommés par les activités économiques.

EPCI	Surfaces consommées en 6 ans projets structurants identifiés dans SCOT 2015 (en ha)	dont extension de ZACOM (en ha)
Saint-Brieuc Agglomération	61,37	
Centre Armor Puissance 4	13,1	1,6
Sud Goëlo	0	
Quintin Communauté	0,72	
Lamballe Communauté	23,8	5,5
Côte de Penthièvre	11,27	
Pays de Moncontour	0	
Total	110,26	7,1

Sur ces 110,3 hectares, il est constaté :

- 98.4 ha utilisés pour les projets structurants listés dans le SCOT
- 4.8 ha utilisés dans le cadre de la marge de respiration (extensions mesurées de monosites et de ZAE)
- 7.1 ha utilisés pour l'extension de ZACOM listées dans le SCOT sur 20.4 hectares de projets recensés.

En effet, concernant l'extension des ZACOM, durant cette période :

- la ville de Lamballe (désormais Lamballe Armor) a ouvert à l'urbanisation une zone d'activités (Lanjouan 2) avec une partie (5,5 hectares) destinée à accueillir les activités commerciales. Des enseignes y sont déjà implantés (LIDL, Literie Confort, Ecomiam, Armor Cycles).
- la commune de Ploeuc-sur-Lié (désormais Ploeuc-L'Hermitage) a ouvert à l'urbanisation une zone d'activités (l'Espace du Lié) avec une partie (1,6 hectares) destinée à accueillir les activités commerciales, en fin d'aménagement.

A contrario :

- la commune d'Erquy a ouvert à l'urbanisation une zone 2AU (passage en 1AU) pour 4,5 hectares, mais les aménagements n'ont pas été réalisés (pas de consommation d'enveloppe pour l'instant). A noter sur ce point que la commune a déterminé des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur cette zone, permettant une bonne prise en compte des orientations présentes dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du pays de St-Brieuc.

- la commune d'Etables-sur-mer n'a pas réalisé d'extension sur la zone des Villes Robert, dans la mesure où le transfert-extension de l'enseigne SUPER U de Binic n'a pas eu lieu. Cette activité commerciale a obtenu l'accord de se développer sur site, en « débordant » de moins d'un hectare du périmètre de la ZACOM sur un site de renouvellement urbain. Le constat majeur est une tendance à la densification de certaines zones d'activités commerciales, notamment celle de Langueux (ZACOM de l'Escale, à vocation départementale), qui reste la plus prisée des porteurs de projets. Les opérations les plus courantes sont la reprise de terrains et de locaux vacants ou en friche. Le renouvellement urbain est globalement permis par la forte rentabilité du foncier commercial.

Même si globalement l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace par les activités commerciales est tenu, l'envol des m<sup>2</sup> commerciaux produits est réel. L'équilibre commercial est sans doute un objectif non atteint, du fait de la concentration des activités sur une zone majeure du territoire, au détriment des implantations sur d'autres ZACOM, et plus spécifiquement sur les centralités. Saint-Brieuc est probablement la ville dont la centralité en a le plus souffert.

Le manque de traduction des orientations commerciales du DAC dans certains PLU a permis l'implantation d'activités commerciales sur des

espaces à l'origine dédiés aux activités économiques ou de santé, par exemple :

- la Zone de l'Arrivée à Plérin, qui désormais accueille de nombreux petits commerces (chocolaterie, vrac, presse, coiffeur...)
- les Zones de la Tourelle à Lamballe, considérées comme des zones d'intérêt de Pays, destinées à accueillir des activités de nature industrielle ou artisanale, nécessitant de grands espaces : celles-ci ont accueilli des activités de type funérarium ou des enseignes de restauration (dont restauration rapide).
- la Zone de Saint-René à Hillion, qui a accueilli de nombreuses activités commerciales récemment.

Par ailleurs, des activités ont pu se développer sur des espaces non identifiés comme ZACOM et ne relevant pas d'une centralité, comme par exemple :

- le rond-point de Saint-Alban, qui s'est étoffé en matière d'enseignes commerciales (Biocoop, LIDL en toute proximité...).
- le rond-point de St-René à Hillion.

Concernant l'objectif d'accueil des activités tertiaires de manière préférentielle en centralité, il est à noter un fort développement de locaux à vocation de bureaux le long de la RN 12 : par exemple sur la zone des Rampes à Plérin ou encore sur le secteur de Langueux. Après avoir attiré les activités économiques, la visibilité depuis un axe structurant et l'accessibilité séduisent désormais les investisseurs et les activités tertiaires.

La détermination d'une enveloppe foncière maximale et la délimitation à la parcelle des zones d'aménagement commercial (ZACOM) permettent la maîtrise des extensions de zones d'activités économiques et des implantations des équipements commerciaux

Il est constaté sur le territoire :

- des stratégies d'optimisation du foncier économique :  
Par exemple, depuis qq années déjà, révision du label Qualiparc qui a permis une densification des PAE : celui de la Tourelle 1 à Lamballe en est un exemple.
- un souci d'adaptation de l'offre foncière proposée par les EPCI aux besoins des entreprises qui commence à porter ses fruits :  
Par exemple, au niveau de Saint-Brieuc Armor Agglomération, proposition de lots de 3 à 5 000 m<sup>2</sup> au lieu des « classiques » 10 000 m<sup>2</sup> (PAE de Trémuson).
- des actions de requalification fonctionnelle des parcs d'activités vieillissants (permettant de la densification) : cas de la ZACOM de l'Escale à Langueux.
- des actions de requalification qualitative de parcs d'activités pour les rendre plus qualitatifs (desserte numérique optimale par exemple...) et plus attractifs vis-à-vis des entreprises, des artisans. Et permettant la re-commercialisation ou la location de bâtiments inoccupés, vacants.
- des opérations de renouvellement urbain sur parcs d'activités :  
déconstruction de friches / locaux vacants permettant la construction d'un nouveau bâtiment sur la même emprise.  
Par exemple, sur la ZAE des Petites Granges à Plérin, ou sur la ZACOM de Langueux.

L'investissement de privés dans des friches pour la mise à disposition de nouvelles possibilités d'accueil : exemple du rachat de l'ex-bâtiment Chaffoteaux et Maury par la société NICOL, pour créer Génésis, sur le PAE des Châtelets à Ploufragan.

### *Le document d'aménagement commercial du Pays de Saint-Brieuc*

La question des implantations commerciales a encouragé les élus à disposer d'objectifs permettant de promouvoir une vision équilibrée et durable des implantations commerciales sur le pays de Saint-Brieuc..

Le SCOT entend agir en matière d'organisation commerciale en identifiant des espaces, dédiés à l'activité commerciale : les ZACOM, zones d'aménagement commercial. Elles accueillent les 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. Pour faire respecter les objectifs que le SCOT fixe en matière d'implantation commerciale, le passage en CDAC reste l'outil le plus approprié.

Il existe 2 cas

- Projet d'équipement commercial de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente (article L.752-1 du Code du commerce)

La saisie de la CDAC est obligatoire. Le projet doit faire l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale auprès de la CDAC. Elle est sollicitée en même temps que le permis de construire auprès de la commune concernée qui transmettra le dossier à la CDAC ou bien directement auprès de la CDAC en l'absence de permis de construire.

- Projet d'équipement commercial d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> (article L.752-4 du Code du commerce). La saisie de la CDAC est facultative.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Scot, le PETR a vocation à suivre et à analyser notamment le développement commercial du territoire à

différentes échéances de manière régulière à chaque saisie de la CDAC dans le cadre du dépôt d'un projet d'équipement commercial par un porteur de projet.

Le SCOT a mis en place un dispositif de suivi et dispose aujourd'hui d'un recensement des projets, sur le territoire, présentes en CDAC. Entre 2013 (date de l'arrêt du projet de SCOT) et 2020, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) a été saisie 34 fois. Elle a accordé 27 des autorisations de création en extension de surfaces commerciales à hauteur de 26 595 m<sup>2</sup> (commerces ou ensemble commercial de plus de 1000 m<sup>2</sup>).

Elle a également refusé 7 projets représentant environ 8 445 m<sup>2</sup> commerciaux. Parmi les 27 projets qui ont reçu un avis favorable de la CDAC :

- 20 projets représentant 15 076 m<sup>2</sup> commerciaux se situaient dans les ZACOM délimitées dans le DOO du SCOT
- 3 projets représentant 1 364 m<sup>2</sup> commerciaux se situaient dans les centralités
- 4 projets représentant 10 155 m<sup>2</sup> commerciaux se situaient en dehors des centralités et des ZACOM, implantés généralement au sein d'une zone d'activité économique.

**Suivi des demandes d'autorisations commerciales (CDAC) entre 2013 et 2020 sur le pays de Saint-Brieuc**

<b>accords</b>					
ENSEIGNE	COMMUNE	LOCALISATION	DATE CDAC	DOMAINE D'ACTIVITE	Nombre de m <sup>2</sup> commerciaux créés
Carrefour market	PLEDRAN	CENTRALITE	10/12/2013	ALIMENTAIRE	301
Super U	ERQUY	ZACOM	05/03/2014	ALIMENTAIRE	657
Meubles Gautier	LANGUEUX	ZACOM	01/04/2014	EQUIPEMENT DE LA MAISON	500
Alizarine	TREGUEUX	ZACOM	01/05/2014	CULTURE LOISIRS	73,2
Leclerc	PLOUFRAGAN	ZACOM	05/06/2014	ALIMENTAIRE	650
Drive Leclerc	PLOUFRAGAN	ZACOM	02/09/2014	ALIMENTAIRE	430
Pimkie	LANGUEUX	ZACOM	01/01/2015	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	4205
Point S	LANGUEUX	ZACOM	25/01/2016	AUTOMOBILE	402
CBC	LAMBALLE	AUTRE	06/06/2016	ALIMENTAIRE	180
Intermarché	PORDIC	ZACOM	06/06/2016	ALIMENTAIRE	462,23
Intermarché	QUESOY	CENTRALITE	09/12/2016	ALIMENTAIRE	501
Lidl	LAMBALLE	ZACOM	12/01/2017	ALIMENTAIRE	698
Lidl	SAINT-ALBAN	AUTRE	06/03/2017	ALIMENTAIRE	731
LECLERC	SAINT-BRANDAN	ZACOM	04/05/2017	ALIMENTAIRE	1096
INTERMARCHE	PLAINTEL	CENTRALITE	02/06/2017	ALIMENTAIRE	562
Calipro	LAMBALLE	AUTRE	08/09/2017	COMMERCE DE GROS	6721
LIDL	PLERIN	ZACOM	11/01/2018	ALIMENTAIRE	1347
SOBHI SPORT	PLERIN	ZACOM	01/03/2018	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	200
2 cellules commerciales	LANGUEUX	ZACOM	01/03/2018	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1164
VIB'S	LANGUEUX	ZACOM	12/07/2019	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	65,9
Armor Cycles	LAMBALLE	ZACOM	12/07/2019	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	391,6
Ecomiam	LAMBALLE	ZACOM	12/07/2019	ALIMENTAIRE	320
Literie Confort	LAMBALLE	ZACOM	12/07/2019	EQUIPEMENT DE LA MAISON	391,58
Comptoir du Matelas	PLERIN	ZACOM	17/10/2019	EQUIPEMENT DE LA MAISON	100
Domaine des fleurs	HILLION	AUTRE	17/10/2019	JARDINERIE- ANIMALERIE	2523
SUPER U	BINIC	ZACOM	07/11/2020	ALIMENTAIRE	1517
Animalis	LANGUEUX	ZACOM	14/02/2020	JARDINERIE- ANIMALERIE	405
					<b>26595</b>
<b>refus</b>					
ENSEIGNE	COMMUNE	LOCALISATION	DATE CDAC	DOMAINE D'ACTIVITE	Nombre de m <sup>2</sup> commerciaux refusés
4 cellules commerciales	PLERIN	AUTRE	09/09/2016	NON CONNU	1600
GIFI	LANGUEUX	ZACOM	06/06/2017	EQUIPEMENT DE LA MAISON	2742
1 cellule commerciale	LANGUEUX	ZACOM	06/06/2017	NON CONNU	412
CERVOISERIE	LANGUEUX	ZACOM	14/12/2017	ALIMENTAIRE	400
INTERSPORT	LANGUEUX	ZACOM	02/08/2018	EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1455
LIDL	LANGUEUX	ZACOM	19/11/2020	ALIMENTAIRE	1082
LIDL	PLOUFRAGAN	AUTRE	19/11/2020	ALIMENTAIRE	754
					<b>8445</b>

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

### *Ce qui dit le DOO*

*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).*

### Enjeux du Scot

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.

Le diagnostic du SCoT a analysé les consommations d'espaces sur la période 2000-2010. 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. Entre 2003 et 2010, 180 ha ont été consommés par les activités économiques (soit 22 ha / an).

En réponse à cette forte consommation d'espaces, la stratégie du SCoT s'est engagée à réduire les surfaces consacrées à l'urbanisation, d'environ 30%, à la fois pour la construction de logements, mais également pour l'accueil des activités économiques. Pour atteindre cet objectif, le SCOT fixe des enveloppes maximales de consommation foncière par ECPI, pour ne pas dépasser collectivement 80 hectares par an pour la production de logements et 15 hectares par an pour le développement économique.

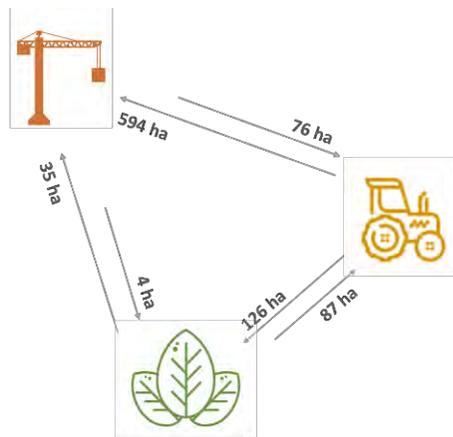
L'ensemble de ces mesures doivent permettre de préserver le potentiel productif agricole du territoire et de réduire la pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

## Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

### *L'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles*

Sur le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc en vigueur, l'artificialisation des sols progresse au rythme annuel de 0.5% par an, entre 2012 et 2018, avec un ralentissement constaté à partir de 2015.

En 6 ans, ce sont 630 hectares d'espaces naturels et agricoles qui ont été artificialisés, essentiellement en extension des enveloppes urbaines. L'analyse de l'occupation des sols entre 2012 et 2018 montre les différents flux qui se sont opérés entre les 3 grands types d'espaces naturels, agricoles et artificialisés.



Sources : données DCS 2012 - 2018 - SCOT du Pays de Saint-Brieuc

Le solde des changements de destination entre les 3 grands types d'occupation des sols se traduit par une augmentation de 550 hectares des surfaces artificialisées.

Une forte pression de l'artificialisation s'est exercée surtout sur les terres agricoles (cultures et prairies) qui perdent en 6 ans, 594 hectares au profit des surfaces artificialisées. A l'origine, 51% des sols artificialisés entre 2012 et 2018 étaient des prairies et 42% des terres arables.

Sur la même période, 76 hectares de surfaces artificialisées ont été restitués aux espaces agricoles. Il ne s'agit pas spécifiquement d'effets liés à des dispositifs volontaires de renaturation. Cette restitution est principalement liée à l'achèvement de travaux d'équipement ou d'infrastructures routières et ferroviaires (rochades de contournement, échangeurs routiers, constructions de ponts ferroviaires). Ces espaces, situés à proximité immédiate des projets, permettent la circulation des véhicules de chantier, l'entreposage de matériels et de matériaux pendant les phases de travaux et retrouvent leur nature agricole initiale, au terme des aménagements.

Ce sont donc **518 hectares de terres agricoles qui ont été consommés entre 2012 et 2018 par l'artificialisation**, soit une moyenne de **86 hectares par an**, toutes destinations confondues (habitat, activités, équipements, infrastructures de transports, etc.).

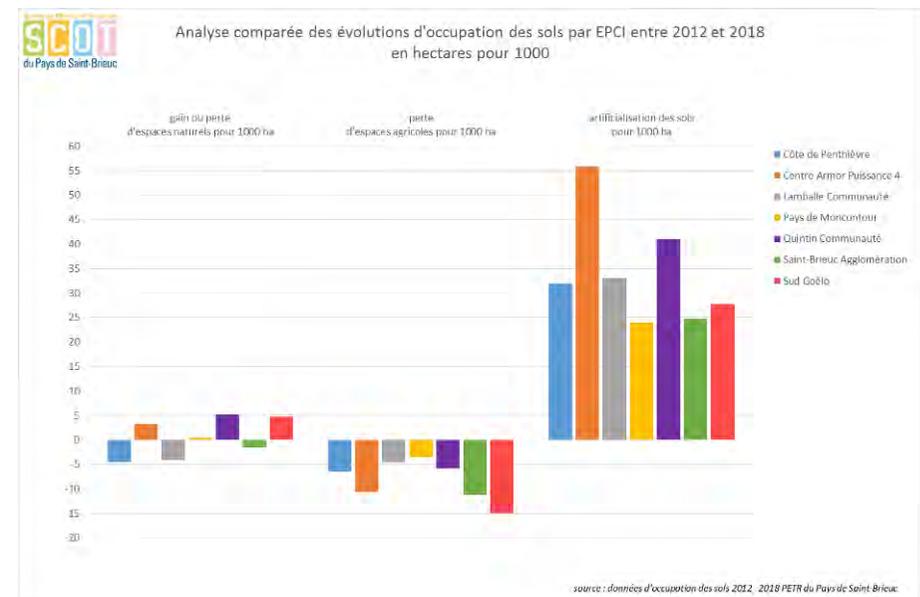
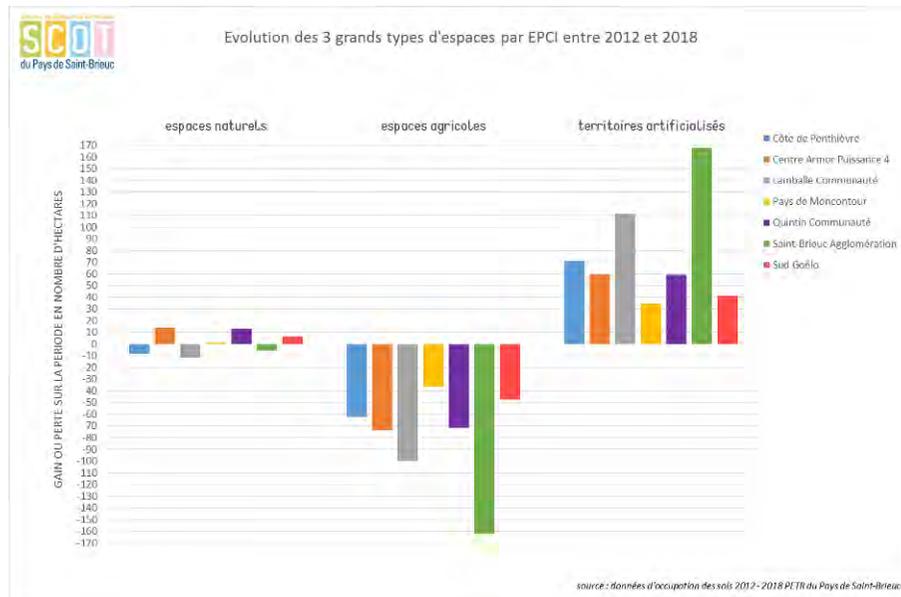
Entre 2012 et 2018, l'artificialisation des sols en volume d'hectares est davantage marquée sur le territoire de Saint-Brieuc Agglomération (+168 ha) et de Lamballe Communauté (+111 ha).

Sur le territoire de Saint-Brieuc Agglomération, plusieurs projets structurants d'infrastructures ou d'équipements sont mis en chantier, entre 2012 et 2015. Le plus conséquent est la rocade d'agglomération permettant de contourner Saint-Brieuc (RD 222) et comprenant l'aménagement d'échangeurs routiers. Le développement du nouveau quartier des Plaines Villes à Ploufragan (implantation des services de la

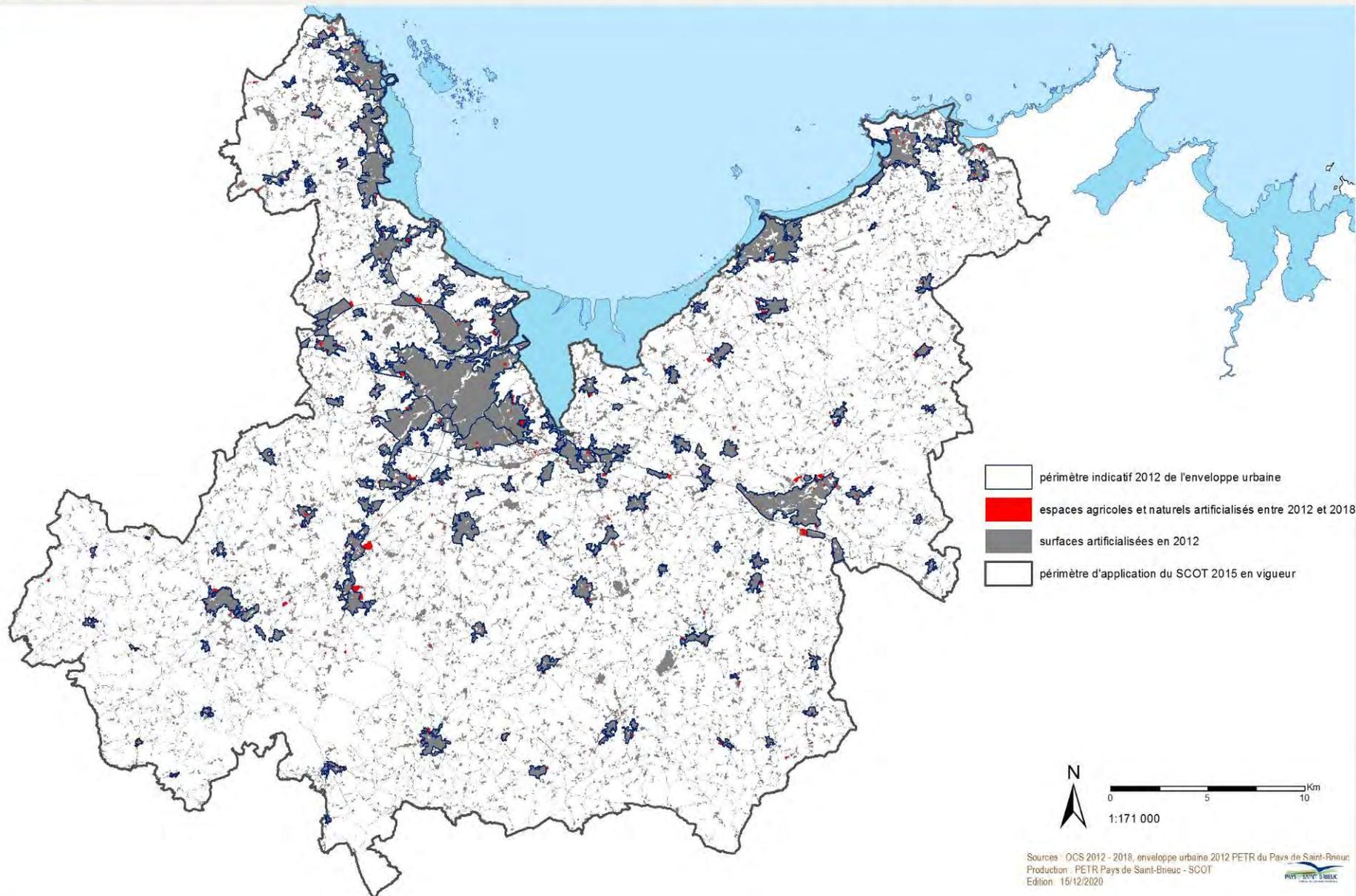
CAF des Côtes d'Armor, du service des eaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération, construction des voies de desserte routière), l'aménagement, à partir de 2012, de la zone de l'Arrivée à Plérin, accueillant aujourd'hui l'hôpital privé des Côtes d'Armor et des activités satellites, et des opérations d'habitat importantes (exemples de Plérin et de Langueux avec des opérations de 3 à 5 hectares) participent à la progression rapide de l'artificialisation des sols.

Sur Lamballe Communauté, l'artificialisation est due tant au développement de l'habitat sur l'ensemble du territoire intercommunal qu'au développement des zones d'activités économiques de la Tourelle et de Lanjouan à Lamballe Armor.

L'artificialisation rapportée à l'occupation des sols de chaque territoire intercommunal (nombre d'hectares artificialisés pour 1000) montre que celle-ci est en fait plus importante dans les secteurs ruraux, notamment sur les territoires de Centre Armor Puissance 4 et de Quintin Communauté. A l'opposé, Saint-Brieuc Agglomération, au caractère urbain et dense, est le territoire ayant le moins artificialisé.



# SCOT 2015 : Artificialisation des sols entre 2012 et 2018



### *Indicateur de pression sur les espaces agricoles productifs*

Le SCOT du Pays de St Brieuc a développé en 2017 un indicateur permettant de mesurer la pression anthropique exercée sur les espaces agricoles du territoire avec 2 objectifs :

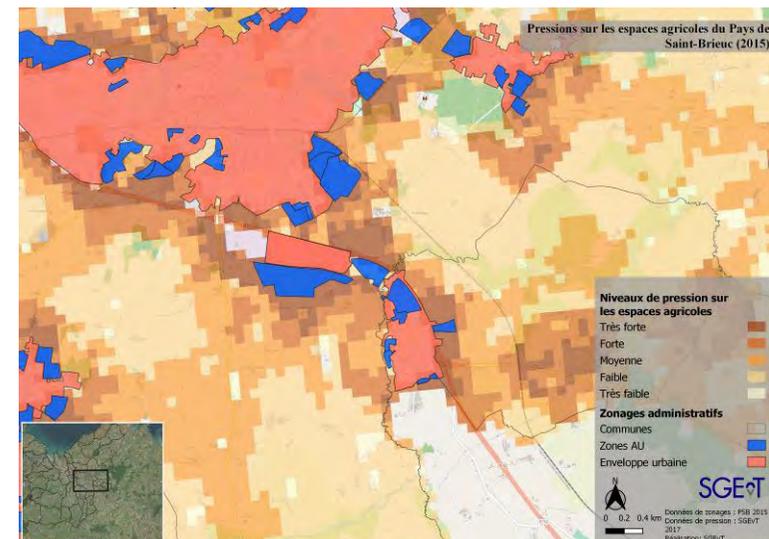
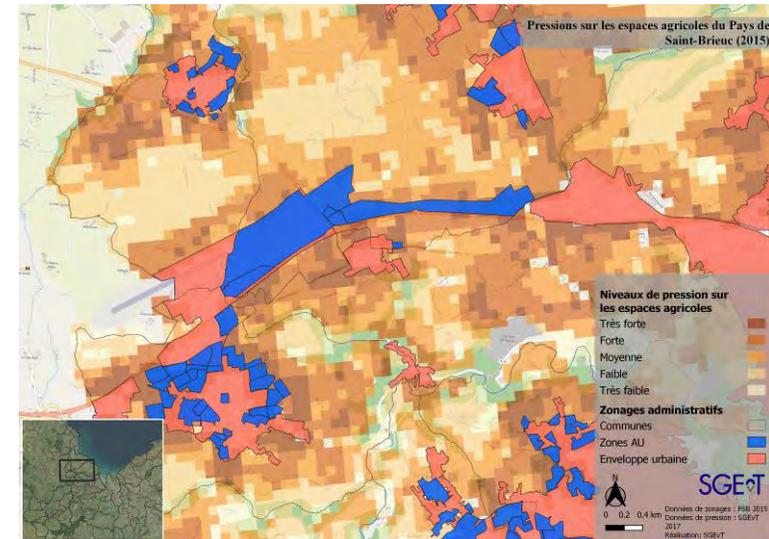
- identifier les espaces agricoles à enjeux, afin d'analyser les pressions exercées par le développement urbain sur ces espaces et de mesurer l'atteinte des objectifs du SCOT en matière de protection du potentiel de production de l'agriculture.
- suivre dans le temps l'évolution de la pression exercée sur l'espace productif

Dans cette analyse, la pression s'exerce du fait de la proximité des terres agricoles avec :

- l'enveloppe urbaine existante
- Les projets d'urbanisation (zones AU)
- La propriété des parcelles
- Et prend en compte la compacité des exploitations ou le morcellement parcellaire

Pour exemple, des espaces identifiés comme d'un niveau très fort concernent des terres arables dont la forte proximité avec les projets d'extension urbaine constitue un risque de perte d'exploitation au profit du développement urbain.

A l'échelle du SCOT, ce sont en moyenne 18% des terres agricoles qui sont soumises à une forte pression.



La construction de l'indicateur repose sur une méthodologie, conduite entre 2017 et 2018, à titre expérimental, par le pôle aménagement et urbanisme, en partenariat avec la SGEVT (Société Générale d'Évaluation des Territoires) – voir point 10.

La méthodologie développée, au sein d'un groupe de travail réunissant des élus référents, des techniciens des services communaux et intercommunaux et des partenaires, repose sur 3 principes :

- la détermination de l'occupation agricole à partir des données d'occupation des sols du Pays de Saint-Brieuc, en s'exonérant des zonages des documents d'urbanisme
- la détermination d'une valeur agricole potentielle
- la détermination d'une valeur de pression de l'artificialisation

En tenant compte de ces éléments, la méthode globale d'identification du niveau d'enjeu des espaces agricoles, à l'échelle du SCOT, repose sur une analyse des données par maille (carroyage INSEE) afin d'obtenir une note synthétique, basée sur différents critères et sous-critères dont les éléments sont pondérés. L'indicateur est réalisé à partir du croisement et de la pondération de critères selon le schéma suivant :

### **1) valeur agricole potentielle :**

- valeur intrinsèque des cultures (sur la base des données OCS, complétées des données du Recensement Parcellaire Graphique RPG)
- compacité des exploitations agricoles

### **2/ pression de l'artificialisation intégrant :**

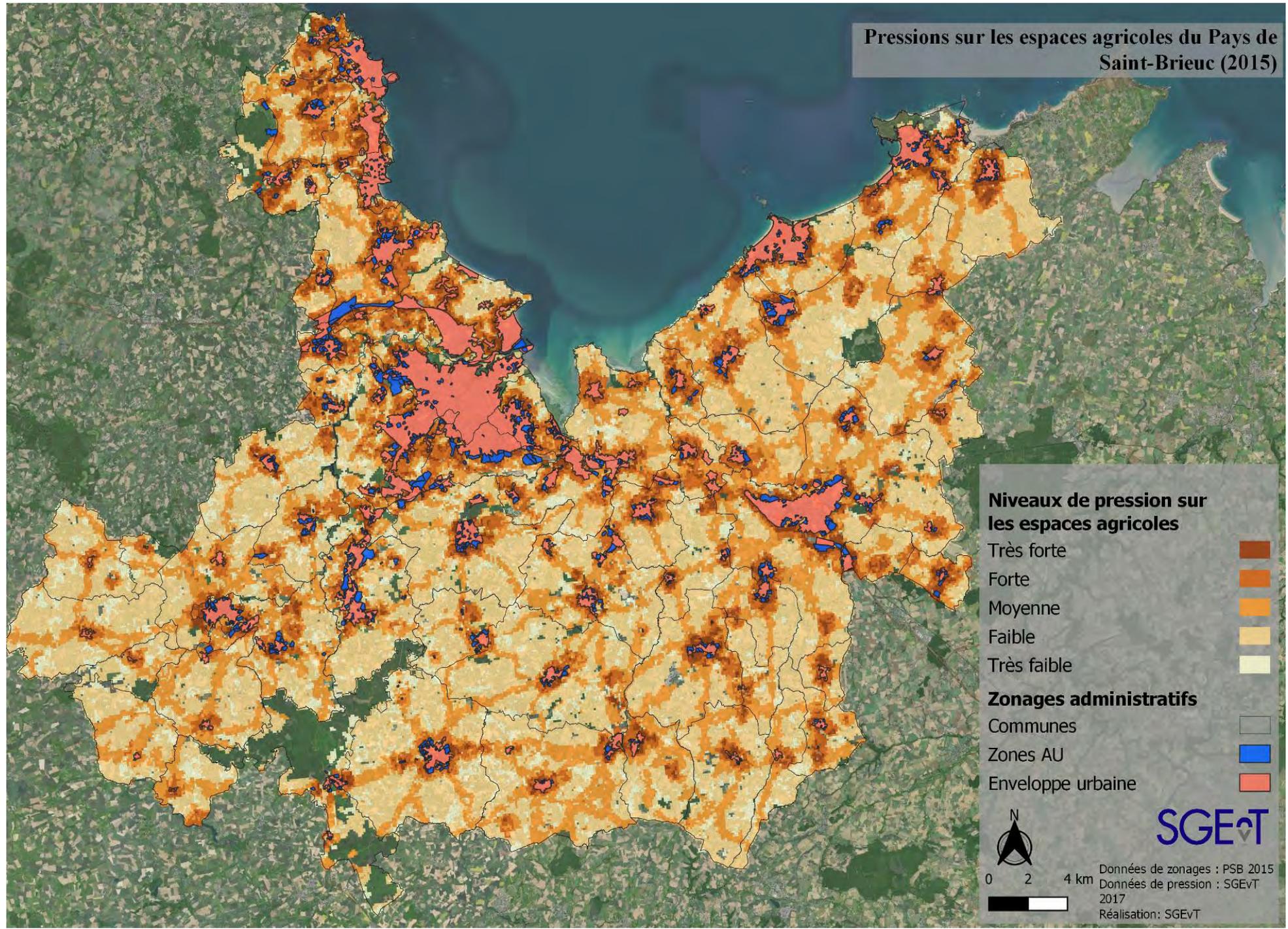
- des critères de proximité de la valeur agricole potentielle avec l'enveloppe urbaine de référence, les projets d'urbanisation des documents d'urbanisme (zones AU), les infrastructures routières et ferrées (réseaux structurants)
- des critères relatifs à la propriété des parcelles (domaine privé des collectivités)

Le résultat obtenu constitue l'indicateur de pression de l'artificialisation sur les terres agricoles. Il se décompose en 5 classes, caractérisant chaque maille d'un niveau très faible à un niveau très fort.

Pour exemple, des espaces identifiés comme d'un niveau très fort concernent des terres arables dont la forte proximité avec les projets d'extension urbaine constitue un risque de perte d'exploitation au profit du développement urbain.

La méthode a été conçue à partir de l'outil applicatif Tereval®, développé de manière expérimentale par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, entre 2014 et 2017 et aujourd'hui mis en œuvre par le PETR en partenariat avec la SGEVT (Société Générale d'Évaluation des Territoires). Les résultats de cet indicateur sont visualisables dans TEREVAL.

# Pressions sur les espaces agricoles du Pays de Saint-Brieuc (2015)





## AXE 3

---

Respecter les équilibres  
environnementaux du territoire

## Respecter les équilibres environnementaux du territoire

Ce qui dit le SCoT	Enjeu principal	Questions évaluatives	Indicateurs
<b>Préserver les richesses écologiques du territoire</b>			
Préserver les espaces à forte valeur écologique : les réservoirs de biodiversité	Maintien de la biodiversité et des espaces à forte valeur patrimonial, écologique et paysagère et exploitation durable des ressources	Les continuités écologiques (réservoirs, espaces relais et corridors) constituant la trame verte et bleue (TVB) du territoire sont-elles confirmées ?	Évolution des éléments constitutifs du réseau écologique (identification de la TVB par sous-trame)
Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques		Les éléments structurants du réseau écologique identifiés en 2015 ont-ils été préservés de la pression de l'urbanisation ?	Évolution de la pression anthropique sur les éléments du réseau écologique
		Les objectifs visant à limiter le développement en double-barrière le long des axes et infrastructures, identifiés comme obstacle à la continuité ont-ils été atteints ?	Évolution des principaux points de conflits et obstacles à la continuité
<b>Promouvoir une exploitation durable des ressources</b>			
Limitier les impacts des activités humaines sur la ressource en eau	Protection et reconquête de la qualité de l'eau	Le territoire a-t-il atteint les objectifs de protection et de reconquête des zones humides ?	Évolution des inventaires de zones humides et prise en compte dans la planification
		Le développement urbain est-il en adéquation avec la capacité de traitement des eaux usées ?	Capacité de traitement des eaux usées
<b>Respecter l'identité paysagère du territoire</b>			
Valoriser les richesses paysagères du Pays de Saint-Brieuc	Maintien des espaces à forte valeur patrimoniale, écologique et paysagère	Les composantes paysagères qui forment l'identité du pays de Saint-Brieuc ont-elles été globalement préservées ?	Evolution des éléments des 6 unités paysagères locales (caractéristiques physiques du paysage (structures et éléments paysagers)
Veiller à la bonne intégration paysagère des projets le long des axes structurants	Maintien de la qualité et de l'attractivité du territoire		Évolution des perceptions sensibles du paysage : fenêtres paysagères

Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques			
Gérer la pression foncière dans les zones soumises aux risques	Protection des personnes et des biens  Adaptation au changement climatique	Le territoire a-t-il limité l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols particulièrement en amont des zones à risques d'inondation ?	Imperméabilisation des sols
Protéger et valoriser l'espace littoral			
Identifier les coupures d'urbanisation majeures	Maintien des espaces ouverts sur la mer en évitant un front urbain continu  Protection de la biodiversité et des continuités écologiques	Les coupures d'urbanisation majeures du territoire ont-elles été préservées ?  Des coupures d'urbanisation d'intérêt local ont-elles été identifiées ?	Identification et évolution des coupures d'urbanisation majeures et d'intérêt local

## Préserver les espaces à forte valeur écologique et garantir la fonctionnalité des corridors écologiques

### *Ce qui dit le DOO*

*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 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.*

*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.*

### Enjeux du Scot

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. 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. La préservation de la biodiversité passe également par une protection des milieux permettant aux espèces de se déplacer entre les espaces d'accueil privilégiés de la biodiversité. Soulignons l'importance de l'existence d'espaces continus non artificialisés, qu'ils soient ordinaires (espaces agricoles...) ou plus remarquables (landes littorales...). Sur le territoire, les milieux assurant cette connectivité correspondent notamment au maillage bocager, au chevelu hydrographique, aux milieux prairiaux ou aux zones humides.

Le SCOT fixe pour objectif la préservation voire la restauration/création des continuités écologiques identifiées au sein de la trame verte et bleue du territoire qui n'a pas, pour autant, vocation de devenir un sanctuaire inaccessible à l'homme. Il ne s'agira pas d'instaurer de règles spécifiques sur l'utilisation du sol mis à part la limitation du développement de l'urbanisation et notamment les développements en « double barrière » le long des axes et infrastructures.

## Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

### *Identification du réseau écologique et suivi de la pression anthropique*

L'objectif principal est de développer une méthodologie permettant d'actualiser la connaissance des éléments qui constituent le réseau écologique du territoire, au-delà des limites administratives du SCOT. Il s'agit également d'identifier les espaces stratégiques et les espaces à forts enjeux, afin d'analyser les pressions exercées par le développement urbain sur le réseau et de mesurer l'atteinte des objectifs du SCOT en

matière de maintien ou d'amélioration de la fonctionnalité écologique du réseau.

**Le suivi de la Trame Verte et Bleue du territoire** repose sur une méthodologie développée entre 2017 et 2018, à titre expérimental, par le pôle aménagement et urbanisme, en partenariat avec la SGEVT (Société Générale d'Évaluation des Territoires).

La méthodologie développée au sein d'un groupe de travail réunissant des élus référents, des techniciens des services communaux et intercommunaux et des partenaires, repose sur 4 principes :

- la complétude des données TVB identifiée en 2015 sur l'ensemble du territoire pour tenir compte de l'élargissement du périmètre du SCOT au 1<sup>er</sup> janvier 2017
- l'utilisation des données de la TVB produites en 2013 pour comparaison et ajustement
- la reproductibilité de la méthode permettant les analyses comparatives entre deux états des lieux, à moindre coût

Les travaux pilotés par le pôle aménagement et urbanisme ont consisté à mettre en place une méthode pour actualiser la trame verte et bleue du territoire à partir de la détermination de la valeur écologique potentielle des espaces et des connectivités des réseaux écologiques et définir un indicateur de pression anthropique sur les éléments du réseau écologique.

L'actualisation de la Trame Verte et Bleue a été réalisée à partir du traitement des images « Sentinel2 », par télédétection permettant une analyse des données par maille (carroyage 100m x 100m) afin d'obtenir une notation globale calculée à partir des critères suivants :

- la mosaïque de milieux (concerne une ou plusieurs trames)

- la présence d'un réservoir réglementaire
- la surface
- la compacité
- la proximité d'un cours d'eau
- le potentiel écologique des cultures pour les milieux cultivés

Le résultat obtenu constitue la **valeur écologique potentielle**, visualisable par sous-trame. Il se décompose en 5 classes, caractérisant chaque maille d'un niveau très faible à un niveau très fort. Les secteurs identifiés comme d'un niveau fort à très fort représentent les réservoirs de biodiversité (*identifiés comme principaux et secondaires dans la TVB 2013*).

Les milieux de la Trame Verte et Bleue sont catégorisés selon 5 sous-trames écologiques : milieux boisés, milieux ouverts et cultivés, milieux bocagers, milieux aquatiques et milieux humides. Le croisement de la pression anthropique avec la valeur écologique potentielle permet d'identifier les secteurs à forts enjeux en termes de fonctionnalité écologique (risque de dégradation par le développement urbain).

Les continuités écologiques sont définies à partir du calcul de la connectivité fonctionnelle des réseaux écologiques. Celle-ci permet de définir des chemins de moindre coût, représentant les chemins potentiels empruntés par les espèces pour se déplacer d'un réservoir à l'autre. Ces calculs sont en cours de finalisation et de contrôle pour analyser ces tracés théoriques et les affiner afin de déterminer les espaces favorables au déplacement des espèces.

Les résultats obtenus - **valeur écologique potentielle et corridors écologiques potentiels** – constituent la Trame Verte et Bleue du

périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc (état de référence en 2018). Les travaux se poursuivent afin de suivre l'évolution du réseau écologique. Cet indicateur sera actualisé au cours de l'élaboration du SCOT (actualisation prévue en 2022).

La valeur écologique potentielle et les corridors écologiques potentiels sont présentés sous forme de synthèse.

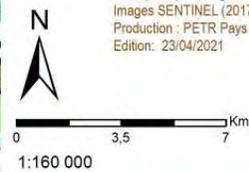
# Synthèse des continuités écologiques du Pays de Saint-Brieuc - Trame Verte et Bleue 2017

Baie de Saint-Brieuc

## Degré d'importance des continuités



Producteur de l'indicateur : SGEVT pour le SCOT du Pays StBrieuc - 2017  
Sources : Référentiel hydrographique du SAGE de la baie de Saint-Brieuc (2017) -  
RPG (2016) - Zonages réglementaires INPN (2017) -  
Images SENTINEL (2017) - SRCE Bretagne (2015)  
Production : PETR Pays de Saint-Brieuc - SCOT  
Edition: 23/04/2021



## Niveau de pression anthropique sur les éléments du réseau écologique

Pour compléter l'indicateur relatif à l'identification du réseau écologique, expliqué ci-avant, le SCOT a également développé avec la SGEVT, dans le cadre de l'outil applicatif Tereval<sup>®</sup>, une méthodologie permettant d'évaluer la pression exercée par le développement urbain sur les éléments du réseau écologique du territoire.

L'objectif est d'identifier les espaces stratégiques et les secteurs à forts enjeux afin de proposer des orientations adaptées. La méthode se base sur le croisement de l'indicateur relatif à la pression anthropique sur les éléments de la trame verte et bleue avec l'indicateur de valeur écologique potentielle.

Cet indicateur a été expérimenté en partenariat avec le SCOT du Pays de Fougères.

L'indicateur relatif à la pression anthropique sur les éléments de la Trame Verte et Bleue permet une analyse des données par maille (carroyage 100m x 100m) afin d'obtenir une notation globale calculée à partir de deux critères :

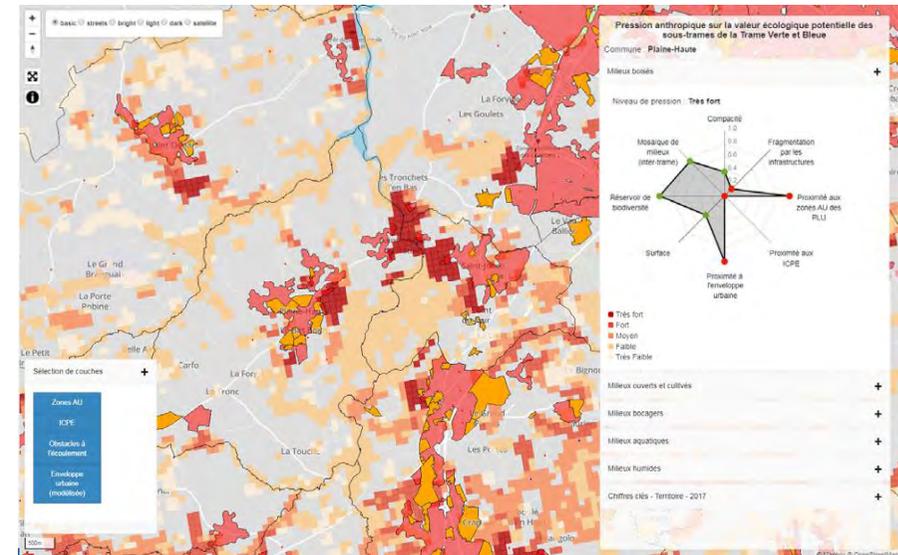
- des critères de proximité de la valeur écologique potentielle avec : la tâche bâtie, les projets d'urbanisation des documents d'urbanisme (zones AU), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- des critères de fragmentation écologique

L'indicateur couvre intégralement le territoire. Il se décompose en 5 classes, caractérisant chaque maille d'un niveau très faible à un niveau très fort de pression anthropique. Pour exemple, un secteur identifié

comme d'un niveau très fort est un secteur faisant partie d'un réservoir de biodiversité (ou d'un corridor écologique), pouvant concerner plusieurs types d'habitats (mosaïque de milieux) et dont la proximité avec les projets d'extension urbaine constitue un risque de détérioration de la fonctionnalité écologique qu'il exerce dans l'ensemble du réseau.

Source : Tereval SGEVT – SCOT du Pays de Saint-Brieuc



La sous-trame des milieux ouverts constituée de landes, friches et prairies est la plus importante, en termes de surfaces, sur le pays de Saint-Brieuc. Elle subit une pression relativement modérée, moins de 40 hectares pour 1000 sont soumis à une forte pression. Celle-ci est essentiellement due

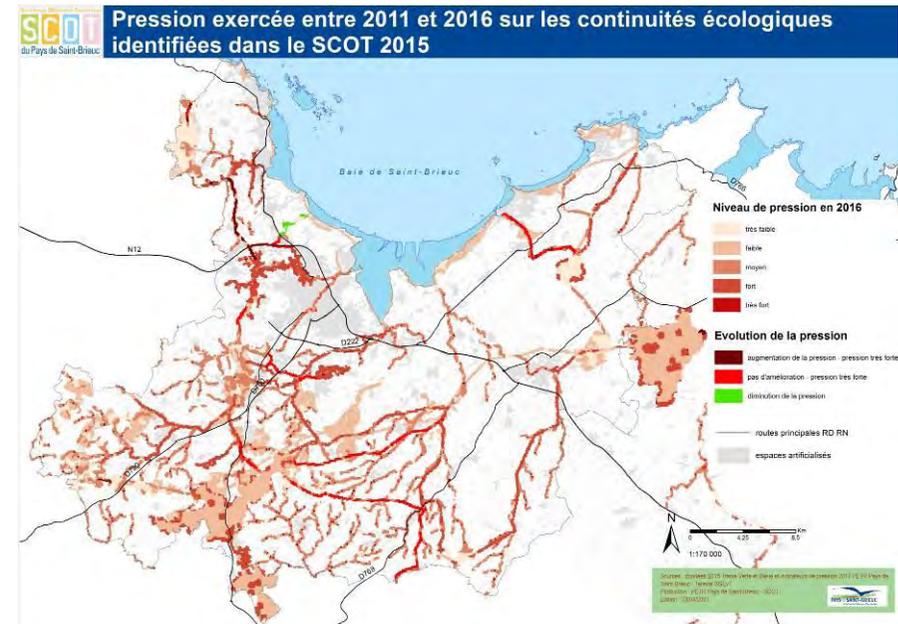
aux projets d'urbanisation des communes et au développement urbain en linéaire des axes routiers.

L'ensemble de la sous-trame bocagère participe au réseau écologique sans qu'il soit évident de distinguer de corridors au sens strict. Même si le niveau de pression anthropique de la sous-trame bocagère (89 ha pour 1000 soumis à forte et à très forte pression), est moins élevé que sur les milieux boisés, l'insuffisance des éléments bocagers dans le réseau écologique du Pays de Saint-Brieuc (39 ha de milieux bocagers sur 1000 ha de surfaces identifiées dans la Trame Verte et Bleue) justifie une attention particulière afin de répondre aux enjeux d'amélioration du maillage bocager.

La sous-trame des milieux boisés, répartie sur l'ensemble du territoire, se localise davantage dans l'arrière-pays. Elle est en relation avec plusieurs massifs boisés limitrophes au territoire du Pays de Saint-Brieuc.

La pression anthropique est 5 fois plus élevée sur les milieux boisés que sur les milieux ouverts avec plus de 210 hectares pour 1000 soumis à une forte pression. Les boisements présents sur le pays constituent d'importants réservoirs de biodiversité dont le risque de fragmentation par les infrastructures routières reste élevé.

En étudiant la pression anthropique exercée sur les continuités écologiques, identifiées dans le SCOT 2015 (données TVB 2013), il est observé que la pression n'a pas diminué, entre 2011 et 2016, sur plusieurs corridors écologiques. Cette pression est le plus souvent exercée par la proximité avec les zones urbaines, les projets d'urbanisation (zones 1 AU et 2AU des PLU en vigueur en 2016), les infrastructures routières, etc. Cette pression concerne près de 1300 hectares de milieux boisés et aquatiques.



## *Effet double-barrière de l'artificialisation sur les continuités écologiques*

L'artificialisation des sols à proximité des axes structurants a renforcé l'effet double-barrière sur les continuités écologiques

Entre 2008 et 2018, 360 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été artificialisés aux abords des axes principaux du territoire<sup>4</sup>. Cette artificialisation a été plus importante entre 2008 et 2012 (161 ha), puis s'est progressivement ralentie entre 2012 et 2015 (133 ha) et entre 2015 et 2018 (67 ha).

Entre 2008 et 2012, plusieurs projets d'infrastructures ou d'équipements ont été mis en chantier à proximité des axes. Le plus conséquent, avec une emprise d'environ 27 hectares artificialisés, est la rocade d'agglomération permettant de contourner Saint-Brieuc (RD 222). Le tronçon sud entre Trégueux et Ploufragan, a ouvert fin 2012 et comprend l'aménagement de 3 échangeurs routiers (RD 700, la Croix Gibat, le Perray).

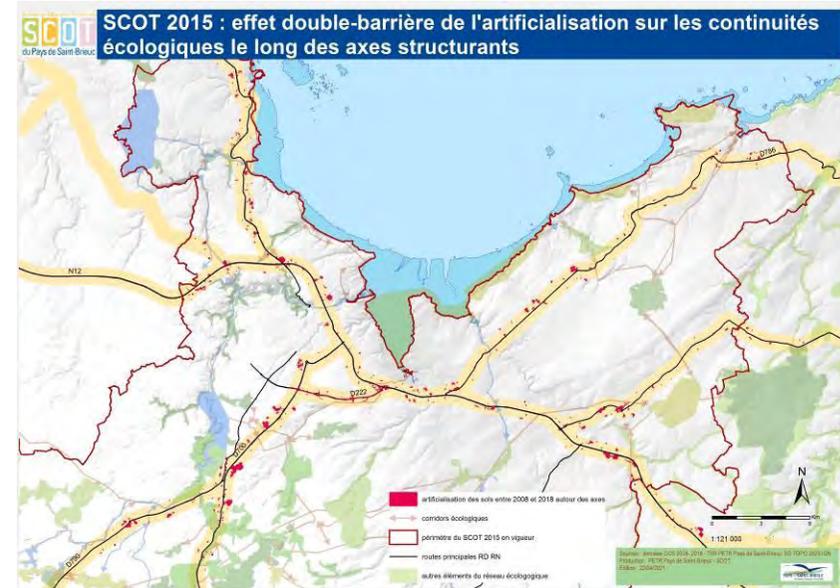
L'aménagement, à partir de 2012, de la zone de l'Arrivée à Plérin, accueillant aujourd'hui l'hôpital privé des Côtes d'Armor et des activités satellites, et de plusieurs zones d'activités économiques participent au phénomène d'artificialisation.

Le long de ces axes se sont développés en 10 ans des zones résidentielles (20%), des zones d'activités économiques (20%), des espaces vacants et des chantiers liés à l'habitat et à l'activité (29%), d'autres infrastructures routières (17% : échangeurs, voies, aires de stationnement) et divers

<sup>4</sup> Point méthodologique : analyse de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, entre 2008 et 2018, en appliquant une zone tampon de 500 mètres, autour des routes primaires (RN et RD principales) et croisement avec les éléments structurants du réseau écologique du territoire (trame verte et bleue).

équipements (équipements sportifs, équipements à vocation de services publics, dépôts de matériaux, etc.).

Cette artificialisation linéaire amplifie le phénomène de double-barrière sur des secteurs identifiés comme présentant un enjeu de continuité écologique, en fragmentant davantage les espaces au sein desquels les espèces circulent et crée ainsi des zones d'habitat défavorables, à proximité de ces axes de transport.



## Promouvoir une exploitation durable des ressources

### Ce qui dit le DOO

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

- *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.*
- *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.*

### Enjeux du Scot

La protection des milieux aquatiques est un enjeu fort pour le territoire et pour le SCOT. Les pressions qui s'y exercent sont 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'applique 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.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

#### *Les zones humides et leur protection dans les documents d'urbanisme*

Sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc, l'intégration des inventaires des zones humides s'effectue au rythme des procédures d'évolution des documents d'urbanisme locaux. Au 31 mars 2021, l'ensemble des communes

du Pays de Saint-Brieuc dispose d'un inventaire communal, validé par la Commission Locale de l'Eau.

Sur les 50 PLU en vigueur sur le territoire :

- 23 ont intégré cet inventaire dans leur document d'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification, de révision ou d'élaboration.
- 9 ont commencé les études dans le cadre d'une procédure de révision générale ou d'une procédure d'élaboration pour la commune nouvelle de Ploeuc-L'Hermitage (communes fondatrices de Ploeuc-sur-Lié et L'Hermitage-Logre) et la commune nouvelle de Lamballe Armor (communes fondatrices de Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual).

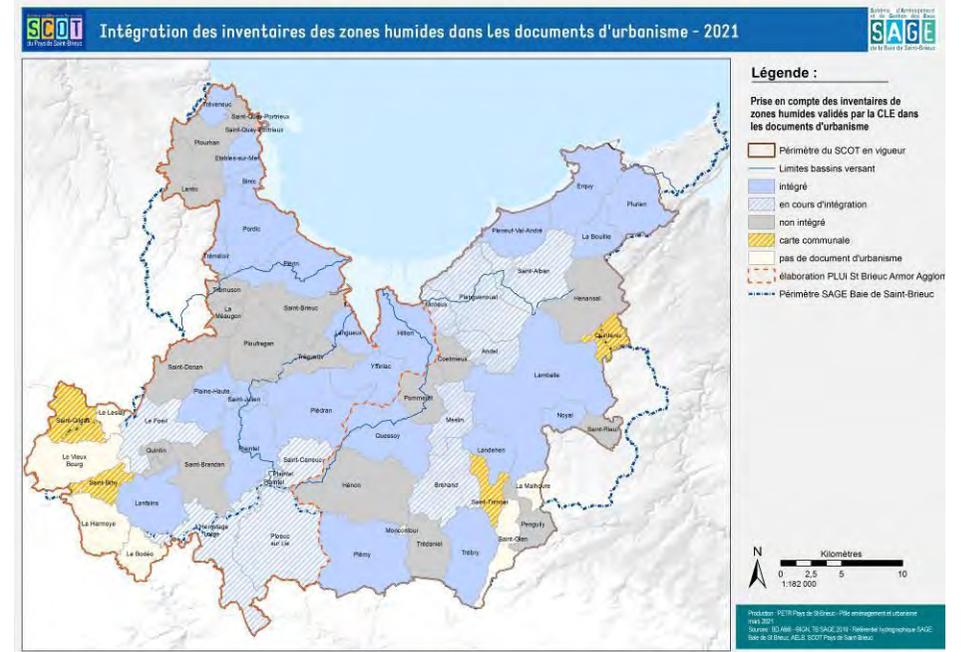
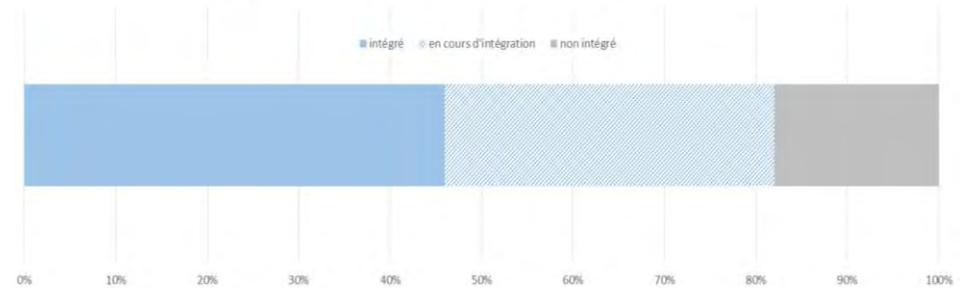
A noter que Saint-Brieuc Armor Agglomération est engagé dans l'élaboration du PLU intercommunal, depuis le 28 mai 2018 (date de la prescription). Le PLUi concerne les 32 communes de l'agglomération.

L'analyse de la comptabilité des projets de PLU arrêtés montre la prise en compte, de manière globale, de :

- la préservation des Zones Humides et cours d'eau au travers du PLU en procédant à l'inventaire selon la méthode définie par le SAGE de la Baie de St-Brieuc et en reportant sous forme de trame les éléments sur les documents graphiques.
- la protection des captages d'eau en apposant sur les documents graphiques le tramage nécessaire et conforme aux arrêtés préfectoraux.

Entre 2015 et 2020, sur les 13 avis rendus par le SCOT sur les projets de PLU arrêtés, 2 comportaient des observations sur la protection des zones humides et 1 sur la protection des captages d'eau.

Intégration des inventaires de zones humides dans les PLU en vigueur



**Annexe « eau » territorialisée à la note d'accompagnement à la prise en compte du SCOT dans les PLU.**

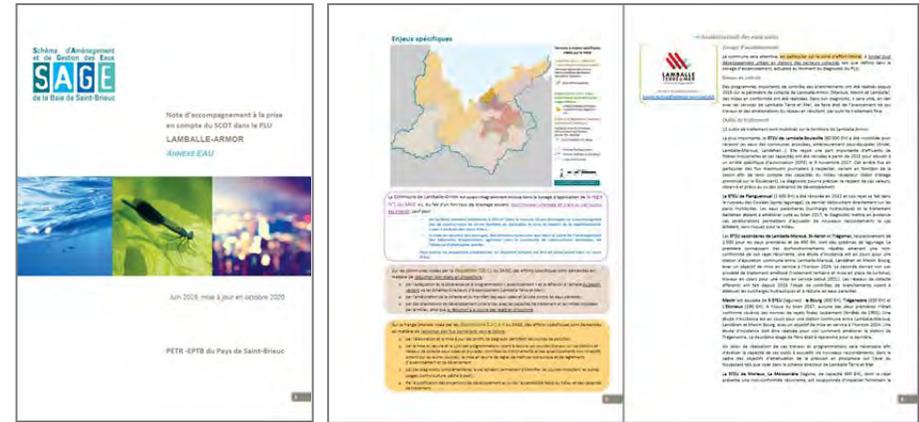
Le SCOT du pays de Saint Briec décline les SAGE en un certain nombre de prescriptions. Lors de la révision ou de l'élaboration d'un PLU, le SCOT transmet à la collectivité une note d'accompagnement à la prise en compte du SCOT dans le document, au titre de sa mission de suivi. Le SCOT y informe la commune des obligations de prescriptions à intégrer dans le PLU, dont certaines portent sur la thématique de l'eau. Cependant, les enjeux liés à l'eau restent souvent insuffisamment approfondis dans le PLU, avec pour conséquence en aval, des incompatibilités de mise en œuvre opérationnelle liées notamment aux questions d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Dans l'objectif de porter à connaissance de la collectivité porteuse du PLU (et des Bureaux d'études) les éléments relatifs à l'eau qui concernent la commune, le SCOT propose, depuis 2018, **de compléter la note d'accompagnement par une annexe « EAU » territorialisée du Scot.**

Cette annexe comporte une série de dispositions destinées à accompagner plus concrètement les communes à prendre en compte les enjeux de l'eau présents sur leur territoire et leur bassin versant et garantit une meilleure lisibilité des enjeux « eau », le Scot jouant le rôle de filtre.

Les thèmes abordés dans l'annexe sont :

- Assainissement eaux usées
- Assainissement eaux pluviales
- Eau potable
- Risque inondation
- Zones humides et cours d'eau



Extrait de l'annexe « eau » complétant la note d'accompagnement rédigée par le SCOT dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Lamballe Armor

**Avancement des schémas directeurs d'assainissement des eaux usées**

Depuis 2017, les nouveaux contours des intercommunalités et leur prise de compétence « eau et assainissement », incluant la gestion des eaux pluviales en zones urbaines, permettent que chacune travaille à une programmation à l'échelle des bassins versant qu'elle recouvre : l'ic, le Gouët et l'Anse d'Yffiniac pour Saint-Briec Armor Agglomération et le Gouëssant, la Flora et l'Islet pour Lamballe Terre et Mer (source : tableau de bord 2019 SAGE de la Baie de Saint-Briec, validé par la CLE en février 2021).

Les EPCI ont travaillé sur la base de leurs périmètres initiaux (en hachures sur la carte) :

- Lamballe Terre et Mer : la programmation eaux usées a été réalisée en 2015-2016 sur le territoire de Lamballe Communauté.

- Saint-Brieuc Armor Agglomération : sur les 14 communes de Saint-Brieuc Agglomération le schéma d'assainissement des eaux usées est prévu pour 2019, ainsi que le schéma d'assainissement pluvial.

Saint-Brieuc Armor Agglomération exerce la compétence « Eau » globale (eau potable, assainissement et eaux pluviales en zones urbaines) depuis le 1er janvier 2019. Lamballe Terre et Mer l'exerce depuis le 1er janvier 2020.

Entre 2015 et 2020, sur les 13 avis rendus par le SCOT sur les projets de PLU arrêtés, 8 ont fait l'objet d'observations relevant que le système d'assainissement des eaux usées n'était pas dimensionné au projet de développement ou qu'il était dysfonctionnel.



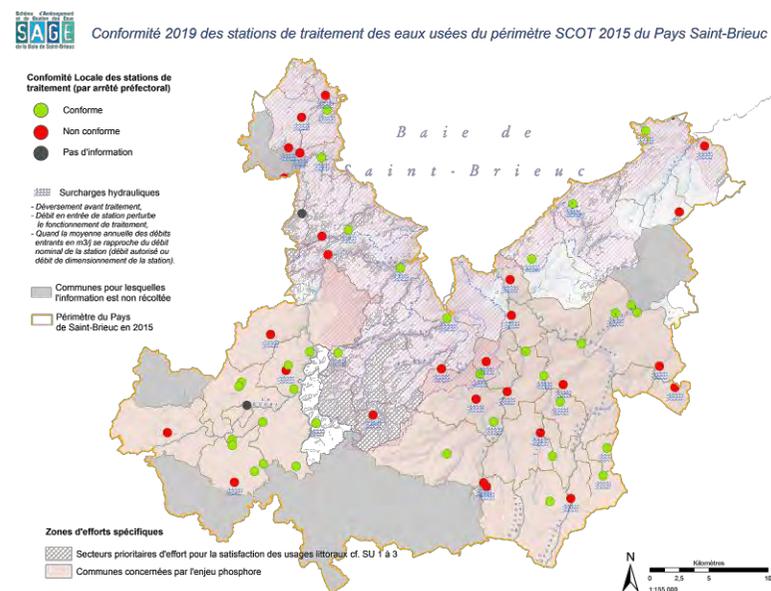
### Conformité des rejets des stations de traitement des eaux usées par rapport aux arrêtés et avancement des travaux sur les stations

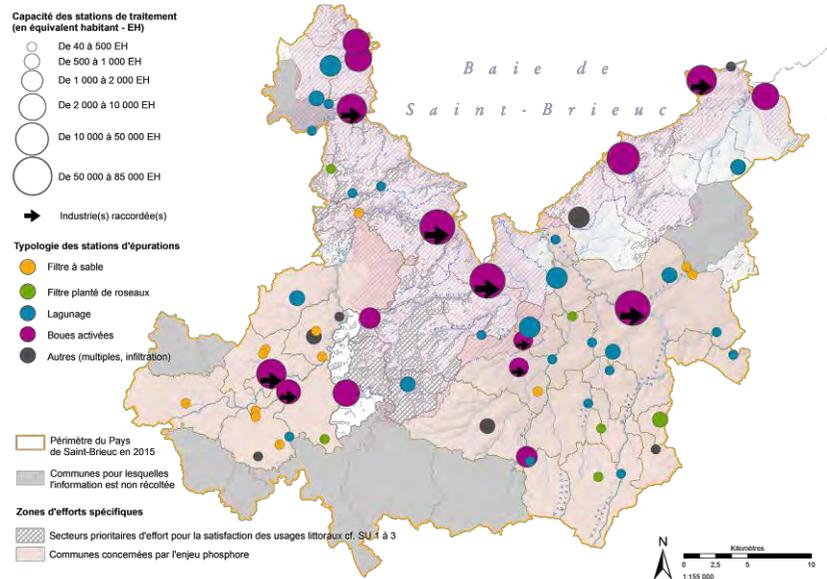
En 2019, 70 stations de traitement des eaux usées sont présentes sur le territoire du SCOT pour une capacité nominale totale de 498 195 Equivalent Habitant. Sur les 70 stations du périmètre, 29 présentent une capacité de moins de 200 équivalents-habitants.

Au final, sur les 54 stations existantes sur le périmètre du SCOT en vigueur et disposant de suivis en 2019, 28 sont conformes par rapport à leur arrêté de rejet local.

A noter que dans le cadre du tableau de bord du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc (validé par la CLE en février 2021) 75 % des stations suivies sur le bassin ont des problèmes chroniques de surcharges hydrauliques.

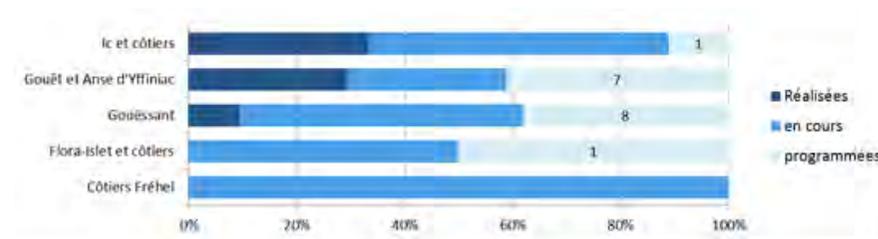
Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>





Le graphique ci-dessous présente l'état d'avancement, fin 2019 - mi 2020, des travaux programmés sur la période 2017-2021 (Cf. article 4.7.1 du contrat territorial de la Baie de Saint-Brieuc, signé le 16 janvier 2018). Deux stations ont été supprimées en janvier 2019 à Pordic (celles de Tréméloir et du Vau Madec). Leurs effluents ont été transférés vers la STEU de Binic.

Les travaux programmés visent pour la plupart une meilleure maîtrise hydraulique du réseau de collecte. De meilleures performances des rejets en phosphore sont également recherchées sur l'ensemble des outils de traitement du bassin du Gouessant comme de l'amont du Gouët. Beaucoup de chantiers ont pris du retard par rapport à la programmation initiale. L'avancement des travaux d'assainissements collectifs prévus dans le Contrat-Territorial 2017-2021 est détaillé dans le tableau de bord du bilan 2019 du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc (validé par la CLE en février 2021).



## Respecter l'identité paysagère du territoire

### *Ce qui dit le DOO*

*Valoriser les richesses paysagères du territoire*

*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.*

### Enjeux du Scot

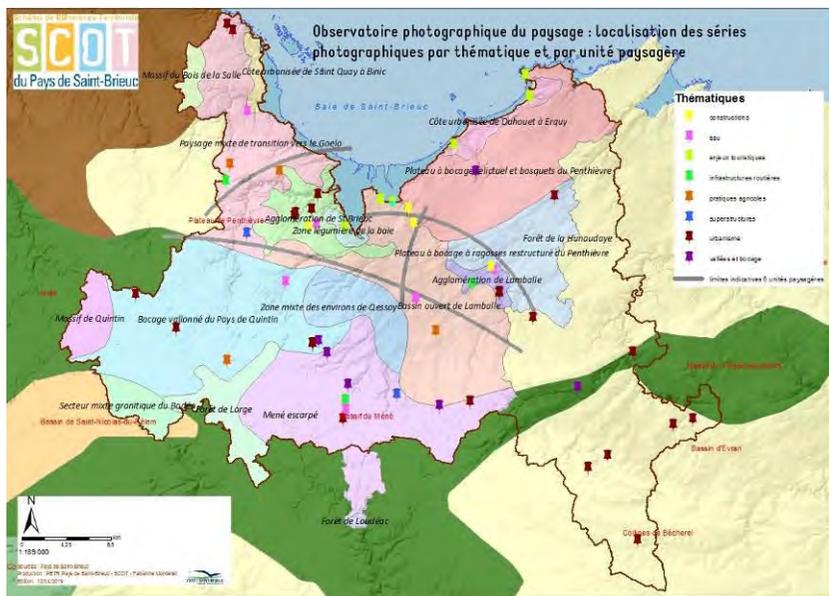
Le territoire du Pays de Saint-Brieuc se caractérise par une grande diversité de paysages depuis l'arrière-pays bocager jusqu'au littoral en passant par des paysages agricoles de transition. Ceux-ci se distinguent par leur qualité et leur préservation.

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

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

- 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 Gouëdic.
- 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.

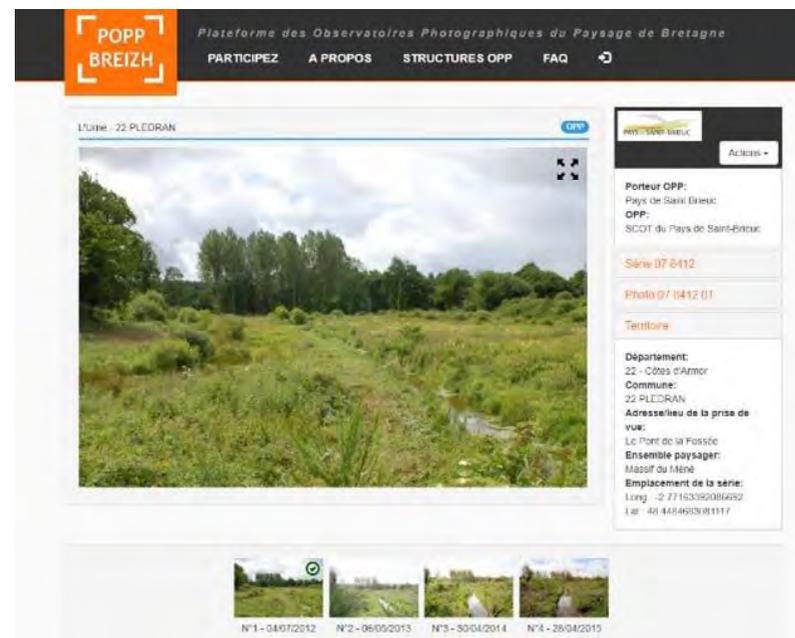




Paysage de Bretagne lancée en 2014, en partenariat avec la Région et la DREAL Bretagne, l'Université Rennes 2 et trois autres structures porteuses d'OPP. La plate-forme régionale des OPP, <http://popp-breizh.fr/public/popp>, constitue le portail de diffusion des séries photographiques du Pays de Saint-Brieuc et permet notamment la saisie de nombreuses métadonnées nécessaires à l'analyse de la diversité et de l'évolution des paysages. Un volet participatif destiné à mobiliser le grand public a été intégré à l'outil permettant une contribution au suivi photographique des séries. L'animation de la POPP Breizh est, depuis 2018, assurée par l'Observatoire de l'Environnement en Bretagne OEB. Depuis 2019, le SCOT participe aux travaux du groupe de travail régional chargé de mettre en place des indicateurs du paysage à partir des séries OPP, et en lien avec les indicateurs du patrimoine naturel.

La Bretagne est la région de France la plus active en matière d'observation photographique du paysage, avec une diversité géographique et une variété des structures porteuses d'OPP. Il en existe plus d'une vingtaine aujourd'hui en Bretagne, avec une réelle dynamique de déploiement des OPP en Bretagne. Dans leur grande majorité, les OPP sont confrontés à des facteurs limitants en matière de facilité de partage, de pérennité des archivages, de fiabilité des métadonnées et de capacité d'exploitation. Ce constat partagé par les organismes porteurs d'OPP en Bretagne a conduit au développement d'un projet de plateforme d'observatoires photographiques du paysage dans le cadre d'un programme de recherche financé par le Conseil Régional de Bretagne.

Depuis 2009, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc participe au développement du projet POPP-Breizh, Plateforme des Observatoires Photographiques du



## Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et gérer la pression foncière dans les zones soumises aux risques

### *Ce qui dit le DOO*

*Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des risques identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (2006) 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.*

### Enjeux du Scot

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.

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. 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.

Maîtriser l'imperméabilisation des sols est l'un des enjeux du territoire compte tenu des impacts notamment en termes de ruissellement des eaux pluviales (inondation, pollution). L'analyse de l'occupation des sols permet de mesurer les surfaces bâties et les surfaces non bâties mais couvertes par un revêtement non perméable.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

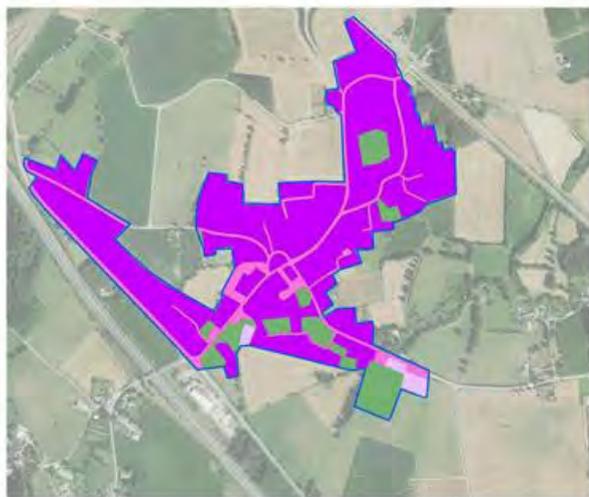
Sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc, entre 2012 et 2018, les surfaces imperméabilisées<sup>5</sup> ont augmenté de 522 hectares (+3%). L'aménagement de nouvelles voiries et parkings pèse pour 16% dans l'imperméabilisation des sols. 82% du tissu urbain existant (enveloppes urbaines) est imperméabilisé, soit une augmentation de 2% en 6 ans. Ce constat pose la question de savoir comment densifier le tissu urbain existant tout en facilitant l'infiltration naturelle de l'eau.

---

<sup>5</sup> Un espace est considéré comme imperméabilisé lorsque celui-ci est couvert par un revêtement ou une construction qui empêche l'infiltration naturelle de l'eau. Un espace artificialisé peut être perméable dans la mesure où le sol demeure filtrant (espaces publics végétalisés, parcs de stationnement enherbés).

Couverture/usage OCS	territoire SCOT		
	Surfaces imperméables en 2012 (en ha)	Surfaces imperméables en 2018 (en ha)	Evolution 2012-2018 en ha
Zones bâties	11690	12111	+ 421
Zones non bâties (revêtement artificiel, asphalté, bétonné)	3828	3929	+ 101
<b>total surfaces imperméables</b>	<b>15518</b>	<b>16040</b>	<b>+ 522</b>
<i>dont voiries et parkings imperméabilisés</i>	<i>3582</i>	<i>3666</i>	<i>+ 85</i>
surface totale du SCOT	115746	115746	

Couverture/usage OCS	Enveloppes urbaines		
	Surfaces imperméables en 2012 (en ha)	Surfaces imperméables en 2018 (en ha)	Evolution 2012-2018 en ha
Zones bâties	6371	6548	+ 177
Zones non bâties (revêtement artificiel, asphalté, bétonné)	1524	1548	+ 25
<b>total surfaces imperméables</b>	<b>7895</b>	<b>8096</b>	<b>+ 202</b>
<i>dont voiries et parkings imperméabilisés</i>	<i>1321</i>	<i>1344</i>	<i>+ 23</i>
surface des enveloppes urbaines 2012	9848	9848	

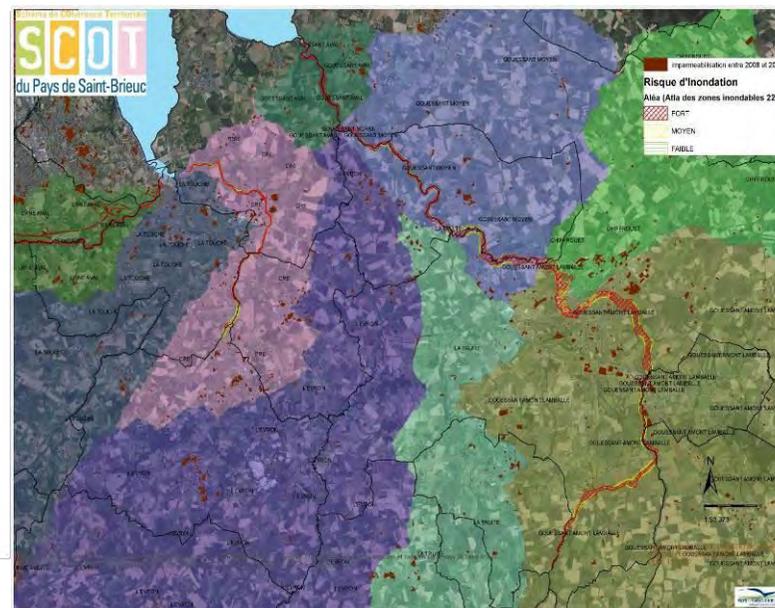


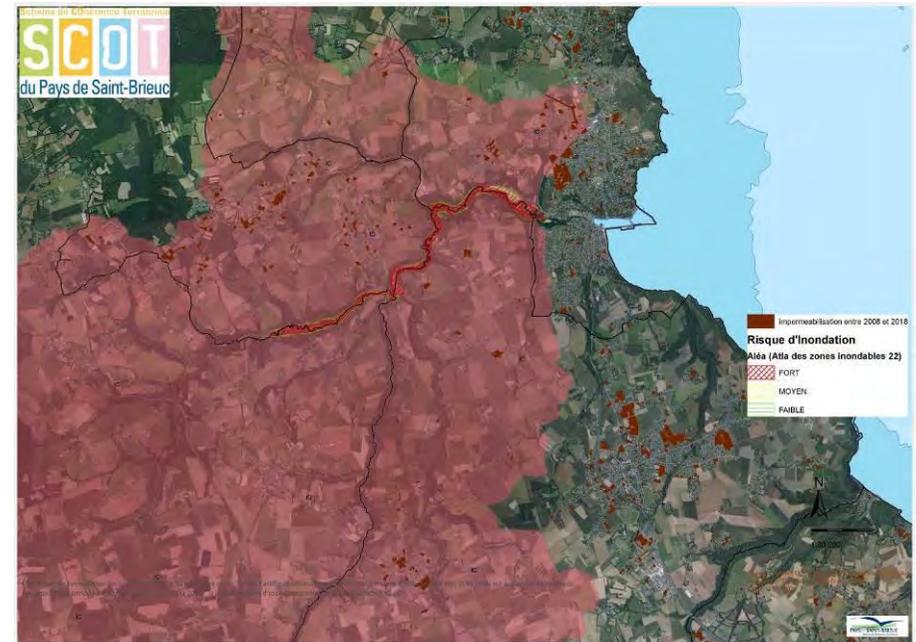
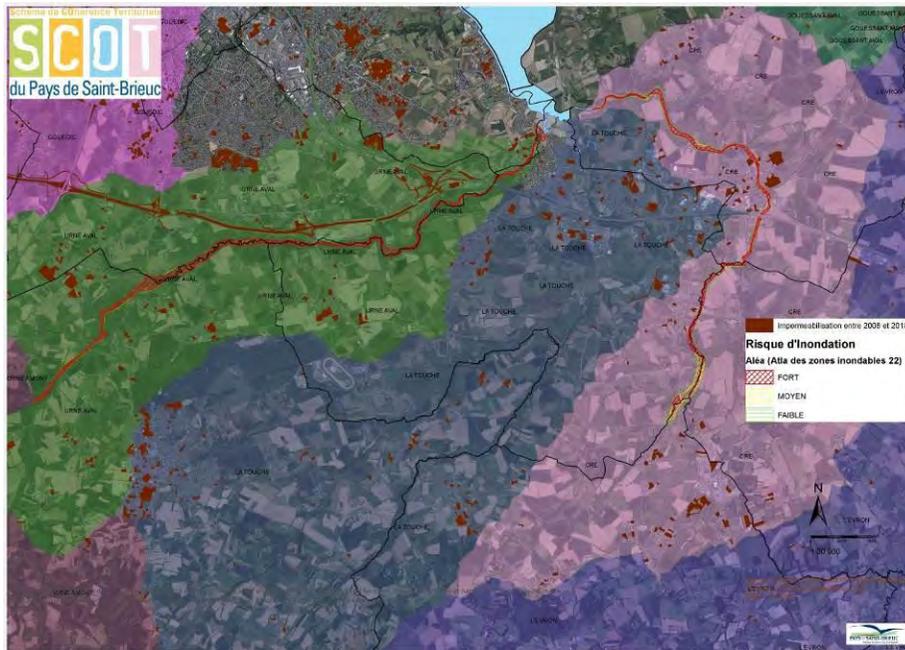
-  Périmètre de l'enveloppe urbaine
-  Sols imperméables bâtis
-  Sols imperméables voirie et parkings
-  Autres sols imperméables
-  Sols perméables

### Les surfaces imperméabilisées en amont des zones à risques d'inondation

L'analyse sur les bassins versants amont des « zones à risques d'inondation », en lien avec le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, montre qu'en amont des principales zones à risques inondation (Binic, Fond de Baie et Lamballe), l'imperméabilisation des sols augmente en moyenne de :

- près de 8% sur le bassin-versant de l'IC en amont de Binic (commune de Binic-Etables sur Mer)
- 9 à 15% sur les sous-bassins en amont du fond de Baie (Cré et Urne aval)
- 7 à 8% sur les sous-bassins en amont de Lamballe (commune de Lamballe Armor) (Gouessant Amont et Chiffrouet)





## Protéger et valoriser l'espace Littoral

### *Ce qui dit le DOO*

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

*Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local. (Page 56 du DOO)*

### Enjeux du Scot

Le Pays de Saint-Brieuc compte 13 communes littorales : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Lamballe Armor, 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

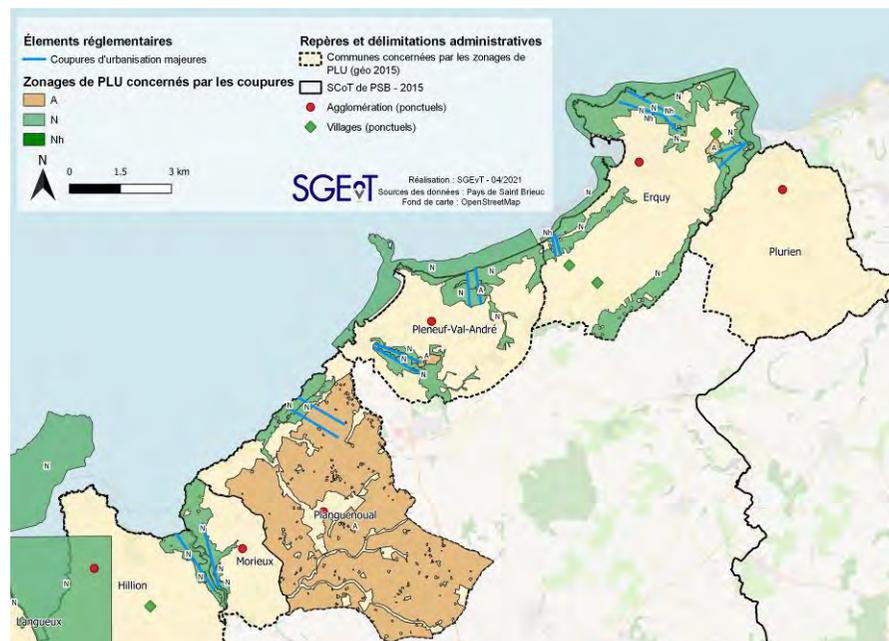
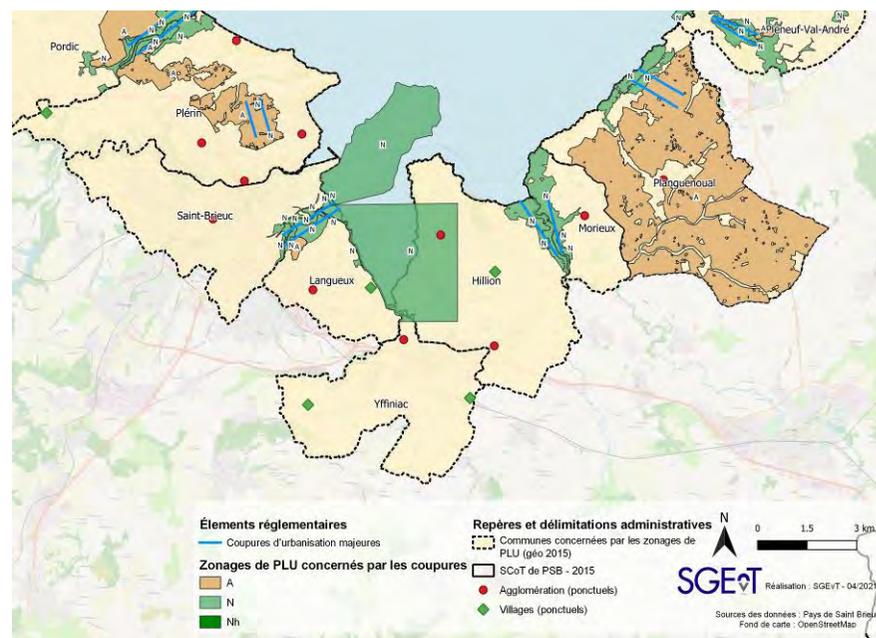
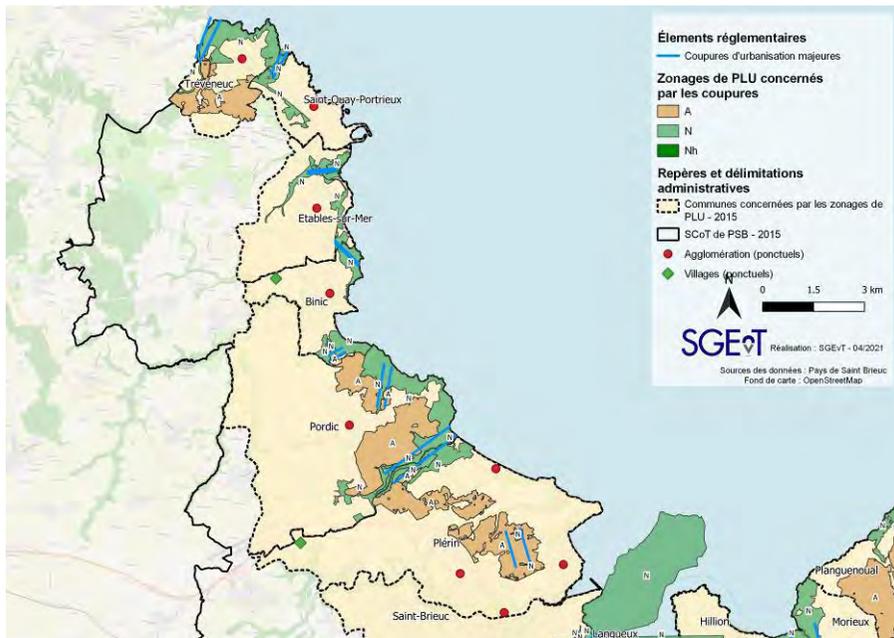
littoral, dite « loi Littoral » codifiée aux articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme.

En application de cette loi les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation »

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 coupures 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.

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

Les PLU en vigueur sur les communes concernées par des coupures de l'urbanisation au sens de la loi Littoral identifient de vastes "coupures d'urbanisation" et les protègent par des zones A, N ou NL, zones à vocation exclusive ou inconstructibles et reconnues comme des Espaces Remarquables au titre de la loi Littoral. Le grand paysage est préservé par le règlement graphique (zonage N, NL (espace naturel littoral) et des espaces boisés classés.



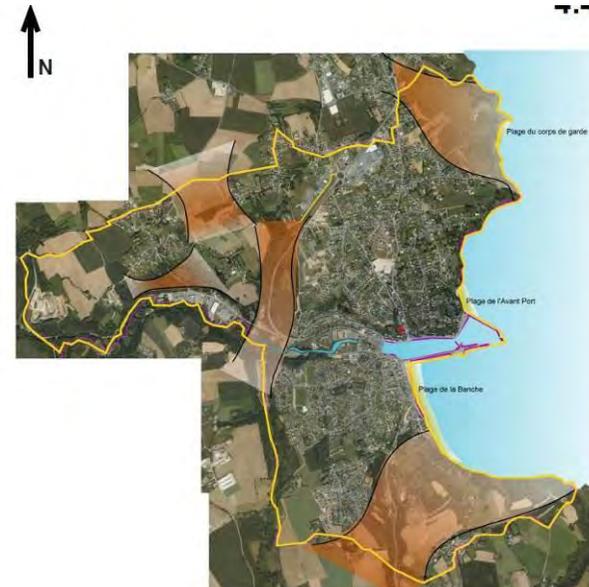
Quelques exemples de traduction des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme :

### Exemple sur la commune de Binic-Etables sur Mer

Dans le PLU de la commune de Binic, cinq coupures d'urbanisation majeures peuvent être pressenties en parcourant le territoire (au titre de la prise en compte des dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) :

- 1- Une coupure entre les parties agglomérées d'Etables-sur-Mer et de Binic pourrait être opportunément maintenue au Nord du territoire ;
- 2- Une coupure entre la Ville Jacob et la Z.A. de Beaufeuillage paraît évidente à préserver ;
- 3- Une autre entre la Ville Jacob et la Ville Gilbert ;
- 4- Une quatrième entre la Z.A. de Beaufeuillage et les premières constructions de l'aire agglomérée de Binic à l'Est (avant le foyer) ;
- 5- Une cinquième enfin, préservant la rupture entre la fin de l'aire agglomérée au Sud et les hameaux de Queré, Courtel, Le Tertre Mal...

Par rapport au SCoT 2015 : la 1 et la 5 sont considérées comme des coupures majeures.



Source SCoT du Pays de Saint Brieuc (page 59 du Rapport de Présentation du SCoT) :

Le PLU d'Étables-sur-Mer a mis en place un dans le règlement graphique un N espace naturel, NL espace naturel littoral et EBC (espaces boisés classés) afin de préserver la coupure d'urbanisation.

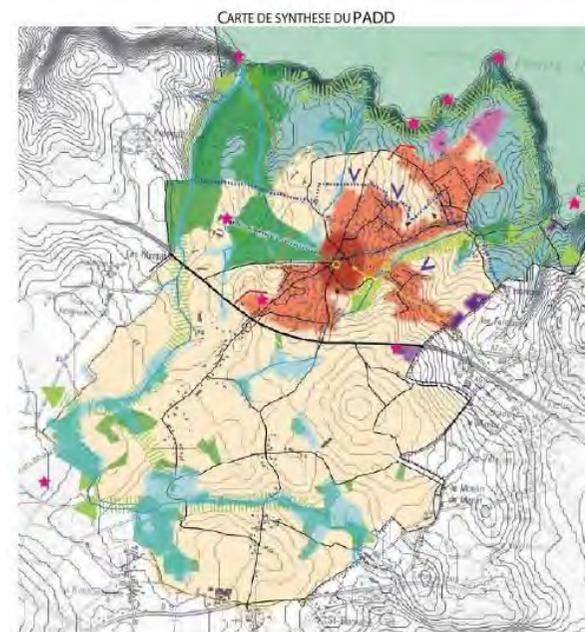
## B] - LES COUPURES D'URBANISATION



### Exemple sur la commune de Tréveneuc

Les deux coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT sur la commune de Tréveneuc ont bien été prises en compte dans le PADD du PLU qui intègre la préservation des coupures d'urbanisation et les identifie sur la carte de synthèse (en tirets oranges).

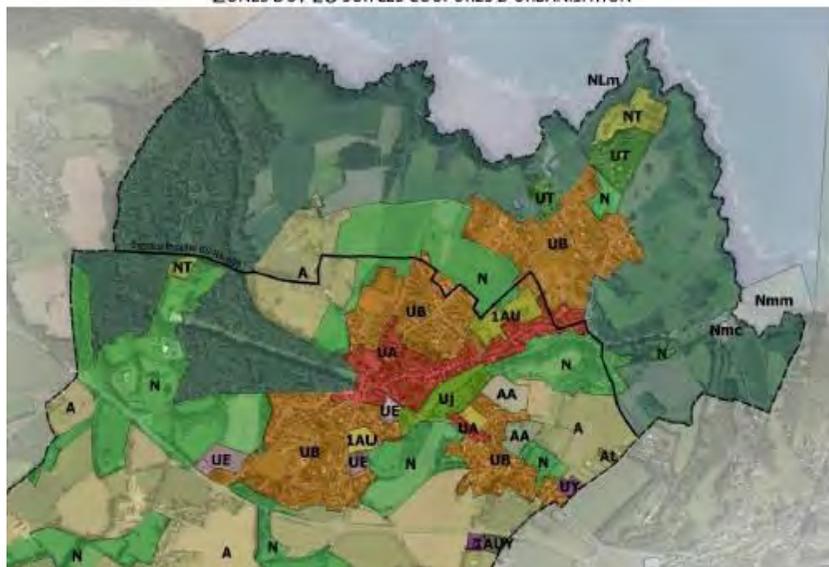
Les coupures sont également traduites dans le règlement graphique par un zonage adapté : elles sont classées en zone NLT (espace naturel littoral) et EBC.



Ces orientations sont traduites réglementairement par un classement de ces espaces essentiellement en zone N. Une zone Agricole a été définie sur le secteur de Pêrhémeno en lien avec le caractère agricole du secteur.

----- Coupure d'urbanisation

### ZONES DU PLU SUR LES COUPURES D'URBANISATION



#### Exemple sur la commune de Pordic

Deux coupures d'urbanisation sont inscrites au SCoT sur la Commune de Pordic au nord de l'agglomération en remontant le long de la vallée du Vau Madec et en limite avec la commune de Plérin (vallée du Parfond du Gouet). Elles sont bien préservées de toute urbanisation par leur classement en zone Naturelle.

Le PLU prévoit une densification maîtrisée du bourg et une extension limitée de ce dernier en continuité de l'agglomération. Ces zones de développement ne remettent pas en cause les coupures d'urbanisation. Au-delà du développement urbain de l'agglomération, le PLU inscrit des zones naturelles

ou agricoles, inconstructibles, en périphérie de l'urbanisation. Ces espaces ne présentent pas réellement le caractère de coupures d'urbanisation à l'échelle communale, mais permettent de conserver des espaces de séparation avec les bourgs voisins (Tréméloir à l'ouest mais aussi Binic à l'est).



Le PLU de Pordic retranscrit bien les prescriptions du SCoT en protégeant les 2 coupures d'urbanisation identifiées en zone naturelle [...] »



# AXE 4

---

La mise en œuvre du SCOT

## Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCoT

### *Ce qui dit le DOO*

*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.*

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

*Réfléchir à la mise en place d'outils communs pour mettre en œuvre les orientations du SCOT,*

*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.*

*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*

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCoT

Au 1<sup>er</sup> avril 2021, le territoire est composé de 57 communes en tenant compte de la création des communes nouvelles de Binic-Etables-sur-Mer (communes fondatrices : Binic et Etables-sur-Mer), Lamballe Armor (communes fondatrices : Lamballe, Meslin, Morieux et Planguenoual), Ploeuc-l'Hermitage (communes fondatrices : Ploeuc-sur-Lié et L'Hermitage Lorge) et Pordic (communes fondatrices : Pordic et Tréméloir).

Sur ces 57 communes, il est observé :

- 8 communes en RNU
- 4 cartes communales en vigueur
- 50 PLU en vigueur

Sur les 50 PLU en vigueur, 8 PLU le sont sur les anciens territoires des communes nouvelles de Binic-Etables sur Mer, Lamballe Armor et Ploeuc-L'Hermitage. Seule la commune nouvelle de Pordic est dotée d'un nouveau PLU exécutoire à l'échelle du périmètre de la commune nouvelle.

### *État d'avancement du processus de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT*

**A titre liminaire, il est à noter que :**

- Saint-Brieuc Armor Agglomération, composé de 32 communes, a prescrit le 28 mai 2018, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- Plusieurs communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération étaient antérieurement déjà engagées dans la révision de leur PLU.

- La commune nouvelle de Ploelec-L'Hermitage (membre de Saint-Brieuc Armor Agglomération) a arrêté son projet de PLU le 6 février 2020.
- La commune nouvelle de Lamballe Armor (membre de Lamballe Terre et Mer) est engagée dans l'élaboration de son PLU depuis le 3 juin 2019.

#### Sur les 50 PLU en vigueur sur le territoire :

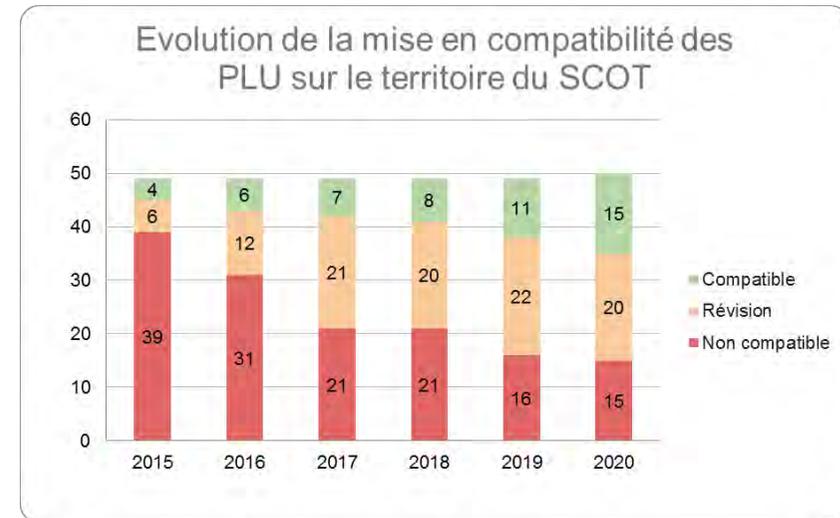
- 15 sont compatibles avec le SCOT : Binic, Etables-sur-Mer, La Bouillie, Lanfains, Langueux, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Pléneuf-Val-André, Plérin, Pordic, Quessoy, Saint-Julien, Tréveneuc et Yffiniac.
- 20 ont lancé une procédure de révision dont 6 concernent les PLU des anciens territoires des communes nouvelles de Lamballe Armor et de Ploelec-L'Hermitage. Celles-ci se sont engagées dans l'élaboration de leur nouveau PLU.
- 28 sont concernés par l'élaboration du PLU Intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

#### Sur les 4 cartes communales en vigueur sur le territoire :

- 2 sont concernées par l'élaboration du PLU Intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

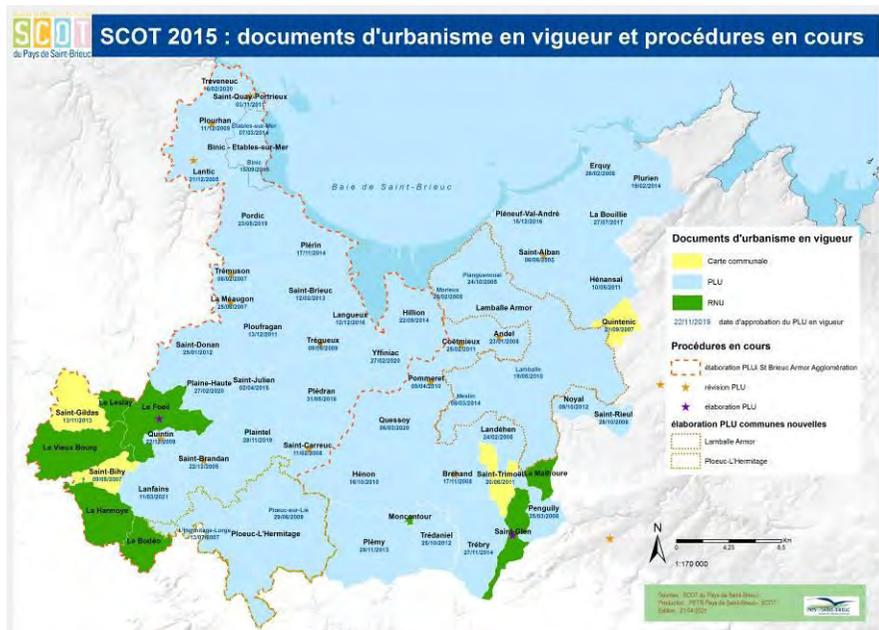
#### Sur les 8 communes en RNU :

- 5 sont concernées par l'élaboration du PLU Intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Parmi elles, la commune de Le Foëil avait engagé l'élaboration de son PLU et a arrêté son projet de PLU en septembre 2019.



**En synthèse, au 1<sup>er</sup> avril 2021, sur les 57 communes qui composent le territoire du SCOT (limites administratives en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2021) :**

- **41 communes sont couvertes par un document d'urbanisme compatible ou en cours de mise en compatibilité avec le SCOT**
- **2 communes sont couvertes par une carte communale non compatible avec le SCOT**
- **3 communes sont en RNU**
- **11 communes sont couvertes par un PLU non compatible avec le SCOT**



décisions du Comité Syndical s'est réuni à 57 reprises sur les dossiers suivants :

- Elaboration et révision générale de PLU
- Modifications et révisions simplifiées de PLU lorsqu'elles concernent une ouverture à l'urbanisation
- Elaboration et révision de PLH
- Elaboration et révision de SCOT limitrophes

Ce groupe d'élus est composé de 5 délégués de chaque structure intercommunale et d'un représentant de la Commission Locale de l'Eau de la Baie de Saint-Brieuc pour toute question liée à la protection de la qualité de l'eau.

**Depuis le 25 février 2015**, date d'approbation de la révision du SCOT, le PETR a rendu un avis sur 13 projets de PLU arrêtés par les communes de : La Bouillie, Lanfains, Langueux, Le Foëil (arrêté mais non approuvé à ce jour), Plaine-Haute, Plaintel (2 avis), Plédran, Pléneuf-Val-André, Pordic, Quessoy, Saint-Carreuc (arrêté mais non approuvé à ce jour), Tréveneuc et Yffiniac.

Alors que sur la période 2008-2015 (dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT approuvé le 25 janvier 2008), les observations du Pays de Saint-Brieuc portaient majoritairement sur des questions de densité ou d'extension urbaine liées à l'habitat, à partir de 2015, c'est la protection de l'environnement qui suscite le plus grand nombre d'observations. Sur les 13 avis rendus entre 2015 et 2020, les élus du Pays de Saint-Brieuc ont relevé :

- Dans 8 projets de PLU, que le système d'assainissement des eaux usées n'était pas dimensionné au projet de développement ou qu'il était dysfonctionnel

### *Prise en compte des orientations du SCOT dans les PLU*

Depuis 2004, le Pays de Saint-Brieuc rend, au titre de sa compétence SCOT, un avis par délibération du comité syndical, sur les projets de PLU arrêtés par les communes du territoire ou arrêtés par Saint-Brieuc Armor Agglomération (depuis la prise de la compétence PLU le 17 mars 2017<sup>6</sup>). Le groupe de suivi des documents d'urbanisme et de l'aménagement commercial, créé en 2012 pour instruire les dossiers et préparer les

<sup>6</sup> Prescription de l'élaboration du PLU le 31 mai 2018

- Dans 3 projets de PLU, que l'enveloppe de foncier économique fixée dans le SCOT devait être prise en compte pour la fixation des zones d'activités économiques
- Les autres observations ont concerné l'extension des hameaux (2 PLU), la délimitation de la centralité (2PLU), la densité de l'habitat (2 PLU), la protection des zones humides (2 PLU), la protection des captages d'eau (1 PLU), la continuité écologiques (1 PLU), l'imperméabilisation des sols (1 PLU)

Les grandes orientations du SCOT sont confirmées dans les documents d'urbanisme locaux.

## Mesurer l'atteinte des objectifs du SCOT

### Ce qui dit le DOO

*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...*

*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...).*

*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.*

### Analyse des résultats de la mise en œuvre du SCOT

Le SCOT a mis en place une véritable démarche d'évaluation en continu qui va plus loin que simple observation et la connaissance du territoire, alimentée par les indicateurs de suivi.

Le croisement de différents indicateurs doit permettre de mesurer, à terme, l'atteinte des objectifs du SCOT et de répondre à des questions évaluatives : **quels changements attendus par l'application du SCOT ?**

Le Pays de Saint-Brieuc s'est attaché à définir des indicateurs d'objectifs. Il s'agit de croiser différents indicateurs, plus complexes, permettant de comparer les résultats obtenus avec les résultats attendus. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a fait le choix d'un suivi-évaluation qui implique à la fois la collecte, le traitement des données et l'analyse au fil de l'eau pour rationaliser et améliorer la mise en œuvre du SCOT.

En septembre et en novembre 2015, le Comité de suivi et d'évaluation, composé d'élus et de techniciens a validé les indicateurs de suivi et le planning de mise en œuvre. Les travaux ont consisté à construire en partenariat l'ensemble des indicateurs, pour déterminer les méthodologies à appliquer et pour produire les analyses, conformément aux feuilles de route décidées par les élus.

Dans le cadre de cette démarche d'évaluation, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a développé et expérimenté différents outils et notamment :

- la réalisation de l'occupation des sols du Pays de Saint-Brieuc : base de données reproductible tous les 3 ans servant à l'évaluation de la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- l'expérimentation et le déploiement d'un outil d'évaluation des documents d'urbanisme l'outil applicatif Tereval<sup>®</sup>, développé par la SGEVT en partenariat avec l'ADEME Bretagne, la DREAL et la Région Bretagne, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc et plusieurs autres territoires de SCOT (Pays de Fougères, Sud Toulousain, Cap Atlantique, etc)
- la réalisation d'un observatoire photographique du paysage OPP et le développement d'une plateforme régionale des OPP : POPP Breizh
- la réalisation d'un atlas des espaces d'activités économiques du territoire
- le développement d'outils SIG pour définir des périmètres indicatifs des enveloppes urbaines, de la centralité ou visualiser les indicateurs du SCOT, etc.

Le pôle aménagement et urbanisme met à disposition des communes et des EPCI, les données, outils et méthodologies qu'il développe dans le cadre de l'accompagnement du pôle à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et les autres outils de planification et de stratégies territoriales (PLU, PLUi, PLH, plan paysage, PCAET, stratégies foncières, ABI etc.). Plusieurs de ces outils et indicateurs sont également sollicités par les partenaires dans le cadre, par exemple, des politiques contractuelles ou pour alimenter certains dispositifs d'intervention financière (exemple : guide des aides habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération).

Un guide des outils méthodologiques a été rédigé à cet effet.

Par ailleurs, le PETR du Pays de Saint-Brieuc adhère à un service unifié de Système d'Information Géographique de Pays. Ce service permet à l'ensemble des partenaires (PETR, EPCI et communes) de disposer des données de références, nécessaires à l'élaboration des projets (cadastre structuré, limites administratives, documents d'urbanisme, orthophotographies, SCAN 25, graphes de voies, etc). Ces données de référence ainsi que les données collectées et celles produites par le PETR du Pays de Saint-Brieuc peuvent être mises à disposition, après signature des conventions de mise à disposition et acte d'engagement, le cas échéant.

**Equilibrer le territoire grâce à une organisation multipolaire**

- S'appuyer sur les pôles pour asseoir le développement

**Aménager un espace attractif grâce à une économie diversifiée et des équipements structurants**

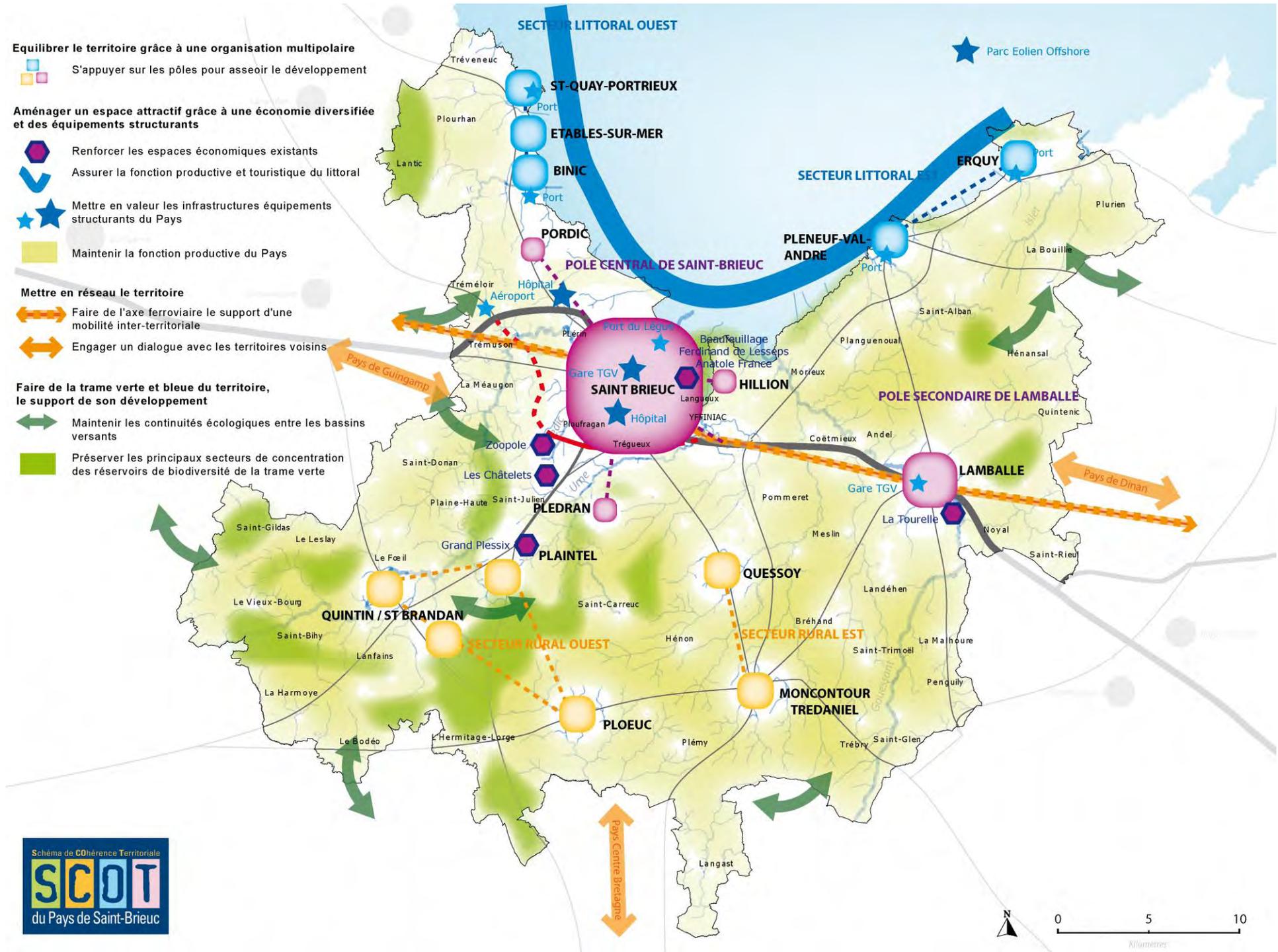
- Renforcer les espaces économiques existants
- Assurer la fonction productive et touristique du littoral
- Mettre en valeur les infrastructures équipements structurants du Pays
- Maintenir la fonction productive du Pays

**Mettre en réseau le territoire**

- Faire de l'axe ferroviaire le support d'une mobilité inter-territoriale
- Engager un dialogue avec les territoires voisins

**Faire de la trame verte et bleue du territoire, le support de son développement**

- Maintenir les continuités écologiques entre les bassins versants
- Préserver les principaux secteurs de concentration des réservoirs de biodiversité de la trame verte





**SCOT**

Pour en savoir plus :



Pour nous contacter :

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural  
du Pays de Saint-Brieuc

CIA bât B 2ème étage  
5 rue du 71ème Régiment d'Infanterie  
CS 40532  
22035 Saint-Brieuc cedex 1  
Tel 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)

