

# Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Saint-Brieuc

## Rapport de présentation

### 4.7 Application de la Loi Littoral – analyse des sites et justification des choix

Projet de SCOT arrêté | 16 février 2024

## Table des matières

1.	Introduction .....	3
2.	Le contexte réglementaire .....	4
3.	Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral : agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) .....	5
3.1.	Le cadre réglementaire .....	5
3.2.	Critères prioritaires et faisceau d'indices fixés par le SCOT du pays de Saint-Brieuc pour identifier les agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés et les distinguer des espaces d'urbanisation diffuse .....	6
3.3.	Identification des agglomérations .....	7
3.4.	Identification des villages .....	8
3.5.	Identification des agglomérations et villages à dominante économique .....	8
3.6.	Identification des secteurs déjà urbanisés .....	9
4.	Limiter l'urbanisation au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR) .....	10
4.1.	Le cadre .....	10
4.2.	L'application à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc .....	11
5.	Identifier et préserver les coupures d'urbanisation .....	33
6.	Protéger les espaces remarquables .....	34

## 1. Introduction

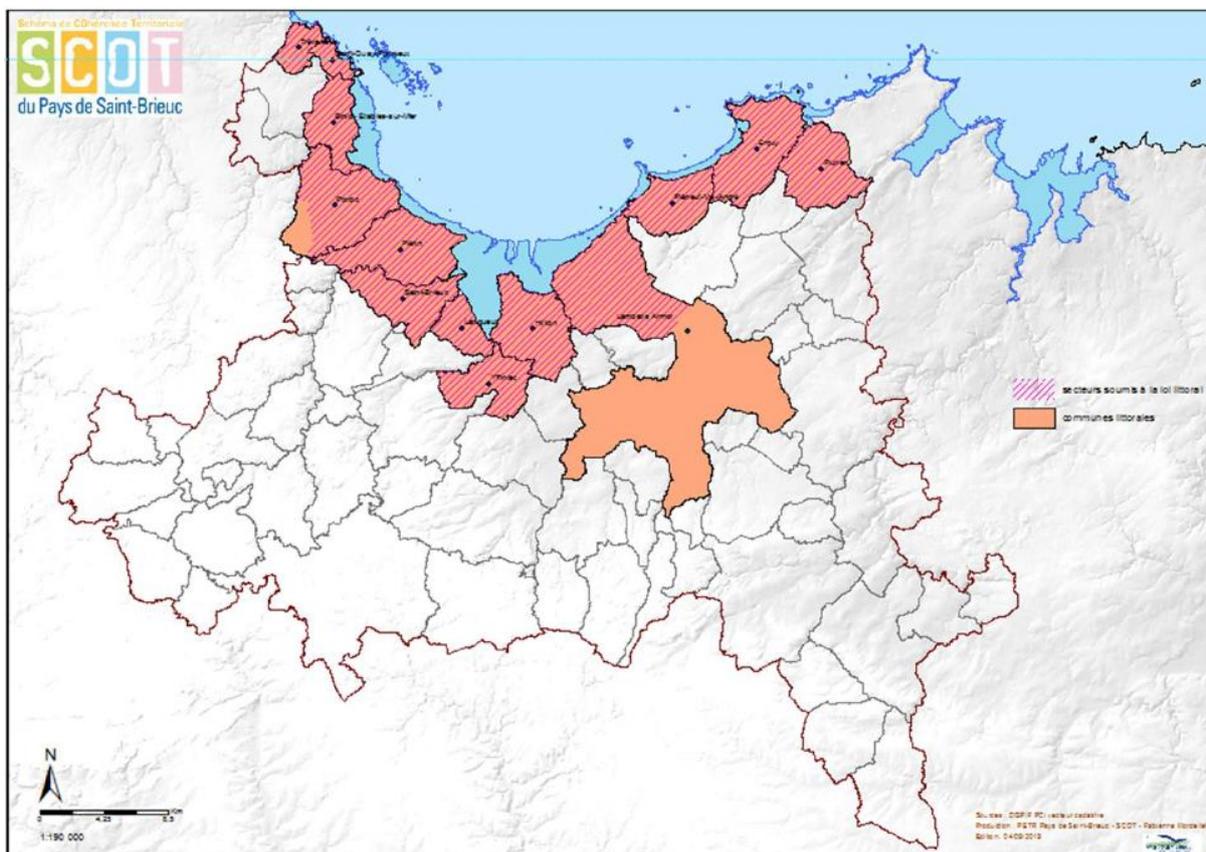
Avec environ 60 kilomètres de côtes et 13 communes soumises à la Loi Littoral, l'espace littoral occupe une place importante dans le territoire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc. L'application de la Loi Littoral au sein du SCoT est ainsi un enjeu majeur, d'autant plus que le législateur donne une place de plus en plus importante au SCoT pour préserver les milieux naturels et les paysages du littoral, et assurer la bonne cohabitation des différents usages et activités.

A ce titre, un « groupe de travail littoral », composé d'élus et techniciens des communes concernées auquel ont été associés les services de l'Etat, a été spécialement mis en place. Il s'est réuni 12 fois pendant toute la durée d'élaboration du SCoT. Il a bénéficié de l'accompagnement juridique de MRV Avocats pour sécuriser l'approche juridique, et des Ateliers UP+ de SCE pour la délimitation des EPR.

Les communes concernées sont Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Languieux, Yffiniac, Hillion, Lamballe Armor, Pléneuf-Val-André, Erquy, Plurien.

Les communes nouvelles de PORDIC et de LAMBALLE ARMOR sont partiellement classées Loi Littoral. En effet, en cas de création d'une commune nouvelle en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales, les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales. Le conseil municipal peut cependant demander à ce que l'ensemble du territoire de la commune nouvelle soit soumis aux règles relatives aux communes littorales.

Dans ces conditions, concernant la commune nouvelle de PORDIC, créée par la fusion des communes de PORDIC et de TREMELOIR, seule la commune déléguée de PORDIC est classée Loi Littoral. Concernant la commune nouvelle de LAMBALLE ARMOR, créée par la fusion des communes de LAMBALLE, MORIEUX et PLANGUENOUAL, seules les communes déléguées de MORIEUX et PLANGUENOUAL sont classées Loi Littoral.



## 2. Le contexte réglementaire

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Loi Littoral a mis en place une série de mesures destinées à maintenir l'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement territorial des communes littorales. Parmi les principes édictés, figurent l'interdiction de construire dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage, la définition de coupures d'urbanisation pour éviter toute construction linéaire et continue sur le front de mer et la préservation des espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral, via la délimitation des Espaces Proches du Rivage et des Espaces Remarquables.

Elle a depuis été complétée sur certains volets et notamment par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN. La Loi ELAN renforce les compétences des SCOT en matière d'application de la Loi Littoral. En effet, ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés (SDU), conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et en définir la localisation.

La Loi littoral demande notamment de distinguer 4 secteurs, au sein desquels sont définis des règles spécifiques d'urbanisation et de construction :

- une première bande littorale de 100 mètres,
- une seconde bande littorale correspondant aux Espaces Proches du Rivage (EPR),
- des Espaces remarquables (ER)
- le reste de la commune.

Certains principes fixés par la Loi littoral ont été revu par la loi ELAN tandis que les autres demeurent. Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique ces évolutions :

	Loi Littoral	Loi ELAN
		Donne un rôle prescripteur au SCoT avec nécessité d'application dans les PLU
La bande des 100 mètres	Interdiction de construire sauf dans les agglomérations	<i>Inchangé</i>
La bande des 100 m et au-delà	Définition de coupure d'urbanisation par le PLU pour éviter l'urbanisation linéaire du littoral	<i>Inchangé</i>
Espaces proches du rivage (EPR)	<p>Ils sont délimités par le PLU.</p> <p>Dans les <u>agglomérations</u> et <u>villages</u> : principe d'extension limitée et en continuité de l'urbanisation</p> <p>Hors agglomérations et villages : principe d'extension limitée des seules constructions existantes</p>	<p><i>Inchangé</i></p> <p><i>Inchangé</i></p> <p><i>Inchangé</i></p> <p>Création des <u>Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)</u> : construction nouvelle* possible dans le périmètre existant, hors bande des 100 m et hors EPR. Pas d'extension possible</p> <p><i>*constructions admises : exclusivement celles à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement, et d'implantation de services publics, en reproduction du tissu bâti existant.</i></p>

		Le SCoT détermine les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU et les localise. Le PLU les délimite.
Espaces remarquables (ER)	Seuls des aménagements légers peuvent être autorisés	<i>Inchangé</i>
Hors EPR et ER (soit le reste de la commune)	Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et possibilité de constructions ex-nihilo en Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE) définis par le PLU	<i>Inchangé</i>  Suppression des HNIE à partir du 31/12/2021.  Pas d'extension possible des SDU, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'en renouvellement urbain (démolition-reconstruction, dent creuse)
Coupsures d'urbanisation	Repérer les espaces naturels présentant le caractère de <b>coupsures d'urbanisation</b> . L'objectif étant de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer	<i>Inchangé</i>

### 3. Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral : agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU)

#### 3.1. Le cadre réglementaire

Le premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants. C'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924, mentionnée aux tables ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, n°372531, publiée au recueil Lebon). Cela signifie que l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a introduit au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés », intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est permise.

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme, introduit par la loi ELAN, il appartient au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de déterminer les critères d'identification des agglomérations et des villages et d'en définir la localisation.

La loi ELAN attribue également un rôle incontournable au SCOT dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la loi Littoral relatives à la densification des secteurs déjà urbanisés (SDU). Il revient au SCOT de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et d'en définir la localisation. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCOT que ces secteurs peuvent trouver une traduction dans les PLU/PLUi.

Les critères tenant à la densité, à la continuité, à la structuration par les voies et les réseaux et à la présence d'équipements publics prévus par l'alinéa 2 de l'article L. 121-8 constituent une liste de critères non limitative que les porteurs de SCOT doivent décliner voire compléter, afin de tenir compte des particularités du territoire couvert. La densité, le nombre et la continuité de l'espace urbain restent des critères à privilégier. Le régime de constructibilité des SDU est étroitement encadré. Il est seulement permis de combler les espaces vacants, dits « dents creuses », des SDU. Les constructions et installations autorisées ne doivent en effet pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

### 3.2. Critères prioritaires et faisceau d'indices fixés par le SCOT du pays de Saint-Brieuc pour identifier les agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés et les distinguer des espaces d'urbanisation diffuse

Le littoral, prisé pour son cadre de vie, subit de multiples pressions, notamment foncières. La plupart des communes littorales ont connu une urbanisation rapide et peu maîtrisée. Les espaces littoraux apparaissent aujourd'hui mités et parsemés de villages ou hameaux anciens mais également de groupes d'habitations plus contemporains isolés, composés généralement de maisons individuelles.

Pour conjuguer développement équilibré, solidaire et protection du littoral, il est nécessaire de maîtriser l'évolution de l'espace littoral, en particulier son urbanisation, au regard de la capacité d'accueil du territoire, orientation confirmée dans la stratégie d'aménagement du pays de Saint-Brieuc, à travers le PADD. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire.

Les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ne sont pas cumulatifs mais constituent un faisceau d'indices permettant de les qualifier et de distinguer particulièrement les secteurs déjà urbanisés des espaces d'urbanisation diffuse.

**Les notions de continuité, de nombre de bâtis et de densité sont complémentaires et constituent des critères prioritaires dans l'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, par le SCOT.**

La **notion de continuité** est appréciée à partir de la présence de bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface, éloignés de moins de 30 mètres les uns aux autres (continuité des constructions). Au-delà, le SCOT considère qu'il y a rupture de continuité et donc distinction des ensembles bâtis. Cette distance est mesurée à partir des informations cadastrales et la réalisation de « zones tampons » de 15 mètres à partir des limites des bâtis précités.

Le **nombre minimum de bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup>** a été fixé à 30. Ce nombre est calculé à partir des données cadastrales. Il est à noter qu'un bâtiment peut comporter un ou plusieurs locaux, le nombre de locaux permet d'avoir une approche plus fine de la densité.

Dans ces conditions, **seuls les espaces comprenant au moins 30 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants entre eux de moins de 30 mètres** ont été analysés pour apprécier leur qualité entre agglomérations, villages, SDU et espaces d'urbanisation diffuse.

Par souci d'harmonisation sur l'ensemble du territoire, la mesure retenue pour apprécier **la densité** est **le nombre de logements**, divisé par la surface de la zone tampon. Celle-ci est exprimée en nombre de logements par hectare. Le nombre de logements est calculé à partir des données cadastrales.

L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) se réalise à partir des critères prioritaires précités (continuité, nombre de bâtis et densité) et d'un faisceau d'indices, identifiés dans les définitions fixées par le SCOT, confortant ou disqualifiant l'identification d'espaces en tant qu'agglomérations, villages ou SDU.

Un secteur qui ne répond pas à ces critères prioritaires est considéré par le SCOT comme un secteur d'urbanisation diffuse.

Les dispositions présentées ci-dessous visent à préciser les modalités d'application de la Loi Littoral au regard des spécificités du territoire. Il est rappelé que toute urbanisation nouvelle doit être compatible avec l'ensemble du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT. Elle doit être notamment limitée et justifiée en espaces proches du rivage, n'est possible qu'à condition notamment de respecter les conditions d'implantations, les capacités épuratoires, de veiller à la protection de la ressource en eau et des continuités écologiques et de veiller à la préservation des paysages et des fonctionnalités écologiques des milieux.

Ainsi l'ensemble des objectifs fixés par le SCOT dans le cadre de la déclinaison de la Loi Littoral, et notamment ceux relatifs à l'organisation territoriale, à l'optimisation foncière et à la recherche d'une urbanisation cohérente visent à s'assurer d'un projet compatible avec la capacité d'accueil des espaces littoraux. Enfin, il est rappelé dans un souci de cohérence sur l'ensemble du territoire du pays de Saint-Brieuc que le SCOT affirme comme exceptionnelle, l'urbanisation en dehors des bourgs compte tenu des enjeux précités, des objectifs fixés et des résultats attendus par l'application de la stratégie globale du SCOT, pour les 20 années à venir.

Une synthèse descriptive des secteurs identifiés dans le SCOT est présentée en annexe.

### 3.3. Identification des agglomérations

Le SCOT intègre les dispositions de la Loi Littoral et considère comme une priorité, dans la stratégie d'aménagement de son territoire, la sobriété foncière et la résilience. Cette volonté se traduit par des orientations et des objectifs en faveur de la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et l'artificialisation des sols, et en faveur de la reconquête et du confortement des centres-villes et centres-bourgs. Cette notion de centralité est au cœur du projet. A ce titre, le SCOT considère que toute urbanisation devra prioritairement se situer dans les centralités, soit dans l'ensemble des agglomérations. L'urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs est exceptionnelle.

L'agglomération est un ensemble bâti majeur de la commune, comprenant une centralité et un nombre et une densité significative de constructions. L'agglomération peut posséder des équipements administratifs, municipaux, culturels, culturels, socio-éducatifs, de santé et de soins, et des commerces et services à la population.

Au sein de l'agglomération, les éléments naturels (tels que coulée verte, vallon, vallée, parc urbain...) participent de l'urbanisation et de la structuration de l'ensemble urbain, en assurant des espaces de respiration.

Les centres-villes et centres-bourgs des communes littorales sont automatiquement considérés comme des agglomérations.

Dans les communes classées Loi Littoral, sont considérées comme des agglomérations, par le SCOT :

- les centres-villes de : Tréveneuc, Saint-Quay Portrieux, de Binic et d'Etables sur Mer à Binic-Etables sur Mer, de Pordic, de Plérin, de Saint-Brieuc, de Langueux, d'Yffiniac, d'Hillion, de Morieux et de Planguenoual à Lamballe Armor, Hillion, Pléneuf Val André, Erquy et Plurien

- les quartiers : des Rosaires, Saint-Laurent de la Mer et du Légué à PLERIN, des Villes Hervé à Yffiniac et de Saint-René à Hillion.

Par leur taille, leurs poids démographique et la densité d'habitat, d'équipements, de commerces et de services qu'ils proposent, ces agglomérations jouent un rôle central dans l'organisation de la vie de leurs habitants. Elles constituent les maillons indispensables à conforter pour faciliter l'accès aux services et aux commerces du quotidien afin d'offrir à ses habitants la proximité, de favoriser l'animation et l'attractivité des centralités, en cohérence avec les enjeux de renouvellement urbain, de sobriété foncière, de résilience face au changement climatique et de réduction des déplacements motorisés.

### 3.4. Identification des villages

En accord avec les éléments de jurisprudence issus de l'application de la Loi Littoral, le SCOT définit le village comme un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux...), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces...).

Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques.

Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, le village, dont la densification et l'extension sont possibles, doit disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires, notamment en matière d'assainissement des eaux usées (réseau collectif).

Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village :

- un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme,
- un équipement touristique isolé et déconnecté,
- un ensemble bâti trop linéaire.

Dans une logique de réduction de la consommation foncière et en cohérence avec la stratégie du PADD (confortement des centralités, réduction des distances et des déplacements, adéquation des projets de développement avec les capacités des milieux récepteurs, préservation de la qualité des eaux, adaptation au changement climatique, etc), le SCOT limite le nombre de villages. Ainsi, un espace pour être qualifié de « village » et identifié comme tel par le SCOT doit justifier notamment de l'existence d'une soixantaine de locaux (données cadastrales), d'une densité d'au moins 8 logements par hectare et de sa desserte par un réseau d'assainissement collectif.

Ce choix d'aménagement a été fait par les élus pour à la fois protéger le littoral et les espaces agromaturs alentours et développer des villages présentant des critères de morphologie et de fonctionnement spécifique.

Dans les communes classées Loi Littoral, sont considérés comme des villages par le SCOT :

La Ville Jacob à Binic-Etables sur Mer, Les Hôpitaux à Erquy, La Grandville et Fortville à Hillion, La Cotentin (Planguenoual) à Lamballe Armor, Les Grèves à Languieux, Saint-Eloi-La Cornadière et Le Sépulcre à Plérin et à Pordic, La Croix Bertrand et La Gare à Yffiniac.

### 3.5. Identification des agglomérations et villages à dominante économique

Le SCOT encadre le développement urbain sous toutes ses formes, notamment les extensions urbaines liées au développement des activités économiques. L'identification des agglomérations ou villages à dominante économique sur le territoire répond à l'objectif d'optimisation foncière pour l'accueil d'activités économiques, dans les parcs existants. La mobilisation des terrains déjà aménagés au sein de ces zones reste primordiale.

S'appuyant sur la jurisprudence récente, le Document d'Orientations et d'Objectifs identifie comme des agglomérations ou villages à dominante économique les parcs d'activités majeurs du territoire et les parcs d'activités structurants EPCI à condition qu'ils présentent :

- une superficie importante, c'est-à-dire au moins une dizaine d'hectares
- un nombre et une densité significative de bâtiments à usage économique, soit une trentaine de bâtiments pour le village et une cinquantaine de bâtiments pour l'agglomération
- une emprise foncière, occupée par les activités déjà présentes sur le site, importante

- une structuration autour de voies de circulation et de desserte interne
- les réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.

L'ampleur et l'emprise foncière des bâtiments, équipements et aménagements des sites identifiés leur confère un caractère urbanisé indéniable. Cette identification dans le SCOT vise à faciliter le renouvellement urbain dans ces zones d'activités existantes et à permettre le maintien et de le développement des entreprises, qui ont un rôle structurant dans l'économie du territoire. En cohérence avec l'ensemble des orientations du SCOT, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir des habitations.

Le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique : parc d'activités des Jeannettes à Erquy, parc d'activités de Sainte-Croix-Eleusis-L'Arrivée à Plérin, parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor à Pordic, Plérin, Trémuson, parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet à Pordic, parc d'activités de Kertugal à Saint-Quay Portrieux.

### 3.6. Identification des secteurs déjà urbanisés

En accord avec les éléments de jurisprudence issus de l'application de la Loi Littoral, le SCOT définit le secteur déjà urbanisé comme un groupe d'une trentaine de locaux, comprenant majoritairement des constructions à usages d'habitation. Il se distingue du village par une taille plus modeste mais diffère d'une urbanisation diffuse du fait du caractère rapproché des bâtis, permettant une lisibilité (une identification) de l'ensemble bâti, et d'une densité minimale de constructions.

Sa structuration s'apprécie par l'existence de voies en étoile, par la présence de voies principales et voies de desserte, par la compacité des bâtis, positionnés de part et d'autre des voies de circulation ou par l'épaisseur du tissu bâti permettant de la différencier d'une urbanisation trop linéaire.

Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, ces secteurs, dont la densification est possible, doivent disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.

Le SDU présente en tout état de cause, au sein de son périmètre, un potentiel densifiable inférieur au nombre de constructions existantes.

Dans la logique de réduction de la consommation foncière et en cohérence avec la stratégie du PADD (confortement des centralités, réduction des distances et des déplacements, adéquation des projets de développement avec les capacités des milieux récepteurs, préservation de la qualité des eaux, urbanisation exceptionnelle en dehors des agglomérations et des bourgs, adaptation au changement climatique, etc.), et dans l'objectif de ne conforter que des espaces déjà habités, présentant un nombre et une densité significatifs de constructions, le SCOT limite le nombre de secteurs déjà urbanisés. Ainsi, un espace pour être qualifié de « secteur déjà urbanisé » et identifié comme tel par le SCOT doit, justifier de l'existence d'une trentaine de locaux (données cadastrales), majoritairement à usage d'habitation et d'une densité d'au moins 7 logements par hectare. Le potentiel constructible devra être inférieur à l'existant.

Ce choix d'aménagement a été fait par les élus pour à la fois protéger le littoral et les espaces agromatériels alentours et conforter les secteurs présentant un caractère urbanisé renforcé au-delà de présenter des constructions groupées.

Conformément au code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et installations n'étant autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) pour les secteurs déjà urbanisés, les sites répondant à la définition et aux critères d'identification fixés par le SCOT mais situés entièrement en EPR n'ont pas été conservés. En revanche, certains SDU se trouvent partiellement en EPR. Les nouvelles constructions ou installations ne pourront alors être autorisées que dans la partie du SDU, située en dehors des EPR.

Dans les communes classées Loi Littoral, sont considérés comme des secteurs déjà urbanisés par le SCOT :

« Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even » à Binic-Etables sur Mer, « La Ville Ory » à Erquy, « Lermot » et « les Quilles » à Hillion, « Les Rues » à Pléneuf-Val-André, « Kerpeux », « La Charpenterie », « Les Mines », « La Ville Hellio », « La Ville Pipe d'Or » et « La Ville au Bedel » à Plérin, « la Ruée » et « Saint Symphorien » à Plurien, « La Ville Gouault » à Pordic.

## 4. Limiter l'urbanisation au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR)

### 4.1. Le cadre

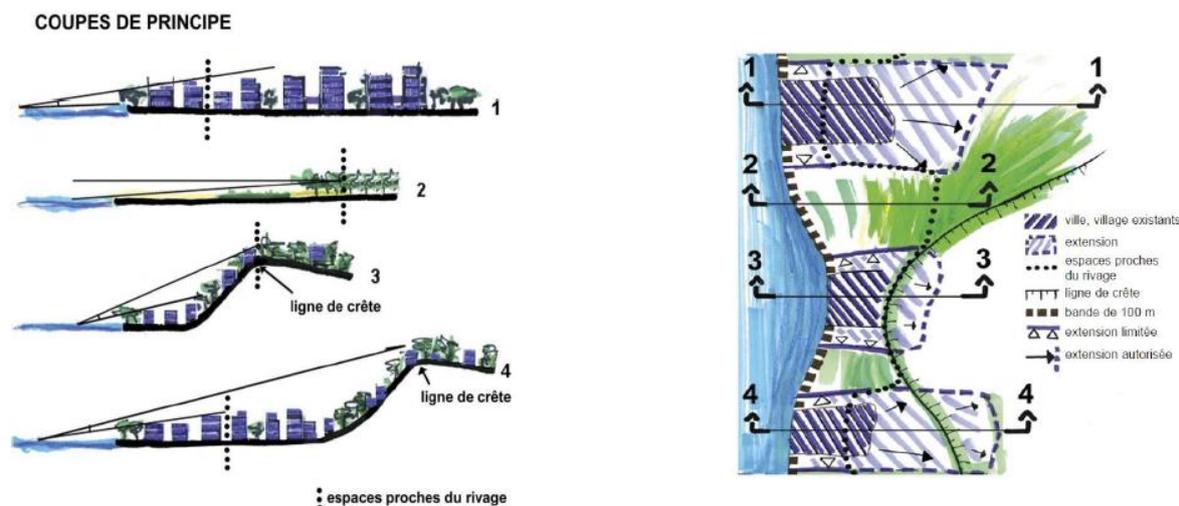
La définition des Espaces Proches du Rivage participe à la volonté de protection des espaces maritimes et lacustres chère à la loi Littoral. Aussi, la définition de ces espaces où la présence de la mer est très prégnante, est importante car elle doit permettre de planifier des projets communaux tout en évitant des développements disproportionnés de l'urbanisation mettant en péril l'équilibre du littoral.

Leur délimitation n'étant pas précisée par la loi du 3 janvier 1986, c'est la circulaire ministérielle UHC/DU1 n°2006-31 du 14 mars 2006 qui introduit le premier texte de doctrine administrative et qui propose une méthodologie pour caractériser ces espaces. Plusieurs arrêts du Conseil d'Etat, circulaires et ordonnances sont venues progressivement confirmer ou préciser cette notion d'espaces proches du rivage.

Ainsi, pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient **d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative** (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants :

- **La distance au rivage** qui prend en compte la topographie et le paysage caractéristique des sites. Il doit être pondéré par des notions de covisibilité et par la présence ou non d'une urbanisation entre les sites considérés et la mer.
- **La covisibilité** entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.
- **Les caractéristiques des espaces séparant les sites de la mer** : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, ...), relief et configuration des lieux. Ce critère permet de pondérer les deux autres critères, en particulier dès lors que les secteurs concernés sont situés au sein d'espaces largement urbanisés.

Ainsi, dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espace proche du rivage. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage. Ci-dessous, un extrait de la doctrine ministérielle permet de schématiser le concept :

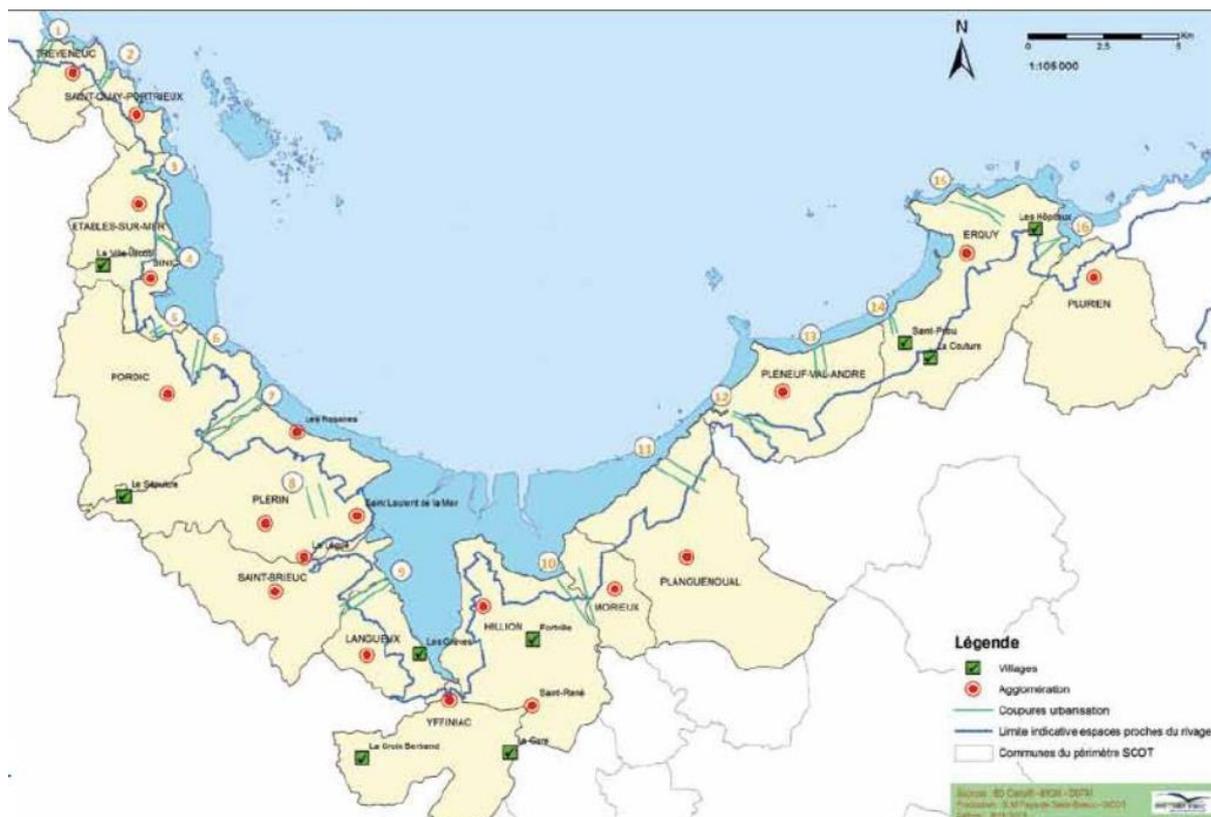


Source : Croquis illustrant les principes de définition des espaces proches du rivage – instruction des services de l'Etat

De plus, la doctrine indique que la délimitation dépendra de l'échelle territoriale d'analyse (parcelle, PLU, SCoT). Ainsi, à l'échelle d'un SCoT, il conviendra de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, nonobstant le fait que certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains des critères précédemment cités. Le SCoT a donc pour mission de définir les critères de délimitation et peut procéder à une délimitation cartographique à une échelle plus large. Afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article L.121-13, les espaces proches du rivage devront par la suite être délimités dans les PLU.

## 4.2. L'application à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Brieuc

L'ambition portée au travers de la révision du SCoT réside également dans **l'actualisation de la délimitation des EPR**. Il ne s'agit pas de reprendre de manière systématique la ligne de l'EPR traduite dans le précédent SCoT (ligne bleue sur la carte ci-dessous). Pour mémoire, celle-ci s'appuyait sur la délimitation proposée par les services de l'Etat réalisé en 1995 (étude DDTM, essentiellement justifié par le critère de la covisibilité). En effet, il convient de prendre en compte les jurisprudences récentes sur cette thématique qui insistent sur la lecture combinée des trois critères (et pas seulement la covisibilité) et les travaux menés à des échelles plus fines par les PLU dans le cadre de leur élaboration ou révision.

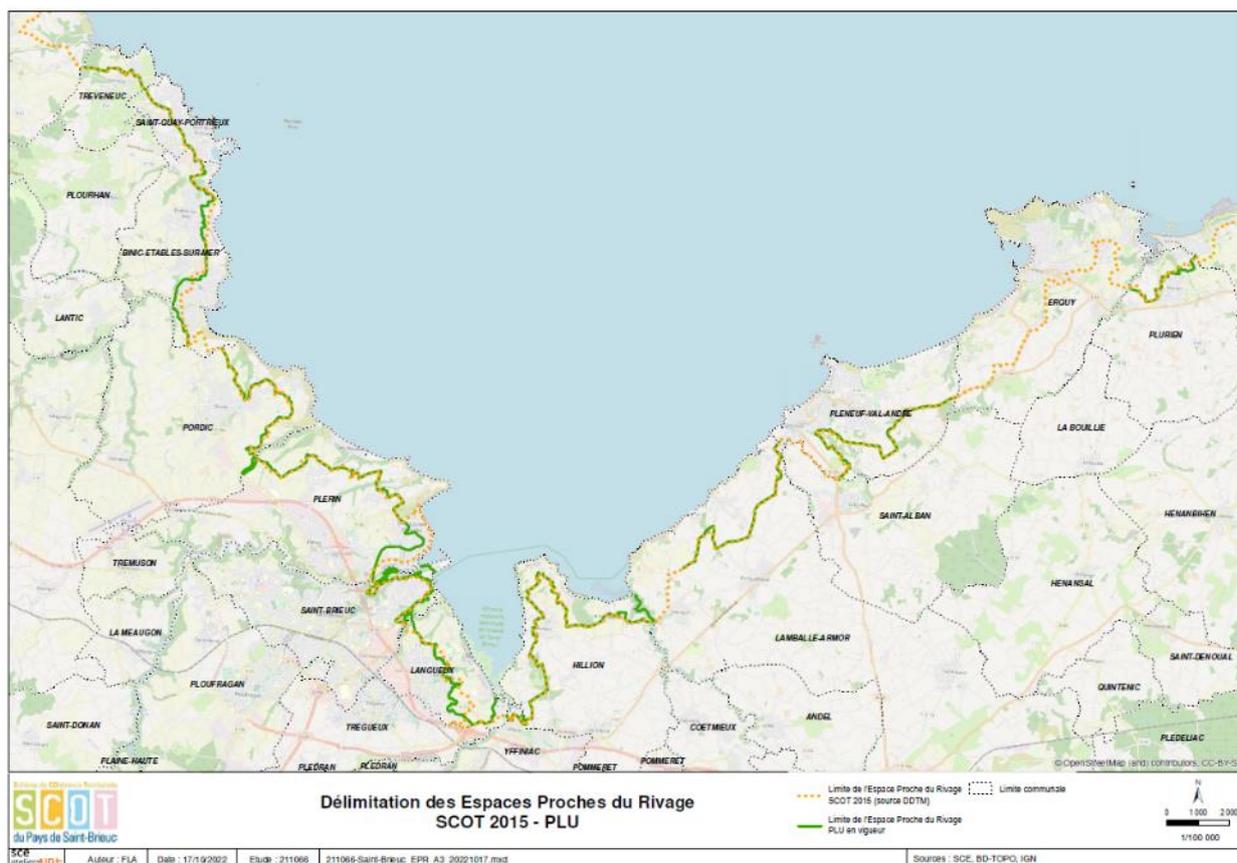


A ce titre, plusieurs PLU élaborés (ou révisés) depuis l'approbation du SCoT se sont attachés à préciser la délimitation des EPR à l'échelle de la parcelle, comme la réglementation le prévoit. Les services de l'Etat ayant apporté leur regard critique sur certaines de ces délimitations, les élus du Pays de Saint-Brieuc ont souhaité vérifier la cohérence globale à l'échelle du SCoT.

Le groupe de travail Littoral a confié aux *Ateliers UP+ de SCE* cette mission. La méthode retenue s'est déroulée en 3 temps :

- **Etat des lieux de la donnée :**

Cette première étape a consisté à superposer les différentes délimitations des EPR : celle réalisée par les services de l'Etat en 1995, et reprise dans le SCoT en tant que tracé indicatif (ligne pointillée orange sur la carte ci-dessous), avec celles produites dans le cadre des PLU locaux élaborés postérieurement à l'approbation du SCoT (ligne verte sur la carte ci-dessous).



A noter que la jurisprudence ne permet pas de dégager des critères plus précis pour la délimitation des EPR. En effet, par définition, la jurisprudence s'appuie sur des cas particuliers et ponctuels inscrits sur des terrains bien délimités et bien souvent de petite superficie. Il n'est alors pas possible d'en déduire des principes généraux applicables à l'échelle du SCoT.

Une réunion d'échange au sein du groupe de travail Littoral a permis de distinguer les différents cas de figure et les besoins d'expertises qui en découlent :

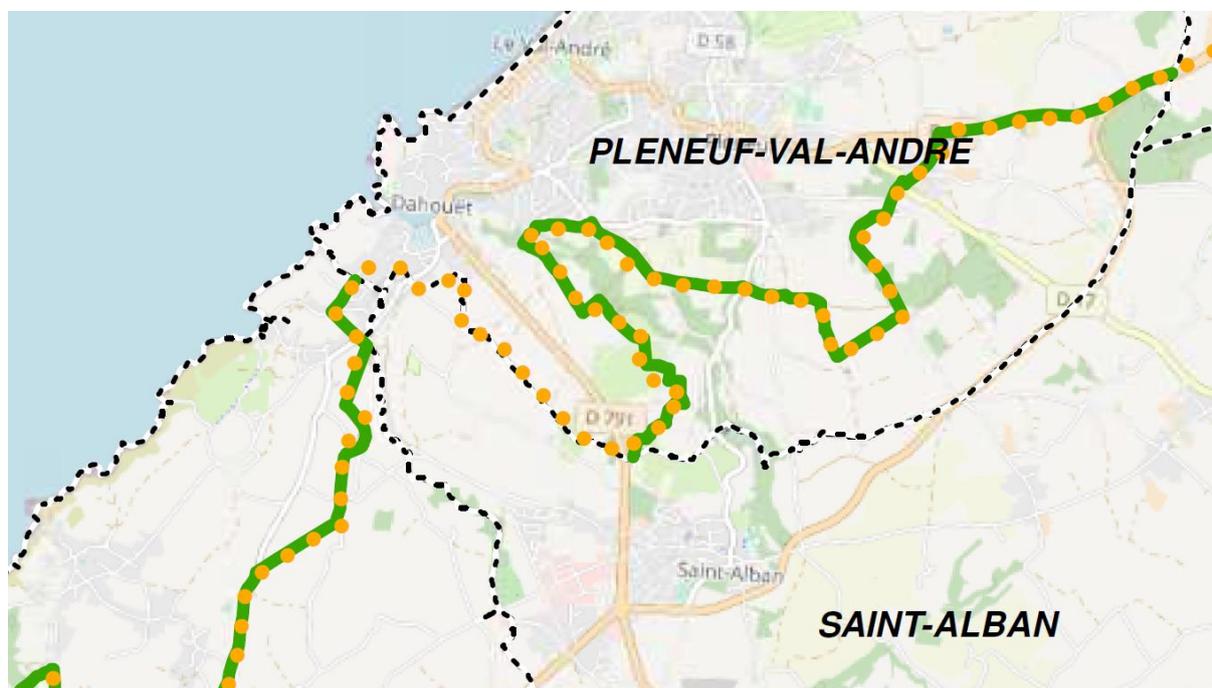
Comparaison des données d'entrée (EPR DDTM de 1995, EPR des PLU, jurisprudence)	Nature de l'expertise menée	Communes concernées
Superposition EPR DDTM et PLU (avec éventuellement des petits ajustements à la marge). Les services de l'Etat validant que l'expertise portée par le PLU permettait de confirmer la délimitation de l'EPR	Traitement SIG à faire pour confirmer ou invalider l'EPR + ponctuellement des visites terrains sur des points qui posent question	- Tréveneuc - Saint-Quay-Portrieux - Langueux - Yffiniac - Hillion - Lamballe Armor
Le PLU propose un EPR plus large que celui de la DDTM	Pas d'expertise spécifique. Le tracé de l'EPR proposé par le PLU sera pris en compte par le SCoT	- Binic-Etables-sur-Mer - Langueux
Le PLU propose un EPR moins restrictif que celui de la DDTM	Traitement SIG + Expertise terrain	- Pléneuf-Val-André - Erquy - Plurien

Le PLU propose un EPR moins restrictif que celui de la DDTM	Le PLU apporte les justifications nécessaires : pas d'expertise spécifique, le tracé de l'EPR proposé par le PLU sera pris en compte par le SCoT	- Pordic - Plérin - Saint-Brieuc
---	--	--

De plus, pour assurer l'homogénéité de l'analyse et de l'interprétation des critères sur tout le territoire du SCoT il a été décidé de regarder plus finement les liaisons intercommunales. Le besoin était particulièrement important sur les limites entre :

- Binic et Pordic,
- Pordic et Plérin,
- Plérin et Saint-Brieuc
- Saint-Brieuc et Languieux
- Languieux et Yffiniac
- Lamballe-Armor et Pléneuf-Val-André.

Enfin toujours dans ce même souci de cohérence, une attention particulière a été sur ce dernier secteur qui présente deux communes qui ne sont limitrophes que sur une petite surface : une langue de terre de la commune de Saint-Alban vient s'interposer entre les territoires communaux. Saint-Alban n'est pas une commune littorale, donc n'est pas assujettie à cette obligation de délimitation de l'EPR, néanmoins pour conserver un tracé cohérent entre Lamballe-Armor et Pléneuf-Val-André, il a été défini une « délimitation virtuelle » qui passe sur son territoire. Ce choix de « délimitation virtuelle » permet d'avoir une ligne continue en faisant le lien entre les communes de Lamballe-Armor et Pléneuf-Val-André. Le PLU de Saint-Alban n'aura pas à traduire cette délimitation dans son règlement, puisque la commune n'est pas assujettie à la Loi Littoral.



*Délimitation des espaces proches du rivage : identification d'une limite virtuelle sur la commune de Saint-Alban afin d'assurer la cohérence du tracé entre communes limitrophes ou proches.*

### ▪ Analyse cartographique

Le croisement de différentes données sous SIG a permis de comprendre le territoire littoral et d'en avoir une vision large et cohérente. L'approche cartographique s'est basée sur la superposition des informations suivantes :

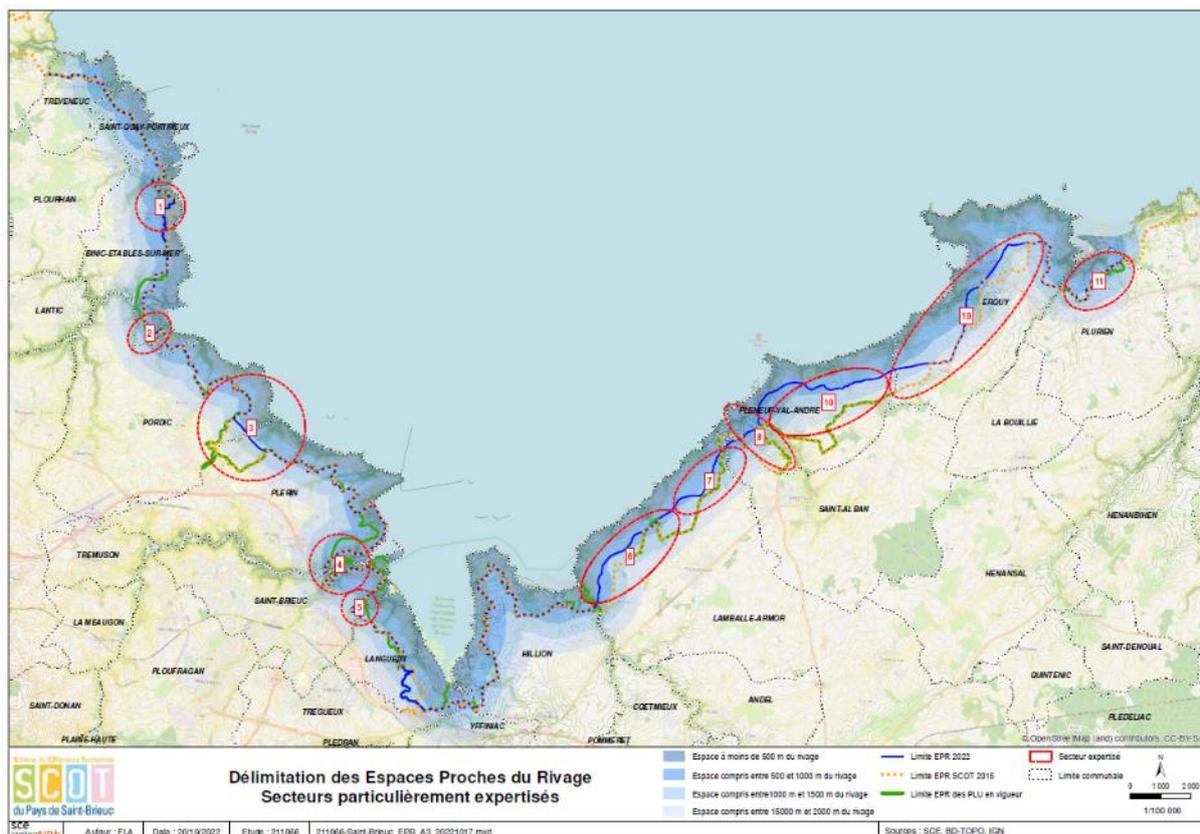
- Le fond IGN 25 000,
- Le MNT permettant de faire ressortir le relief
- Des marges de distance par rapport au rivage (buffer de 500, 1 000, 1 500 et 2 000 m)
- Les délimitations des EPR proposées par la DDTM et les PLU
- La prise en compte des espaces urbanisés (selon le cadastre et la topographie)
- Et pour information, les zonages U, AU, A et N des PLU
- Ainsi que et les agglomérations, villages, SDU et coupures d'urbanisation retenus à ce stade.

Cette analyse a permis de croiser les différents critères de définition des EPR :

- la **distance par rapport au rivage** : le code ne donne pas une côte référence, et l'analyse doit être menée au cas par cas ; un EPR peut donc être situé de quelques mètres à 2 km du rivage. Les buffers selon un dégradé de couleur permettent de visualiser facilement cette distance.
- La **covisibilité** : elle implique que la mer doit être vue depuis le site et que le site doit être vu depuis la mer. La jurisprudence admet qu'un rideau d'arbre ne soit pas considéré comme une coupure à cette covisibilité, en revanche, un groupement d'habitations peut l'être. La représentation du relief sur la cartographie permet d'aider à la lecture de cette covisibilité sans toutefois en une fournir une lecture exhaustive. A noter que la limite de l'EPR proposé par la DDTM et reprise dans le SCoT de 2015 s'appuyait essentiellement sur ce critère de la covisibilité ; elle est donc venue compléter l'analyse.
- La **caractérisation des lieux** : la distinction des espaces bâtis et artificialisés par rapport aux espaces naturels et agricoles ainsi que les coupures sont facilement interprétables à partir de la photo aérienne, du cadastre et des cartes IGN. Ce 3<sup>ème</sup> critère permettant de pondérer les deux autres, il est ajouté à l'analyse cartographique. A noter que la délimitation des Espaces Remarquables, sites Natura 2000, ZNIEFF ou terrains acquis par le Conservatoire du Littoral constituent une donnée intéressante pour caractériser les milieux mais n'implique pas nécessairement son classement en EPR.

A ce travail cartographique, une visite terrain sur l'ensemble du linéaire littoral a permis de valider une grande partie de la délimitation de l'EPR.

Par la suite, ce travail de synthèse cartographique et la visite terrain exhaustive ont permis de mettre en évidence la dizaine de secteurs où la délimitation était à réinterroger (cf. carte ci-dessous). En particulier, une expertise terrain approfondie était requise pour les secteurs où les tracés DDTM et PLU étaient discordants, pour ceux qui avaient connus des modifications depuis l'étude précédente et pour ceux où l'analyse objective et qualitative des critères de définition des EPR ne ressortaient pas franchement par une simple analyse SIG.



▪ **Expertise terrain par une paysagiste**

Comme vu précédemment les critères de définitions (distance, co-visibilité, ambiance) sont tous corrélés. Ainsi, le **process de qualification suivant a été appliqué à l'ensemble des secteurs** :

- Si le secteur est situé **dans la bande des 500m** :
  - ⇒ *alors appartenance fortement probable aux EPR (la visite terrain permet de le confirmer avec la lecture de la covisibilité et l'ambiance paysagère)*
- Si le secteur est **dans le premier kilomètre** :
  - ⇒ si pas de coupure et covisibilité > *appartenance aux EPR*
  - ⇒ sinon à *caractériser selon l'ambiance*
- **Au-delà de 1 km** : On se demande s'il y a Co-visibilité ?
  - ⇒ Si Non : *pas d'appartenance aux EPR*
  - ⇒ Si Oui : Est-ce qu'il y a continuité de l'ambiance paysagère et absence de coupure ?
    - *Oui > appartenance aux EPR*
    - *Non > Pas inclus en EPR*

Ainsi, pour chacun des secteurs, à partir des cartographies qui ont permis d'établir la distance par rapport au rivage, et le caractère urbanisé ou non, l'expertise paysagère a permis de vérifier la co-visibilité et de qualifier l'ambiance.

Après la visite sur le terrain de la paysagiste des *Ateliers UP+ de SCE*, le groupe de travail littoral s'est à nouveau réuni pour débattre des propositions de re-délimitations. La plupart ont été validé en séance, pour quelques-uns, une réunion sur site a été organisée entre les élus et les services des communes concernées, en présence de la représentante de services de l'Etat et des services techniques du SCoT.

L'analyse portée sur l'ensemble des secteurs expertisés est présentée ci-dessous afin de justifier de la nouvelle délimitation. Pour chacun des secteurs, l'expertise présente une brève description des principales caractéristiques de l'espace concerné. La cartographie fait également apparaître la limite de l'EPR de 1995 (orange), l'EPR du PLU (vert) et la nouvelle délimitation après l'expertise terrain (bleu).

Légende commune aux cartes présentées ci-après :

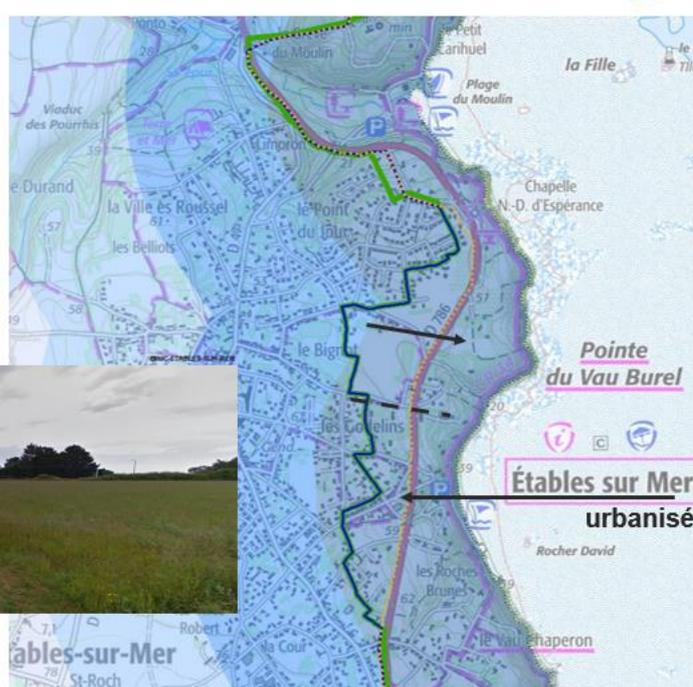
-  Limite EPR 2022
-  Limite EPR SCOT 2015
-  Limite EPR des PLU en vigueur

#### A. Secteur 1 // Etables-sur-mer

Le PLU a reculé la limite de l'EPR par rapport à la limite retenue par le SCoT de 2015. L'expertise terrain a mis en avant l'ambiance maritime de cet espace, bien que la topographie ici très marquée limite la visibilité avec la mer.

##### Caractéristiques :

- Surface (environ) : 17 ha
- Distance par rapport au rivage : 350 m
- Caractéristique des espaces environnant: **Limite d'urbanisation et secteur urbanisé Ambiance littorale (perception des pins notamment)**
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ?  
**Ponctuelle mais coupée par la topographie**
- Existence d'une coupure physique ? **OUI boulevard du littoral**
- Espace remarquable reconnu (ER) ? **NON**



⇒ La limite du PLU (verte) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT afin de préserver les co-visibilités ponctuelles existantes.

## B. Secteur 2 // cohérence intercommunale entre Binic – Etables-sur-Mer et Pordic

Il s'agit d'un espace particulièrement sensible qui a fait l'objet d'acquisitions par le conservatoire du Littoral que le PLU a choisi de classer en EPR pour en assurer sa protection.

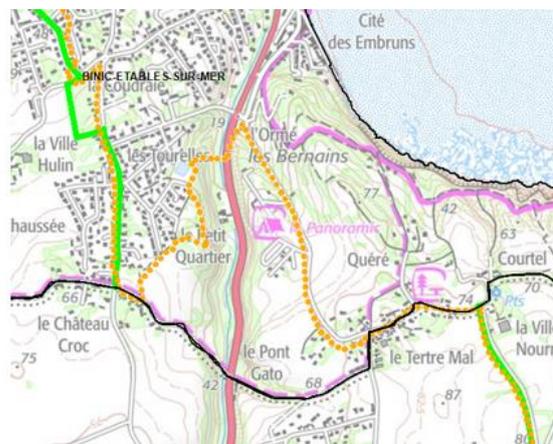
### Caractéristiques :

- Distance par rapport au rivage : **400 m au plus proche**
- Caractéristique des espaces environnant: **vallon naturel**
- Existence d'une **covisibilité** entre le secteur et la mer ? **Non, uniquement des hauteurs de Binic**
- Existence d'une coupure physique ?

### Oui Topographie

- Espace remarquable reconnue (ER) ? **NON**

Espace naturel et agricole fortement marqué par la topographie.  
**Les limites de crêtes et la végétation importante sur les coteaux limitent les visibilité et marque des seuils paysagers fermes.**



- ⇒ La limite de la DDTM (orange) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Le relief et la végétation limitant fortement les co-visibilités. La protection des espaces naturels acquis par le Conservatoire du Littoral sera assurée par ailleurs au travers différentes règles du PLU. Cette acquisition ne constitue pas un critère à prendre en compte dans la délimitation des EPR.

### C. Secteur 3 // cohérence intercommunale Pordic / Plérin

#### Caractéristiques :

- Distance par rapport au rivage jusqu'à plus de 2 km
- Caractéristique des espaces environnant: Rural / Agricole
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? Variable sur certains secteurs et axes routiers panoramiques vers la baie
- Existence d'une coupure physique ? Topographie dans les vallées

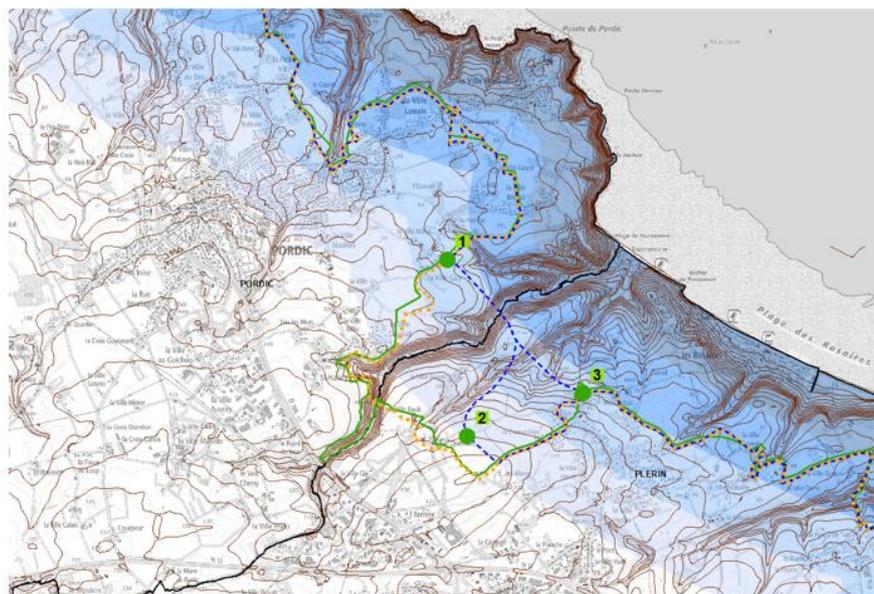
Sur ce secteur, le paysage est composé de plateaux agricoles et vallées encaissées et boisées.

A la jonction entre Pordic et Plérin, la limite DDTM définissait un recul important à + de 2km jusqu'à la Ville Rault en se basant sur une perception de la Baie depuis la rue de Quéméré (point 2).

Depuis la Vallée (point 1), les critères de définition (caractéristiques espaces et covisibilité) ne sont pas réunis.

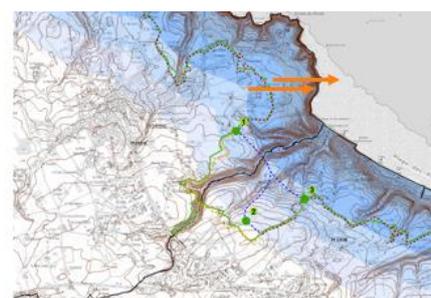
**Depuis la Rue de Quéméré (point 2), la vue panoramique est notable.**

Depuis le hameau de Saint-Eloi (rue de la fontaine - point 3), la sensation de proximité du rivage est une composante de la perception du paysage entre les maisons.



→ Proposition de recalage de la limite EPR / deux variantes ont été étudiées

1 Coté Pordic – Tournemine / Pierre Blanche



#### EXISTENCE D'UNE COVISIBILITÉ ENTRE LE SECTEUR ET LA MER ?

Rue de tournemine : NON ambiance de vallée

Rue de la Pierre blanche : Panorama avec aperçu de la baie. Une ambiance rurale avec une sensation d'approche maritime.

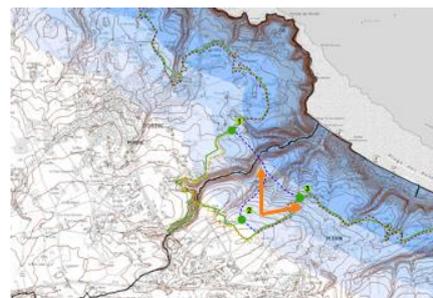


## 2 Coté Plérin – Rue de Quémare

### EXISTENCE D'UNE COVISIBILITÉ ENTRE LE SECTEUR ET LA MER ?

**Rue de Quémare** : oui panorama large sur la baie.

Existence d'un seuil paysager en venant de la Ville Rault avec une rupture de pente qui ouvre les vues de façon remarquable



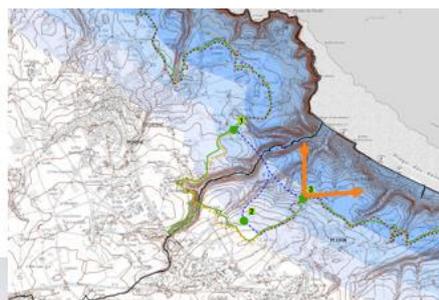
## 3 Coté Plérin – Rue de la fontaine

### EXISTENCE D'UNE COVISIBILITÉ ENTRE LE SECTEUR ET LA MER ?

**Rue de la Fontaine** : oui

Perception et vues depuis les rues.

- Distance par rapport au rivage : 1km
- Caractéristique des espaces environnants : hameau / Culture
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ?  
Oui
- Existence d'une coupure physique ? Non



⇒ La limite passant du point 1 au point 3 est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle est la plus cohérente au regard des critères expertisés sur l'ensemble du territoire SCoT. La zone située en retrait de cette ligne étant située par ailleurs en Espace Remarquable, elle bénéficiera d'une protection adaptée par d'autres réglementations que celle de l'EPR. La classification en espaces remarquables ne constitue pas un critère pour délimiter les EPR.

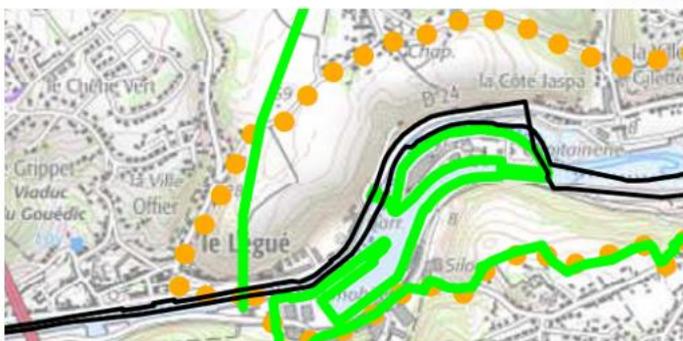
#### D. Secteur 4 // limite intercommunale Plérin / Saint-Brieuc (Port du Légué)

Secteur portuaire et d'habitat en fond de vallée.

Activité et ambiance maritime.

Secteur réduit = coteau très penté et boisé

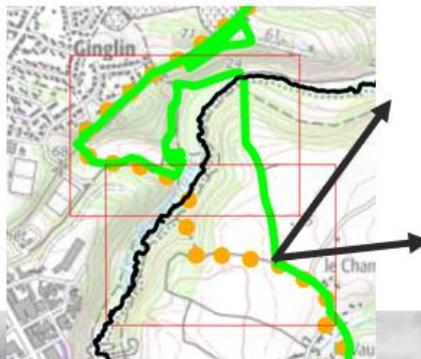
- Distance par rapport au rivage : direct sur port 1 500 m de l'entrée de la baie
- Caractéristique des espaces environnant: Vallon urbain et naturel  
vocation portuaire
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? OUI
- Existence d'une coupure physique ? NON
- Espace remarquable reconnue (ER) ? OUI



⇒ La limite de la DDTM (orange) est maintenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle répond à une lecture cohérente des critères sur l'ensemble du territoire SCoT.

#### E. Secteur 5 // limite intercommunale Saint-Brieuc / Languieux

- Surface : 3 ha sur le replat
- Distance par rapport au rivage : 1 300 m au plus proche
- Caractéristique des espaces environnant: Secteur agricole en haut de plateau et naturel sur le coteau du Douvenant. Hameau en périphérie, vue sur Saint Brieuc et la Baie
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? OUI
- Existence d'une coupure physique ? NON
- Espace remarquable reconnue (ER) ?
  - OUI Pour les coteaux du Douvenant
  - NON pour l'espace de plateau





⇒ La limite de la DDTM (orange) est maintenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle permet d'assurer une connexion cohérente entre les deux communes.

#### F. Secteur 6 // limite intercommunale Saint-Brieuc / Languieux

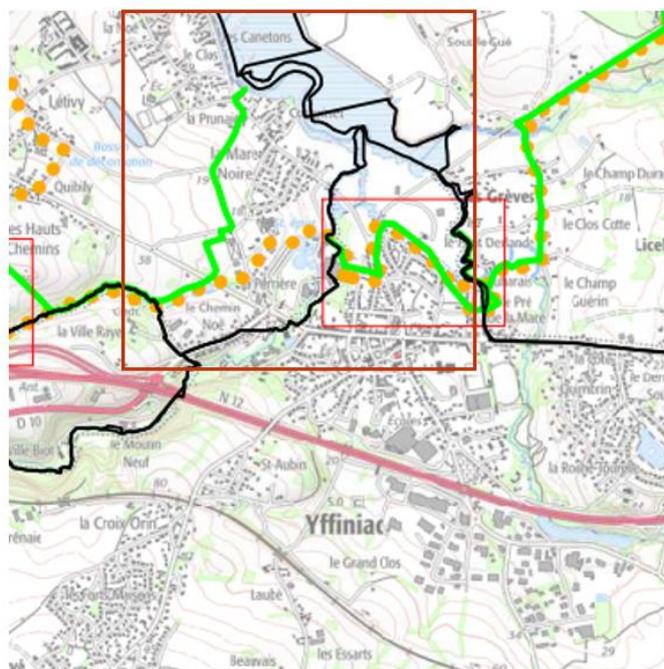
##### Caractéristiques :

##### Secteur de Grèves

- Distance par rapport au rivage : **300 m au plus proche**
- Caractéristique des espaces environnant: **Grèves et urbanisation**
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? **OUI**
- Existence d'une coupure physique ? **NON**
- Espace remarquable reconnue (ER) ? **OUI**

##### Appartenance EPR ?

**OUI** La limite de la DDTM correspond aux critères EPR sur ce secteur



⇒ La limite de la DDTM (orange) est maintenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle permet d'assurer une connexion cohérente entre les deux communes.

## G. Secteur 7 // Morieux (Lamballe Armor)

### Caractéristiques :

Sur ce secteur, le paysage est composé de plateaux agricoles avec un pendage doux qui descend vers la baie et son rivage en falaise.

De ce fait, les perceptions sur la baie peuvent se faire depuis des points de vues très éloignés, la limite est plus floue. La question est alors est-ce qu'un point de vue remarquable constitue une caractéristique d'EPR ?

La proposition de recalage de limite EPR sur ce plateau se fonde sur les critères des EPR (distance, co-visibilité, caractéristiques d'ambiance paysagère).

Au Niveau de Morieux, il n'y a pas ou peu de vues sur la baie du fait de la topographie et du paysage de bocage. Nous ne sommes pas dans un EPR.

Un seuil de perception est notable au niveau de la Chapelle (point 1) qui offre alors des vues sur la Baie relativement proches (ruisseau du Gouessant)

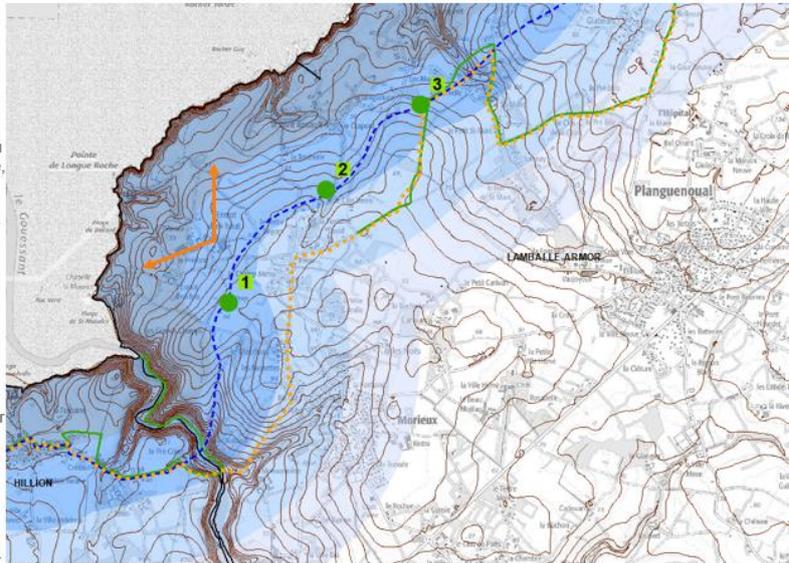
> Point de repère pour délimitation EPR

Depuis la fontaine David point 2 les vues sont ponctuelle et larges. Le paysage a un fond de scène sur la Baie mais l'unité paysagère est davantage caractérisée par les trames des haies et les cultures.

Depuis la RD 59 à l'approche du ruisseau des Coulées (Point 3), la topographie s'accroît et donne la perception de se rapprocher du rivage (activités ostréicole, perceptions des pins en fond de scène, etc.).

> Point de repère pour délimitation EPR

- Distance par rapport au rivage jusqu'à plus 1km
- Caractéristique des espaces environnant: Rural / Agricole
- Existence d'une co-visibilité entre le secteur et la mer ? Variable sur certains secteurs et axes routiers panorama vers la baie
- Existence d'une coupure physique ? Topographie dans les vallées



→ Recalage de la limite EPR (pointillés bleus)

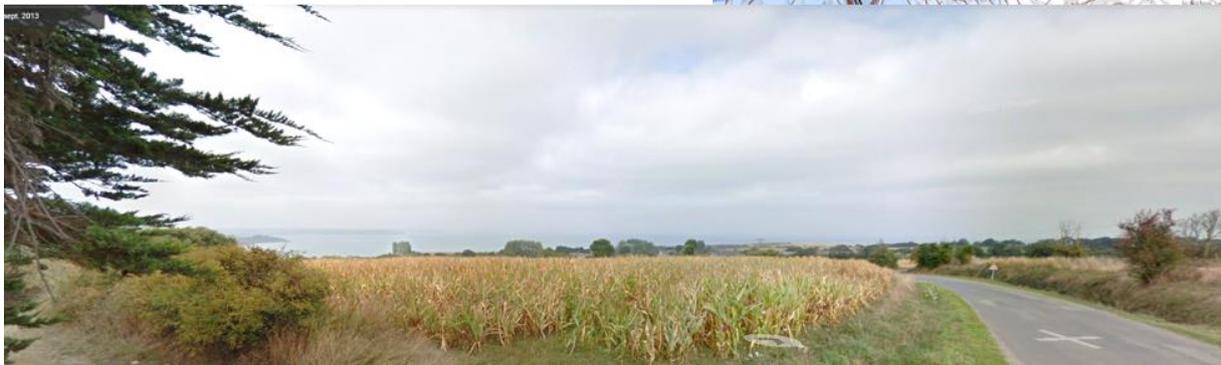
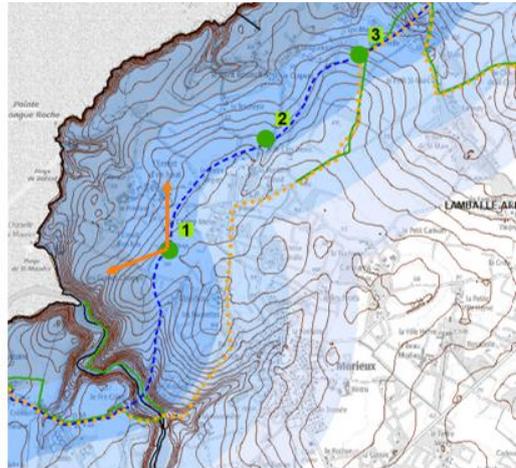
### 1 Frange sud-ouest Morieux

Unité paysagère autour de Morieux caractérisée par un paysage rural : hameaux, haies, chemin ruraux sillonnent ce coteau davantage tourné vers le vallon du Gouessant. Pas d'ambiance Rivage.

#### EXISTENCE D'UNE COVISIBILITÉ ENTRE LE SECTEUR ET LA MER ?

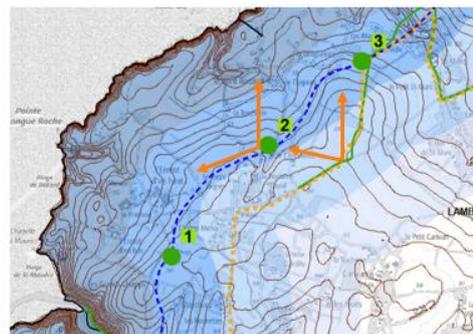
POINT REPÈRE DE LA CHAPELLE : Seuil paysager de perception de la Baie. Changement d'unité paysagère à ce point.

→ Recalage de la limite EPR de la chapelle et en suivi la ligne de crête



## 2 Fontaine David

Perceptions sur la Baie, plus ou moins lointaines



→ Recalage de la limite EPR en passant sur la Fontaine David



⇒ La nouvelle limite (pointillés bleus) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle permet de composer avec la double lecture de la covisibilité et de l'ambiance maritime. Le paysage de plateau ouvert offre en effet des perspectives lointaines sur la baie sans qu'elles soient pour autant qualifiables d'EPR.

## H. Secteur 8 // Planguenoual (Lamballe-Armor)

### Caractéristiques :

Sur ce secteur, le paysage est également composé de plateaux agricoles avec un pendage doux qui descend vers la baie et son rivage en pied de falaise.

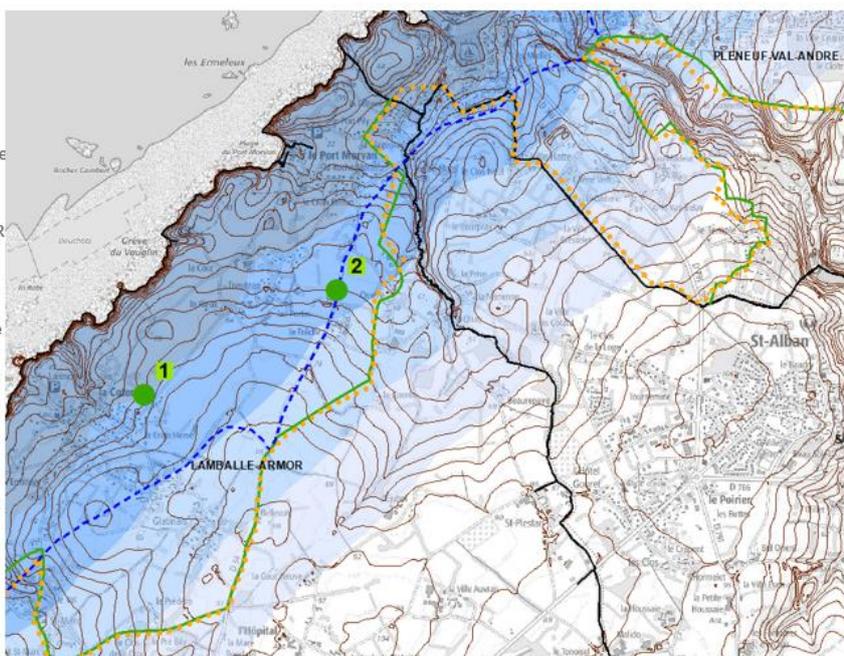
De ce fait, les perceptions sur la baie peuvent se faire depuis des points de vues très éloignés.

La proposition de recalage de limite des EPR sur ce plateau se fonde sur les critères des EPR (distance, co-visibilité, caractéristiques d'ambiance paysagère). Et la caractérisation des ambiances est alors importante.

La RD 34 (Point 2) offre une perception notable avec un effet plongeant sur la baie et le rivage. Inscrite en ligne de crête douce elle forme une coupure avec l'arrière littoral davantage inscrit dans une ambiance rurale.

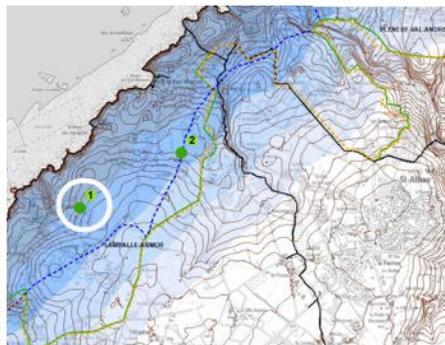
> Point de repère pour délimitation EPR

Depuis la contentin les vues sur la baie et l'ambiance paysagère s'inscrivent dans un rapport au rivage fort et sans coupure. C'est un hameau en dialogue avec le littoral. Il fait parti de l'EPR.

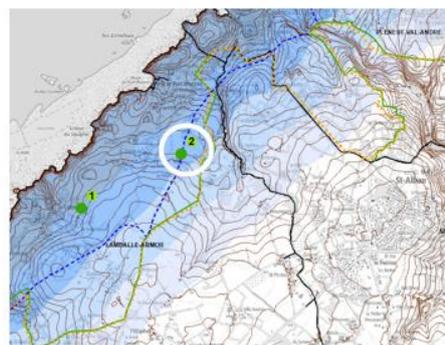


→ Recalage de la limite EPR (pointillés bleus)

- Distance par rapport au rivage 500 m
  - Caractéristique des espaces environnant: Rural / Agricole
  - Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? Oui, la baie fait partie intégrante de l'ambiance paysagère de ce hameau : architecture, végétation et occupation du champ de vision.
  - Existence d'une coupure physique ? Non
- > EPR



- Distance par rapport au rivage : 900m
- Caractéristique des espaces environnant: agricole
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? Oui, les vues occupent une grande part du paysage et la perception de l'arrivée sur le rivage est ressentie sur ce parcours.
- Existence d'une coupure physique ? Topographie dans les vallées



⇒ La proposition de nouvelle limite (pointillés bleus) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Pour les mêmes raisons, cette nouvelle délimitation permet de composer avec la double lecture de la co-visibilité et de l'ambiance maritime. Le paysage de plateau ouvert offre en effet des perspectives lointaines sur la baie sans qu'elles soient pour autant qualifiables d'EPR.

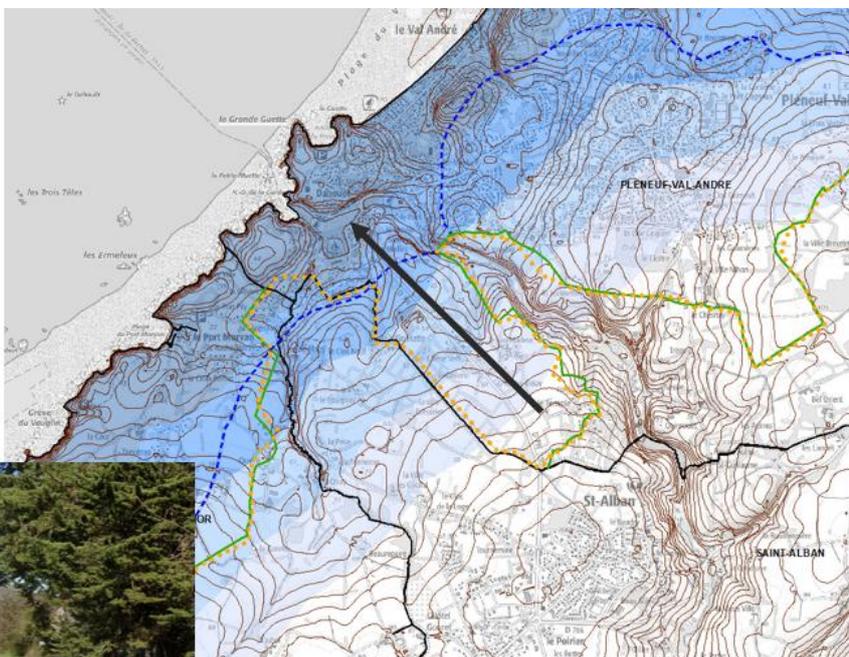
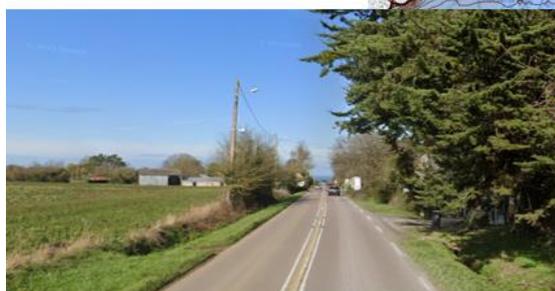
I. Secteur 9 // Cohérence intercommunale Lamballe-Armor (Planguenoual) / Pléneuf-Val-André (en passant par Saint-Alban)

**Caractéristiques :**

LA RD 791 est un axe visuel fort qui permet d'entrevoir PROGRESSIVEMENT la baie puis le Port.

Le caractère rural de ce plateau prédomine dans la perception de ce paysage.

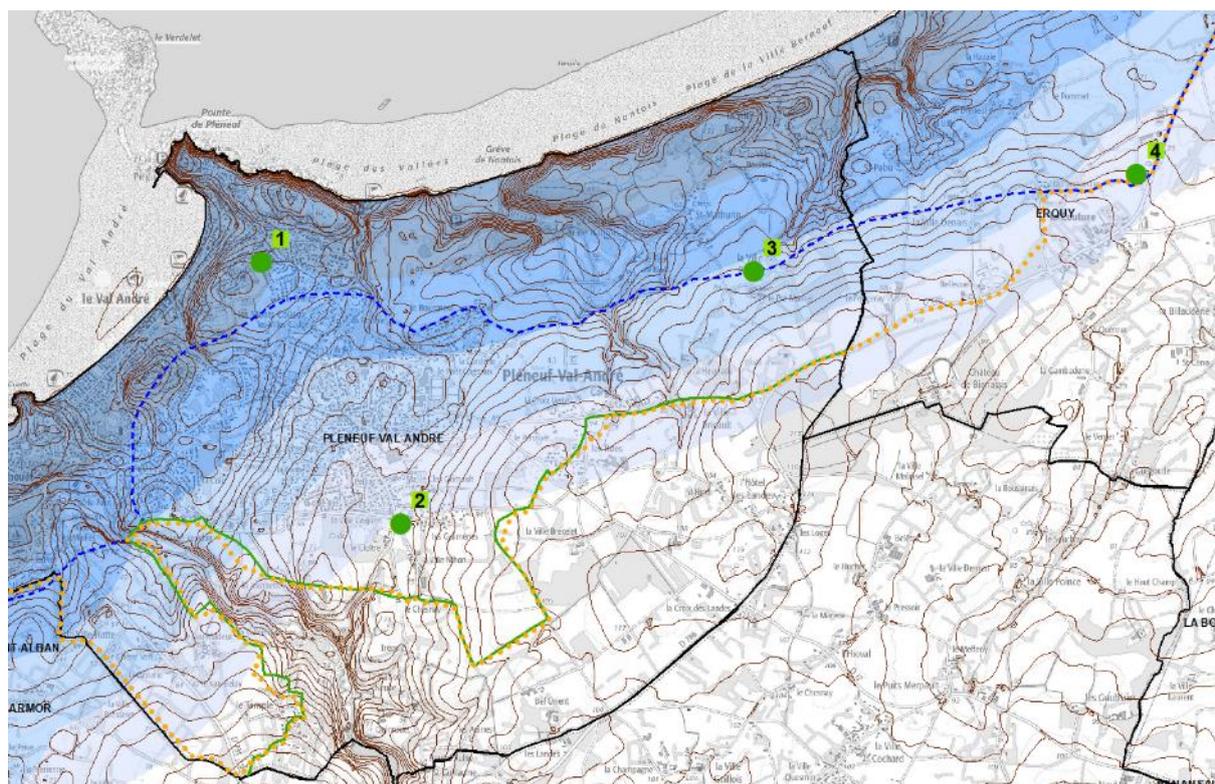
Il n'appartient pas à proprement parlé au rivage, il y mène.



→ Recalage de la limite EPR (avec une limite virtuelle sur Saint-Alban)

- ⇒ La nouvelle limite (pointillés bleus) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT (avec une limite virtuelle sur la commune de Saint-Alban, même si celle-ci n'est pas soumise à la loi Littoral).

J. Secteur 10 // Pléneuf-Val-André



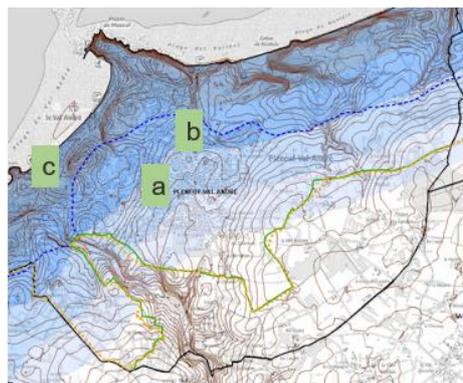
Compte tenu des critères jurisprudentiels et de l'expertise terrain, la nouvelle délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT vient se rapprocher du littoral.

## 1 Secteur centre-bourg constitué

Dans ce tissu urbain constitué, les vues sont partielles et l'ambiance paysagère est caractérisée par les fonctions urbaines, le bâti partiellement ancien et une végétation rurale. L'ancien bourg de Pléneuf offre des vues ponctuelles vers la baie (point a et b), mais la topographie et la structuration du bourg mettent en arrière plan le rivage. Ce dernier fait partie de la lecture d'ensemble mais n'est une caractéristique première de cette unité paysagère aux marqueurs ruraux et urbains.

> Proposition : Exclure de la limite EPR le bourg.

- Distance par rapport au rivage : **1km**
- Caractéristique des espaces environnants : **urbain**
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? **partielle**
- Existence d'une coupure physique ? **Non**

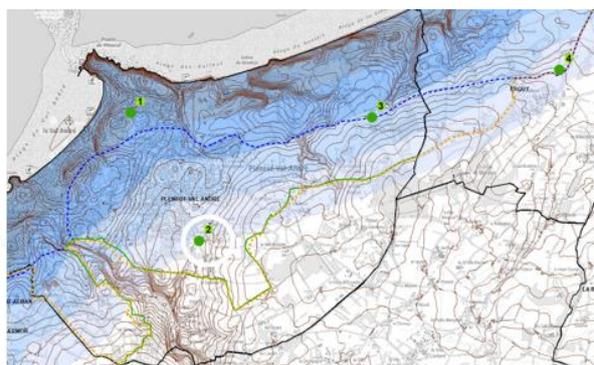


^ Une limite paysagère liée à la frange urbaine balnéaire implantée le long de la plage de Val-André marque la limite de l'EPR. Ce tissu urbain est composé avec le littoral, vues, architecture, plantations, etc. **Il fait partie de l'EPR.**

## 2 Pléneuf

A l'arrière de Pléneuf sur les points les plus hauts et dégagés, la vue sur la Baie est partielle et lointaine. L'ambiance paysagère est davantage caractérisée par des marqueurs du plateau bocager. L'urbanisation de la ville marquant une évolution dans le paysage et une rupture avec le rivage.

> Proposition : Exclu de l'EPR

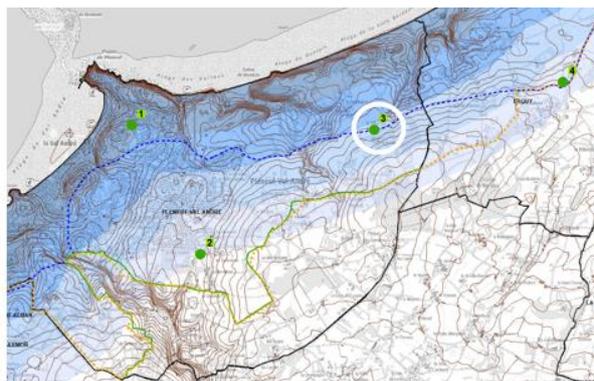


⇒ La nouvelle limite (pointillés bleus) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle exclut le bourg de Pléneuf et les plateaux bocagers qui ne présentent pas des caractéristiques littorales.

### 3 Approche Saint Mathurin

En haut de plateau, à l'approche de Saint Mathurin, les vues se dégagent et se rapprochent. Les têtes de plateaux du rivage se dessinent plus précisément dans ce kilomètre d'approche du rivage.

> Proposition : Point de repère pour nouvelle limite



⇒ La nouvelle limite (pointillés bleus) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT. Elle intègre les têtes de plateaux du rivage qui présentent des caractéristiques littorales.

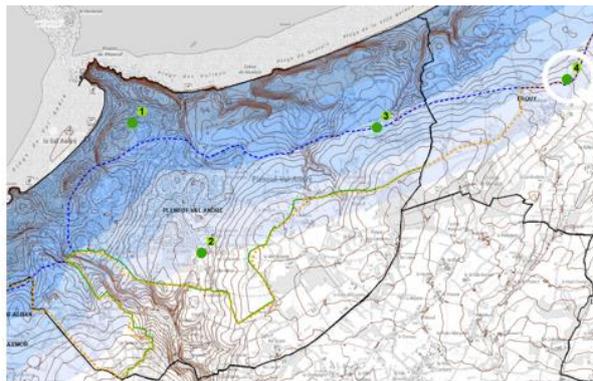
## K. Secteur 11 // Erquy

### 4 Saint Pabu – la ville Denai

Avant Saint Pabu, près du camping Bellevue la route de la Ville Denais ouvrent des vues larges sur la baie. Le creux de la topographie accentue les vues depuis ce secteur.

Au-delà, les vues sont panoramiques mais plus lointaines.

> Proposition : Point de repère pour nouvelle limite



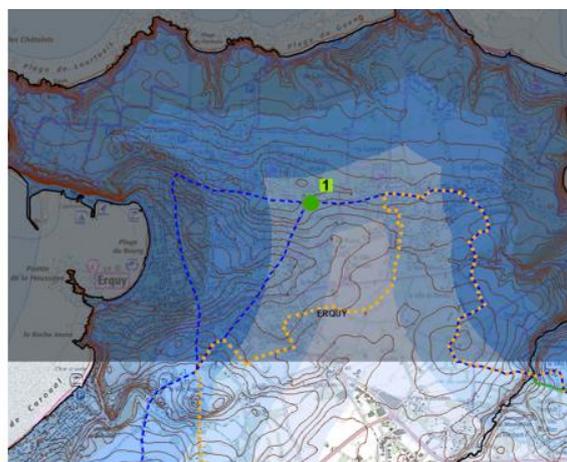
#### Caractéristiques :

Paysage façonné par la topographie dévoilant des vues larges sur la baie et la ville-port d'Erquy.

La ville s'inscrit en balcon, sur la baie jouant avec les vues sur les hauteurs et les corniches.

La limite à l'arrière du centre-ville nous paraît être à redéfinir.

- Distance par rapport au rivage 1,3 km
- Caractéristique des espaces environnant: périurbain
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ?  
Variable sur certains secteurs et axes routiers  
panorama vers la baie
- Existence d'une coupure physique ? Urbanisation



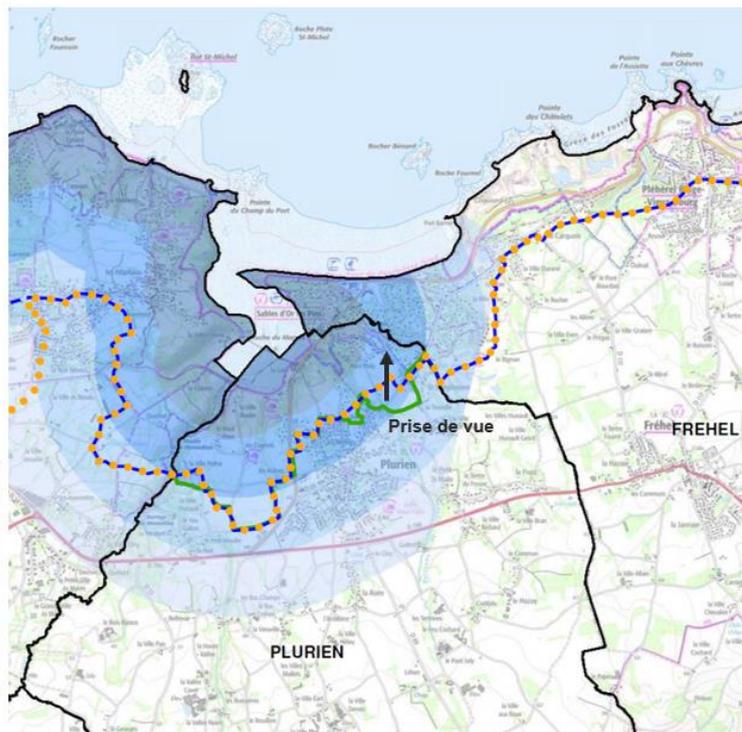
⇒ La proposition la plus éloignée (pointillés bleus) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT.

## L. Secteur 12 // Plurien

- Distance par rapport au rivage : **jusqu'à 1,3 km**
- Caractéristique des espaces environnant: **périurbain**
- Existence d'une covisibilité entre le secteur et la mer ? **Oui**
- Existence d'une coupure physique ? **Non**

Coté Fréhel, le tracé reprend la délimitation DDTM.

Au niveau de la route de Saint Symphorien, il n'y a plus de covisibilité. La route marque une limite entre les espaces au nord qui peuvent avoir un caractère paysager lié au rivage (végétation, perceptions sonores et olfactives) et les espaces au sud présentant davantage un caractère rural rétrouittoral.



⇒ La délimitation de la DDTM (orange) est retenue pour la délimitation indicative des EPR à l'échelle du SCoT.

## M. La délimitation globale des Espaces Proches du Rivage à l'échelle du SCoT

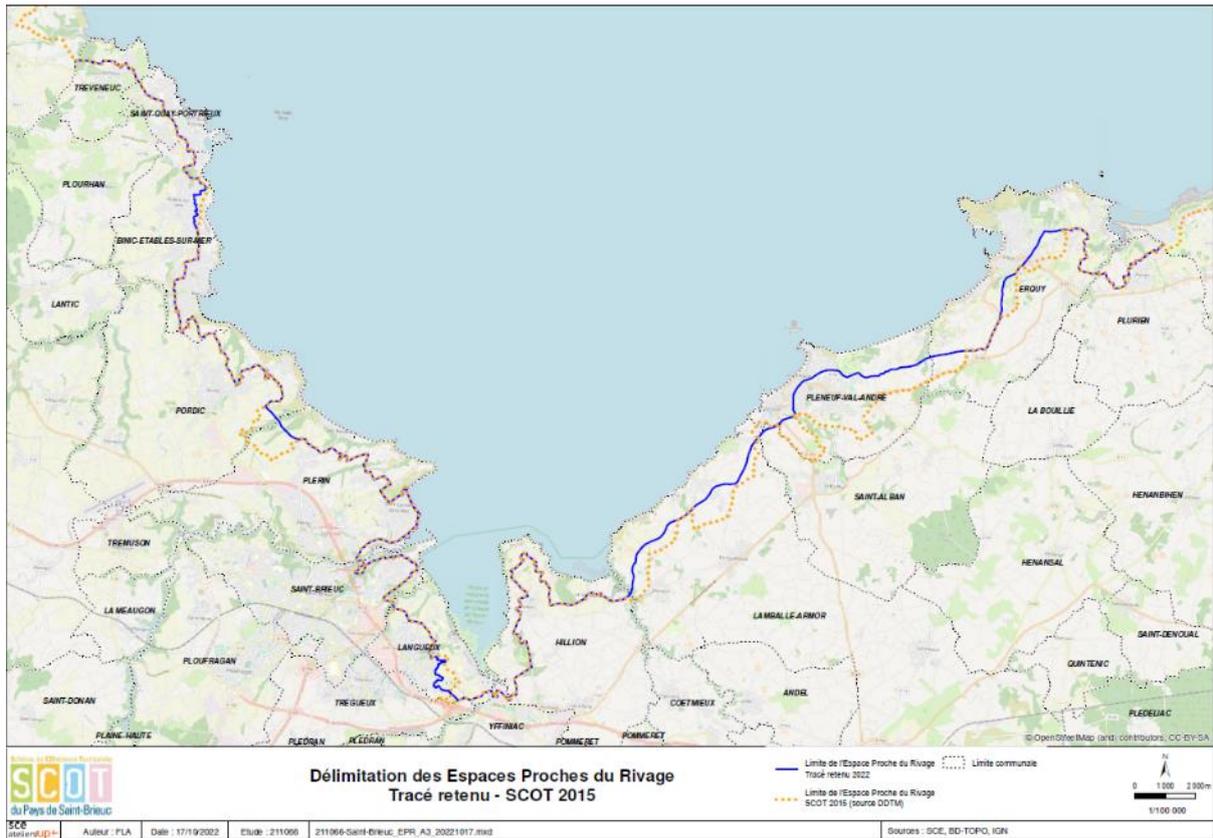
La délimitation des Espaces Proches du Rivage par le SCoT est donc issue de l'étude combinée des différents critères, confortée par l'analyse paysagère.

En définitive, au regard du SCoT de 2015, le tracé de l'EPR n'a été ajusté qu'à la marge sur la partie ouest du territoire, mais plus largement sur la partie est.

En effet, la séquence à l'ouest du territoire appartient clairement aux EPR.

Tandis que l'espace à l'est, marqué par la présence de plaines ouvertes, offre de grandes visibilités sur la mer mais cette co-visibilité ne peut pas être le seul critère à prendre en compte pour la délimitation des EPR. L'analyse paysagère a permis de démontrer que des éléments de rupture et la distance par rapport au rivage isolent le rivage de ces espaces, même s'ils forment un ensemble non bâti.

Cette nouvelle délimitation propose une meilleure cohérence d'ensemble notamment au regard de la distance par rapport au rivage à l'échelle du SCoT.



## 5. Identifier et préserver les coupures d'urbanisation

Les espaces littoraux du territoire font l'objet d'une forte pression foncière, renforcée par un modèle d'urbanisation historiquement détendu, basé essentiellement sur l'étalement urbain au détriment des espaces agro-naturels et mitant le territoire notamment de nombreux villages et hameaux. L'objectif est de préserver cet espace particulièrement sensible d'une urbanisation excessive. Le choix d'aménagement des élus est basé sur le fait que le principe de protection de l'environnement doit primer sur les projets d'aménagement. Ainsi, la Loi Littoral fixe le principe de l'inconstructibilité de la bande des 100 m, de la protection des coupures d'urbanisation majeures de l'espace littoral et des espaces remarquables pour empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer. Il s'agit ainsi de préserver une structure urbaine discontinue, de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces et conserver les perspectives visuelles sur les paysages littoraux emblématiques de la baie de Saint-Brieuc.

Les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation » à l'échelle de l'agglomération briochine notamment, et sur la frange ouest du territoire particulièrement. Les principales vallées constituent des coupures d'urbanisation qui ont un rôle de liaison entre la mer et l'intérieur des terres. La conservation de ces espaces permet de protéger des espaces à forte valeur (patrimoniale, écologique, paysagère...) tout en contribuant au maintien de l'activité agricole et des activités de loisirs.

Le PADD entend notamment préserver l'équilibre écologique, protéger les milieux naturels sensibles, valoriser l'armature paysagère comme un atout pour l'attractivité du territoire, le cadre de vie, les fonctionnalités écologiques et le développement touristique et valoriser les services rendus par les différents paysages.

En accord avec l'article L121-22 du code de l'urbanisme qui dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, le SCOT identifie 15 coupures d'urbanisation majeures dans la préservation des espaces littoraux et rétro-littoraux. Ces coupures d'urbanisation visent à border l'urbanisation en conservant des espaces de respiration entre les différents secteurs urbanisés (agglomérations, villages et SDU), en lien avec les continuités écologiques et avec les trames – sous trames, identifiées dans la trame verte et bleue, notamment la sous-trame des milieux ouverts (paysages agricoles).

Le SCOT définit la vocation principale de ces 15 coupures d'urbanisation majeures et demande aux documents d'urbanisme de les préciser, de les protéger et de les compléter par des coupures d'urbanisation d'intérêt plus local pour des objectifs de qualité paysagère ou de préservation du patrimoine naturel et des services rendus par ces espaces. Les coupures identifiées dans le SCOT sont matérialisées dans la carte « Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures », insérée dans l'axe XII du DOO. Il s'agit de figurés cartographiques dont l'écartement et la profondeur sont indicatifs mais permettent d'apprécier leurs importance géographique.

## 6. Protéger les espaces remarquables

Les articles L121-23 à L121-26 du code de l'urbanisme visent à la protection des espaces remarquables du littoral en précisant notamment que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'état initial de l'environnement rappelle l'importance de ces dispositions pour le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc et ses espaces littoraux à fort enjeu patrimonial.

La présence de paysages littoraux et de vallées, constitue une richesse paysagère à préserver mais également à ménager compte tenu du facteur de risques dont l'importance augmente avec le changement climatique. Le littoral est un atout incontestable pour l'attractivité du Pays de Saint-Brieuc, une ressource primordiale pour son développement économique et pour ses richesses écologiques. Cette interface terre-mer est également la plus exposée aux conséquences du changement climatique. Il s'agit d'un enjeu de premier ordre pour le territoire. Fort de ces constats, le PADD affirme la volonté de préserver l'ensemble des composantes du patrimoine naturel commun considérées comme d'intérêt majeur.

En conséquence, le SCOT impose aux documents d'urbanisme de préserver les espaces remarquables du littoral. Le SCOT les localise de manière indicative dans la carte « Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures », insérée dans l'axe XII du DOO. Compte tenu de l'importance géographique des espaces considérés et de la grande diversité des milieux, les documents d'urbanisme les délimitent à leur échelle.

## 7. Annexe : identification des villages, secteurs déjà urbanisés, agglomérations et villages à dominante économique



## BINIC-ETABLES SUR MER

### 1) Village

#### La Ville Jacob – commune déléguée de Binic

*Ensemble de 269 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 15 hectares, comprenant plus de 160 locaux et présente une densité résidentielle de 10 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense, organisé autour d'un noyau ancien historique, à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 2 kilomètres du centre-ville de la commune déléguée de BINIC. Il accueille une salle municipale.

Le secteur est traversé par un cours d'eau et est situé à proximité d'une zone humide, au sud du secteur, identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les éléments boisés à proximité, au sud du secteur urbanisé, sont identifiés comme espace remarquable et constituent un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCOT (Vallon de l'Ic).



Echelle : 1:4000

## 2) Secteurs déjà urbanisés (SDU)

### **Grand Mare Ville Gilbert Ville Even – commune déléguée de Binic**

*Ensemble de 85 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 6 hectares, comprenant 61 locaux dont 58 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 9 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire, à partir d'un noyau ancien. L'ensemble des constructions s'organise autour d'une trame viaire composée d'une voie principale et des intersections. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à proximité du centre-ville de la commune déléguée de BINIC et de la zone commerciale des Prés Calans-Villes Robert. Il n'accueille pas d'équipement.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. A proximité du secteur se trouve, au Sud, le Vallon de l'ic identifié comme réservoir de biodiversité, caractérisé par la présence d'éléments boisés et de zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1:4000

## ERQUY

### 1) Village

#### Les Hôpitaux

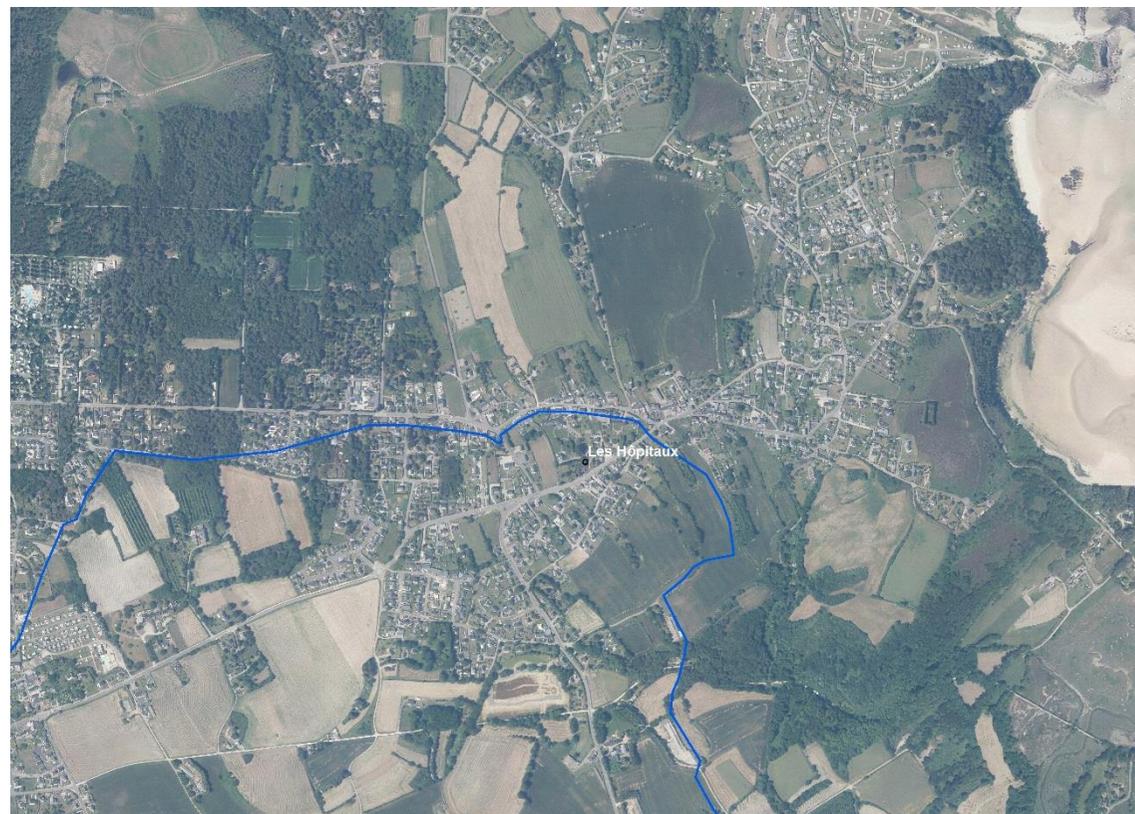
*Ensemble de 717 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 45 hectares, comprenant plus de 560 locaux et présente une densité résidentielle de plus de 11 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense organisé autour d'un noyau ancien historique, très structuré à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire de différentes architectures (maisons mitoyennes, longères et pavillons plus récents). L'ensemble urbanisé est continu et structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 3 kilomètres du centre-ville, il accueille une maison communale, un foyer logement, des commerces et 1 camping.

Le secteur est en partie en espace proche du rivage et à proximité immédiate des espaces remarquables, d'un cours d'eau et de plusieurs zones humides identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Au sud du secteur, est identifiée une coupure d'urbanisation majeure.



Echelle : 1:8000

\_\_\_\_\_ : limite indicative des espaces proches du rivage, à l'échelle du SCOT

## 2) Secteurs déjà urbanisés (SDU)

### La Ville Ory

*Ensemble de 51 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 4 hectares, comprenant 41 locaux dont 40 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 9.5 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire, avec une ossature bâtie plus ancienne. L'ensemble est organisé autour d'une trame viaire, composée d'une voie principale et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 3 kilomètres du centre-ville d'Erquy et à proximité immédiate du parc d'activités économiques et de la zone commerciale des Jeannettes. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau et des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité immédiate du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

### 3) Agglomération et village à dominante économique

#### Parc d'activités des Jeannettes

Situé à environ 2 kilomètres du centre-ville, le parc d'activités des Jeannettes est la zone d'activités de la commune d'ERQUY, identifiée dans le SCOT comme parc d'activités structurant majeur.

Sur une surface d'un peu plus de 25 hectares, il accueille 50 761 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux d'activités répartis sur 108 bâtiments. La zone d'activités intègre l'espace commercial des Jeannettes, identifié comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) déconnecté.

Compte tenu de ses caractéristiques, nombre et densité significatifs de bâtiments, emprise foncière occupée par les activités déjà présentes structuration par les voies et les réseaux nécessaires à la vocation de la zone, ce parc d'activités répond à la définition posée par le SCOT, issue de la jurisprudence pour faire regarder ce secteur comme présentant un caractère urbanisé, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau et des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent au sein et à proximité immédiate du secteur.



Echelle : 1 :6000

## HILLION

### 1) Villages

#### La Grandville

*Ensemble de 169 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 12.5 hectares, comprenant plus de 110 locaux et présente une densité résidentielle de 9 logements par hectare.

Situé à plus de 2 kilomètres du centre-ville, le secteur regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire et d'un noyau dense plus ancien, organisés autour d'une trame viaire, composée d'une voie principale traversante et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est en partie en espaces proches du rivage, proche de l'estuaire du Gouessant (à l'Est) et à proximité immédiate des espaces remarquables. Sa partie Nord est concernée par un cours d'eau descendant vers l'Anse d'Yffiniac. Une zone humide identifiée dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité du secteur (nord-ouest).



Echelle : 1:4000

\_\_\_\_\_ : limite indicative des espaces proches du rivage, à l'échelle du SCOT

## Fortville

*Ensemble de 144 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 11 hectares, comprenant plus de 90 locaux et présente une densité résidentielle de 8.1 logements par hectare.

Il présente un cœur dense autour d'une trame bâtie ancienne à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 2 kilomètres du centre-ville, le secteur qui accueillait un commerce (café) jusqu'en 2020, est connecté au centre-ville par un sentier piétonnier.

Un cours d'eau et une zone humide identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité du secteur (nord-est).



Echelle : 1:3000

## 2) Secteurs déjà urbanisés (SDU)

### Lermot

*Ensemble de 139 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 10 hectares, comprenant 97 locaux dont 92 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 9 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé essentiellement autour d'une trame viaire composée de voie principale et de voies dessertes, avec un noyau central plus structuré et composé de bâtis mitoyens anciens. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 2 kilomètres du centre-ville. Il accueille un camping au Nord du secteur.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur, très ouvert sur la mer, est en partie en espaces proches du rivage et à proximité immédiate des espaces remarquables. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification qui ne pourront alors être autorisées que dans la partie du SDU, située en dehors des EPR, délimitation à préciser à l'échelle du PLUi.



Echelle : 1 :4000

## Les Quilles

*Ensemble de 127 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 10 hectares, comprenant 76 locaux dont 70 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 7 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé essentiellement en linéaire de la voie principale « rue de la Petite Gare », avec un noyau plus regroupé d'habitat ancien autour d'une trame viaire, au nord du secteur. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 2 kilomètres du centre-bourg d'Hillion. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs. Il est desservi par un itinéraire cyclable qui relie le centre-ville d'Hillion au collège situé à moins de 3 kilomètres, au sud du secteur.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau et une zone humide identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité immédiate du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification, évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :4000

## LAMBALLE ARMOR

### 1) Village

#### La Cotentin – commune déléguée de Planguenoual

*Ensemble de 166 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 12 hectares, comprenant plus de 110 locaux et présente une densité résidentielle de 9 logements par hectare.

Il regroupe un cœur dense mêlant bâti ancien et bâti récent à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur se situe à 3 kilomètres du centre-bourg de Planguenoual et dispose d'un équipement sportif (terrains de tennis).

Le secteur est concerné par la présence de deux cours d'eau dont un traversant l'ensemble urbanisé, dans sa partie Est. Présence d'un lavoir au nord-ouest. Des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité immédiate du secteur.

Le secteur est en espaces proches du rivage, à proximité immédiate des espaces remarquables, et des landes littorales constituant un réservoir de biodiversité à fort intérêt patrimonial identifié dans la TVB.



Echelle : 1:4000

\_\_\_\_\_ : limite indicative des espaces proches du rivage, à l'échelle du SCOT

## LANGUEUX

### 1) Village

#### Les Grèves

*Ensemble de 559 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 30 hectares, comprenant plus de 474 locaux et présente une densité résidentielle de plus de 14 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense, organisé autour de noyaux très denses anciens historiques, à partir desquels se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble urbanisé est structuré, en profondeur, à partir de la voie qui longe le fond de baie (Rue des Grèves), composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte, perpendiculaires à la rue des Grèves. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 2 kilomètres du centre-ville de Langueux, il accueille sur une école maternelle et primaire publique, une salle municipale, un restaurant et un centre de formation pour adultes (AFPA).

Le secteur se situe à proximité immédiate du rivage et du fond de baie. Une partie du secteur est située dans la bande des 100 mètres et bénéficie d'un zonage réglementaire de protection ZNIEFF1 (Herbus de l'Anse d'Yffiniac) constituant un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCOT. Le secteur est également concerné par le PPRLI de la Baie de Saint-Brieuc, soumis aux risques submersion et inondation de cours d'eau.



Echelle : 1:7000

\_\_\_\_\_ : limite indicative des espaces proches du rivage, à l'échelle du SCOT

## PLENEUF-VAL-ANDRE

### 1) Secteur déjà urbanisé (SDU)

#### Les Rues

*Ensemble de 58 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 5 hectares (hors exploitation agricole), comprenant 44 locaux dont 40 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 7.5 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est structuré, en retrait de la RD17, autour d'une trame viaire composée de deux voies principales et des intersections. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 2 kilomètres du centre-ville de Pléneuf. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à l'Est du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes



Echelle : 1 :4000

## PLERIN

### 1) Villages

#### La Cornardière Saint-Eloy

*Ensemble de 226 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 17 hectares, comprenant 150 locaux et présente une densité résidentielle de 8.6 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense, initialement organisé autour d'une place centrale, mêlant bâti ancien et bâti récent à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur se situe à moins de 2 kilomètres de l'agglomération des Rosaires PLERIN et à 3 kilomètres du centre-ville de Plérin. Il n'accueille pas de services, d'équipements ou de lieux collectifs.

Le secteur se situe en partie en espaces proches du rivage et à proximité des espaces remarquables au nord.



Echelle : 1:4000

 : limite indicative des espaces proches du rivage, à l'échelle du SCOT

## Le Sépulcre – PLERIN et PORDIC

*Ensemble de 213 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Majoritairement, situé sur PLERIN avec une partie nord-est, sur la commune de PORDIC, le secteur représente une surface d'environ 15 hectares, comprenant 185 locaux et présente une densité résidentielle de plus de 11 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense, organisé autour d'un noyau central historique, doté d'équipements publics, mêlant bâti ancien et bâti récent, à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. Le secteur intègre également de l'habitat collectif (parc locatif social) et un équipement scolaire. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 5 kilomètres du centre-ville de Plérin. Il accueille une école maternelle et primaire, une salle municipale, un commerce et un hôtel des ventes.

Le secteur se situe en partie en espaces proches du rivage et à proximité des espaces remarquables au nord. A proximité immédiate de la RN12. Le secteur est à proximité immédiate de cours d'eau et de zones humides, situés au nord et au sud du village et identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les éléments boisés au sud du secteur urbanisé constituent un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCOT (Gouët aval).



Echelle : 1:4000

## 2) Secteurs déjà urbanisés (SDU)

### Kerpeux

*Ensemble de 89 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 6 hectares, comprenant 67 locaux dont 66 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 10 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire à partir d'un noyau bâti ancien dense. L'ensemble est autour d'une trame viaire composée de plusieurs voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à 2 kilomètres du centre-ville de PLERIN et à proximité des zones d'activités de l'Arrivée et de la Petite Grange, à PLERIN. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Il est à proximité immédiate d'une coulée verte (vers la vallée du Gouët), d'un cours d'eau et de zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, situés au sud du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

## La Charpenterie

*Ensemble de 104 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 7 hectares, comprenant 59 locaux dont 58 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 7.9 logements par hectare.

Il regroupe des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé essentiellement en linéaire de la voie principale. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à plus de 3 kilomètres du centre-ville de PLERIN et à 1.5 kilomètres du village du Sépulcre et de son école publique. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau et une zone humide identifiée dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent au sud du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

## La Ville Helliö

*Ensemble de 91 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface de 7 hectares, comprenant 58 locaux dont 56 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 8 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé autour de la rue de la Ville Helliö et de ses voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 2 kilomètres du centre-ville de PLERIN. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé, au nord du cours d'eau, et en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT.



Echelle : 1 :2000

## La Ville Pipe d'Or

*Ensemble de 119 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 9 hectares, comprenant 70 locaux dont 67 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 7.3 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé de part et d'autre d'une trame viaire, composée de plusieurs voies. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 2 kilomètres de l'agglomération de Saint-Laurent PLERIN et à environ 2.5 kilomètres du centre-ville de PLERIN. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT et à proximité du périmètre des espaces remarquables de la Vallée du Bachelet. Deux cours d'eau sont inventoriés dans le secteur et des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent au nord du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

## La Ville au Bedel

*Ensemble de 55 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 4.7 hectares, comprenant 42 locaux dont 39 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 8.3 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé de part et d'autres d'une trame viaire, composée d'une voie principale et de voies de desserte, à partir d'un noyau ancien. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à 800 m du village du Sépulcre et de son école publique et à environ 3.5 kilomètres du centre-ville de PLERIN. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau se situe à proximité du secteur (ouest). Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes. Les éléments boisés au sud-ouest du secteur constituent un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCOT (Gouët aval).



Echelle : 1 :3000

## Les Mines

*Ensemble de 161 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Implanté à cheval sur les communes de Plérin et Trémuson, le secteur représente une surface d'un peu plus de 9 hectares, comprenant 121 locaux dont 115 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 12.3 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire à partir d'un noyau bâti ancien très dense, situé en partie basse du secteur. L'ensemble est marqué par un urbanisme particulier du fait du passé industriel du site. autour d'une trame viaire composée d'une voie circulaire entourant une salle communale et des espaces publics et de plusieurs voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte.

Le secteur est situé à 8 km du centre-ville de PLERIN, à moins de 2 km du village du Sépulcre et de son école publique et à environ 2.5 km du centre-bourg de TREMUSON. Il accueille une salle communale.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Le secteur est au cœur de la vallée du Gouët. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes et les éléments boisés constituant un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCOT (Gouët aval).



Echelle : 1 :3000

#### 4) Agglomérations et villages à dominante économique

##### Parc d'activités Sainte-Croix-Eleusis-l'Arrivée

Situé à environ 2.5 kilomètres du centre-ville, ce parc d'activités est l'une des zones d'activités, identifiée dans le SCOT comme parc d'activités structurant majeur.

Sur une surface d'un peu plus de 53 hectares, il accueille 63 221 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux d'activités répartis sur 152 bâtiments.

Compte tenu de ses caractéristiques, nombre et densité significatifs de bâtiments, emprise foncière occupée par les activités déjà présentes structuration par les voies et les réseaux nécessaires à la vocation de la zone, ce parc d'activités répond à la définition posée par le SCOT, issue de la jurisprudence pour faire regarder ce secteur comme présentant un caractère urbanisé, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau et des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité immédiate du secteur (ouest et est). Au nord-nord-est, le secteur est concerné par le vallon du ruisseau du profond du Gouët, identifié comme réservoir de biodiversité dans le SCOT, et à proximité d'un corridor écologique important (boisement Est).



Echelle : 1 :6000

### Parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor

Implanté à cheval sur les communes de PLERIN, PORDIC et de TREMUSON, le parc d'activités est l'une des zones d'activités, identifiée dans le SCOT comme parc d'activités structurant majeur.

Sur une surface de 29 hectares, il accueille 16 105 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux d'activités répartis sur 37 bâtiments. Ce parc d'activités intègre la piste de l'aéroport de Saint-Brieuc et concerne majoritairement des activités en lien avec l'économie aéroportuaire. L'aéroport de Saint-Brieuc est identifié dans la stratégie aéroportuaire régionale comme l'un des 9 aéroports bretons.

Compte tenu de ses caractéristiques, nombre et densité significatifs de bâtiments, emprise foncière occupée par les activités déjà présentes structuration par les voies et les réseaux nécessaires à la vocation de la zone, ce parc d'activités, entièrement artificialisé, répond à la définition posée par le SCOT, issue de la jurisprudence pour faire regarder ce secteur comme présentant un caractère urbanisé, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau au nord et des zones humides à l'ouest et à l'est sont identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.



Echelle : 1 :8000

## PLURIEN

### 1) Secteurs déjà urbanisés (SDU)

#### La Ruée

*Ensemble de 63 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface de 5 hectares, comprenant 38 locaux dont 37 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 7.4 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est organisé en linéaire de la voie principale « la Ruée ». Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins d'un kilomètre du centre-bourg de PLURIEN. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à l'Est du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

## Saint-Symphorien

*Ensemble de 88 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 7 hectares, comprenant 65 locaux à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 8,9 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. L'ensemble est structuré autour d'une trame viaire composée de deux voies principales et de voies de desserte. Ce secteur pavillonnaire est organisé en continuité d'un noyau plus ancien au nord-ouest.

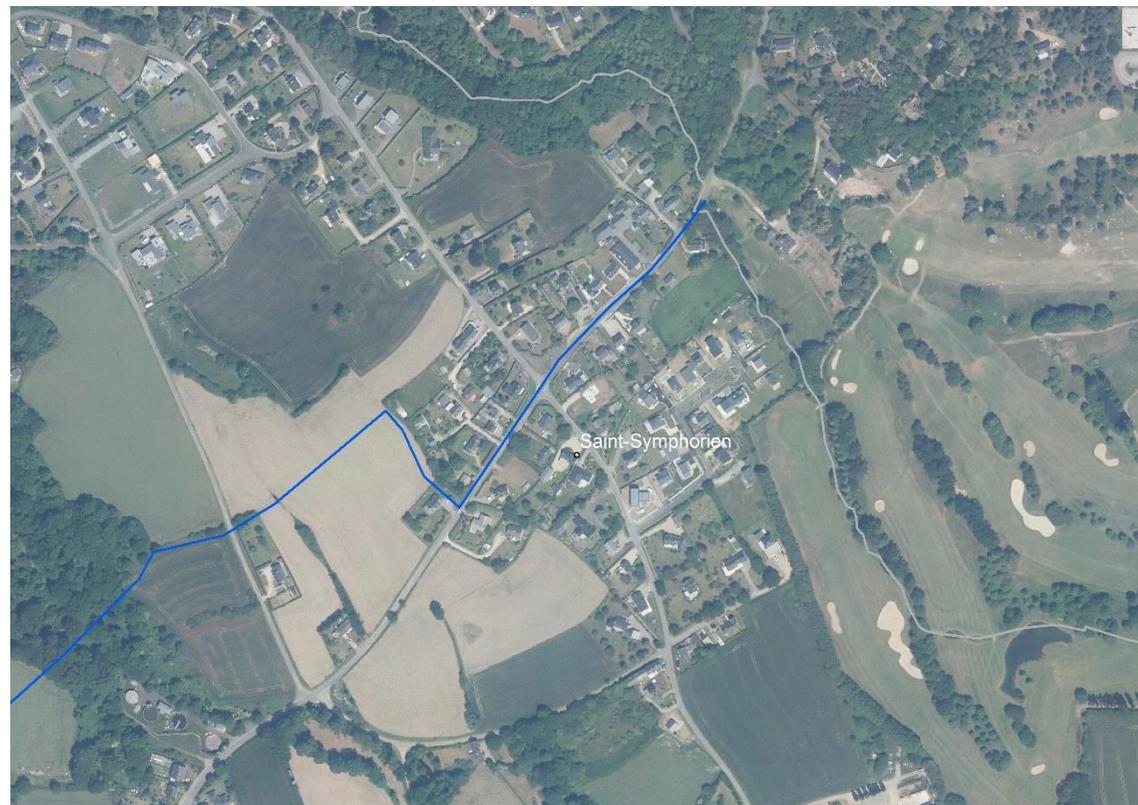
Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins d'un kilomètre du centre-bourg de PLURIEN et à moins d'un kilomètre de la station balnéaire des Sables d'Or (située sur la commune de Fréhel). Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs mais se situe à proximité du Golf de Fréhel-Plurien.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est en partie en espaces proches du rivage. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification qui ne pourront alors être autorisées que dans la partie du SDU, située en dehors des EPR, délimitation à préciser à l'échelle du PLU.

Le secteur se situe à proximité de la Vallée de Diane qualifiée comme espaces remarquables, au sens Loi Littoral. Un cours d'eau (Ru de la Vallée de Diane) et des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent au nord-est du secteur. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

## PORDIC

### 1) Village

#### **Le Sépulcre – PLERIN et PORDIC**

*Ensemble de 213 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Majoritairement, situé sur PLERIN avec une partie nord-est, sur la commune de PORDIC, le secteur représente une surface d'environ 15 hectares, comprenant 185 locaux et présente une densité résidentielle de plus de 11 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense, organisé autour d'un noyau central historique, doté d'équipements publics, mêlant bâti ancien et bâti récent, à partir duquel se sont développées essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire. Le secteur intègre également de l'habitat collectif (parc locatif social) et un équipement scolaire. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 5 kilomètres du centre-ville de Plérin. Il accueille une école maternelle et primaire, une salle municipale, un commerce et un hôtel des ventes.

Le secteur se situe en partie en espaces proches du rivage et à proximité des espaces remarquables au nord. A proximité immédiate de la RN12. Le secteur est à proximité immédiate de cours d'eau et de zones humides, situés au nord et au sud du village et identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les éléments boisés au sud du secteur urbanisé constituent un réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du SCOT (Gouët aval).



Echelle : 1:4000

## 2) Secteur déjà urbanisé (SDU)

### La Ville Gouault

*Ensemble de 83 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu plus de 6 hectares, comprenant 47 locaux dont 47 à usage d'habitation et présente une densité résidentielle de 7.5 logements par hectare.

Il regroupe essentiellement des constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire, à partir d'un hameau ancien. L'ensemble des constructions s'organise autour d'une trame viaire composée d'une voie principale et des intersections. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le secteur est situé à moins de 2 kilomètres du centre-ville de la commune déléguée de PORDIC. Il n'accueille pas d'équipement ou de lieux collectifs.

Au regard des possibilités de densification au sein du secteur, le potentiel densifiable reste inférieur au nombre de constructions existantes.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Au sud du secteur se trouve la vallée du profond du Gouët constituant une coupure d'urbanisation majeure caractérisée par la présence d'éléments boisés et de zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Le classement de ce secteur urbanisé en SDU permettra uniquement les constructions en densification évitant d'impacter les zones humides avoisinantes.



Echelle : 1 :3000

### 3) Agglomérations et villages à dominante économique

#### Parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor

Implanté à cheval sur les communes de PLERIN, PORDIC et de TREMUSON, le parc d'activités est l'une des zones d'activités, identifiée dans le SCOT comme parc d'activités structurant majeur.

Sur une surface de 29 hectares, il accueille 16 105 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux d'activités répartis sur 37 bâtiments. Ce parc d'activités intègre la piste de l'aéroport de Saint-Brieuc et concerne majoritairement des activités en lien avec l'économie aéroportuaire. L'aéroport de Saint-Brieuc est identifié dans la stratégie aéroportuaire régionale comme l'un des 9 aéroports bretons.

Compte tenu de ses caractéristiques, nombre et densité significatifs de bâtiments, emprise foncière occupée par les activités déjà présentes structuration par les voies et les réseaux nécessaires à la vocation de la zone, ce parc d'activités, entièrement artificialisé, répond à la définition posée par le SCOT, issue de la jurisprudence pour faire regarder ce secteur comme présentant un caractère urbanisé, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Un cours d'eau au nord et des zones humides à l'ouest et à l'est sont identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.



Echelle : 1 :8000

### Parc d'activités de La Ville Auvray Kéribet

Situé à environ 1.5 kilomètres du centre-ville, ce parc d'activités est l'une des zones d'activités, identifiée dans le SCOT comme parc d'activités structurant EPCI, à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Sur une surface d'environ 26 hectares, il accueille 65 101 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux d'activités répartis sur 115 bâtiments. La zone d'activités intègre l'espace commercial de Kéribet, identifié comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) déconnecté.

Compte tenu de ses caractéristiques, nombre et densité significatifs de bâtiments, emprise foncière occupée par les activités déjà présentes structuration par les voies et les réseaux nécessaires à la vocation de la zone, ce parc d'activités répond à la définition posée par le SCOT, issue de la jurisprudence pour faire regarder ce secteur comme présentant un caractère urbanisé, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT. Des cours d'eau et des zones humides identifiées dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc se situent à proximité immédiate du secteur (Nord Kéribet et Sud-Est de la Ville Auvray).



Echelle : 1 :6000

## SAINT-QUAY PORTRIEUX

### 1) Agglomération et village à dominante économique

#### Parc d'activités de Kertugal

Situé à un peu moins de 2 kilomètres du centre-ville de Saint-Quay Portrieux et 1 kilomètre du centre-bourg de Tréveneuc, ce parc d'activités est l'une des zones d'activités, identifiée dans le SCOT comme parc d'activités structurant EPCI, à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Sur une surface d'environ 10 hectares, il accueille 12 359 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de locaux d'activités répartis sur une trentaine de bâtiments et compte quelques parcelles aménagées et commercialisables pour l'accueil d'activités supplémentaires. La zone d'activités intègre l'espace commercial de Kertugal, identifié comme Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) déconnecté.

Compte tenu de ses caractéristiques, nombre et densité significatifs de bâtiments, emprise foncière occupée par les activités déjà présentes structuration par les voies et les réseaux nécessaires à la vocation de la zone, ce parc d'activités répond à la définition posée par le SCOT, issue de la jurisprudence pour faire regarder ce secteur comme présentant un caractère urbanisé, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique.

Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage, identifiés dans le SCOT.



Echelle : 1 :4000

## YFFINIAC

### 1) Villages

#### La Croix Bertrand

*Ensemble de 208 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'un peu moins de 17 hectares, comprenant 168 locaux et présente une densité résidentielle de plus de 9.8 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense, dans lequel se sont développées des constructions individuelles à usage d'habitation et des opérations pavillonnaires formant des cœurs d'ilots et un ensemble urbain cohérent. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de plusieurs voies principales et de voies de desserte. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 4 kilomètres du centre-ville d'Yffiniac, il accueille un centre de loisirs et une salle municipale.

Le secteur se situe en dehors des espaces proches du rivage. Le secteur est à proximité immédiate d'un cours d'eau et d'une zone humide, situés à l'est du secteur et identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. D'autres humides sont identifiées, à proximité, au sud du secteur.



Echelle : 1:4000

## La Gare

*Ensemble de 76 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> distants de moins de 30 mètres*

Le secteur représente une surface d'environ 8 hectares, comprenant 73 locaux et présente une densité résidentielle de plus de 10 logements par hectare.

Il regroupe un ensemble bâti dense et diversifié (habitat, activités), dans lequel se sont développées des constructions individuelles à usage d'habitation et des opérations pavillonnaires. L'ensemble urbanisé est structuré autour d'une trame viaire, composée de voies principales et de voies de desserte et intégrant la voie ferrée. Le secteur est desservi par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets, en porte à porte. Les constructions existantes sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Situé à 3 kilomètres du centre-ville d'Yffiniac, il accueille des commerces et une halte ferroviaire (gare TER).

Le secteur se situe en dehors des espaces proches du rivage. Il est à proximité de cours d'eau et de zones humides, situés à l'ouest et à l'est du secteur et identifiés dans l'inventaire communal, validé par la CLE du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.



Echelle : 1:4000