



Elaboration du Schéma de cohérence Territoriale du pays de Saint-Brieuc

3. Document d'Orientation et d'Objectifs - DOO

Projet de SCOT arrêté | 16 février 2024

**SYNDICAT MIXTE DE LA BAIE
DE SAINT-BRIEUC**

Tél. : 02 96 58 08 08

Centre Inter-Administratif 5 rue du 71^e R.I - CS
40532 22035 SAINT-BRIEUC

Mail : contact@smbsb.bzh

www.smbsb.bzh

Table des matières

Préambule 9

Contexte de l'élaboration du SCoT..... 10

- 1 Contexte local de l'élaboration du 3^e SCoT du pays de Saint-Brieuc.....10
- 2 Cadre réglementaire.....12
- 3 Guide de lecture.....13

Le territoire du SCoT..... 14

1. 2 EPCI, 70 communes.....14
2. L'armature territoriale : pôles urbains et pôles d'appui.....14
3. Les 9 secteurs géographiques.....16

Axe I / Développement résidentiel.....18

I.I Une priorité donnée au renouvellement urbain 19

- 1 Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines....19
20
- 2 Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel.....20
- 3 Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements.....22
- 4 Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain.....23
- 5 Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités.....24

- 6 Maîtriser l'urbanisation en extension 25

I.II Concilier les besoins d'hébergement et les objectifs de sobriété foncière..... 26

- 1 Garantir un développement démographique rééquilibré 26
- 2 Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux 30
- 3 Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions 30
- 4 Héberger les travailleurs saisonniers 34
- 5 Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue 34
- 6 Proposer une offre pour les gens du voyage ... 35

Axe II / Centralités, commerces et logistique..... 36

II.I Le champ d'application du SCoT et définition de la notion de commerce..... 37

- 1 Le SCoT et le commerce : 37
- 2 Les activités concernées par le volet commerce du SCoT 37
- 3 Le cas particulier des activités de logistique commerciale 38

II.II Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce..... 39

- 1 Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités 39
- 2 Définir les espaces de centralité 39
- 3 Privilégier le principe de multifonctionnalité 40

II.III Maîtriser le développement du commerce dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) ...	42	7 L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique SIP	51
1 Les principes généraux.....	42		
2 Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés..	43		
3 Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés.....	43		
II.IV Encadrer le commerce hors localisations préférentielles	44	II.VI Organiser la logistique commerciale (DAAC).....	53
Les principes généraux.....	44	1 Le champ d'application du volet de logistique commerciale	53
1 44		2 Conforter les sites logistiques existants	54
2 Intégrer les points de ventes de producteurs agricoles dans une logique commerciale.....	44	3 Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain	54
3 Encourager la mutation non commerciale des espaces de flux.....	45	4 Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre	54
46		5 Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale	55
II.V Les conditions d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces (DAAC)	46	Axe III / Emplois et espaces économiques ...	57
1 Les conditions d'implantation dans les centralités.....	46	III.I Privilégier les activités économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes	58
2 L'identification des centralités urbaines.....	46	1 Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes	58
3 Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP.....	48	2 Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités	58
4 Les conditions spécifiques pour les SIP connectés.....	48	III.II Renforcer la lisibilité de l'offre des parcs d'activités économiques	59
5 Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés.....	49	1 Différencier les parcs d'activités économiques	59
6 Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP.....	50	2 Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies	61
		3 Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements	61

III.III Exiger la sobriété foncière des parcs économiques et leur qualité d'aménagement 62

- 1 Assurer la sobriété foncière des parcs économiques..... 62
- 2 Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques..... 66
- 3 Améliorer la desserte des zones d'activités économiques..... 67

Axe IV / Offre de mobilités et infrastructures 68

IV.I Coordonner urbanisation et offre de transports . 69

- 1 Valoriser les pôles gare..... 69
- 2 Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains..... 69
- 3 Aménager des aires de co-voiturage et de transports à la demande..... 70

IV.II Favoriser les déplacements par les mobilités actives 71

IV.III Offre de stationnement..... 72

- 1 Développer une politique des parcs relais..... 72
- 2 Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière..... 72
- 3 Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement..... 72

IV.IV Projets d'infrastructures structurantes 73

- 1 Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc..... 73

- 2 Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement 73
- 3 Déployer les bornes de recharges électriques . 73
- 4 Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées 73

Axe V / Offre d'équipements et de tourisme74

V.I Adapter les équipements et hébergements touristiques aux besoins et aux contraintes 75

- 1 Adapter les équipements touristiques du littoral..... 75
- 2 Gérer les flux saisonniers et les camping-cars 75
- 3 Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs 76
- 4 Diversifier l'hébergement touristique 76

V.II Projets d'équipements structurants destinés aux habitants et activités 77

- 1 Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale 77
- 2 Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale 77
- 3 Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements 77

Axe VI / Agriculture 78

VI.I Valoriser et garantir le rôle de l'agriculture dans le projet de territoire 79

- 1 Préserver l'activité agricole 79
- 2 Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts 79

3	Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains.....	80	6	Protéger les espaces boisés	90
4	Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles.....	81	7	Protéger les espaces littoraux	90
Axe VII / Energies renouvelables		82	91		
VII.I Favoriser le développement des énergies renouvelables		83	8	Protéger les cours d'eau	91
1	Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire.....	83	9	Protéger les zones humides	92
2	Valoriser la biomasse.....	83	10	Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières	92
3	Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement.....	84	11	Renforcer la trame noire	93
4	Permettre le développement des énergies marines.....	84	VIII.II Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines		
Axe VIII / Patrimoines naturels 85			1	Maintenir et restaurer les lisières boisées ..	94
VIII.I S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire		87	2	Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères	95
1	Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.....	88	3	Protéger les lisières aquatiques ou humides ..	95
2	Protéger les réservoirs de biodiversité.....	89	VIII.III Préserver la richesse et les identités paysagères		
3	Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants.....	89	1	Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés	97
4	Préserver les continuités écologiques sous pression.....	89	2	Préserver les richesses paysagères	97
5	Protéger les espaces bocagers.....	90	3	Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurants	98
Axe IX / Ressource en eau		99	IX.I Protéger la ressource en eau.....		
			1	Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau	100
			2	Respecter les capacités épuratoires	100

3	Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable.....	101
4	Préserver les captages et retenues d'eau potable.....	101
5	Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales.....	102

Axe X / Risques et vulnérabilité au changement climatique.....103

X.I Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion104

1	Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion.....	104
2	Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique.....	104

X.II Intégrer les autres risques et nuisances106

1	Prendre en compte les risques majeurs.....	106
2	Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes.....	106
3	Lutter contre la surchauffe urbaine.....	107

Axe XI / Matériaux de construction et réemploi 108

XI.I Développer une économie circulaire des matériaux109

1	Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux.....	109
---	---	-----

2	Adapter la gestion et le traitement des déchets	109
3	Préserver des gisements du sous-sol	109

Axe XII / Application de la Loi Littoral ..110

XII.1 Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral 113

1	Les agglomérations	114
2	Les villages	114
3	Les secteurs déjà urbanisés (SDU)	115
4	Les agglomérations et villages à dominante économique	116
5	Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage	116

XII.2 Préserver les espaces naturels caractéristiques du littoral 119

1	Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres	119
2	Identifier et préserver les coupures d'urbanisation	119
3	Protéger les espaces remarquables	122

Annexes 123

Sigles	124
Identification des centralités	125
Localisation des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)	128
Localisation des fenêtres paysagères	146

Préambule



Contexte de l'élaboration du SCoT

1 Contexte local de l'élaboration du 3^e SCoT du pays de Saint-Brieuc

Compétence et évolution du périmètre du SCOT

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

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

Le 27 novembre 2014, le Syndicat mixte a été transformé, par arrêté préfectoral, en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural.

Suite à l'adoption de la loi NOTRe en 2015 et du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PÉTR du Pays de Saint-Brieuc de sept EPCI à fiscalité propre avant le 1er janvier 2017 à deux EPCI au 1er janvier 2017 (la communauté d'agglomération Saint-Brieuc-Armor Agglomération et la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer) et 70 communes - dont cinq communes nouvelles.

Le Préfet des Côtes d'Armor, le 1er février 2017, a en conséquence pris un arrêté préfectoral modifiant les statuts du PÉTR. Le nouveau périmètre de celui-ci et, de facto, du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre depuis 13 communes supplémentaires, désormais membres de la Communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

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

Suite à la dissolution du PÉTR au 31 décembre 2021, le Syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc a été créé le 1er janvier 2022 et porte aujourd'hui deux compétences : « élaboration, approbation, suivi et évolution du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) » et « élaboration, mise en œuvre, suivi, évaluation, révision du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la baie de Saint-Brieuc ».

Définition des objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du SCOT

Trois ans après avoir approuvé le SCOT de 2015, les élus du pays de Saint-Brieuc ont décidé d'élaborer un nouveau Schéma de Cohérence territoriale, par délibération du 21 décembre 2018. Trois raisons principales, parmi celles qui ont conduit à cette décision permettent de mieux comprendre pourquoi :

➤ **S'adapter au nouveau territoire du pays de Saint-Brieuc**

Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, le nouveau périmètre du SCOT du pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires. Membre de Lamballe Terre et Mer, elles relevaient auparavant du SCOT de Dinan. Ces 13 communes ne disposent aujourd'hui d'aucun SCOT opposable et sont, en conséquence, limitées dans leur développement puisqu'elles sont soumises, jusqu'à l'approbation d'un SCOT, à la règle de la constructibilité limitée.

➤ **S'inscrire dans la trajectoire du projet breton en cohérence avec les projets de territoire locaux**

La Région Bretagne a engagé un grand chantier en 2016 pour faire émerger un nouveau projet de territoire breton, concrétisé dans le SRADDET adopté fin 2020. L'élaboration du SCOT s'inscrit dans ce cadre et permet de positionner le territoire comme un des acteurs majeurs du développement de la Bretagne.

➤ **Se fixer des priorités**

Les priorités et les manières d'aborder les principaux enjeux ont beaucoup évolué depuis 10 ans. Une démarche fédératrice autour de l'élaboration du SCOT permet de lier fortement les sujets d'envergure planétaire avec les réalités de terrain que les élus, les habitants, les usagers du territoire vivent au quotidien.

EXTRAIT – DELIBERATION DU 21 DECEMBRE 2018

Le PETR du Pays de Saint-Brieuc, à travers l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, se donne pour objectifs de :

- Prendre en compte la diversité du Pays de Saint-Brieuc au regard de sa géographie, de l'occupation de son territoire, des dynamiques territoriales ;
- Permettre un développement économique innovant et diversifié basé sur les ressources et atouts du territoire ;
- Privilégier un urbanisme respectueux des ressources naturelles et répondant ainsi aux enjeux environnementaux ;
- Limiter la consommation d'espace agricole, source de richesse et de développement ;
- Confirmer une organisation multi polaire garante d'un développement équilibré et d'une complémentarité entre les pôles, déclinant les objectifs de développement et bâtir une stratégie de services et de mobilités durables ;
- Fonder l'identité et la cohérence territoriale du Pays de Saint-Brieuc sur ses paysages, particulièrement ceux liés à l'eau : la Baie de Saint-Brieuc, les vallées, les cours d'eau, la mer ;
- Rechercher la qualité urbaine et architecturale, au travers du développement d'une mixité urbaine et fonctionnelle, à différentes échelles, dans le respect des spécificités et identités communales et pour lutter contre la banalisation des paysages ;
- Contribuer activement à la lutte contre le changement climatique et initier des stratégies d'adaptation ;
- Revitaliser les centres urbains, péri-urbains, les bourgs dans leur diversité et améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Privilégier la réhabilitation du patrimoine et le renouvellement urbain
- Accroître la mixité urbaine et fonctionnelle, développer la proximité (habitat, équipements, commerces, services...) et favoriser les parcours résidentiels.

2 Cadre réglementaire

Le présent SCoT « non modernisé » n'adopte pas les dispositions des ordonnances relatives à la modernisation des SCoT et à la rationalisation de la hiérarchie des normes du 17 juin 2020.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. » (Art. L141-5 du Code de l'urbanisme)

Ces trois objectifs généraux doivent être déclinés selon les obligations ou possibilités définies par le Code de l'urbanisme qui les organise selon 9 sous-sections du (art. L141-6 à L141-22), soit :

- I. Gestion économe des espaces,
- II. Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains,
- III. Habitat,
- IV. Transports et déplacements,
- V. Équipement commercial et artisanal,
- VI. Qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- VII. Équipements et services,
- VIII. Infrastructures et réseaux de communications électroniques,
- IX. Performances environnementales et énergétiques.

Le SCoT est opposable aux PLU(i), mais aussi aux PDU et PLH, là où ils existent. En contrepartie, il ne peut être opposé directement aux permis de construire qui doivent se conformer aux PLU(i), sauf pour les grandes opérations d'aménagement (opérations d'aménagement supérieures à 5 000 m² de surface de plancher et opérations foncières supérieures à 5 ha). Il est également opposable aux Autorisations d'Exploitation Commerciale et Cinématographique.

Dans tous les cas, le SCoT s'applique selon le principe juridique de la compatibilité et non pas de la conformité. Il n'y a donc pas d'obligation de conformité des dispositions du PLU(i) avec les objectifs du SCoT, qu'ils soient exprimés, sous forme qualitative ou quantitative. Il s'agit ici d'une différence importante avec les PLU(i) dont le règlement s'applique selon le principe de conformité, aux demandes de permis de construire.

A l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les SCoT peuvent contenir des normes impératives (en particulier les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial - DAAC), le SCoT définit des principes et des objectifs généraux. Il existe ainsi une certaine marge d'appréciation pour appliquer les objectifs et orientations du SCoT à l'échelle des PLU(i) et des projets, selon le contexte particulier des sites et des projets.

L'appréciation globale du respect du principe de compatibilité revient en dernier ressort au juge administratif. Cette appréciation doit restituer les objectifs du SCoT à l'échelle de l'ensemble du territoire. Le juge administratif n'a pas à examiner l'adéquation du PLU(i) à chaque disposition ou objectif particulier du SCoT, mais il lui appartient de « rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision ».

3 Guide de lecture

Le DOO est structuré selon 12 axes) :

- I. **Développement résidentiel**
- II. **Centralités et commerce**
- III. **Emplois et espaces économiques**
- IV. **Offre de mobilités et infrastructures**
- V. **Offre d'équipements et de tourisme**
- VI. **Agriculture**
- VII. **Energies renouvelables**
- VIII. **Patrimoines naturels**
- IX. **Ressource en eau**
- X. **Risques et vulnérabilité au changement climatique**
- XI. **Matériaux de construction et réemploi**
- XII. **Application de la Loi Littoral**

Chaque axe est décliné par des orientations (numérotées I.I, I,II...) et des objectifs (numérotés en chiffres 1, 2, 3...). Chaque objectif comprend une ou plusieurs « prescriptions » qui présentent les parties opposables du DOO (numérotées A, B...).

L'axe « Centralités et commerce » comprend également les dispositions du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial DAAC**. Les prescriptions orientations concernées sont identifiées par le sigle suivant :

DAAC

Certaines prescriptions renvoient à des **cartes ou tables** qui font partie intégrante des objectifs et orientations concernées.

Le DOO comprend un certain nombre de définitions qui sont signalées par un symbole spécifique et qui font partie intégrante des objectifs et orientations concernées.



Les orientations et objectifs sont accompagnés par des **textes d'introduction (en italique)** qui aident à la bonne compréhension des orientations et objectifs retenus et de leur motivation, mais qui ne sont pas en elles-mêmes opposables.

Des **notions utiles** figurent à titre d'information dans le présent document, pour faciliter la compréhension de termes techniques ou dispositions réglementaires, en lien avec les objectifs et orientations du DOO, ou présenter des outils pour la traduction opérationnelle de ces derniers.

Notion utile



Le territoire du SCoT

1. 2 EPCI, 70 communes

Le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc est composé de deux EPCI, Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) et Lamballe Terre et Mer (LTM), qui comptent respectivement 32 et 38 communes.

Le territoire s'étend sur environ 1 500 km² autour de la Baie de Saint-Brieuc et accueille près de 220 000 habitants en 2021 (population municipale en vigueur au 1.01.2021).

2. L'armature territoriale : pôles urbains et pôles d'appui



DÉFINITION

Le territoire est structuré par deux **pôles urbains** :

- le pôle urbain majeur de Saint-Brieuc, composé de la ville de Saint-Brieuc et de sa première couronne (Plérin, Ploufragan, Tréguen et Languen), et
- le pôle urbain structurant Lamballe-Armor composé notamment par le centre urbain de Lamballe-Armor.

Par leurs différences et leurs complémentarités, ces deux pôles urbains créent une dynamique importante sur le territoire : PEM (pôle d'échanges multimodal) et gares TGV, concentration d'emplois, de services et d'habitants, présence des grands équipements à Saint-Brieuc (pôles universitaires, technopôles, hôpitaux). C'est pourquoi, la consolidation de l'attractivité de ces deux pôles est un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire. En misant sur la qualité du cadre de vie, l'offre d'équipements structurants, de services et le nombre d'emplois, il s'agit de confirmer et de renforcer les fonctions centrales des deux pôles urbains. Il est

nécessaire d'assurer dans la durée le dynamisme démographique, afin d'inverser la tendance de perte démographique de la Ville de Saint-Brieuc et afin de pérenniser la croissance dans la première couronne périurbaine de la Ville de Saint-Brieuc et à Lamballe-Armor.



DÉFINITION

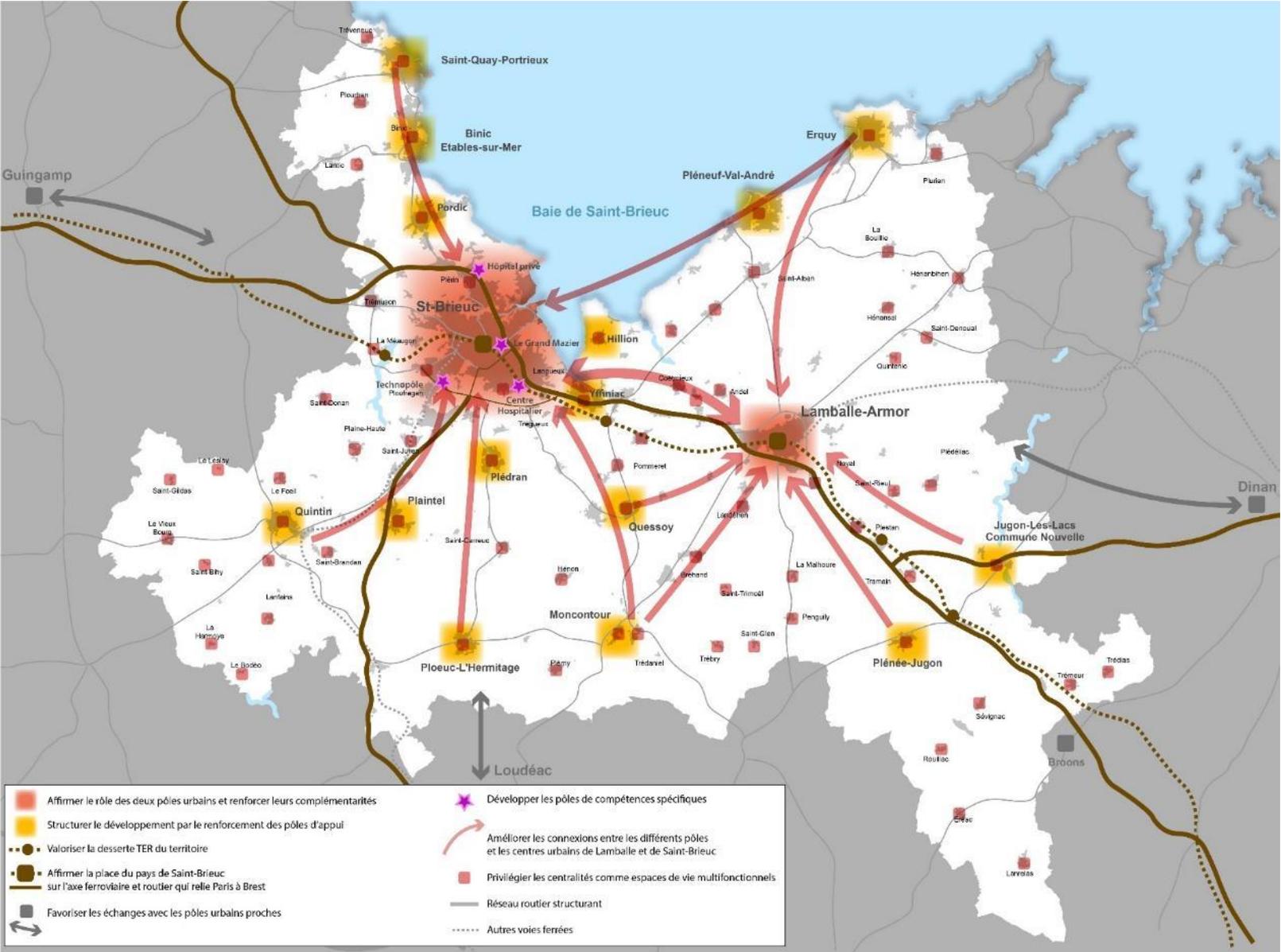
En complément des pôles urbains, les **pôles d'appui** jouent un rôle structurant dans l'organisation des services et des équipements sur le territoire, autant dans l'espace périurbain, sur le littoral que dans les territoires plus ruraux. Ils se distinguent par leur attractivité et leur rayonnement sur les territoires proches. Leur renforcement permet d'assurer une offre optimisée de services à l'échelle des bassins de vie, un accès facilité pour tous vers les emplois et les équipements.

Les pôles d'appui sont constitués d'un centre-bourg, ainsi que du tissu urbain aggloméré et des éventuelles zones économiques qui l'entourent. Leur identification fait abstraction des limites administratives, et considère la réalité spatiale et fonctionnelle des espaces urbains. Les pôles d'appui constituent des véritables moteurs pour le développement et l'équilibre du territoire.

Les pôles d'appui sont :

- sur le territoire de SBAA : Binic-Etables-sur-mer, Hillion, Plaintel, Ploec-l'Hermitage, Plédran, Pordic, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Yffiniac, Trémuson
- sur le territoire de LTM : Erquy, Jugon-les-Lacs Commune nouvelle, Moncontour, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Quessoy.

Armature urbaine du territoire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc



3. Les 9 secteurs géographiques

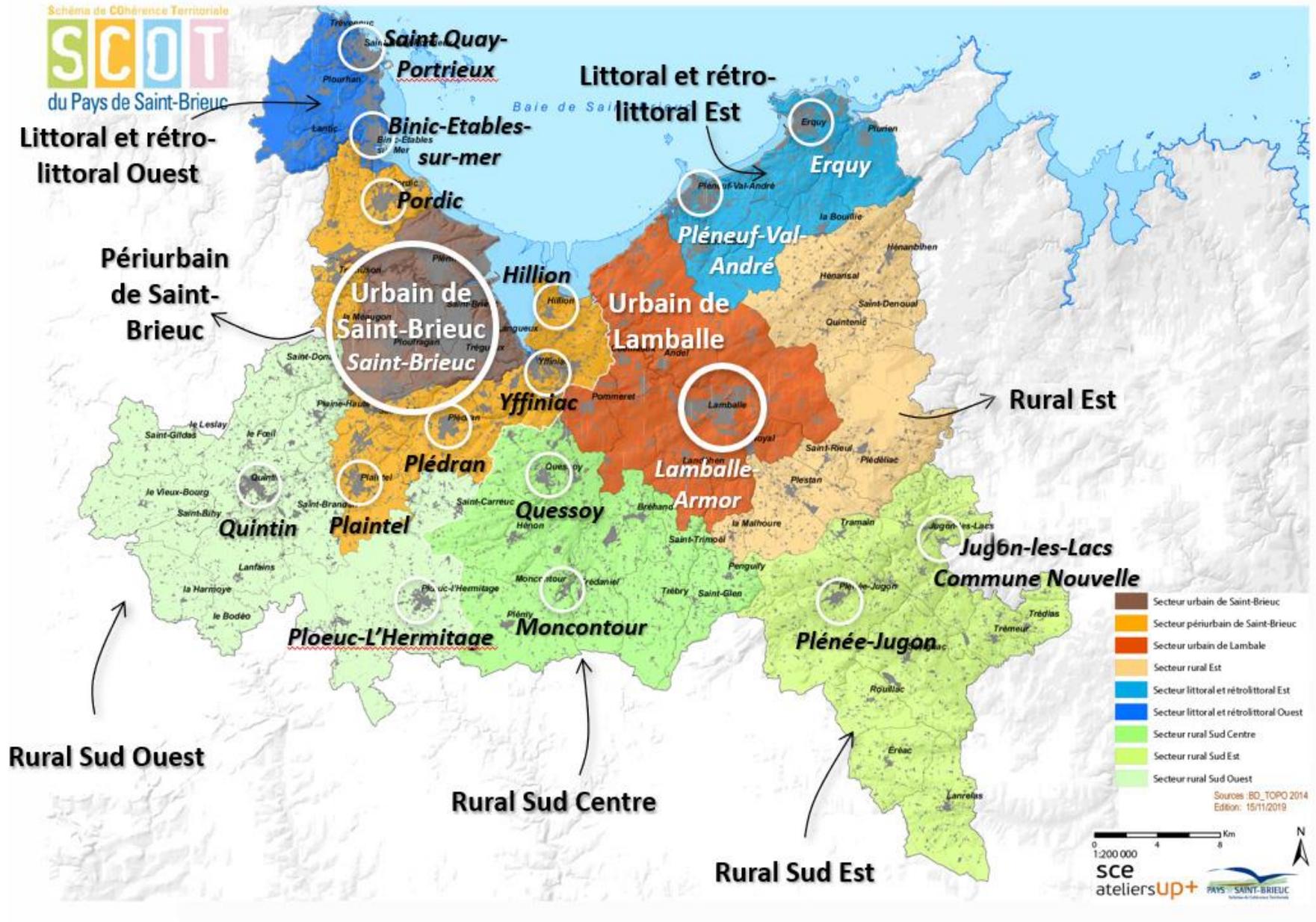


DÉFINITION

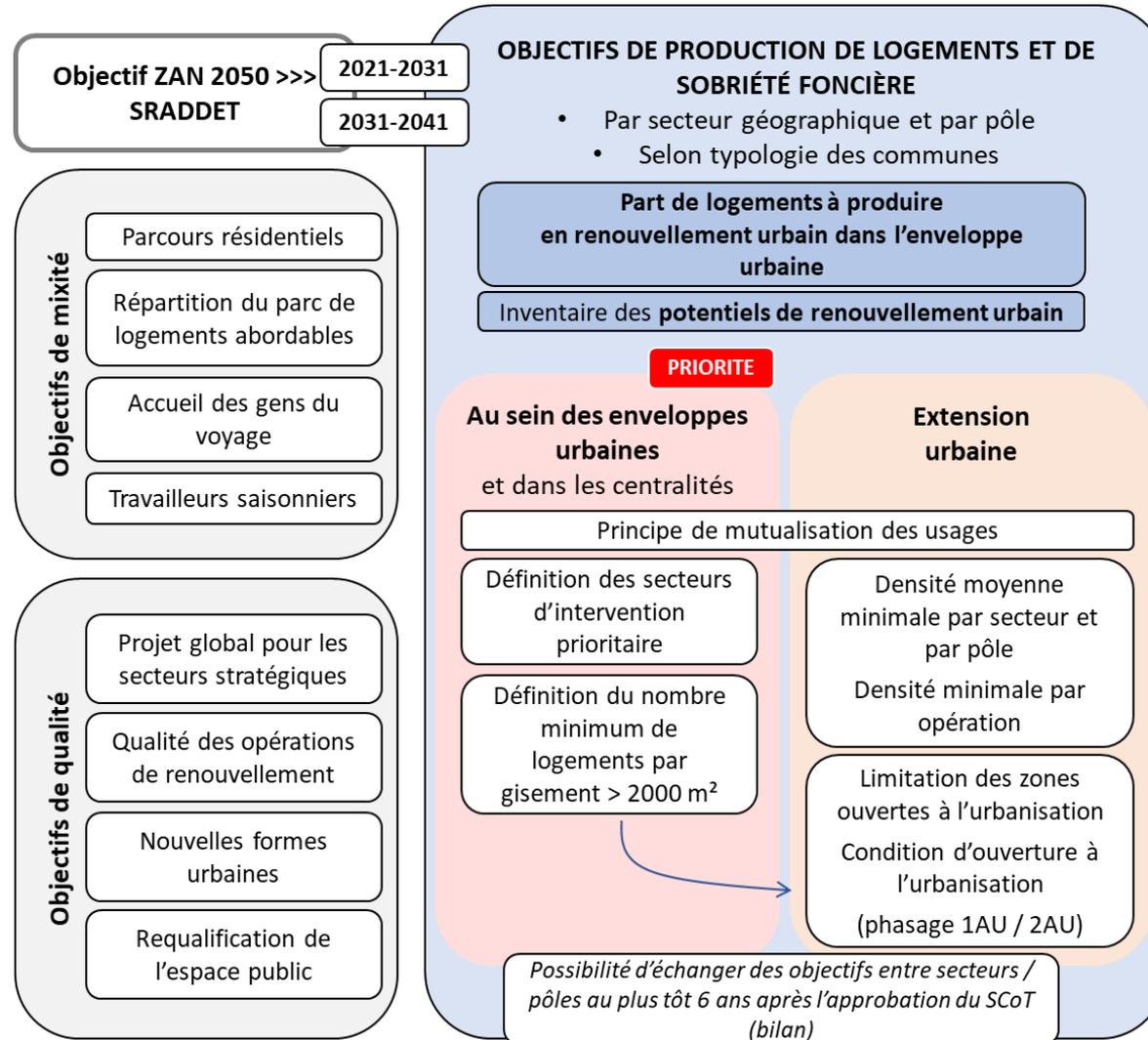
Pour différencier les objectifs en matière de développement résidentiel, le territoire est découpé en 9 secteurs géographiques (correspondant aux micros bassins de vie de l'INSEE et aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en vigueur; cf. cartographie page suivante) qui présentent des problématiques communes :

- **Le secteur urbain de Saint-Brieuc (SBAA)**, qui comprend la ville et les communes directement agglomérées Langueux, Plérin, Ploufragan, Trégueux
- **Le secteur périurbain de Saint-Brieuc (SBAA)**, qui comprend la deuxième couronne de l'agglomération de Saint-Brieuc avec La Méaugon, Plaintel, Plédran, Pordic, Saint-Julien, Trémuson, Hillion et Yffiniac
- **Le secteur urbain de Lamballe (LTM)**, qui comprend la ville de Lamballe-Armor et ses communes directement agglomérées de Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret
- **Le secteur rural Est (LTM)**, qui comprend les communes de deuxième couronne de l'agglomération de Lamballe à l'Est qui sont Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Plédéliac, Plestan, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Rieul,
- **Le secteur littoral Ouest (SBAA)**, qui comprend notamment les communes de Lantic, Plourhan, Saint-Quay-Portrieux, Trévèneuc, Binic-Etables-sur-Mer
- **Le secteur littoral Est (LTM)**, qui comprend notamment les communes de Plurien, Erquy, Saint-Alban, La Bouillie et Pléneuf-Val-André,
- **Le secteur rural Sud-Ouest (SBAA)** qui comprend notamment les communes de Quintin, Saint-Bihy, Saint-Bandan, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Gildas, Le Vieux Bourg, Le Bodéo, Le Foeil, La Harmoye, Lanfains, le Leslay, Plaine-Haute et Ploeuc -L'Hermitage
- **Le secteur rural Sud Centre (LTM)** qui comprend notamment les communes de Bréhand, Hémon, Penguily, Plémy, Moncontour, Quessoy, Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.
- **Le secteur rural Sud Est (LTM)** qui comprend notamment les communes de Eréac, Lanrelas, Plénée-Jugon, Jugon-les-Lacs, Rouillac, Sévignac, Tramain, Trédias et Trémeur.

Les 9 secteurs géographiques du territoire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc



Axe I / Développement résidentiel



I.1 Une priorité donnée au renouvellement urbain

La réduction de la consommation d'espace et la définition d'une trajectoire pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 sont des enjeux majeurs des politiques de développement urbain. Le modèle de développement basé sur l'urbanisation en extension n'est plus soutenable. Il s'agit, aujourd'hui, de mettre en œuvre des pratiques d'urbanisation plus sobres, reposant sur le renouvellement des villes et des bourgs dans leur enveloppe existante, sur la densification et la promotion de nouvelles formes urbaines.

1 Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines



DÉFINITION

Le renouvellement urbain consiste à « refaire la ville sur la ville » grâce aux moyens suivants :

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

Prescription A : Les **opérations de renouvellement urbain** sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage...), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation...), et favoriser la mixité des usages et activités.

Prescription B : De **nouvelles formes urbaines** doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privés, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en ville et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux pluviales (cf. axe IX), et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elles peuvent pour cela utilement s'inspirer des formes urbaines traditionnelles.

2 Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel

L'espace public des bourgs et centres-villes contribue à l'animation et à l'attractivité du territoire.

Prescription : Les projets de requalification de l'espace public doivent, en fonction des enjeux locaux, contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et naturel, à la création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de rencontre et d'animations, au développement des modes doux, à l'apaisement de la circulation motorisée et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics.

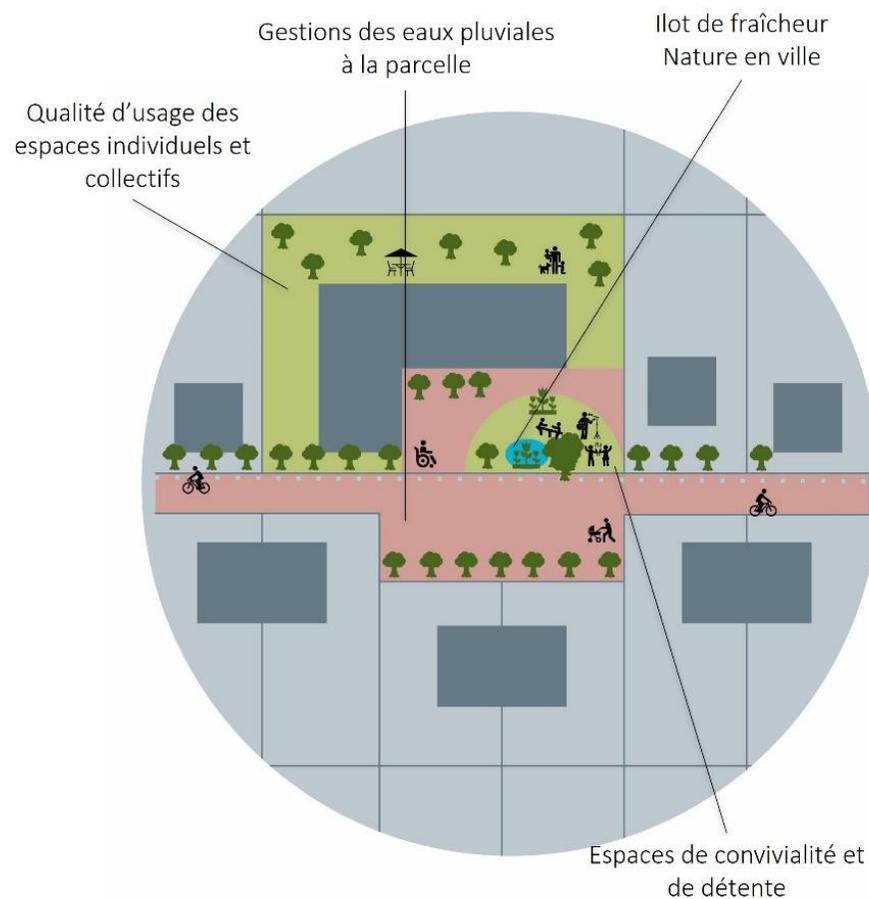
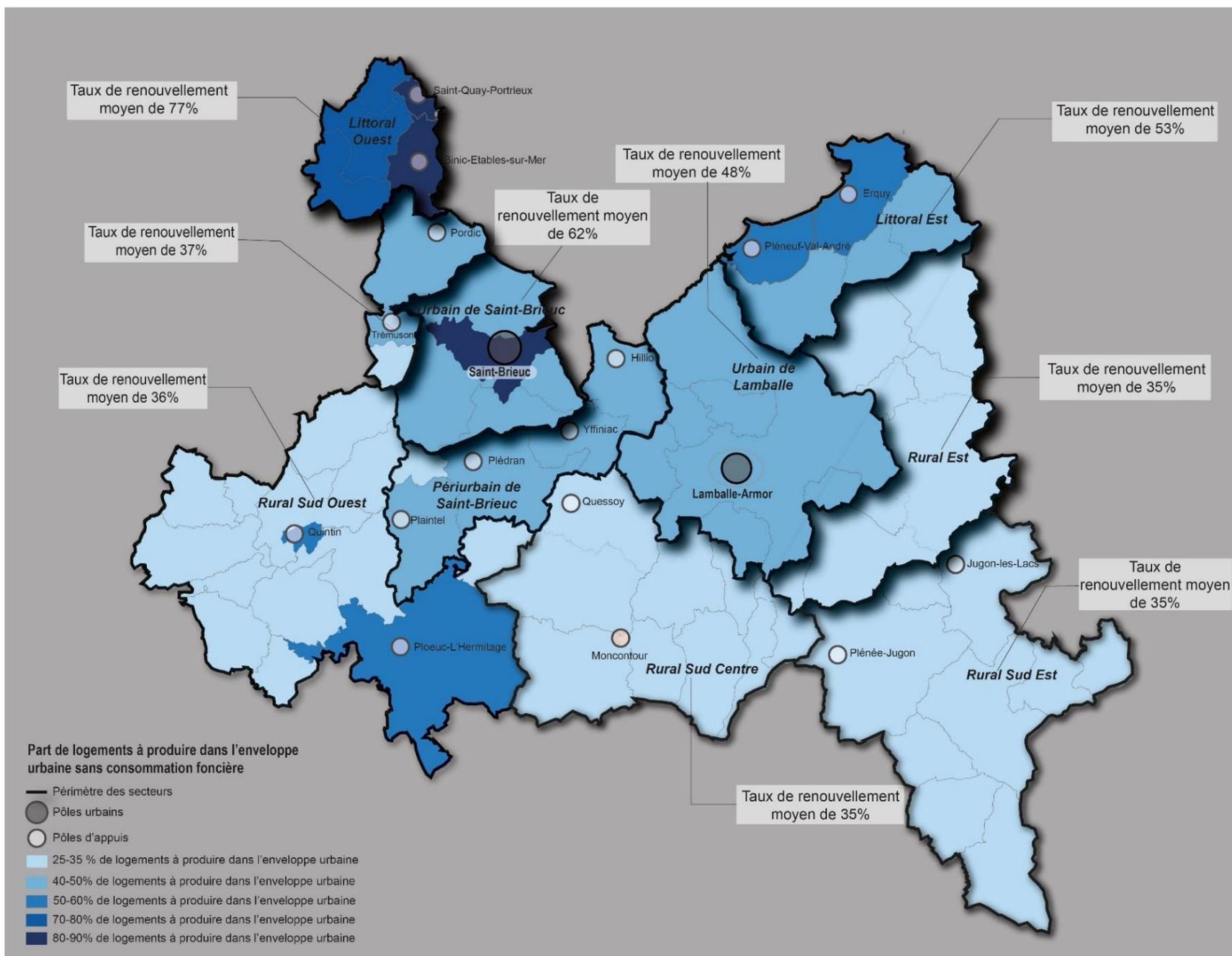


Schéma illustratif d'un projet de requalification d'espace public

Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante pour la période 2021-2031



3 Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements

Le développement urbain des dernières décennies, porté en grande partie par des opérations de lotissements en périphérie des centres-villes et des centres-bourgs, s'est soldé par une perte d'animation des centralités et une dépendance automobile accrue. Aujourd'hui, le réinvestissement des centres par le renouvellement urbain doit être la priorité pour les rendre attractifs et ainsi répondre à une demande croissante des ménages pour des équipements et services de proximité.



DÉFINITION

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant d'appartenance à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine. A noter que l'artificialisation d'un terrain agricole ou naturel situé dans l'enveloppe urbaine constitue une consommation foncière.

Prescription A : Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Le SCoT fixe une part de logements à produire sans consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette part doit être respectée dans chaque secteur géographique.

Prescription B : Pour tenir compte des situations locales, la part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine peut être différenciée pour chaque commune, mais doit être respectée en moyenne par secteur définie dans le tableau ci-contre.

Secteurs géographiques et pôles	2021-2031	2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	62%	76%
Ville de Saint-Brieuc	90%	95%
Autres communes pôle urbain de Saint-Brieuc	45%	60%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	37%	60%
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	40%	60%
Autres communes	25%	60%
Secteur urbain de Lamballe	48%	59%
Pôle urbain de Lamballe-Armor	50%	60%
Autres communes	40%	55%
Secteur rural Est	35%	55%
Autres communes	35%	55%
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	77%	78%
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	80%	80%
Autres communes	70%	75%
Secteur littoral et rétrolittoral Est	53%	71%
Pôle littoral et rétrolittoral Est	60%	75%
Autres communes	40%	60%
Secteur rural Sud-Ouest	36%	57%
Pôle secteur rural Sud-Ouest	60%	70%
Autres communes	25%	50%
Secteur Sud centre	35%	57%
Pôle rural Sud Centre	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Secteur rural Sud Est	35%	57%
Pôle rural Sud Est	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Territoire du SCoT	50%	72%

Prescription C : Dans les pôles, la part de logements à produire en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être supérieure à la moyenne du secteur tel que détaillé dans le tableau.

Prescription D : Les démarches de densification sur des parcelles déjà bâties (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers.

Prescription E : La mutualisation des usages dans les différents espaces et locaux, doit être favorisée : stationnement automobile et vélo, locaux techniques, espaces extérieurs...

4 Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain

Pour mobiliser les potentiels de renouvellement urbain une connaissance fine des gisements fonciers et immobiliers est nécessaire. Elle doit aller au-delà d'un inventaire des dents creuses et terrains en friche, pour englober plus largement les terrains dont l'occupation actuelle ne valorise pas suffisamment le potentiel urbain du terrain et du site.

Prescription A : Tous les potentiels de renouvellement urbain doivent être identifiés : les potentiels de densification, les dents creuses, les logements dégradés, les îlots sous utilisés et dégradés, et les logements vacants et les friches.

Prescription B : Sur cette base, des secteurs d'intervention prioritaires doivent être définis, en tenant compte de la dureté foncière, de la capacité d'accueil (nombre de logements), et des gains pour l'attractivité et l'animation des centralités, ainsi que des secteurs patrimoniaux à protéger et des espaces libres à préserver. Les collectivités définissent pour ces secteurs un projet global et opérationnel de renouvellement incluant les îlots bâtis et les espaces publics et voiries.



DÉFINITION

La dureté foncière renvoie à la difficulté à acquérir ou à mobiliser un terrain qu'il soit bâti ou non bâti



DÉFINITION

La vacance de logement est un phénomène complexe à définir recouvrant des situations hétérogènes liées aux caractéristiques des logements, de leurs propriétaires (âge avancé, vacance volontaire etc.) et aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques etc.). Selon l'INSEE un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- En attente de règlement de succession
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement vétuste)

Prescription C : A l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m². A ce titre, la notion de terrain s'applique aux parcelles cadastrales ou ensembles de parcelles contiguës, y compris des parcelles partiellement bâties.

Pour les terrains agricoles ou naturels situés dans l'enveloppe urbaine, l'objectif de densité moyenne en extension à l'échelle du secteur ou du pôle doit être pris en compte (cf. objectif I.II.3).

Notion utile : OAP « densification »

Les PLU peuvent, via des OAP sectorielles ou thématiques, définir les principes de programmation à respecter sur un secteur concerné. La définition d'un nombre minimal de logements à réaliser est en effet un outil indispensable pour s'assurer que les opérations portées par des privés s'inscrivent dans l'objectif de densification, y compris dans les opérations de renouvellement et sur des dents creuses.

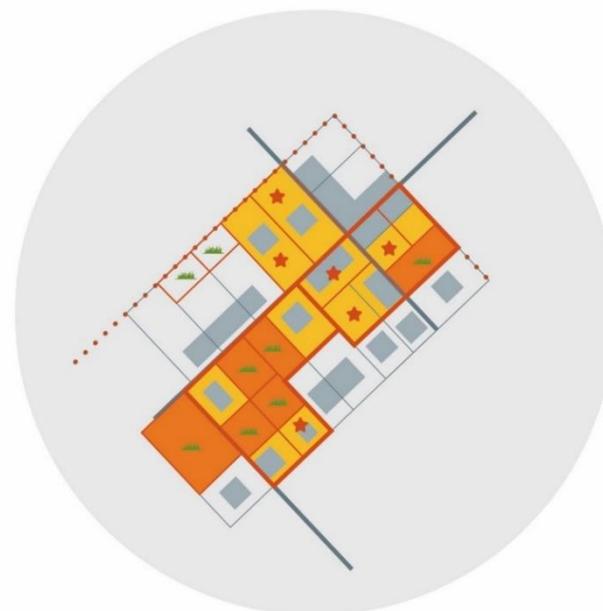
A cette fin, et sans produire systématiquement des OAP sectorielles, une OAP thématique « densification » pourrait se contenter à définir un nombre minimal de logements à produire pour chaque site potentiel de renouvellement urbain (gisement foncier) identifié.

5 Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités

Prescription : Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les **opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants :**

- Être localisées au plus près des centralités existantes, et à défaut intégrer des services de proximité.
- Être desservies par des itinéraires sécurisés pour les modes doux (piétons, vélos) vers les principaux pôles d'équipements à proximité (écoles, commerces, emplois...) et arrêts de transports en commun.

Les documents d'urbanisme peuvent préciser ces principes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



-  Foncier déjà consommé / artificialisé
-  Foncier naturel ou agricole non artificialisé
-  Secteur d'intervention prioritaire (OAP)

Schéma illustrant les secteurs d'intervention prioritaire

6 Maîtriser l'urbanisation en extension

La réalisation d'une opération de renouvellement urbain est généralement plus longue et pose des problématiques plus complexes qu'une opération en extension urbaine. Il s'agit donc d'éviter que la première se trouve concurrencée par la seconde, au risque de ne pas se réaliser.

Prescription A : Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent :

- **Limiter les terrains ouverts à l'urbanisation** selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné (cf. prescription I.1.3 ci-avant).
- **Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation** de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements, programmée en extension.

Notion utile : Phasage de l'ouverture à l'urbanisation

En différenciant des zones 1AU et 2AU, les PLU(i) disposent d'un outil pour maîtriser le phasage de l'ouverture des terrains à l'urbanisation. Si les zones 1AU sont, de fait, des zones ouvertes à l'urbanisation, l'ouverture des zones 2AU demande une procédure de modification du PLU(i). Le DOO du SCoT comprend différentes conditions pour cette ouverture à l'urbanisation, dont notamment, un phasage en cohérence avec les PLH (d'une durée de 6 ans), et une production de logements en renouvellement urbain, au moins proportionnelle, à la production en extension urbaine (par rapport aux objectifs du SCoT traduits dans le PLU(i)). Les PLU disposent avec « l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation » un outil opérationnel pour traduire ce phasage et ainsi maîtriser le rythme des opérations.

D'autres conditions s'appliquent également, notamment les exigences en matière d'assainissement (cf. axe IX). Par conséquent, la résolution d'éventuelles problématiques, liées aux capacités d'assainissement, ne permet pas automatiquement d'ouvrir une zone 2AU si la production des logements en renouvellement n'est pas suffisamment avancée.

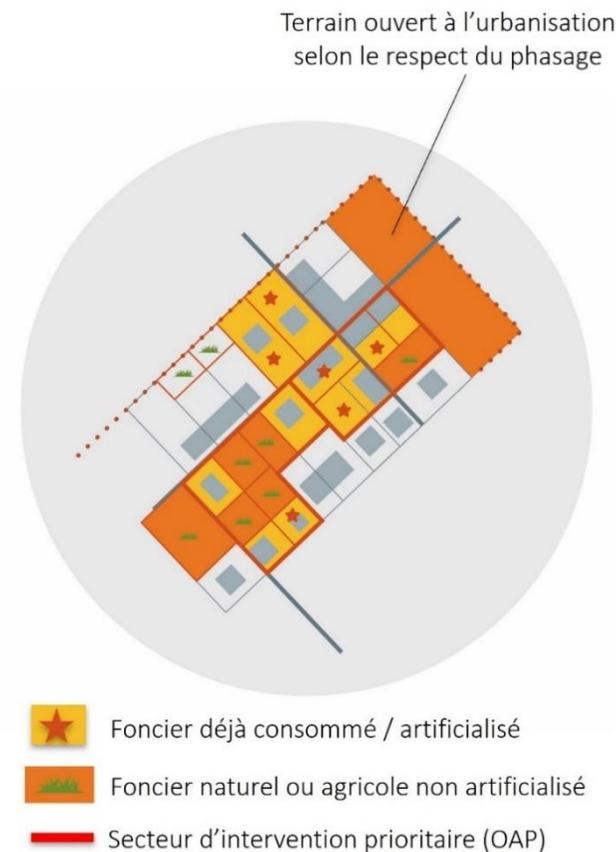


Schéma illustrant le phasage à l'urbanisation

Prescription B : Si le besoin de logements dépasse l'estimation du scénario de référence du SCoT, la **production de logements supplémentaires** ne doit pas augmenter la consommation foncière prévue et être compatible avec les capacités d'accueil du site, notamment en ce qui concerne l'assainissement (cf. axe 10 du DOO). Cette production supplémentaire doit être portée prioritairement sur le renouvellement urbain.

I.II

Concilier les besoins d'hébergement et les objectifs de sobriété foncière

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc se prépare à accueillir 225 700 habitants en 2031 et 236 000 habitants en 2041 (populations municipales selon l'hypothèse d'une croissance annuelle moyenne de 0.5% à l'échelle du SCoT). Cette croissance démographique couplée au desserrement des ménages nécessitera la production 8 880 résidences principales entre 2021-2031 et 7 670 résidences principales entre 2031-2041.

L'estimation du besoin de production de logements doit en plus intégrer :

- L'augmentation du nombre de logements occasionnels, notamment en lien avec l'évolution du télétravail, le besoin d'hébergement des étudiants et des travailleurs saisonniers, et la compensation de l'augmentation du parc de logements secondaires ; ce besoin est estimé à 2 760 logements à l'échelle du territoire pour la période 2021-2031 ;*
- La compensation de la perte d'un certain nombre de logements dans le cadre des opérations de renouvellement du parc ancien (opérations de démolition-reconstruction ou fusion de petits logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourdes) ; ce besoin est estimé à 690 logements à l'échelle du territoire du SCoT pour la période 2021-2031.*

1 Garantir un développement démographique rééquilibré

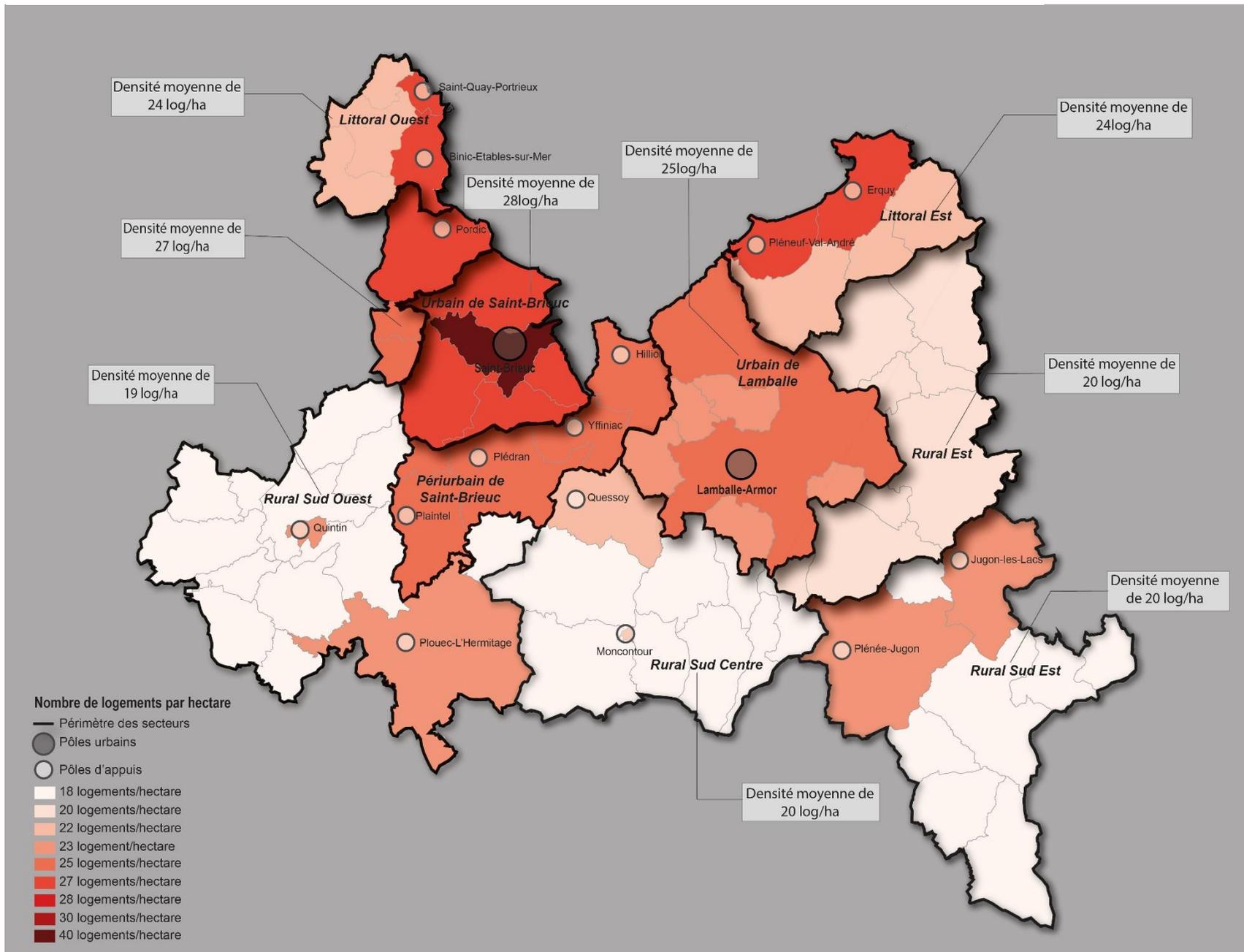
Pour assurer un développement équilibré entre les différents secteurs du territoire, les objectifs démographiques sont :

- Un renforcement de la dynamique démographique du secteur urbain de Saint-Brieuc et le maintien de la dynamique forte du secteur urbain de Lamballe-Armor, corrélés à un développement plus maîtrisé dans les secteurs périurbain de Saint-Brieuc et rural Est de Lamballe,*
- Une maîtrise de la croissance démographique dans les secteurs littoraux et rétro littoraux Est et Ouest,*
- Une dynamique de renouvellement démographique dans les secteurs ruraux Sud centre, Sud-Est et Sud-Ouest.*

Prescription A : Pour atteindre un développement démographique équilibré, les **objectifs de production de logements par secteur** indiqué dans le tableau ci-après, doivent être respectés.

Prescription B : Pour s'adapter aux dynamiques démographiques **les objectifs de production de logements** (et par conséquent de consommation foncière) **pourront être "échangés" entre secteurs**, après une première période de mise en œuvre d'au moins 6 ans, et dans le respect des objectifs globaux de production de logements et de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

Densité brute moyenne en extension par secteur géographique applicable pour la période 2021-2031



Estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2021-2031
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	2 780	1 350	350
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	950	650	250
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1830	700	100
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 440	250	75
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	1 200	160	50
Autres communes	0,4%	0,40%	240	90	25
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 630	35	100
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1 230	25	75
Autres communes	0,8%	0,80%	400	10	25
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	330	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	330	5	0
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%	630	230	60
Pôle secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%	440	100	50
Autres communes	0,5%	0,40%	190	130	10
Secteur littoral et rétro littoral Est	0,3%	0,46%	560	725	60
Pôle littoral et rétro littoral Est	0,0%	0,50%	360	465	50
Autres communes	0,9%	0,40%	200	260	10
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	640	160	15
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	210	80	10
Autres communes	0,1%	0,40%	430	80	5
Secteur rural Sud Centre	0,3%	0,43%	530	0	20
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	190	0	15
Autres communes	0,3%	0,40%	340	0	5
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	340	0	10
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	180	0	7
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	3
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	8 880	2 755	690

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2031-2041					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2031-2041	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2031-2041	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	2 450	1 500	700
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	990	800	500
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1460	700	200
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 060	500	150
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	870	400	100
Autres communes	0,4%	0,40%	190	100	50
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 560	35	200
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1190	25	150
Autres communes	0,8%	0,80%	370	10	50
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	280	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	280	5	0
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%	510	250	120
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%	300	150	100
Autres communes	0,5%	0,40%	210	100	20
Secteur littoral et rétro littoral Est	0,3%	0,46%	560	725	120
Pôle littoral et rétro littoral Est	0,0%	0,50%	400	465	100
Autres communes	0,9%	0,40%	160	260	20
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	520	250	30
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	170	100	20
Autres communes	0,1%	0,40%	350	150	10
Secteur rural Sud centre	0,3%	0,43%	430	0	40
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	160	0	30
Autres communes	0,3%	0,40%	270	0	10
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	310	0	20
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	150	0	14
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	6
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	7 670	3 265	1 380

2 Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux

Depuis la loi SRU, les obligations de réalisation de logements sociaux portent sur les communes d'une certaine taille (3 500 habitants ou plus). Sur le territoire du SCoT, 16 communes sont concernées (soit la plupart des pôles et communes du secteur périurbain de Saint-Brieuc). Si les besoins de logements sociaux sont en effet importants dans ces communes, certains besoins existent également dans des communes plus petites.



DÉFINITION

Les logements abordables correspondent à l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant :

- Les logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI, PLS ou tout autre produit venant les remplacer ou les compléter
- Les logements en accession à prix maîtrisé (inférieur à celui du marché, dans des proportions à définir localement) ;
- Les logements éligibles au PSLA (Prêt Social Location-Accession) ;
- Les logements conventionnés avec l'ANAH ;
- Les logements sous Bail Réel Solidaire (lorsqu'un Organisme de Foncier Solidaire est mobilisé)
- Toute autre typologie définie par le document de planification notamment le PLH compétent comme étant plus abordable que le marché privé.

Prescription A : Les **objectifs de production de logements abordables et de logements sociaux** fixés par la loi SRU et le SRADDET doivent être traduits géographiquement en localisant les nouveaux logements en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun. Des objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune pour contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.

Prescription B : Sous réserve d'un contexte réglementaire favorable et d'un accord avec les services de l'Etat, la **répartition des logements sociaux**, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble des pôles urbains et d'appui.

3 Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions

Afin de concilier le besoin de constructions de nouveaux logements et la trajectoire zéro artificialisation nette, les nouvelles opérations d'habitat doivent s'inscrire plus que jamais dans des nouvelles formes urbaines, plus compactes et denses. Mais la prise en compte des contextes différents sur le territoire et la qualité du cadre de vie doivent rester des critères majeurs.



DÉFINITION

La notion d'extension urbaine doit être appréciée au regard de la consommation foncière / de l'artificialisation des sols, **indépendamment de sa situation en enveloppe urbaine** ou non. Par conséquent, doit être considérée comme une extension urbaine :

- Pour la période 2021-2031, tout terrain constituant une consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier (ENAF),
- Pour la période 2031-2041, tout terrain constituant une artificialisation.

Prescription A : Le développement résidentiel est organisé dans le **respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** pour la période 2021-2031 et **de réduction de l'artificialisation des sols**, pour la période 2031-2041, pour ne pas dépasser les enveloppes foncières, réparties pour chaque secteur géographique et indiquées dans le tableau ci-après.

Ces enveloppes pourront être échangées entre secteurs géographiques d'un même EPCI suivant la prescription 1.B ci-avant.

Prescription B : Pour maîtriser cet objectif, les documents d'urbanisme doivent fixer pour toutes les **opérations en extension urbaine** une **densité résidentielle minimale** (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle du secteur géographique concerné et indiquée dans le tableau ci-après.

Les **densités pour chaque périmètre opérationnel** peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter, globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la **densité** est au **minimum de 15 logements par hectare**.

Objectifs de sobriété foncière 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	4 480	62%	28	56
Ville de Saint-Brieuc	1 850	90%	40	4
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 630	45%	27	52
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	1 760	37%	27	40
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 410	40%	27	30
Autres communes	350	25%	25	10
Secteur urbain de Lamballe	1 760	48%	25	34
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur rural Est	340	35%	20	11
Autres communes	340	35%	20	11
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	920	77%	24	8
Pôle littoral et rétro littoral ouest	590	80%	27	4
Autres communes	330	70%	22	4
Secteur littoral et rétro littoral Est	1 350	53%	24	25
Pôle littoral et rétro littoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Sud-Ouest	810	36%	20	26
Pôle d'appui	290	60%	23	5
Autres communes	520	25%	18	21
Secteur Sud centre	550	35%	20	18
Pôle rural Sud Centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	350	35%	20	11
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6
Territoire du SCoT	12 320	50%	25	229

Objectifs de sobriété foncière 2031-2041				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	4 650	76%	40	24
Ville de Saint-Brieuc	2 290	95%	50	2
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 360	60%	39	22
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	1 710	60%	30	18
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 370	60%	36	14
Autres communes	340	60%	30	4
Secteur urbain de Lamballe	1 790	59%	34	19
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 360	60%	36	13
Autres communes	430	55%	30	6
Secteur rural Est	280	55%	25	5
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	880	78%	30	6
Pôle littoral et rétro littoral ouest	550	80%	30	3
Autres communes	330	75%	30	3
Secteur littoral et rétro littoral Est	1 400	71%	29	13
Pôle littoral et rétro littoral Est	960	75%	30	7
Autres communes	400	60%	30	6
Secteur rural Sud-Ouest	700	57%	25	13
Pôle d'appui	290	70%	25	3
Autres communes	510	50%	25	10
Secteur Sud centre	470	57%	25	8
Pôle rural Sud Centre	190	60%	25	3
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur rural Sud Est	330	57%	25	5
Pôle rural Sud Est	160	60%	25	2
Autres communes	170	55%	25	3
Territoire du SCoT	12 320	72%	28	111

Prescription C : Pour les **pôles**, les documents d'urbanisme prévoient un **objectif de densité renforcée** supérieur à la moyenne du secteur géographique auquel il est rattaché.

Prescription D : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), les projets d'aménagement en extension devront autant que possible chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par la **désartificialisation voire la renaturation d'espaces déjà artificialisés**, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).

4 Héberger les travailleurs saisonniers

Le SCoT a pour objectif de permettre à tous de se loger sur le territoire et donc de répondre aux besoins spécifiques qui existent au sein de la population. C'est le cas des travailleurs saisonniers qui ont des besoins spécifiques et nécessitent une offre adaptée.

Prescription A : Les besoins de logements pour les travailleurs saisonniers dans chaque territoire doivent être précisés dans le cadre des Plans Locaux de l'Habitat (PLH), en particulier en ce qui concerne les **actifs du tourisme et de l'agriculture**.

Cf. également prescription D du chapitre VI.1.2 relatif aux logements agricoles.

Prescription B : L'offre d'hébergement pour les travailleurs du tourisme doit être renforcée à proximité des espaces touristiques, de sorte notamment à faciliter le déplacement domicile-travail sans voiture (transports collectifs, modes doux).

5 Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue

L'offre de logements doit s'adapter aux évolutions socio-démographiques. Si globalement la taille moyenne des ménages se stabilise, le vieillissement de la population devra s'accélérer. L'adéquation entre le parc de logements et les besoins des ménages constitue un défi croissant, mais devra aussi tenir compte des différences importantes entre les différents territoires.

Prescription A : La **programmation de la production de logements** doit intégrer les besoins propres à chaque secteur géographique pour adapter l'offre de logements à l'évolution de la structure des ménages, et ainsi répondre au plus près aux parcours résidentiels.

Prescription B : L'offre de logements doit être adaptée aux **besoins spécifiques engendrés par le vieillissement de la population**, notamment en intégrant des programmes spécifiques (résidences avec services médicaux et de soutien au maintien au logement, habitat partagé séniors...) et en renforçant l'offre en centralité ou à proximité immédiate des services, équipements et commerces de proximité.

6 Proposer une offre pour les gens du voyage

Le SCoT prend en compte les besoins d'accueil et les modes de vie de gens du voyage, en cherchant la possibilité de proposer une offre adaptée. Dans le département des Côtes d'Armor, le schéma en vigueur porte sur la période 2019-2025. Il fera prochainement faire l'objet d'une révision.

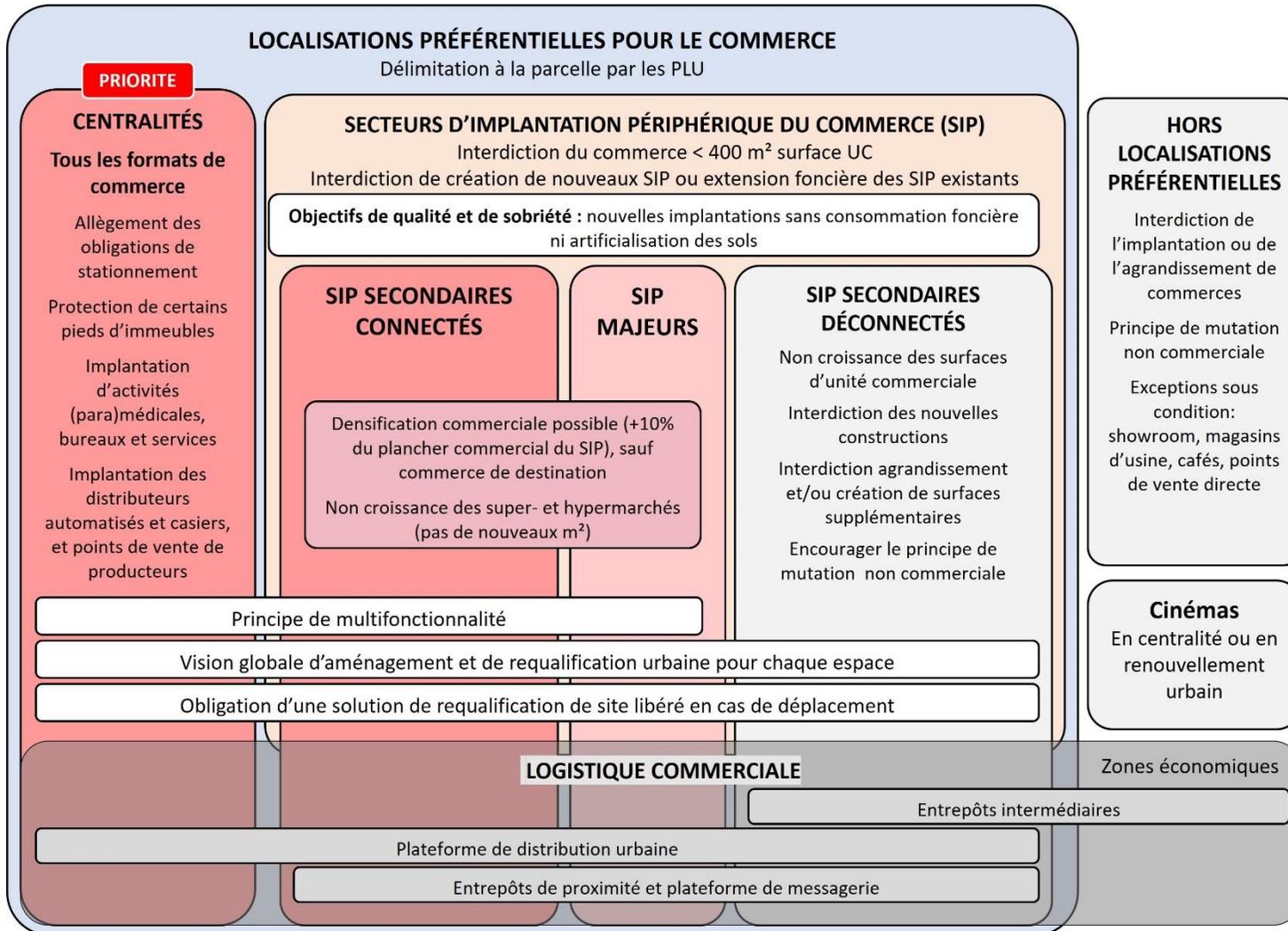
Prescription : Les **besoins d'aménagement pour l'accueil des gens du voyage doivent être pris en compte** en ce qui concerne les aires d'accueil, et d'habitat conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les besoins identifiés pour le territoire du SCoT portent sur les aires permanentes d'accueil et sur les projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté.

Notion utile : Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025

Sur les **aires permanentes d'accueil** : 8 places supplémentaires doivent être réalisées sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Sur les **projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté** : 6 terrains familiaux doivent être mis à disposition sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération (3 sur la commune de Saint-Brieuc, 1 sur la commune de Plérin, 1 sur la commune de Hillion, 1 sur la commune d'Yffiniac), et 1 terrain familial sur la commune de Lamballe Terre et Mer.

Axe II / Centralités, commerces et logistique



II.1 Le champ d'application du SCoT et définition de la notion de commerce

1 Le SCoT et le commerce :

Le volet commerce du SCoT se structure et répartit ses orientations et prescriptions entre :

- *Le DOO qui définit les objectifs d'urbanisation et les localisations préférentielles du commerce (Chapitre II.II à II.IV inclus)*
- *Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial contenant un volet logistique (DAAC) qui précise les conditions d'implantation du commerce dans les localisations préférentielles du commerce et localise les centralités urbaines et les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP).*

2 Les activités concernées par le volet commerce du SCoT



DÉFINITION

Sont concernées par le **volet commerce du DOO et du DAAC les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle** c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée. Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

- *Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.*

- *Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.*
- *Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.*
- *Équipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.*
- *Équipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.*
- *Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim.*
- *Les bars et débits de boissons (selon conditions exprimées au II.IV)*

Sont exclus du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAAC les activités suivantes :

- *Les hôtels, les restaurants y compris les campings.*
- *Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.*
- *La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.*
- *Les stations de distribution de carburants.*
- *Les bowlings et parcs de loisirs.*
- *Les pépinières avec espace de production.*
- *Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motos et motoculture de plaisance.*

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

3 Le cas particulier des activités de logistique commerciale



DÉFINITION

Les entrepôts de e-commerce sans point de retrait par les particuliers, les dark-stores, dark-kitchen, ne rentrent pas dans la classification du commerce telle que le précise le décret ministériel du 24 mars 2023. Néanmoins, au regard des évolutions des modes de consommation et de la croissance des livraisons générées par le e-commerce, la spatialisation de ces équipements fait partie du champ d'application du SCoT. Des orientations sur ce volet font l'objet d'un chapitre spécifique dans le DAAC (cf II. VI).

II.II Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce

Le SCoT construit sa stratégie de développement commercial autour du confortement du commerce en centralité. Le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres-villes et un service de proximité au plus près de l'habitat. Afin de pérenniser ce dynamisme local, le SCoT souhaite éviter toute évolution commerciale amoindrissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des cœurs de quartier, de ville et de village. Pour cela, l'offre commerciale doit s'inscrire dans des centres-villes, centres de quartiers et centres-bourgs valorisés et attrayants, combinant attractivité urbaine et commerciale.

1 Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités

Prescription A : Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l'artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre **la priorité est donnée à :**

- **la densification commerciale des centres-villes, centres-bourgs, cœur de quartier** quelle que soit la taille du commerce.
- Pour des formats incompatibles avec les centralités, l'implantation par **densification des espaces commerciaux existants** en périphérie (secteurs d'implantation périphériques - SIP) et **sans consommation foncière** est autorisée selon les conditions définies par type de secteur d'implantation périphérique SIP.

Prescription B : A contrario, **le développement commercial** n'est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d'habitat qui ont été aménagés dans la seule logique d'accès automobile (SIP déconnectés). **La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté** est appréciée au regard de la continuité

d'urbanisation entre le secteur et l'enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique.

Prescription C : L'implantation du commerce dans les centralités doit être facilitée, notamment par l'adaptation des règles d'urbanisme, notamment celles liées aux **obligations de stationnement** pour toute opération prévoyant du commerce.

2 Définir les espaces de centralité



DÉFINITION
Sous le terme **centralité** s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.

Prescription : Les centralités retenues par le SCoT sont identifiées dans le DAAC (cf. II.V). Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement le(s) **périmètre(s) de centralité(s) identifiées dans le cadre du SCoT**, en les délimitant à la parcelle. **Les centralités** peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus.

3 Privilégier le principe de multifonctionnalité

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire. Souvent associées à leur dynamique commerciale, les centralités sont avant tout un cœur urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer l'**attractivité des centralités**, et les détailler par espace (OAP), notamment :

- Définir un **projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** permettant d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre et renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied. L'objectif est d'accueillir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCoT ;
- Valoriser et sécuriser **la place du piéton**, aménager des **espaces de sociabilité**, des équipements structurants complémentaires et des espaces de stationnement pour les cycles, dans les **espaces à vocation commerciale**,
- Favoriser la **concentration et la polarisation du commerce** de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution,
- Favoriser les **conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité),
- Protéger l'**affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial),

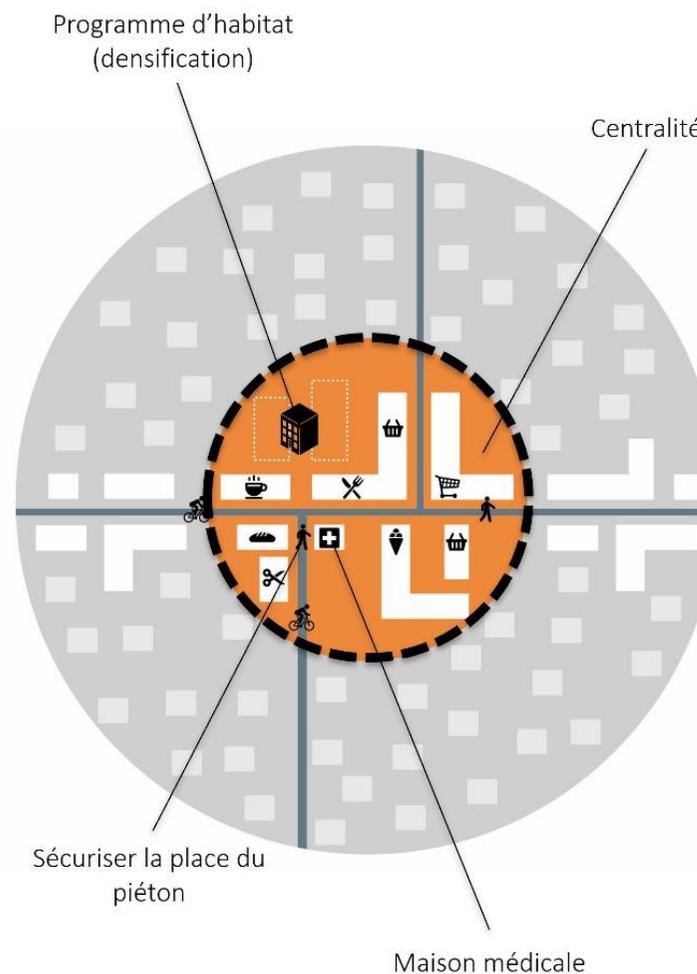


Schéma illustrant le renforcement des centralités par la consolidation de leur multifonctionnalité

- Prévoir l'implantation des **professions médicales, paramédicales et de santé**, ainsi que des **activités de bureaux et de services**, prioritairement au sein des périmètres de centralité,
- Favoriser l'implantation des **services et équipements adaptés aux personnes âgées**, compte tenu des besoins croissants liés au vieillissement de la population.

Prescription B : L'implantation des **cinémas** doit se faire à l'intérieur des centralités, ou dans l'enveloppe urbaine qui l'entoure, dans le cadre d'un site de renouvellement urbain.

Notion utile : Traduire le projet de centralité dans le PLU

Les outils du PLU(i) à mobiliser pour formaliser les exigences sont notamment une OAP sectorielle (ou thématique si PLUi). Mais d'autres prescriptions sur le règlement graphique et écrit peuvent utilement la compléter :

_ **Zonage spécifique**, définition la mixité fonctionnelle, les formes urbaines...

_ **Emplacement réservés ou servitudes de mixité sociale** en faveur de la production de logements

_ **Protection de linéaire commercial, et droit de préemption urbain**, pour préserver une activité commerciale sur des secteurs stratégiques

II.III Maîtriser le développement du commerce dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

Afin de préserver la vitalité et l'animation des centralités traditionnelles, les commerces de proximité et petits commerces s'implantent prioritairement au sein des centralités et non dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP). La volonté est aujourd'hui de stopper cette périphérisation pour favoriser une proximité plus en adéquation avec les enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Seuls les commerces générant des nuisances pour les centralités pourront s'y implanter.

1 Les principes généraux



DÉFINITION
Les espaces hors centralités ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le SCoT définit des **secteurs d'implantation périphérique (SIP)** qui constitueront les seuls espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire. Il distingue :

Les SIP connectés aux espaces d'habitat sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions

développées dans le chapitre spécifique, et notamment une surface de l'unité commerciale supérieure au seuil précisé dans le DAAC (cf II.V).

Au sein de cette typologie, sont identifiés des SIP majeurs et des SIP secondaires selon le rayonnement des équipements commerciaux qui y sont implantés.

Les SIP déconnectés des espaces d'habitat sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.

Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée selon les conditions énoncées dans le DAAC (cf II.V), notamment à la réutilisation de bâtiments commerciaux existants. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour les SIP majeurs et secondaires afin de proposer une **requalification urbaine** de ces secteurs et notamment des entrées de ville, et de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier, en respectant les conditions d'implantation commerciale énoncées dans le DAAC (cf. II.V).

2 Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés

Les SIP connectés à l'enveloppe urbaine et aux zones d'habitat constituent, après les centralités, des localisations préférentielles du commerce supérieur au seuil défini dans le DAAC (surface de l'unité commerciale).

Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale, deux types de SIP connectés avec des orientations spécifiques :



DÉFINITION

Les SIP majeurs connectés se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre à minima l'ensemble du territoire SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont implantés.



DÉFINITION

Les SIP secondaires connectés se caractérisent par un équipement commercial articulé autour d'un super- ou hypermarché complété par une ou plusieurs moyennes surfaces.

Prescription A : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, **le développement de la multifonctionnalité est encouragé** en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), de l'habitat et des activités économiques non commerciales (hors professions médicales, paramédicales et de santé), pour renforcer la cohésion urbaine et les liens avec les centralités.

Prescription B : L'implantation de **professions médicales, paramédicales et de santé** doit être évitée dans les secteurs d'implantations périphériques (SIP). Des exceptions sont toutefois possibles pour les centres médicaux existants dans les SIP.

3 Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés

Les SIP déconnectés des enveloppes urbaines et des zones d'habitat n'ont pas vocation à continuer leur développement. Leur position dans l'armature urbaine nécessite en effet des déplacements automobiles contraires aux objectifs de réduction d'émission de GES. Aussi, ils concurrencent les centralités à proximité.

Prescription : Dans les SIP déconnectés, **la mutation non commerciale des bâtiments existants** vers des fonctions d'immobilier économique doit être encouragée.

II.IV Encadrer le commerce hors localisations préférentielles

L'implantation de commerce isolé ou implanté dans une logique de captation des flux ne participe pas à l'attractivité du territoire et accroît la dépendance à l'automobile ainsi que la désertification des centralités historiques et l'étalement urbain. Le territoire privilégie un modèle d'implantation commerciale autour des polarités constituées et encadre strictement le commerce hors des localisations préférentielles.

1 Les principes généraux

Prescription A : En dehors des centralités urbaines et des SIP (Secteurs d'implantation périphériques) listés ci-dessus, toute implantation commerciale est interdite.

Ces **restrictions d'implantation commerciale** ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des **showroom ou magasin d'usine** qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée. De même **les commerces de gros** peuvent s'implanter hors des localisations préférentielles du commerce dès lors que la surface d'accueil de la clientèle de particulier n'excède pas 15 % de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente.

Concernant les **bars et cafés sans restauration**, compte tenu de leur spécificité d'animation de la vie locale dans les hameaux ruraux, ils pourront s'implanter hors des centralités ou des SIP dans les communes de moins de 1 500 habitants et hors des SIP ou des centralités dans les communes de taille plus importantes à condition qu'ils prennent place dans un secteur d'habitat dense.

Prescription B : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, **la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces** reste acquise. Leur évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes. Les documents d'urbanisme doivent encourager la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale.

2 Intégrer les points de ventes de producteurs agricoles dans une logique commerciale

Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale, au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait, leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et doivent prioritairement y trouver leur place.

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent soumettre **l'implantation des points de vente de producteurs déconnectés** du lieu de production aux mêmes règles que les autres commerces.

Les locaux de vente directe peuvent toutefois être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente.

3 Encourager la mutation non commerciale des espaces de flux

*Les espaces de flux se sont développés dans une logique d'accès quasi exclusif en voiture aux espaces commerciaux. Leur développement intense ces dernières années avec l'accueil de fonction de proximité a conduit à accélérer la fragilisation des centres-villes et centres-bourgs. Ainsi le SCoT y interdit tout développement commercial. **Les espaces de flux** sont des secteurs avec ou sans continuité urbaine avec les espaces d'habitat mais aménagés dans une logique de captation des flux automobiles. La transformation non commerciale de ces secteurs est encouragée.*

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation afin d'intégrer une vision globale de l'aménagement pour les espaces de flux, en respectant les principes suivants :

- **Non implantation de commerces.**
- **Interdiction de l'agrandissement et/ou de la création de surfaces commerciales supplémentaires** ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées,
- **Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants**, à la désartificialisation ou à la renaturation du site.

II.V Les conditions d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces (DAAC)

Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit les conditions d'implantation au sein des trois types de localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

Les centralités

Les SIP connectés

Les SIP déconnectés.

Le DAAC localise les secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés ainsi que les centralités urbaines.

Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles spécifiques sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT (cf. II.IV).

1 Les conditions d'implantation dans les centralités

Prescription A : Les centralités sont destinées à recevoir **tous les formats de commerces** sous réserve du respect des règles d'urbanisme.

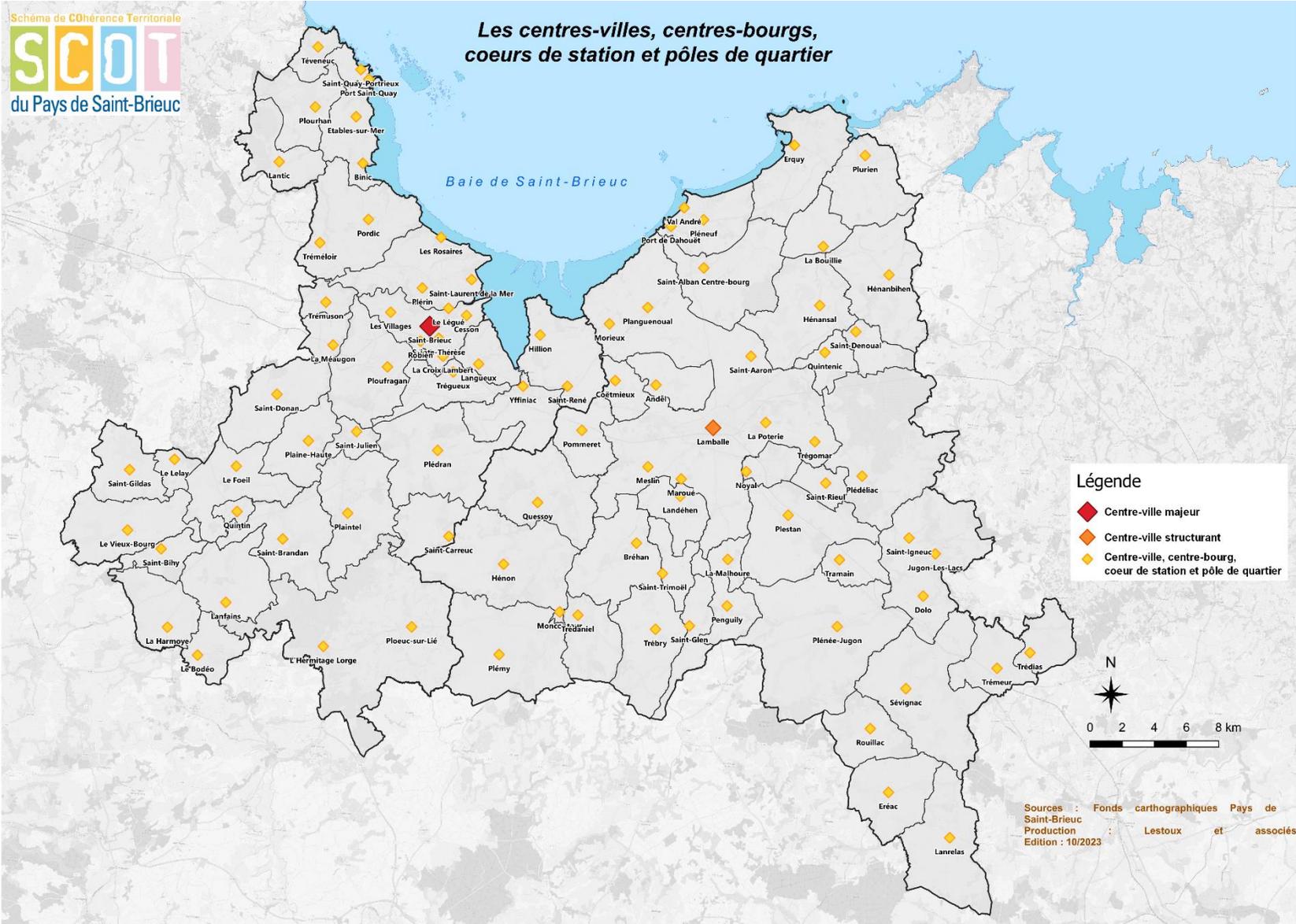
Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant une **cellule commerciale en centralité** pour se déplacer vers la périphérie doivent proposer une solution de requalification du site libéré.

2 L'identification des centralités urbaines

Le SCoT distingue trois niveaux de centralité qui composent l'armature commerciale de base du territoire (cf. carte ci-après et liste des centralités en annexe du DOO) :

- Centre-ville majeur,
- Centre-ville structurant
- Centre-ville, centre-bourg, cœur de station et pôle de quartier.

La préservation et le développement de ces centralités constituent le socle de la stratégie d'aménagement commercial pour répondre à l'ambition de proposer un commerce plus proche des espaces de vie et des espaces de service et de conforter les dynamiques publiques mises en place par les collectivités.



3 Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP

Prescription A : les **périmètres des SIP** identifiés dans le SCOT sont délimités dans les documents d'urbanisme.

Prescription B : Seuls les **commerces de plus de 400 m²** (surface de l'unité commerciale = surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans un SIP, selon les conditions spécifiées ci-après.

Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.

Prescription C : Au regard de l'importance des **espaces de stationnement** déjà artificialisés sur les SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation foncière ni artificialisation des sols.

Prescription D : La **création de nouveaux SIP** et l'extension foncière des SIP existants ne sont pas autorisées.

4 Les conditions spécifiques pour les SIP connectés



DÉFINITION

Les SIP connectés aux espaces d'habitat sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. Ils constituent, après les centralités, des localisations préférentielles du commerce pouvant accueillir de nouvelles constructions commerciales, selon les conditions développées dans le chapitre spécifique.

Notion utile : unité commerciale

La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.).

Cette surface doit être respectée y compris lors d'une division de locaux ou lors d'une construction d'ensemble commercial en SIP. L'objectif est d'inciter les opérateurs vers un projet de réhabilitation globale, au-delà de la simple division de locaux dans un bâti existant.

Prescription A : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale**, doivent proposer une **solution commerciale ou non commerciale** évitant l'apparition d'une friche.

Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale deux types de SIP connectés : les SIP majeurs connectés et les SIP secondaires connectés.



DÉFINITION

Les SIP majeurs connectés se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre à minima l'ensemble du territoire SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont implantés.



DÉFINITION

Les SIP secondaires connectés se caractérisent par un équipement commercial articulé autour d'un super- ou hypermarché complété par une ou plusieurs moyennes surfaces.

Prescription B : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :

- Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des **hypermarchés et supermarchés**,

- **A l'échelle de chaque SIP, création de surfaces supplémentaires limitées** à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020. Les documents d'urbanisme pourront réduire ce taux pour favoriser la résorption de surfaces vacantes ou éviter l'émergence de friches. Chaque projet est conditionné à la **désimperméabilisation** d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel. Dans le cadre d'une opération urbaine incluant de l'habitat, la marge de croissance des surfaces d'unité commerciale est portée à 20%.
- **Non implantation de commerces sur des activités de destination** (équipement de la personne et culture-loisirs) et croissance des commerces existants de cette catégorie limitée à des réorganisations minimales de la surface existante avec un maximum de croissance de surface de vente de 40 m² sans extension ni construction nouvelle..

extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées

- **Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.**

Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale**, sont encouragés à proposer une **solution, de préférence non commerciale, évitant l'apparition d'une friche.**

5 Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés



DÉFINITION

Les SIP déconnectés des espaces d'habitat sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.

Les SIP déconnectés des enveloppes urbaines et des zones d'habitat n'ont pas vocation à continuer leur développement. Leur position dans l'armature urbaine nécessite en effet des déplacements automobiles contraires aux objectifs de réduction d'émission de GES. Aussi, ils concurrencent les centralités à proximité et l'objectif de redynamiser et de conforter ces centralités.

Prescription A : Dans les SIP secondaires déconnectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :

- **Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente** des commerces implantés dans le périmètre du SIP ; seules les

6 Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP

Le territoire souhaite agir par la meilleure intégration urbaine des équipements commerciaux. Certains SIP souffrent d'un manque de lisibilité, liée à des mixités d'activités avec de l'industrie ou de l'artisanat non commercial pouvant entraîner des conflits d'usage. Par ailleurs, les implantations commerciales sur les espaces commerciaux ont souvent été réfléchies, à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces sont parfois délicates, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

Prescription A: La **vision globale d'aménagement de chaque SIP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique, cf. chapitre II.III ci-avant) doit :

- Définir les **principes d'implantation** et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines,
- Définir les principes de **traitement paysager** des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les **fonctionnalités écologiques** du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale...),
- Définir les principes d'une **gestion intégrée des eaux de ruissellement** (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations,
- Intégrer des principes urbanistiques basés sur une **mutualisation des accès et des espaces de stationnement**,
- Prévoir l'**accessibilité multimodale** de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus,
- Définir les mesures de réduction des émissions **lumineuses**,

- Concourir à l'**économie de foncier** en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.

Prescription B : Dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la vision globale d'aménagement du SIP (cf. prescription ci-avant), tout nouveau projet **d'implantation commerciale d'une surface de plus de 400 m² d'unité commerciale** ou conduisant à dépasser 400 m² de surface d'unité commerciale, pour être autorisé devra :

- Être connecté par une desserte en **transport en commun**,
- Être accessible par des **liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs** (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches,
- Privilégier les **stationnements intégrés au bâti** (en sous-sol, toiture...) ou à défaut, prévoir des aires de stationnement, intégrant une production d'énergie renouvelable et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols,
- Prévoir un nombre minimum de **places de stationnement pour vélos** et intégrer des bornes de recharge de **véhicules électriques**,
- Prévoir les **aménagements propices au développement de la biodiversité**
- Porter un effort particulier à l'**intégration paysagère** des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes...) ainsi qu'à la **qualité architecturale** des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité,
- Privilégier les espaces perméables et la désimpermeabilisation des sols et tout autre dispositif pour favoriser la **gestion des eaux pluviales** à la parcelle,
- Limiter la **pollution lumineuse**,

- Prendre en compte la problématique énergétique en prévoyant des **dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables** pour toute nouvelle construction ou réhabilitation en intégrant en particulier les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, en agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...), en économisant et en optimisant le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, en optimisant les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.

7 L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique SIP

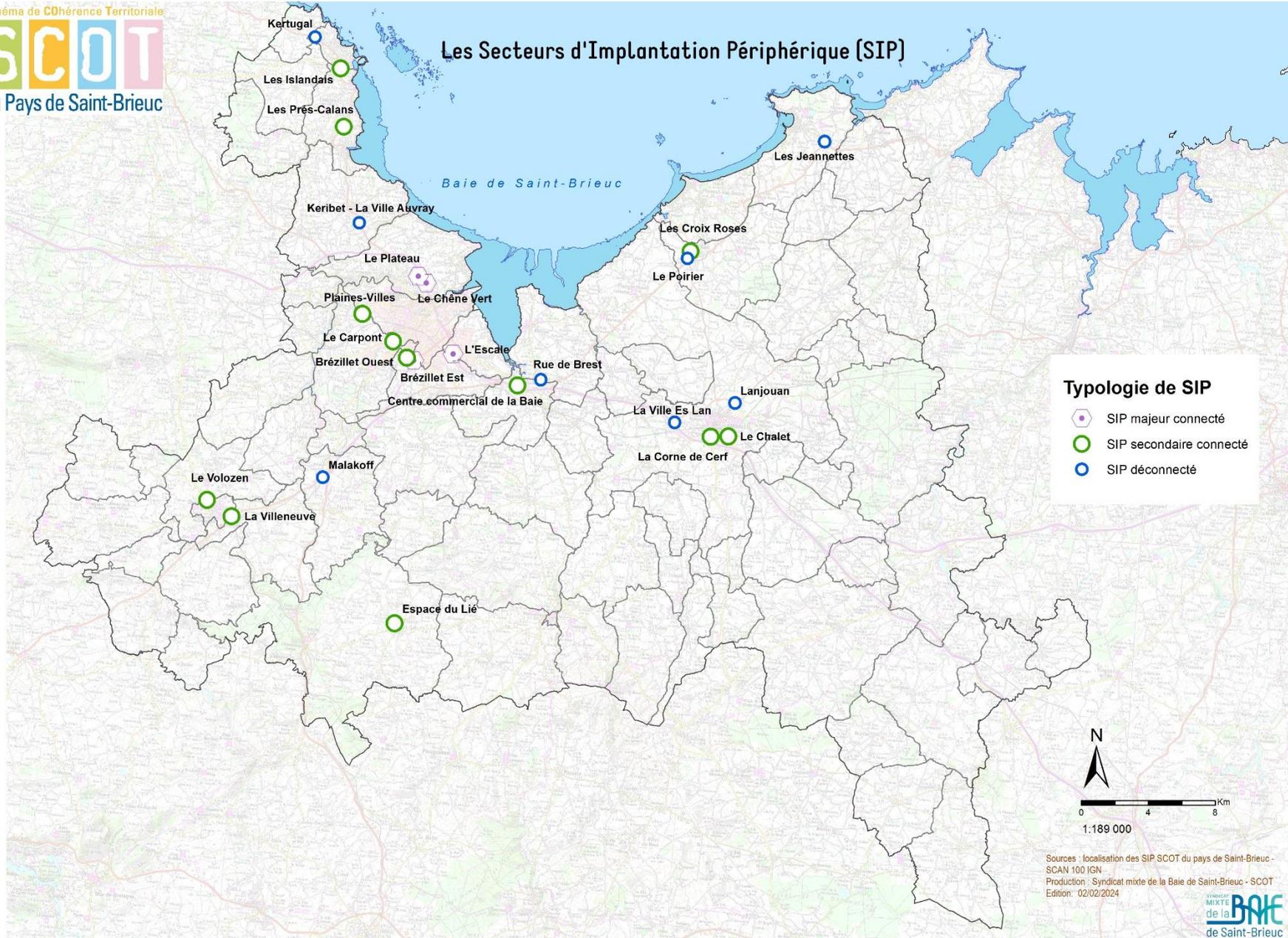
A partir des critères définissant les typologies de secteurs, les SIP retenus comme localisation préférentielle du commerce selon les conditions définies par le DAAC, en plus des centralités, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

Le volet graphique, en annexe du DOO, précise leur position géographique précise. Sur la durée du SCoT, aucun nouveau SIP ne pourra être créé. Les secteurs non identifiés par le SCOT et accueillant du commerce sont considérés soit comme espace de flux soit comme zone d'activité économique sans vocation commerciale.

<p>SIP Majeurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Langueux-Trégueux – L'Escale • Plérin – Le Chêne Vert • Plérin - Le Plateau • Trégueux – Brezillet Est
<p>SIP secondaires connectés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Binic-Etables-sur-Mer – Les Prés Calans • Binic – Etables – Les Islandais • Lamballe – Le Chalet • Lamballe – La Corne du Cerf • Ploec L'Hermitage – Espace du Lié • Ploufragan – Le Carpont • Ploufragan – Plaines Villes • Quintin-Le Foeil – Le Volozen • Saint-Alban – Les Croix Roses • Saint Brandan – La Villeneuve • Trégueux - Brezillet Ouest • Yffiniac – Centre commercial de la Baie
<p>SIP secondaires déconnectés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erquy – Les Jeannettes • Lamballe – Zone de Lanjouan • Lamballe – Zone de la Ville Es Lan • Plaintel - Malakoff • Pordic – Kéribet La Ville Auvray • Saint Alban - Le Poirier • Saint Quay-Portrieux – Kertugal • Yffiniac Hillion – Rue de Brest



Les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)



II.VI Organiser la logistique commerciale (DAAC)

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter. A ce titre, le DAAC a pour vocation d'organiser la spatialisation des équipements ci-contre :

1 Le champ d'application du volet de logistique commerciale

Selon le Code de l'urbanisme, le DAAC peut déterminer les **localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale**. Cette terminologie n'englobe pas l'ensemble des entrepôts mais seulement les entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers.

Sont alors exclus des prescriptions du DAAC les entrepôts majeurs et les entrepôts structurants dont la fonction est de stocker des formats de colisage destinés à être orientés, dans un second temps, vers d'autres entrepôts. Ces deux premiers types d'entrepôts au regard des surfaces qu'ils nécessitent seront planifiés dans le volet économique du SCoT.

Le DAAC inclut ainsi des prescriptions sur les mailles logistiques infra en intégrant les dark-store. A noter que les points de retrait de type drive, distributeurs automatiques ou casiers sont régis par les dispositions dans les chapitres ci-avant. (Le tableau ci-contre détaille la typologie d'entrepôts).

Typologie	Vocation	DAAC
Entrepôts majeurs	européenne, nationale ou interrégionale	Non
Entrepôts Structurants	régionale	Non
Entrepôts intermédiaires	infra – régionale	Oui
Entrepôts de proximité / plateformes de messagerie	locale	Oui
Plateformes de distribution urbaine (y compris dernier kilomètre, dark store etc...)	hyper locale	Oui

2 Conforter les sites logistiques existants

Les activités logistiques du territoire présentes sur le territoire sont implantées le long des axes de transports et génèrent quelques concentrations d'activités sur des sites stratégiques :

- Lamballe (Ville-ès-Lan, Gare)
- Yffiniac / Hillion (Saint-René)
- Saint-Brieuc (Zone Industrielle / rue Chaptal, la Gare, Le Légué)
- Plérin / Trémuson sur les zones d'activités le long de la RN12
- Saint-Quay-Portrieux (Port)
- Ploufragan (zone des Châtelets)
- Plaintel (Zone d'activité)
- Quintin / Saint-Brandan

Prescription : Compte tenu de la bonne adéquation entre ces sites d'implantation existants et la desserte du territoire, **l'implantation des activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher est favorisée, sur ces espaces stratégiques**, afin de mutualiser les flux et de favoriser les collaborations entre opérateurs.

3 Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain

L'existence de friches commerciales, la faible densité bâtie et la limitation forte des implantations commerciales, prévues dans le DAAC, permettent aux zones commerciales connectées ou déconnectées d'accueillir des activités de logistique, au plus près des commerces qu'elles doivent desservir.

Prescription : A ce titre, **l'implantation des activités logistiques** est orientée vers ces espaces, dans une logique de renouvellement urbain, selon les conditions suivantes :

- **Les entrepôts quel que soit leur taille** peuvent s'implanter sur les zones commerciales déconnectées.
- **Les entrepôts de moins de 2 000 m²** peuvent également s'implanter sur les zones commerciales connectées.

4 Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre

*La perspective de densification en habitat, activités, services dans les centralités du territoire doit s'accompagner **d'une localisation d'activité de logistique à faible portée** (dernier kilomètre) afin de réduire les flux entrants et sortants, en zone agglomérée. Néanmoins, il convient de veiller à ce que ces activités ne viennent pas générer de nuisances, en cœur de ville, ni affecter la diversité commerciale, en transformant des sites commerciaux recevant du public en entrepôts.*

Prescription : Dans l'objectif de favoriser une organisation de la logistique du dernier kilomètre, dans les tissus urbains denses, de manière cohérente, au sein du périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme doivent localiser des **secteurs de logistique de proximité**, destinés à accueillir **les plateformes de logistiques urbaines** (incluant les dark-stores et dark-kitchen) à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.

5 Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale

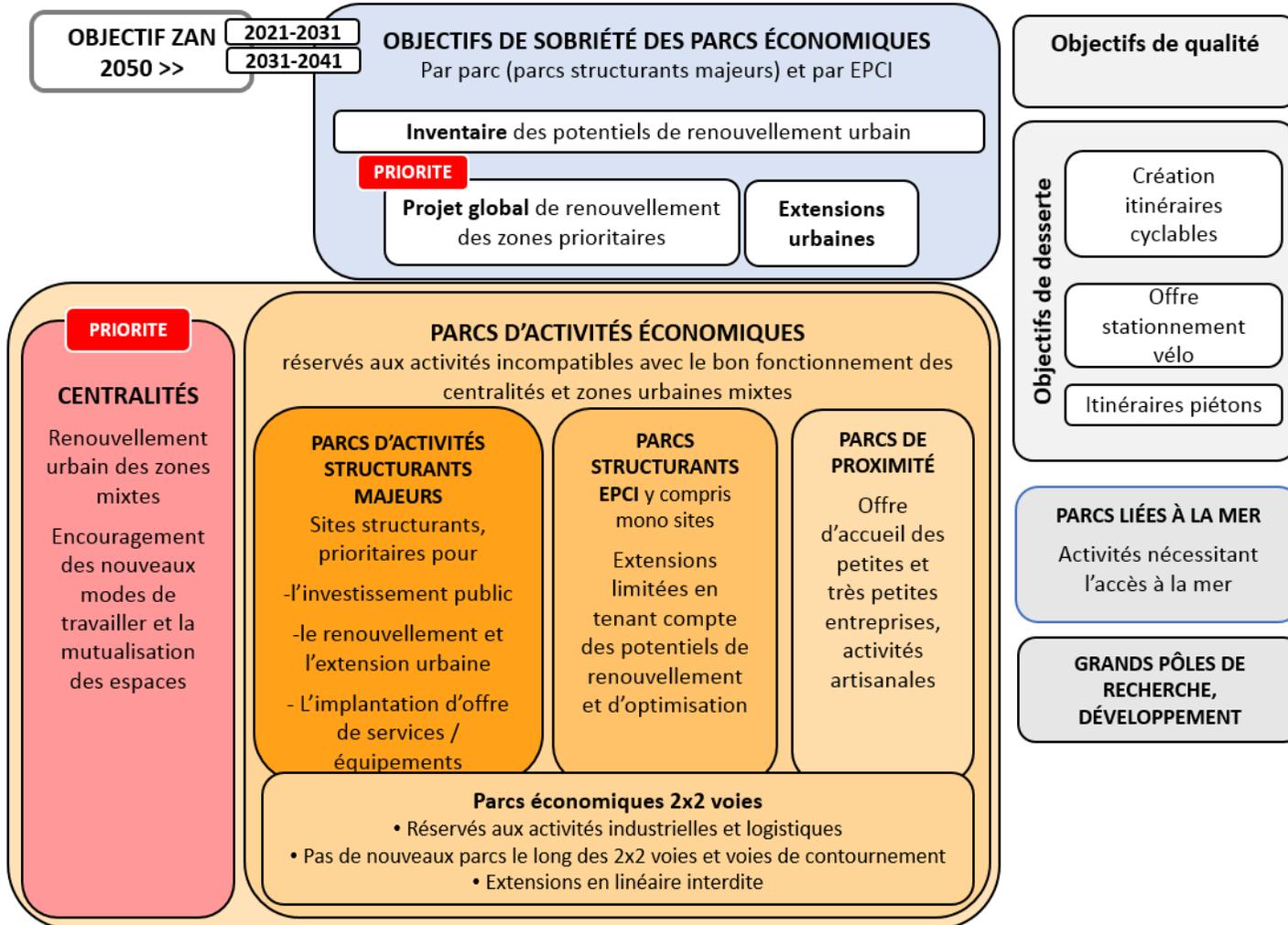
Les évolutions rapides de la logistique peuvent nécessiter de nouveaux espaces à intégrer à l'enveloppe foncière dédiée aux activités économiques. Dans ce cas, la création de ces nouveaux espaces doit apporter une solution de multi-modalité d'accès.

Prescription: Afin de favoriser la création d'espaces mieux connectés au rail, les **entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité** (soit les entrepôts de plus de 1 000 m²) peuvent s'implanter sur de **nouveaux espaces non spatialisés dans le DAAC** à la date d'approbation du SCoT à condition que ceux-ci soient connectés à deux modalités suivantes : route, rail.

En synthèse, pour des implantations de logistique commerciale adaptées aux défis de demain

Typologie	Vocation	Surface	Flux	DAAC	Espace d'implantation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Plus de 20 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à trois essieux entrants minimum et sortants	Non	Cf axe III emplois et espaces économiques
Entrepôts Structurants	Régionale	Moins de 20 000 m ²	Plateforme groupage éclatement avec flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux ou trois essieux entrants et sortants dans une logique groupe dégroupage	Non	Cf axe III emplois et espaces économiques
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale	Moins de 10 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et sortants	Oui	Zones logistiques existantes et zones commerciales déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 2 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) sortants	Oui	Zones commerciales connectées et déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route
Plateforme de distribution urbaine (yc dernier kilomètre, dark store etc...)	Hyper locale	Moins de 1 000 m ²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) entrants et de solutions alternatives propres en sortie	Oui	Zones commerciales connectées et déconnectées et espace de logistique identifié dans la centralité

Axe III / Emplois et espaces économiques



III.1 Privilégier les activités économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes

1 Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes

De nombreuses activités et entreprises se sont développées dans les zones économiques, situées en périphérie des bourgs et des villes. Ces implantations ont contribué à l'artificialisation de sols agricoles, naturels et forestiers et à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Les centralités souffrent également de ces délocalisations, et se voient privées d'un facteur d'animation. La volonté est d'implanter les activités économiques dans les centralités et secteurs urbains mixtes lorsque les activités le permettent.

Prescription A : Pour renforcer l'animation et l'attractivité des centralités et des secteurs urbains mixtes, **l'implantation des entreprises tertiaires et de services** doit être programmée, en priorité, dans les **centralités des pôles urbains** de Saint-Brieuc et de Lamballe, dont les quartiers gare.

Prescription B : Dans ce même objectif, le **renouvellement urbain des zones mixtes et l'évolution des espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle** (hors activités générant des nuisances préjudiciables à une bonne cohabitation des différentes activités et fonctions), doivent être favorisés notamment dans les zones économiques, intégrées à l'enveloppe urbaine.

2 Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités

Les habitudes de travail évoluent, l'essor du télétravail et l'émergence de nouveaux modes de travailler créent de nouveaux besoins d'aménagement. Les espaces de travail partagé ou plus largement les tiers-lieux sont plébiscités par les usagers et contribuent à l'attractivité des bourgs.

Prescription A : **Les nouveaux modes de travailler et la mutualisation des espaces** sont encouragés. Ainsi, l'implantation de pépinières ou villages d'entreprises et d'autres espaces de travail, contribuant à l'animation urbaine (co-working, économie sociale et solidaire) et favorisant la mutualisation des locaux, de matériels, de services, ou d'équipements, doit être favorisée dans les centralités ou dans des secteurs stratégiques, en termes d'accessibilité multimodale et de desserte numérique.

III.II Renforcer la lisibilité de l'offre des parcs d'activités économiques

Afin de répondre aux besoins d'implantation ou d'extension des entreprises, l'optimisation du foncier économique existant est indispensable pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

Le territoire du SCoT dispose de zones d'activités économiques d'envergure principalement structurées autour des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor, ainsi que du pôle d'appui de Plaintel. La mise en place d'une organisation claire et coordonnée de l'offre des parcs d'activités économiques est indispensable pour structurer et rendre lisible l'offre.

1 Différencier les parcs d'activités économiques

La différenciation des parcs d'activités économiques permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs : la lisibilité de l'offre, l'adéquation des aménagements, la limitation des nuisances, mais aussi l'optimisation foncière et l'efficacité des investissements.

DÉFINITION



Le SCoT décline l'offre de zones d'activités économiques en :

- parcs d'activités structurants majeurs (cf. carte ci-avant),
- parcs structurants "EPCI" (cf. carte ci-avant),
- zones d'activités de proximité,
- zones d'activités liées à la mer,
- grands pôles d'équipements.

Prescription A : Ces espaces sont réservés aux **activités incompatibles avec le bon fonctionnement des centralités et zones urbaines mixtes**, notamment en ce qui concerne la génération de nuisances (trafic poids lourds, nuisances sonores ou olfactives, risques technologiques, etc.).

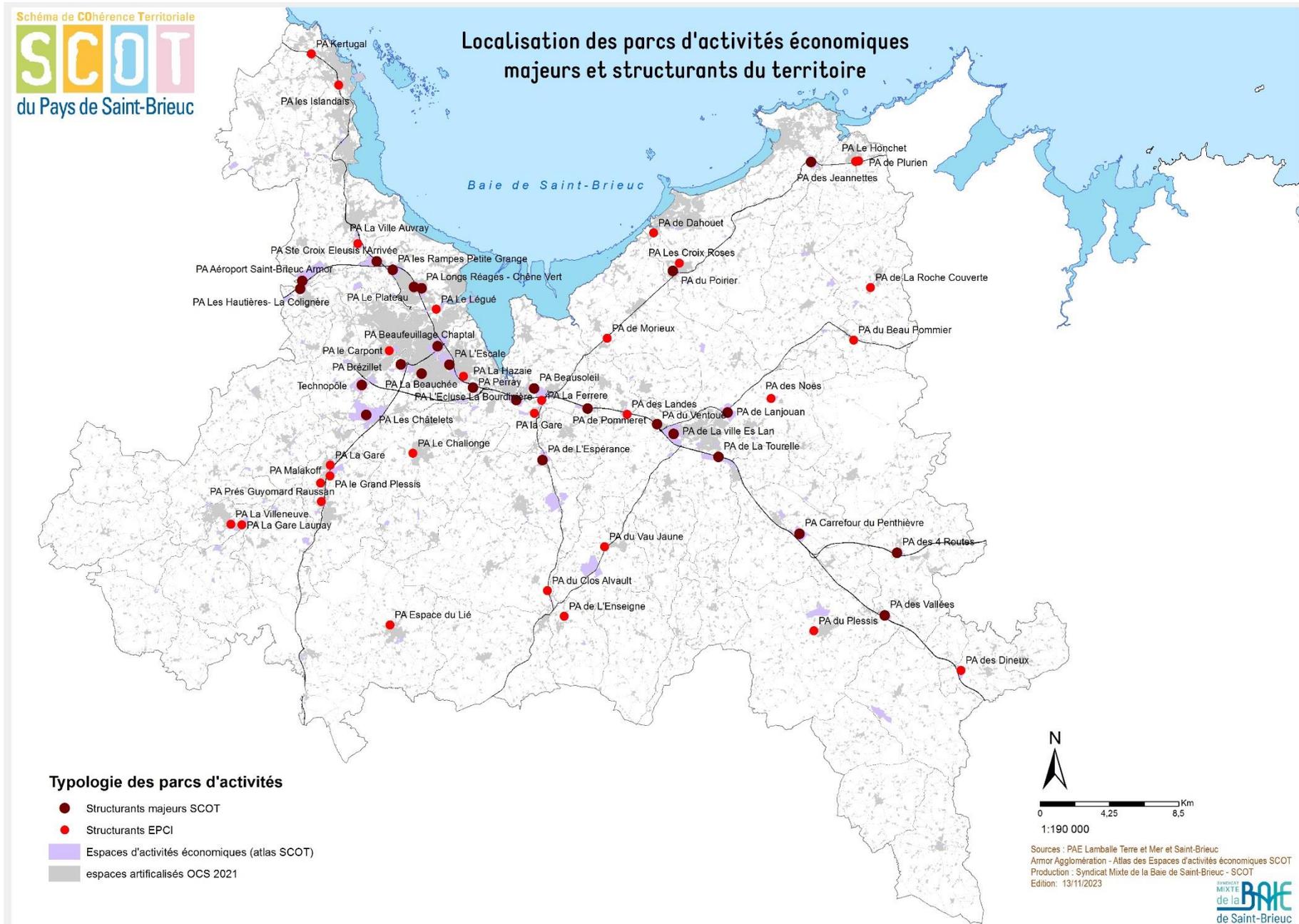
Les parcs d'activités structurants majeurs

Prescription B : Les **parcs d'activités structurants majeurs** sont les sites structurants du territoire SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes. Par conséquent, ils sont les sites prioritaires pour l'investissement public, le renouvellement et l'extension urbains et l'implantation d'une offre de services et d'équipements.

Les parcs d'activités structurants EPCI et de proximité

Prescription C : Les **parcs d'activités structurants EPCI** constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs. Ils répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place, ni dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité. Leur extension est limitée et doit tenir compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle de l'EPCI et non pas à l'échelle de chaque commune.

Prescription D : Les **zones d'activités de proximité** sont une offre pour l'accueil **des petites et très petites entreprises** ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés. Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.



2 Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies

Le développement des parcs économiques en linéaire des axes routiers structurants du territoire contribue fortement à l'artificialisation des sols. Cette logique de développement ne correspond plus aux objectifs actuels de sobriété foncière. Il est donc primordial de limiter le développement et l'extension des espaces économiques le long des 2x2voies.

Prescription A : Les parcs économiques structurants, existants le long des 2x2 voies sont réservés aux **activités industrielles et logistiques**. Les petites entreprises artisanales n'ont pas vocation à s'y implanter. Des exceptions peuvent être prévues pour les entreprises, étroitement liées aux entreprises industrielles et logistiques présentes, ainsi que pour des installations nécessaires à la distribution de carburants décarbonés et nécessitant une proximité immédiate avec les axes routiers.

Prescription B : L'**extension des parcs économiques le long des 2x2 voies** doit être **interdite** en linéaire des axes. Elle peut être autorisée en profondeur et doit être motivée par des besoins fonciers et d'accueil, nécessaires au fonctionnement de l'activité envisagée qui ne peuvent être satisfaits, dans les périmètres de zones d'activités existants.

Prescription C : La **création de nouveaux parcs économiques** doit être **interdite le long des 2x2 voies et les voies de contournement** existantes ou à venir (notamment axe de contournement Sud de Saint-Brieuc et voie de contournement Est de Lamballe...).

3 Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements

Certains sites d'activités répondent à des objectifs et des conditions d'accès ou de localisation très particulières, notamment les zones d'activités portuaires et les grands pôles de recherche et développement du territoire. Ces parcs et pôles sont aujourd'hui connus et leur développement futur doit permettre de préserver leur spécificité.

Prescription A : Les **zones d'activités portuaires** et autres zones d'activités existantes, offrant un accès direct à la mer, doivent être **réservées aux activités nécessitant cet accès pour leur bon fonctionnement**, et aux activités annexes de ces dernières si leur proximité est nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.

Des règles différentes peuvent être définies pour les **espaces urbains mixtes en bord de mer** afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes et leur animation touristique.

Notion utile : dispositions de la Loi Littoral

A noter que les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent, notamment en ce qui concerne l'extension urbaine de ces zones qui est réservée aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et aux agglomérations et villages identifiés au titre de la Loi Littoral.

Prescription B : Les **grands pôles de recherche et développement** du territoire sont notamment la Technopôle de Ploufragan, le Campus du Grand Mazier et les différents centres de formation et de recherche. Le renouvellement, le développement et la desserte multimodale de ces pôles doivent être privilégiés sur leur site ou à proximité immédiate.

III.III Exiger la sobriété foncière des parcs économiques et leur qualité d'aménagement

1 Assurer la sobriété foncière des parcs économiques

Au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, les parcs d'activités économiques doivent adapter leur modèle d'aménagement. Ce développement doit se faire en donnant la priorité au renouvellement urbain, notamment par la densification des parcs d'activités existants la mutualisation des besoins, et plus globalement l'optimisation des espaces.

Prescription A : Les parcs d'activités économiques doivent se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au **renouvellement urbain des parcs d'activités existants**. Pour le développement des nouvelles activités et les projets d'extensions :

- **Un inventaire des potentiels de renouvellement** des espaces délaissés ou en friche, et des potentiels de densification des espaces sous-utilisés doit être réalisé sur chaque zones d'activités économiques,
- **Un projet global de renouvellement** des espaces publics et privés doit être défini pour les zones retenues comme prioritaires,

- **La mutualisation du stationnement**, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étages quand l'activité le permet, doivent être favorisées.

Prescription B : L'objectif **maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041** est défini, comme indiqué dans les tableaux ci-après :

- **par parc économique structurant majeur du territoire**,
- **par EPCI** pour l'ensemble des parcs économiques structurants EPCI et pour l'ensemble des zones d'activités de proximité.

Prescription C : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, les projets d'aménagement en extension doivent chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par une désartificialisation voire une renaturation d'espaces déjà artificialisés, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Saint-Brieuc agglomération	PA CHATELETS – PLOUFRAGAN TREGUEUX	179	20,4	25,4	25,0
	PA TECHNOPOLE – PLOUFRAGAN	80	18,3	5,2	
	PA LE PERRAY - TREGUEUX	8	2,5	12,9	
	PA LES HAUTIERES LA COLIGNERES – TREMUSON	37	4,0	4,7	
	PA BEAUSOLEIL - HILLION YFFINIAC	67	4,2	1,3	
	PA L'ARRIVEE STE CROIX ELEUSIS - PLERIN	56	0,7		
	PA AEROPORT ST BRIEUC ARMOR – TREMUSON PLERIN PORDIC	13	6,0		
	PA BEAUFEUILLAGE CHAPTAL – ST BRIEUC	83	0,2		
	PA LES RAMPES PETITE GRANGE Europarc- Comespace – PLERIN	38	0,3		
	PA L'ESCALE – LANGUEUX – TREGUEUX	73	21,8		
	PA L'ECLUSE LA BOURDINIÈRE – YFFINIAC	36	10,7		
	PA LES LONGS REAGES CHENE VERT – PLERIN	25	7,4		
	PA LE PLATEAU – PLERIN	9	2,6		
	PA LA BEAUCHEE – SAINT BRIEUC	12	3,6		
	PA BREZILLET EST OUEST BOIS BLANC – TREGUEUX	45	13,5		
TOTAL Saint-Brieuc Armor Agglomération	760	116,1	49,5	25,0	

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)		Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041	
	Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Lamballe Terre & Mer	PA CARREFOUR DU PENTHEVIERE - PLESTAN	41	5.5	13,0	26,2
PA DE LA VILLE ES LAN – LAMBALLE ARMOR		72	1.4	2,2		
PA DE LANJOUAN – LAMBALLE ARMOR		34	2.1	3,4		
PA DE L'ESPERANCE -QUESSOY		21	5.3	0		
PA DE POMMERET		15	0.9	2,9		
PA DES QUATRE ROUTES –JUGON LES LACS CN		7	0,9	5,0		
PA DU POIRIER – ST ALBAN		10	2.0	0,1		
PA DU VENTOUÉ – LAMBALLE ARMOR		8	1.5	0		
PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL		29	6.9	22,1		
PA LES JEANNETTES - ERQUY		18	4.8	1,8		
PA DES VALLEES – JUGON LES LACS CN		14	1.5	1,8		
TOTAL Lamballe Terre & Mer		269	32,8	52,3	26.2	

	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2031	2031-2041
		2021-2041		
Parcs d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	759.6	116.1	49.5	25,0
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) SBAA	256,9	67,8	20,9	10,0
Parcs d'activités de proximité SBAA	8,9	2,7	4,6	2,5
TOTAL SBAA	1025,4	186,6	75,0	37,5
Parcs d'activités structurants majeurs de LTM (cf. détail ci-dessus)	268.6	32,8	52.3	26.2
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) LTM	155,0	10,0	13.5	6.8
Parcs d'activités de proximité LTM	22.2	0.3	11.0	5.5
TOTAL LTM	445.7	43.1	76.8	38.5
Territoire du SCoT	1471.0	229.7	151.8	76.0

2 Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques

L'aménagement et le renouvellement des zones d'activités doivent répondre aux enjeux des transitions énergétiques et écologiques, et réduire leurs impacts. En priorité, il s'agira de favoriser le développement des énergies renouvelables, d'intégrer des aménagements favorables au développement de la biodiversité et à la gestion alternative des eaux de ruissellement.

Prescription : Toute opération d'aménagement et de construction dans les parcs économiques doit exiger :

- La **production d'énergies renouvelables** notamment par des installations de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments et sur les parkings, et par la valorisation de la géothermie.
- Le **réemploi des matériaux** déjà présents sur le site et la possibilité d'une revalorisation future des matériaux de construction.
- Des **aménagements hydrauliques ou des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité** favorisant la formation des îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols.
- La **qualité et l'intégration architecturale** des bâtiments et du site, le traitement des abords de la zone et des bâtiments, la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes et des émissions lumineuses.

Ces objectifs doivent être atteints selon une approche globale et dans une logique d'**optimisation foncière**.

3 Améliorer la desserte des zones d'activités économiques

Pour que les zones d'activités économiques soient attractives et pour limiter la dépendance automobile (émissions de GES), leur desserte par des réseaux de mobilité douce doit être renforcée.

Prescription : La desserte des zones économiques par les modes doux doit être améliorée, notamment par :

- La création d'itinéraires cyclables sécurisés depuis les agglomérations des pôles et les gares TER, dans un rayon de 5 km autour des zones d'activités.
- La création d'itinéraires piétons sécurisés depuis les agglomérations des pôles et les arrêts de transports en commun dans un rayon de 1 km autour des zones d'activités
- Le développement d'une offre de stationnement vélo sécurisé et adaptée à l'échelle de la zone (publique ou privée)

La programmation des travaux nécessaires doit être hiérarchisée en tenant compte des usages et des projets d'extension et de création de zones.

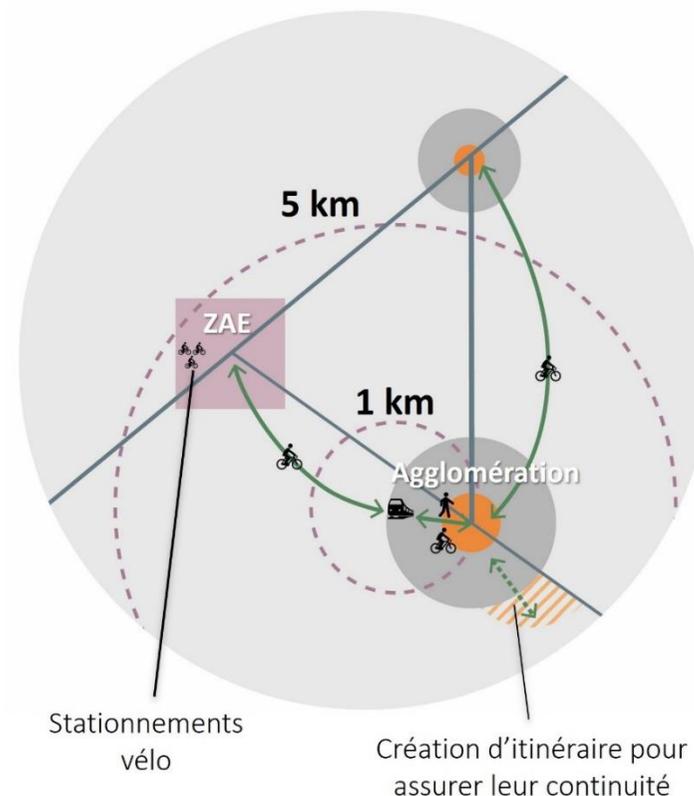
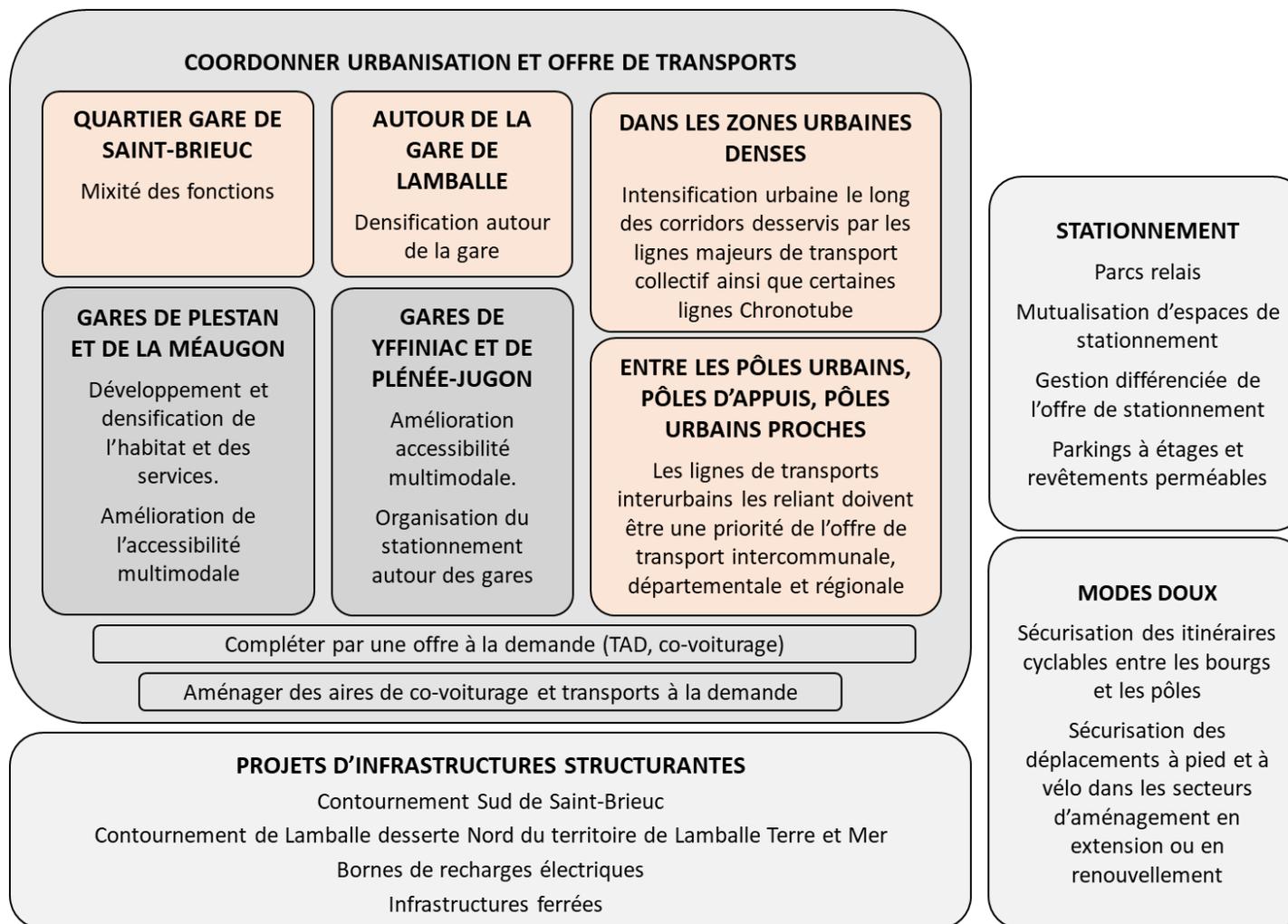


Schéma des itinéraires de mobilités douces à programmer

Axe IV / Offre de mobilités et infrastructures



IV.1 Coordonner urbanisation et offre de transports

Le développement d'une structure urbaine qui réduit les distances, les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre (GES) doit favoriser une meilleure coordination entre l'urbanisation et l'offre de transports. Il s'agit ainsi de renforcer les pôles et d'organiser le territoire par des « territoires de proximité », selon un rayon de 5 minutes autour des centralités et du quart d'heure pour les pôles les plus structurants.

1 Valoriser les pôles gare

Le territoire du Pays de Saint-Brieuc dispose de deux gares TGV sur la liaison structurante Paris-Brest permettant d'atteindre Brest en 1h30-2h00 et Paris en 2h30-3h. Les quartiers « gare » ont un rôle important à tenir dans la stratégie d'aménagement du territoire. Ces deux secteurs présentent des potentiels de renouvellement urbain significatifs, en lien direct avec le développement des centres-villes.

Outre les gares de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor, le territoire possède aussi quatre haltes TER qui permettent d'atteindre facilement les pôles d'emplois du territoire et ceux limitrophes (notamment dans la métropole rennaise). Ces haltes sont des lieux de multimodalités privilégiés. Elles sont également un vecteur de développement des localités dans lesquelles elles sont situées, notamment là où elles s'inscrivent dans les centres-bourgs existants.

Prescription A : Dans les secteurs gare des pôles urbains doivent être favorisés :

- **La mixité des fonctions dans le quartier gare de Saint-Brieuc**, notamment les activités tertiaires, les services et les fonctions résidentielles,
- **La densification autour de la gare de Lamballe**, notamment pour le développement de l'habitat et des services.

Prescription B : Le foncier autour des gares TER du territoire doit être réservé pour :

- Les gares de Plestan et de la Méaugon, le développement et la densification de l'habitat et des services des centre-bourg, l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centralités des communes concernées
- Les gares d'Yffiniac et de Plénée-Jugon : l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centres-bourgs et les quartiers situés à proximité et l'organisation du stationnement autour de ces gares.

2 Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains

L'agglomération du pôle urbain de Saint-Brieuc dispose d'un réseau de transports publics dense et performant. Cette offre de desserte est un levier majeur pour limiter la dépendance automobile pour les trajets quotidiens.

En dehors du secteur périurbain de Saint-Brieuc, la desserte des bourgs par la conjugaison des réseaux de transport de la Région, du Département et des Intercommunalités. En cohérence avec l'objectif de renforcer les pôles du territoire, cette desserte doit en premier lieu assurer l'accessibilité de ces derniers.

Prescription A : Dans les zones urbaines denses, doit être privilégiée l'intensification urbaine (habitat et services), le long des corridors desservis par les lignes majeurs de transport collectif (niveau d'offre en termes d'amplitude horaires et de fréquences), notamment les lignes TEO (est-ouest) et TNS (nord-sud) ainsi que certaines lignes Chronotub.

Prescription B : Les **lignes de transports interurbains** reliant les pôles urbains entre eux, les pôles urbains aux pôles d'appui du territoire, ainsi qu'aux pôles urbains proches (Guingamp, Loudéac, Auray, Paimpol et Dinan) doivent être une des priorités de l'offre de transports intercommunale, départementale et régionale.

Sur ces lignes, le développement des bourgs desservis doit être favorisé.

3 Aménager des aires de co-voiturage et de transports à la demande

Dans les zones peu denses où la desserte par une offre de transports réguliers n'est plus efficace, le transport à la demande et les solutions d'autopartage permettent de proposer une alternative à l'autosolisme.

Prescription A : L'offre de transports collectifs réguliers doit être complétée par une **offre à la demande** (TAD, co-voiturage, etc.).

Prescription B : Le foncier nécessaire au développement des **aires de co-voiturage et parcs relais** doit être réservé, en cohérence avec les projets inscrits dans le schéma départemental et les schémas intercommunaux. Les emplacements dans les bourgs, accessibles à pied, doivent être privilégiés.

IV.II Favoriser les déplacements par les mobilités actives

La sécurité et le confort des déplacements à pied et à vélo sont des facteurs déterminants pour l'attractivité des centralités. Participant à l'amélioration du cadre de vie, ils doivent être au cœur des projets de requalification urbaine et d'aménagement des espaces publics, en augmentant la place des piétons et la marchabilité, et en limitant la place de la voiture dans les villes et dans les bourgs. Les pratiques de mobilité évoluent et doivent être anticipées dans les projets d'aménagement.

Prescription A : Les itinéraires cyclables entre les bourgs et les pôles urbains ou d'appui qu'il s'agit de sécuriser en priorité doivent être identifiés, en tenant compte des itinéraires alternatifs aux routes départementales, des synergies avec les itinéraires de loisirs et de tourisme, et des usages potentiels.

La sécurisation des itinéraires d'accès aux centralités, aux pôles d'équipements et échanges multimodaux doit être programmée en priorité.

La continuité des itinéraires doit être assurée et le franchissement des coupures créées par les infrastructures et la topographie doit être facilité (autant que possible), en particulier dans l'agglomération briochine.

Les fonciers nécessaires à ces aménagements doivent être réservés.

Prescription B : Dans les secteurs d'aménagement en extension ou en renouvellement, les déplacements à pied et à vélo doivent être confortables et sécurisés. La continuité des itinéraires vers les principaux pôles d'équipements doit être assurée.

Cf. également :

- Prescriptions A et B du chapitre I.I.5 relatif aux centralités et zones résidentielles
- Prescription A du chapitre II.V.2 relative aux secteurs commerciaux
- Prescriptions A, B et C du chapitre III.III.3 relatives aux parcs économiques

IV.III Offre de stationnement

La gestion de l'offre de stationnement doit permettre aux communes de disposer d'un levier complémentaire pour agir sur les comportements de mobilité ainsi que pour gérer les flux en période estivale et limiter les nuisances.

1 Développer une politique des parcs relais

Prescription A : Les **parcs relais dans les pôles urbains** sont valorisés pour inciter au report modal et réduire la place de la voiture dans les centres-villes, notamment en lien avec les lignes de transports structurantes TEO et TNS de l'agglomération briochine.

Le foncier nécessaire au développement des parcs relais doit être réservé.

Prescription B : Une **gestion différenciée de l'offre de stationnement** favorisant le stationnement de courte durée doit être mise en place afin de réduire la place de la voiture dans l'espace public et favoriser les espaces de rencontres et d'animations dans les centralités

2 Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière

Prescription A : L'aménagement de **parkings relais, d'aires de covoiturage et de pôles d'échanges** doit privilégier la mutualisation d'espaces de stationnement ou de terrains artificialisés existants.

Prescription B : Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'aménagement ou l'extension de **zones économiques et d'équipements commerciaux, culturels ou de loisirs** doit tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.

Prescription C : L'aménagement des **espaces de stationnement** doit limiter les emprises et l'imperméabilisation des sols, notamment en favorisant les parkings à étages et les revêtements perméables, sous réserve de maîtriser l'infiltration de polluants.

3 Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement

Prescription : Le dimensionnement et la gestion de l'offre de stationnement sur les lieux de destination doivent tenir compte de la desserte par les transports en commun et inciter à leur utilisation.

IV.IV Projets d'infrastructures structurantes

1 Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc

Prescription : L'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc est un projet à finir en tenant compte des enjeux environnementaux et des mobilités douces (piétons, vélos), et en s'inscrivant dans une logique d'optimisation foncière exemplaire, en partenariat avec le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et les communes traversées. Il convient d'étudier le lien entre la RN 12 et les futures voies pour analyser le report de transit et les possibilités associées quant aux réaménagements de ces voies.

La programmation des besoins fonciers est prévue à l'axe V.II.3

2 Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement

Prescription : L'apaisement de la circulation dans le centre-ville de Lamballe et la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être une priorité pour les futurs aménagements routiers, notamment par le projet de contournement Est de Lamballe, en tenant compte des enjeux environnementaux. Dans cette perspective, les tracés étudiés doivent être préservés de tout autre aménagement pouvant créer de nouvelles contraintes pour ce projet.

Le choix du tracé et des aménagements doivent s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière exemplaire.

3 Déployer les bornes de recharges électriques

Prescription A : Les collectivités programment, de concert avec leurs partenaires, le déploiement des **équipements de recharges électriques** (voitures électriques et vélos à assistance électrique).

Prescription B : Elles doivent anticiper les besoins **fonciers pour le développement des mobilités décarbonées** : stations de recharge électrique, de biocarburants et d'hydrogène, ainsi que les sites nécessaires à la production de ces énergies.

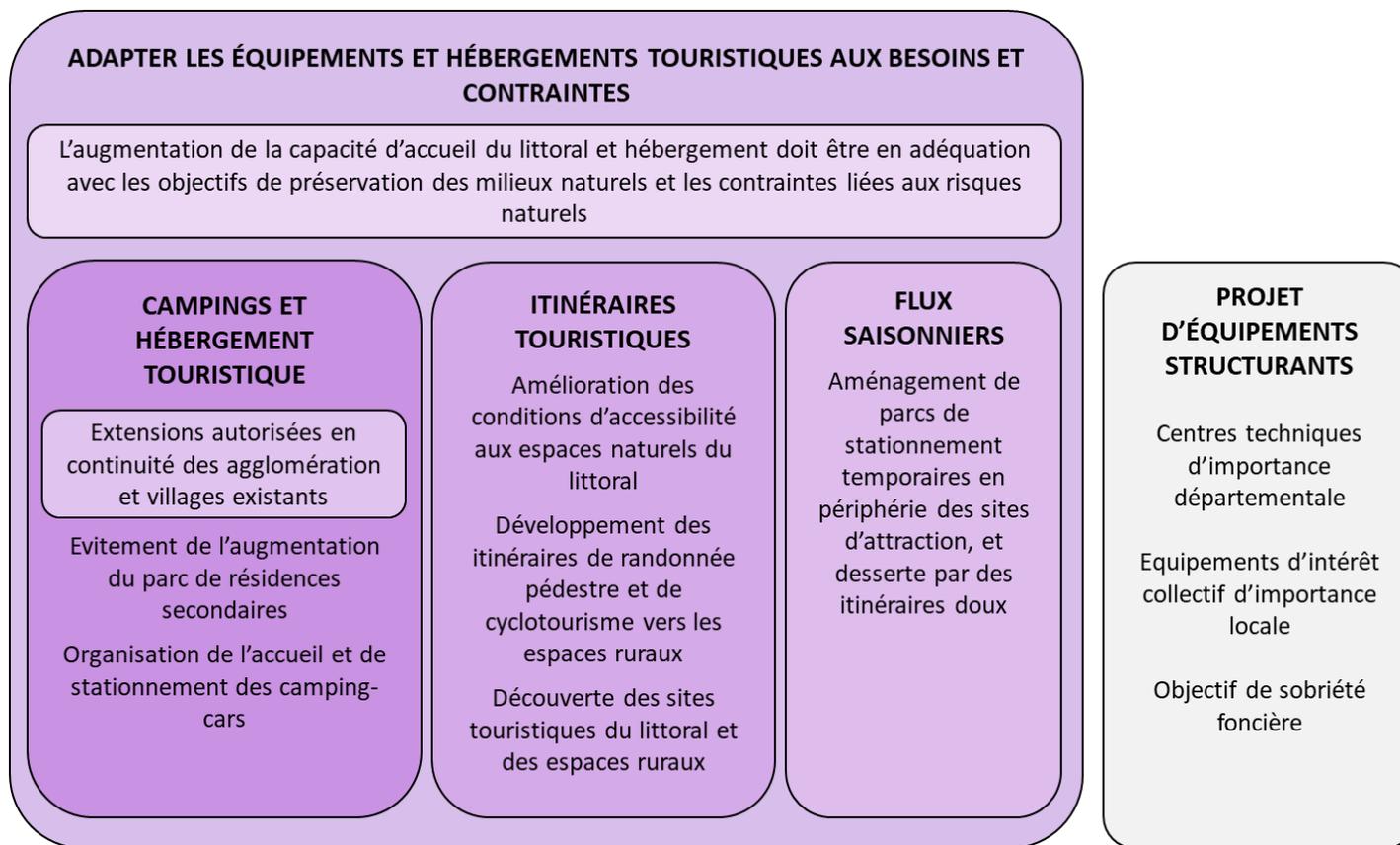
4 Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées

Prescription A : La réhabilitation de la **voie ferrée reliant Lamballe à Dinan et Dol-de-Bretagne** est une priorité pour améliorer la qualité de l'offre de desserte. Tout aménagement sur les abords de cette voie doit tenir compte des éventuelles futures contraintes de ce projet.

Prescription B : **Le tracé de l'ancienne ligne ferrée entre Saint-Brieuc et Loudéac** doit être préservé en vue d'une future valorisation.

Prescription C : Pour pérenniser la desserte des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor à long terme, les études de tracé réalisées dans le cadre du **projet de Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne – Pays de la Loire (LNOBPL)** doivent être prises en compte pour tout projet d'aménagement dans les secteurs concernés.

Axe V / Offre d'équipements et de tourisme



V.I

Adapter les équipements et hébergements touristiques aux besoins et aux contraintes

L'activité touristique est fortement concentrée sur les franges littorales du territoire qui dispose d'atouts paysagers et patrimoniaux forts. Toutefois, pour répondre aux évolutions, autant de la demande touristique que du changement climatique, une diversification de l'offre est incontournable. Il s'agira ainsi de mobiliser les complémentarités entre le littoral et les patrimoines urbains et ruraux, et de les mettre en lien.

1 Adapter les équipements touristiques du littoral

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

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

Ces dernières doivent être appréciées au regard des conséquences probables du changement climatique, notamment en ce qui concerne la montée du niveau de la mer, de l'évolution du trait de côte et l'augmentation du risque de feux de forêts.

Prescription B : Les **extensions des campings** sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, et intégrer des mesures pour augmenter la résilience aux risques.

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

Prescription C : Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'**accessibilité aux espaces naturels du littoral** sont permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable.

Cf. également prescription VIII.I.7 relative aux espaces littoraux

2 Gérer les flux saisonniers et les camping-cars

Prescription A : Afin de gérer les périodes de forte affluence de visiteurs, en période estivale, des **parcs de stationnement temporaires sont aménagés, en périphérie des sites** d'attraction (centres-villes, sites patrimoniaux, espaces littoraux). Pour cela, les espaces de stationnement existants (parkings d'équipements non utilisés, établissements scolaires, etc.) ou les terrains non aménagés (champs) sont mobilisés en priorité. Des itinéraires doux entre ces parcs de stationnement temporaires et les sites d'attractions devront être prévus.

Prescription B : L'organisation des conditions d'accueil et de **stationnement des camping-caristes** à la journée ou en séjour doit être satisfaisante, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet. Les aires de séjour doivent être équipées de dispositifs de vidange des eaux usées.

Aucune nouvelle aire de séjour, ni extension, n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.

3 Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs

Prescription A : Les principaux itinéraires de randonnée terrestre et de cyclotourisme, notamment le GR 34 et l'itinéraire Eurovélo, doivent être valorisés, notamment en assurant leur continuité et la qualité d'usage.

Prescription B : L'offre d'itinéraires de randonnée pédestre et de cyclotourisme doit être développée par le renforcement des itinéraires vers les territoires rétro-littoraux et dans les espaces ruraux, pour favoriser la découverte de la culture et de l'identité du territoire ainsi que de son patrimoine écologique et naturel. Les points de croisement avec les infrastructures routières doivent être sécurisés.

Prescription C : La découverte des sites touristiques du littoral et des espaces ruraux doit être facilitée par le renforcement d'une offre de transports multimodale, incluant les transports collectifs saisonniers, les mobilités actives et le jalonnement routier.

4 Diversifier l'hébergement touristique

Prescription : Le développement d'une offre d'hébergement alternative et complémentaire à l'offre d'hébergement classique (hôtellerie, campings, location de vacances, meublés saisonniers) doit être favorisée, notamment l'offre d'accueil dans les espaces rétro-littoraux et ruraux.

L'augmentation du parc de résidences secondaires doit être évitée autant que possible.

Les collectivités doivent mobiliser les outils disponibles pour éviter que l'évolution du parc de résidences secondaires et des locations touristiques proposées via les plateformes de locations entre particuliers concurrence l'offre de résidences principales.

Notion utile : Outils pour lutter contre l'augmentation des résidences touristiques

Bien que les documents d'urbanisme, et par conséquent les autorisations d'urbanisme, ne peuvent pas discriminer les résidences secondaires ou les meublés touristiques, les collectivités disposent d'un certain nombre d'outils pour lutter contre l'augmentation de ces logements. Les procédures d'attribution spécifiques au logement social permettent d'empêcher une transformation en résidence secondaire. A condition de maîtriser le foncier et/ou l'immobilier, les collectivités peuvent appliquer ce même principe pour tout logement (logements communaux...). Au regard de l'importance de la problématique, la boîte à outils à disposition des élus est en cours d'évolution (bail réel solidaire...). En effet, la mobilisation des outils de maîtrise du foncier et de l'immobilier est indispensable pour maîtriser efficacement la destination des logements réalisés, et complémentaire aux outils fiscaux (qui permettent de viser le parc de logements dans son ensemble, mais avec une efficacité moindre).



V.II Projets d'équipements structurants destinés aux habitants et activités

1 Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale

Prescription : Les réserves foncières nécessaires au déplacement de la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du centre technique départemental et à leur adaptation aux besoins, doivent être réservées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc.

2 Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale

Prescription : Les besoins de création, d'extension et de renouvellement des équipements d'intérêt collectif doivent être précisés, à l'échelle des intercommunalités et des communes, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales et usées, les équipements scolaires, culturels, de santé, de sport et de loisirs, les installations collectives de production d'énergies renouvelables, ainsi que les cimetières.

La programmation des équipements doit tenir compte des besoins à l'échelle supra-communale et leur localisation doit respecter l'armature urbaine.

3 Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements

Prescription A : Les projets d'équipements doivent trouver autant que possible leur place sur des sites déjà artificialisés. L'implantation des équipements destinés à la population doit être privilégiée à l'intérieur des enveloppes urbaines, et si possible dans ou, au plus près, des centralités.

Prescription B : Pour les équipements ne pouvant pas être réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou sur des espaces déjà artificialisés, les besoins fonciers prévisionnels en extension urbaine et en consommation foncière sont précisés, dans le tableau ci-contre. Pour les projets de déplacement d'équipements déjà présents, ils intègrent les surfaces libérées pour un autre usage ou prévoient leur désartificialisation.

Type d'équipement	Programmation foncière prévisionnelle en extension urbaine (en ha)	
	2021-2031	2031-2041
Centres techniques d'importance départementale	5	-
Equipements d'intérêt collectif sur le territoire de SBAA	47	37,5
Infrastructures routières SBAA	14	
Equipements d'intérêt collectif sur le territoire de LTM	15	6.5
Infrastructures routières	-	
Territoire du SCoT	81	44

Axe VI / Agriculture

PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

Délimitation de l'espace agricole

Limitation de l'impact des extensions urbaines

Réaménagement du foncier agricole dans le cadre de tout projet d'aménagement

L'urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs est exceptionnelle

Valorisation des **zones de contact** avec les espaces urbains

OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Identification des **friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation **des sols**

Compensation de l'artificialisation des nouvelles installations

Concentration des aménagements et constructions agricoles autour du siège d'exploitation

Création d'hébergements travailleurs saisonniers dans les zones urbaines

VI.1

Valoriser et garantir le rôle de l'agriculture dans le projet de territoire

L'agriculture détient une place importante, près de 69% de la surface du territoire est occupée par des terres agricoles. Ces espaces agricoles présentent autant des enjeux écologiques qu'économiques qu'il s'agit de préserver afin de conserver l'identité du Pays.

1 Préserver l'activité agricole

L'objectif est le maintien d'une agriculture de polyculture-élevage qui marque le territoire et qui est une réponse importante aux enjeux écologiques, notamment sur l'espace littoral et en périphérie des pôles urbains, où l'agriculture locale est soumise à une forte pression.

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent **délimiter l'espace agricole pour préserver l'activité agricole**, en évitant sa consommation, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole.



Le morcellement du parcellaire correspond à la subdivision d'une exploitation agricole en plusieurs parcelles ou ilots de culture dispersés qui entraînent des difficultés d'exploitation.

Prescription B : Les **extensions urbaines doivent être limitées de sorte à limiter l'impact sur l'activité agricole**, notamment en tenant compte du potentiel agricole des terres et des enjeux écologiques.

Prescription C : Dans le cadre de tout projet d'aménagement impactant le foncier agricole, un **réaménagement du foncier** favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles concernées doit être recherché, notamment par le regroupement des parcelles en herbe et prairies et l'installation d'une agriculture de proximité.

2 Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts

Prescription : L'**urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs** doit être exceptionnelle.

Les éventuelles **nouvelles constructions** ne doivent pas compromettre l'activité agricole (morcellement, accès, distances réglementaires).

3 Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains

Prescription : Les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés doivent être aménagées, en favorisant, en fonction des enjeux locaux, l'aménagement de cheminements piétons/vélos et d'espaces d'agriculture de proximité, vivrière et récréative (jardins ouvriers, jardins potagers, maraîchage, vergers...), en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (arbres, bocage, chemins creux, vues lointaines...) et en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux.

Cf. également Prescription 2 du chapitre VIII.II relative aux lisières agricoles et bocagères

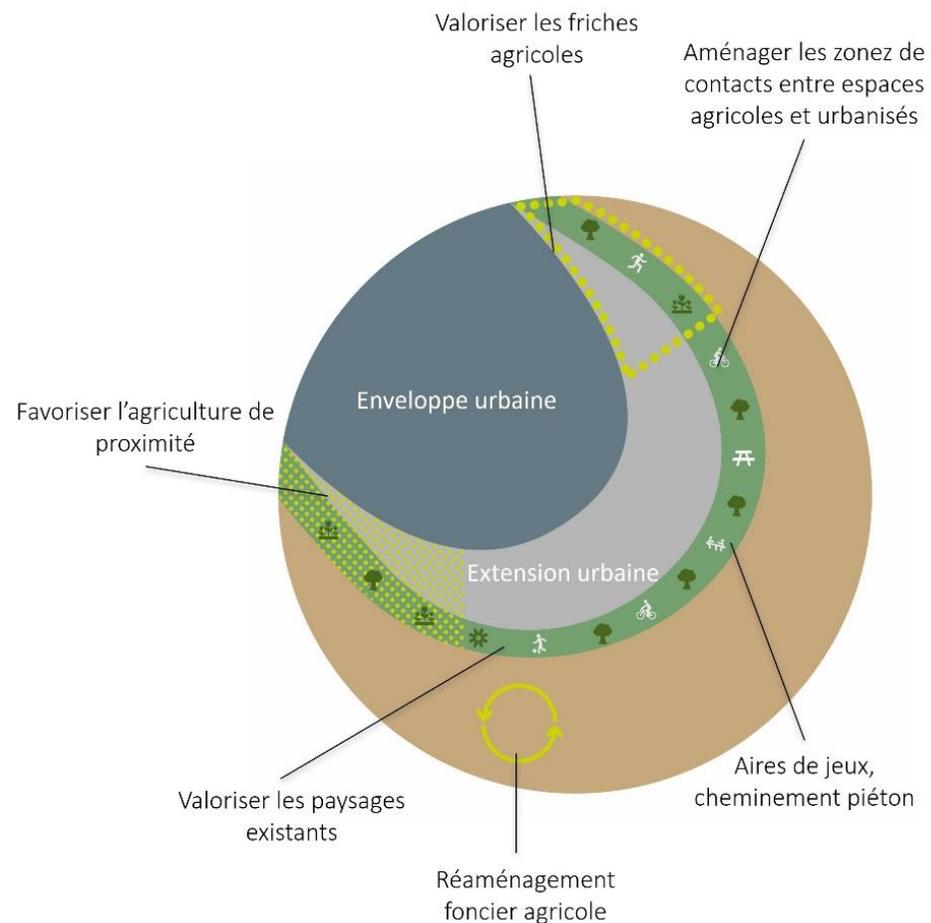


Schéma illustratif des aménagements entre les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés

4 Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles

Les objectifs de sobriété foncière et de la zéro artificialisation intègrent également l'artificialisation des sols par l'activité agricole. Les projets d'aménagement et de construction de cette filière doivent ainsi apporter leur contribution à l'atteinte des objectifs, au même titre que les autres activités économiques, l'habitat et les aménagements urbains.

Prescription A : Les **friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités ou d'équipements doivent être identifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les besoins locaux et les contraintes pour une future valorisation des friches ainsi identifiées doivent être pris en compte pour le choix de leur évolution future. Toutefois, une mutation vers un usage économique autre qu'agricole doit être exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation.

Prescription B : Les projets d'aménagement agricoles doivent participer à l'atteinte des **objectifs inscrits à la Loi Climat & Résilience**, en divisant par deux la consommation foncière 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021, et en visant la zéro-artificialisation nette à l'horizon 2050.

L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles doit autant que possible être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage.

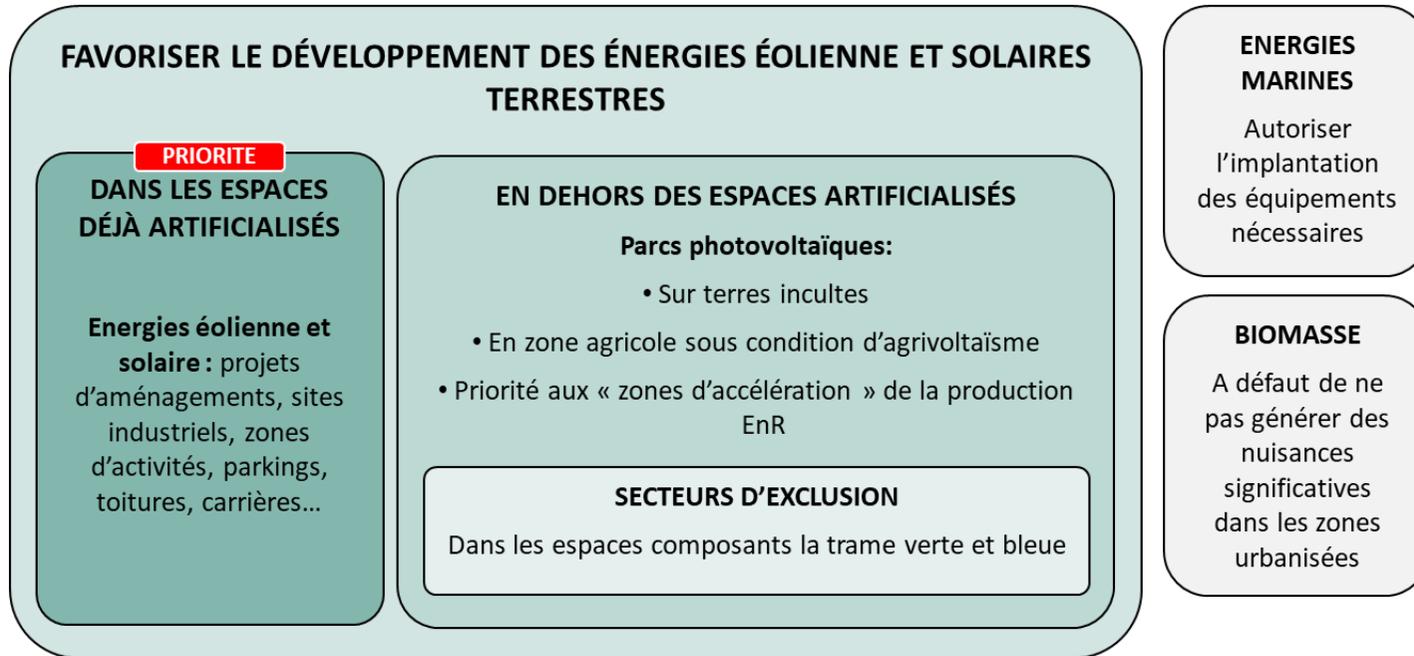
Notion utile : Sobriété foncière en zone A et N

Pour appliquer les principes de la sobriété foncière dans le monde agricole, il est important que l'utilisation des constructions existantes soit optimisée et ainsi l'émergence de friches évitée. En effet, les aménagements et constructions agricoles sont responsables d'une part non négligeable de la consommation foncière. Si les PLU peuvent définir des règles relatives à l'implantation ou aux gabarits des constructions, voire les interdire dans certains secteurs (zones N, marges de recul...), leur autorisation échappe néanmoins en grande partie aux documents d'urbanisme locaux. Une approche partenariale est alors nécessaire pour apprécier au cas par cas les possibilités de valorisation de l'existant, associant les porteurs des projets, mais aussi la Chambre agricole et la SAFER.

Prescription C : Les **aménagements et constructions agricoles** doivent être **concentrés autour du siège d'exploitation** pour préserver autant que possible des espaces non bâtis et pour éviter les constructions diffuses, sous réserve des distances réglementaires et contraintes d'exploitation. La priorité doit être donnée à la réhabilitation de bâtis vacants ou d'espaces déjà artificialisés. Des exceptions sont possibles dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation ou d'un équipement mutualisé entre plusieurs exploitations.

Prescription D : La **création d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles** doit être recherchée dans les zones urbaines. En dehors de celles-ci, la création de nouveaux logements doit être limitée aux besoins de présence sur l'exploitation agricole.

Axe VII / Energies renouvelables



VII.1 Favoriser le développement des énergies renouvelables

Pour atteindre la neutralité carbone, réduire les émissions de gaz à effet de serre selon les trajectoires et « objectif » retenus, les différents potentiels d'énergies renouvelables doivent être mobilisés : éolien, solaire, hydraulique, biomasse.... La volonté est de répondre aux défis énergétiques et à l'effort collectif pour atteindre les objectifs nationaux en s'appuyant sur les ressources dont le territoire dispose, tout en conciliant développement des énergies renouvelables et préservation des ressources naturelles.

1 Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire

La Loi d'Accélération de la production des énergies renouvelables (EnR) définit un cadre précis pour l'implantation des installations éoliennes et photovoltaïques, qui se traduit notamment par les « zones d'accélération ». La stratégie de développement des EnR doit concilier la sobriété énergétique avec la sobriété foncière, notamment pour préserver le foncier agricole et les fonctionnalités écologiques. Il s'agit donc de privilégier les espaces déjà artificialisés.

Prescription A : Les **espaces déjà artificialisés** (sites industriels en activité ou non, zones d'activités, parkings, toitures, carrières, friches industrielles, anciennes décharges avérées...) doivent être identifiés comme espaces prioritaires pour le développement des installations de production d'énergie photovoltaïque.

Leur implantation doit prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et ne doit pas grever une valorisation pour le développement économique ou pour l'habitat dans les secteurs urbains ou à urbaniser dont la vocation principale n'est pas la production d'énergie.

Prescription B : Les **installations photovoltaïques et éoliennes terrestres** sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCoT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).

Prescription C : En dehors des espaces déjà artificialisés, les **installations de production d'énergie photovoltaïque** peuvent être autorisées :

- sur des terres incultes (identifiées par le document cadre de l'Etat), ou
- dans des zones agricoles sous réserve de répondre aux critères d'installations agrivoltaïques définis par la loi .

La priorité doit être donnée aux secteurs identifiés comme « zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ».

2 Valoriser la biomasse

Prescription : Les **projets de production énergétique ou thermique à partir de la biomasse** (bois-énergie, méthanisation...) doivent être favorisés, à condition de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées ou de ne pas impacter la qualité et les fonctionnalités écologiques des milieux naturels.

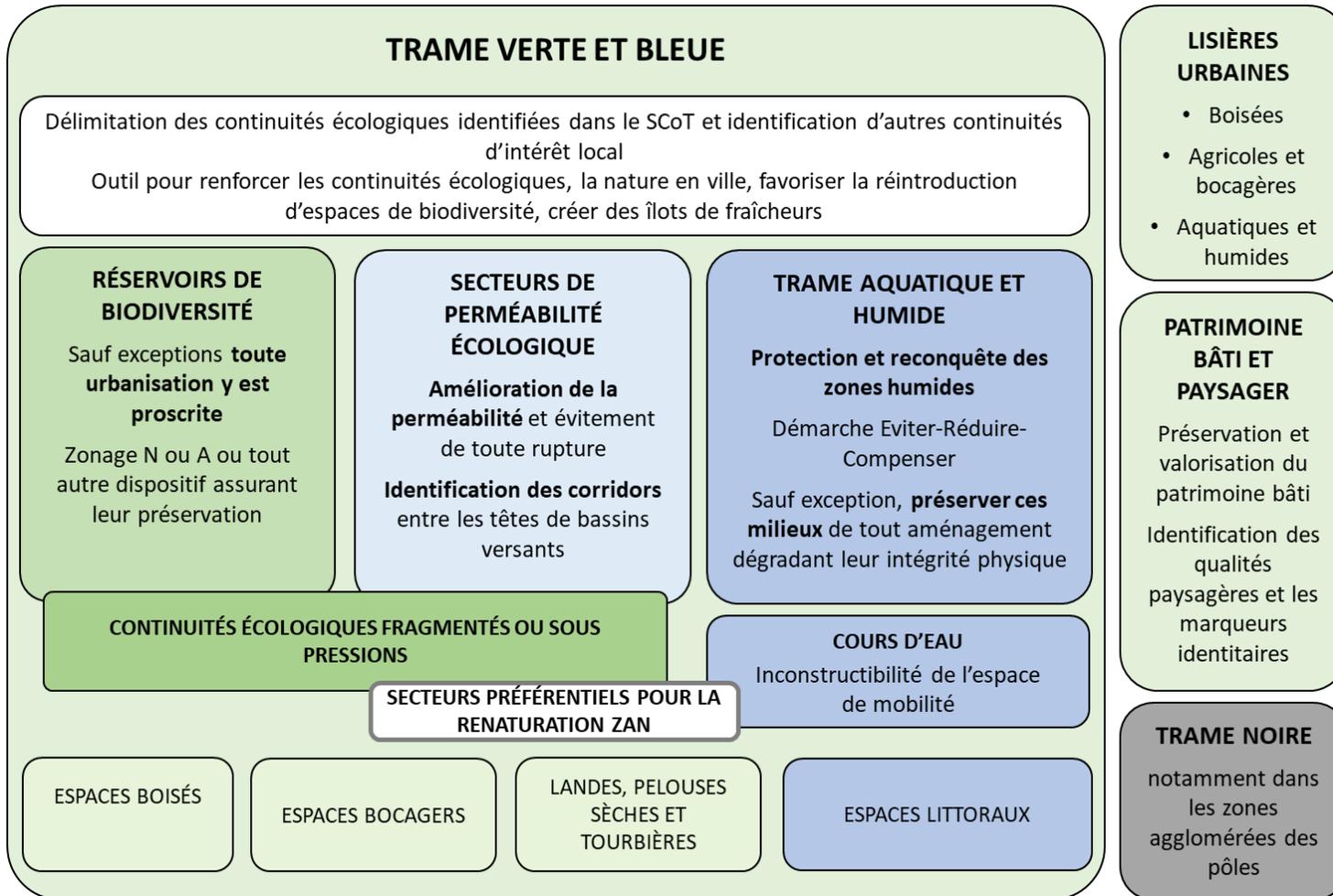
3 Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement

Prescription : Dans le cadre des projets d'aménagement, notamment pour les **zones d'activités**, les opportunités de production d'énergies renouvelables doivent être analysées.

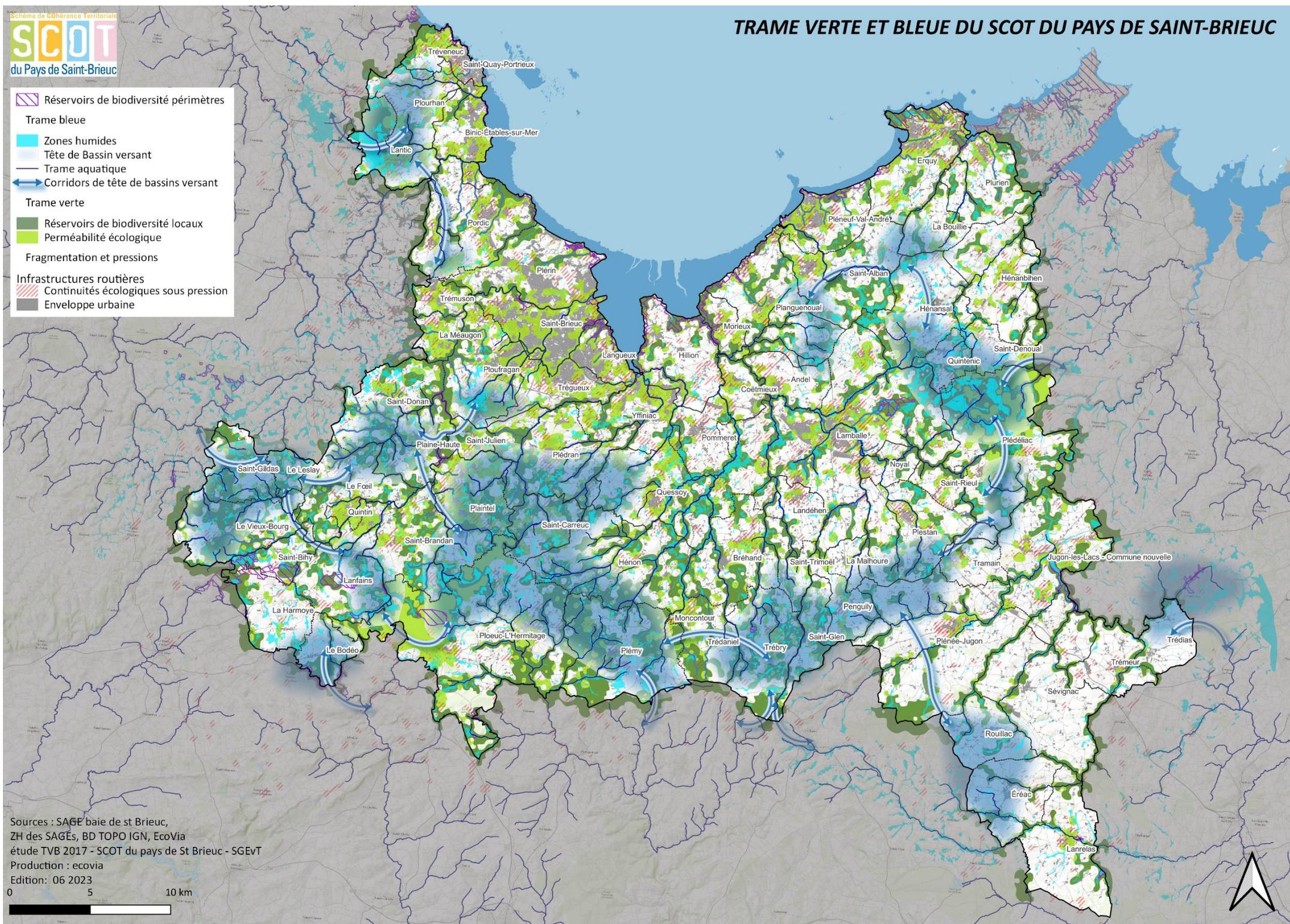
4 Permettre le développement des énergies marines

Prescription : Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation, en commune littorale, des **équipements et infrastructures nécessaires au développement des énergies marines** doit être autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage. Les terrains correspondants doivent être réservés à ces besoins spécifiques.

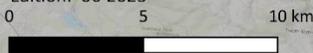
Axe VIII / Patrimoines naturels



-  Réservoirs de biodiversité périmètres
- Trame bleue**
-  Zones humides
-  Tête de Bassin versant
-  Trame aquatique
-  Corridors de tête de bassins versant
- Trame verte**
-  Réservoirs de biodiversité locaux
-  Perméabilité écologique
- Fragmentation et pressions**
-  Continuités écologiques sous pression
-  Enveloppe urbaine



Sources : SAGE baie de st Brieuc,
 ZH des SAGEs, BD TOPO IGN, EcoVia
 étude TVB 2017 - SCOT du pays de St Brieuc - SGEvT
 Production : ecovia
 Edition: 06 2023



VIII.1 S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire

Le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc dispose d'un réseau écologique important et diversifié reposant notamment sur un réseau hydrographique dense. Cette richesse écologique est traduite dans l'outil que constitue la trame verte et bleue, permettant d'avoir une connaissance fine des réseaux de biodiversité du territoire, détaillée dans la cartographie ci-dessus. Il s'agit de préserver les composantes de cette trame et de réfléchir l'urbanisation avec vigilance, pour ne pas dégrader ni compromettre ce réseau et les fonctionnalités écologiques du territoire.

DÉFINITION



Le SCoT identifie la trame verte et bleue autour de quatre types de composantes écologiques :

- Les réservoirs de biodiversité réglementaires et locaux
- Les secteurs de perméabilité écologique (corridors écologiques surfaciques)
- La trame aquatique et humide (intégrant les têtes de bassin versant)
- Les continuités écologiques fragmentées ou sous pressions.

Réservoirs de biodiversité : espaces fonctionnels d'un point de vue écologique permettant aux espèces de réaliser tout ou partie de leur cycle de vie. Ils se déclinent sur le SCoT :

- En réservoirs de biodiversité réglementaires (Natura 2000, APPB, Réserve naturelle, ZNIEFF...),
- En réservoirs de biodiversité locaux (réservoirs non réglementaires mais répondant à des enjeux locaux en matière de fonctionnalité écologique).

Les secteurs de perméabilité écologique (corridors écologiques surfaciques) : espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de

biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La trame aquatique et humide comprend l'ensemble du réseau hydrographique et des milieux humides. Elle intègre les **têtes de bassins versants** : secteurs amont des cours d'eau où le réseau hydrographique est le plus petit et le plus dense et où les milieux sont les plus fragiles. Abritant une grande biodiversité, ce sont des secteurs privilégiés pour les espèces leur permettant de conquérir de nouveaux espaces. Ils sont reliés par des corridors spécifiques.

Les **continuités écologiques sous pression** : milieux subissant une pression urbaine, liée à la proximité immédiate des secteurs urbanisés ou à urbaniser, des infrastructures de transports et de déplacements, des ICPE ou de projets potentiels. La pression exercée sur ces continuités présente un risque de détérioration de leurs fonctionnalités écologiques.

La cartographie de la trame verte et bleue présentée ci-avant identifie l'ensemble des éléments structurants du réseau écologique associés à ces espaces, s'appuyant sur une analyse des sous-trames bocagère, forestière, littorale, aquatique et humide, et des landes / pelouses / tourbières. Cette cartographie est déclinée et complétée, à l'échelle locale dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux.

1 Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement

La trame verte et bleue concerne toutes les échelles du territoire et des projets, en milieu naturel comme en milieu urbain. Sa traduction concerne autant les documents de planification que les projets d'aménagement.

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT en localisant précisément ou délimitant les continuités écologiques identifiées dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre et en tenant compte des interconnexions, avec les territoires limitrophes.

Les continuités écologiques, identifiées par le SCoT, peuvent être complétées par d'autres continuités d'intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. Pour traduire la trame verte et bleue, à l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous trames.

Prescription B : Les projets d'aménagement s'appuient sur la Trame Verte et Bleue pour renforcer les continuités écologiques, développer la nature en ville, favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité et créer des îlots de fraîcheur. Ils favorisent leur mise en réseau à l'intérieur des tissus urbains.

Notion utile : Les outils du PLU pour décliner la TVB

Le PLU dispose de différentes possibilités pour traduire les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques :

Dans le **rapport de présentation** : présentation de la TVB support de la justification des choix réglementaires ;

Dans le **PADD** : présenter la TVB comme une composante du projet de territoire ;

Dans le **règlement graphique** : le zonage N ou A notamment pour les grands espaces de nature prairiaux ou forestiers, sous-zonage ou trame au sein de l'ensemble des zones qui concentrent une biodiversité riche (y compris au sein des zones urbaines ou à urbaniser), mais également les EBC et EPP, ou encore des emplacements réservés ;

Dans le **règlement écrit** : des dispositions relatives aux aménagements paysagers et de la préservation du patrimoine végétal, pouvant aller jusqu'à l'interdiction de la constructibilité, des règles sur les types de clôtures favorables au passage de la faune locale, un coefficient de biodiversité de surface (CBS)... ;

Dans une **OAP thématique** : la cartographie de la TVB, des préconisations générales pour le confortement des fonctionnalités écologiques en milieu bâti, naturel ou agricole... ;

Dans les OAP sectorielles : des orientations spécifiques pour le confortement des fonctionnalités écologiques, leur localisation, des éléments de paysage à préserver...

2 Protéger les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité constituent le cœur de la trame verte et bleue. Ils jouent un rôle majeur pour la reproduction des espèces. C'est pourquoi, leur protection est fondamentale.

Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les réservoirs de biodiversité, identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle. Ces réservoirs de biodiversité sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans les PLU ou par tout autre dispositif assurant leur préservation.

Toute urbanisation y est proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des aménagements à vocation pédagogique ou de loisirs compatibles avec les enjeux de préservation des milieux naturels (installations légères et démontables), ainsi que des équipements et constructions nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles.

3 Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants

Les secteurs de perméabilité écologique sont des secteurs privilégiés pour les espèces leur permettant de conquérir de nouveaux espaces. Les têtes de bassins versants constituent des milieux tout aussi remarquables que sensibles. Les fonctionnalités écologiques y sont assurées autant par des éléments linéaires (haies, cours d'eau) que par différents espaces propices au développement des espèces (milieux humides, boisements, prairies...). La préservation des fonctionnalités écologiques dans les secteurs de perméabilité repose sur leur écosystème comme un ensemble fonctionnel.

Prescription A : Dans les secteurs de perméabilité écologique, identifiés par la trame verte et bleue, la perméabilité doit être améliorée pour favoriser les migrations de la faune et de la flore, et toute rupture doit être évitée.

En particulier en milieu urbain, les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strate, points d'eau...), garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Prescription B : Les corridors entre les têtes de bassins versants et entre les sous bassins versants à leur intérieur doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés, en s'appuyant sur les éléments les plus favorables (chevelus hydrographique, trame bocagère, zones humides, prairies, secteurs non artificialisés...). La perméabilité écologique doit y être maintenue et restaurée, le cas échéant, tout particulièrement dans les secteurs urbanisés.

Ces derniers constituent des secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.

4 Préserver les continuités écologiques sous pression

Les continuités écologiques sous pression sont des espaces qui ont, soit déjà perdu leur fonctionnalité écologique, soit sont sous pression exercée par l'urbanisation et les infrastructures (actuelles ou projetées). L'enjeu est ici de saisir l'opportunité des projets d'aménagement pour contribuer à la restauration des fonctionnalités écologiques.

Prescription : La mise en place de solutions visant à restaurer les fonctionnalités écologiques et, le cas échéant, à effacer les points de rupture doit être favorisée. Les continuités écologiques sous pression constituent les secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.

5 Protéger les espaces bocagers

Les espaces bocagers permettent une grande fonctionnalité écologique pour de nombreuses espèces, dont certaines patrimoniales en lien avec la présence d'infrastructures agro-écologiques (haies, talus, arbres isolés, zones humides, chemins creux).

Prescription : Les **espaces bocagers** identifiés dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins-versants en vigueur doivent être protégés.

Les **créations de sièges d'exploitation nécessaires** au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces.

6 Protéger les espaces boisés

Les espaces boisés constituent un maillon important pour la préservation de nombreux habitats et espèces. Le SCoT protège ces milieux systématiquement dès qu'ils sont identifiés dans la trame verte et bleue.

Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les **espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT**. Ils doivent être protégés et soustraits de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation.

Prescription B : La **création de nouveaux accès** est interdite dans les espaces boisés à l'exception des voies nécessaires pour l'entretien ou l'exploitation de ces espaces, pour leur protection contre les incendies, et pour les activités pédagogiques et de loisirs compatibles avec le respect des milieux, dont notamment les itinéraires piétons et cyclables.

7 Protéger les espaces littoraux

Les aménagements dans les espaces littoraux sont soumis aux dispositions de la Loi Littoral qui définit un cadre précis et stricte, notamment dans les espaces remarquables (cf. axe XII). Par la nature et la sensibilité des milieux littoraux, mais aussi par la pression anthropique qui s'exerce sur ces milieux, la protection des fonctionnalités écologiques du littoral est primordiale.

Prescription : Les **milieux marins remarquables et l'estran** doivent être protégés, en s'appuyant sur les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral.

Les aménagements autorisés en application des dispositions de la Loi Littoral sont réalisables à condition de ne pas constituer une rupture de la continuité écologique, de ne pas dégrader la qualité de l'eau, les milieux et leurs fonctionnalités écologiques, et de ne pas accentuer les risques d'érosion côtière et de recul du trait de côte.

Cf. également Axe XII relatif à l'application de la Loi Littoral

8 Protéger les cours d'eau

Les cours d'eau constituent en grande partie l'armature de la trame verte et bleue du territoire. Les abords des cours d'eau (ripisylve, berges...) jouent un rôle central pour leurs fonctionnalités écologiques. L'espace de mobilité (lit majeur) doit donc être considéré comme l'espace nécessaire pour préserver ces fonctionnalités.

Prescription A : Afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, une **bande d'inconstructibilité, de part et d'autre, des espaces de mobilité des cours d'eau** doit être inscrite dans les documents d'urbanisme. Une attention particulière doit être portée à la restauration des fonctionnalités écologiques des vallées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc, notamment le Gouëdic (lien ville-mer).

Ces espaces constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.

Prescription B : Les documents d'urbanisme doivent intégrer l'**objectif d'amélioration de la qualité morphologique des cours d'eau en contexte urbain** du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant, visant en particulier à l'atténuation des à-coups hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.

Notion utile : Espaces de mobilité des cours d'eau

L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer. Le cours d'eau étant un système dynamique, mobile dans l'espace et dans le temps, il se réajuste constamment au gré des fluctuations des débits liquides. Ces réajustements se traduisent par des translations latérales permettant la mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. L'espace de mobilité correspond à la « divagation » du lit du cours d'eau : c'est-à-dire la zone de localisation potentielle des sinuosités ou des tresses.

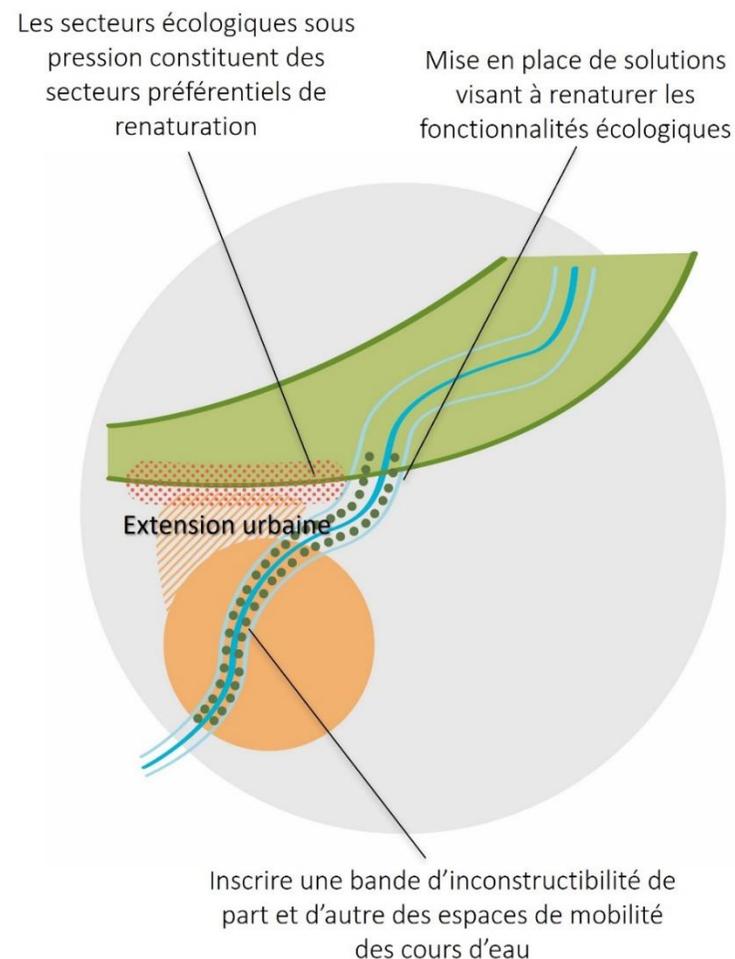


Schéma illustrant les principes pour préserver les continuités écologiques et espaces de mobilité des cours d'eau

Prescription C : Les conditions **d'accès au niveau des seuils et obstacles** à l'écoulement doivent être maintenues pour permettre les opérations potentielles d'aménagement ou d'arasement.

9 Protéger les zones humides

La protection des zones humides est inscrite dans la loi. Les SAGE contiennent des dispositions précises à ce sujet. Compte tenu du rôle important que jouent les zones humides pour la préservation de la biodiversité, leur protection est « de fait ». C'est pourquoi leur inventaire constitue une première étape indispensable pour tout projet de planification ou d'aménagement qui devra les éviter. En effet, la compensation d'éventuels impacts sur les zones humides s'avère, dans les faits, insatisfaisante, incapable de restituer les fonctionnalités écologiques perdues.

Prescription A : Les documents d'urbanisme locaux sont mis en compatibilité avec les **objectifs de protection et de reconquête des zones humides**, définis par les SAGE en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, dans les délais et selon la méthode définie dans les SAGE en vigueur.

Prescription B : Tout projet pouvant potentiellement impacter les **zones humides identifiées dans la Trame Verte et Bleue du SCoT ou précisées à l'échelle locale**, doit faire l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser, conformément aux dispositions et règles des SAGE en vigueur. Ces milieux doivent ainsi être préservés de tout aménagement dégradant leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion transversale avec les cours d'eau.

10 Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières

Les landes, pelouses sèches et tourbières présentent des milieux naturels à enjeux majeurs et relictuels sur le territoire. Ils sont aujourd'hui bien identifiés et font l'objet de protections réglementaires.

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent inventorier les landes, pelouses sèches et tourbières et mettre en place des mesures de préservation fortes.

11 Renforcer la trame noire

Dans et autour des espaces urbanisés, la faune nocturne, et tout particulièrement les insectes, sont fortement perturbés par la pollution lumineuse, générée par les éclairages la nuit. La trame noire permet de préserver et restaurer un réseau écologique où l'obscurité est suffisante pour la biodiversité nocturne. La préservation et le renforcement des trames noires par la diminution et l'extinction des infrastructures lumineuses (lampadaires, panneaux d'affichage, enseignes, etc.) dans les espaces extérieurs rejoignent également les objectifs de sobriété énergétique.

Prescription : La préservation et le renforcement de trames noires doivent être favorisés, par leur identification, en lien avec la Trame Verte et Bleue, identifiée dans le SCOT et à l'échelle locale et la mise en place de mesures adaptées de limitation de l'éclairage des espaces extérieurs, notamment dans les zones agglomérées des pôles.

Notion utile : Les outils en faveur de la Trame noire

Une OAP thématique « biodiversité » ou « Trame verte et bleue » peut permettre, en complément des autres enjeux biodiversité, de cartographier et de détailler les zones nécessitant une gestion particulière de l'éclairage compte tenu des enjeux identifiés de continuités écologiques pour des espèces nocturnes (par exemple présence d'une colonie de chauves-souris). Elle pourra donc être assortie de recommandations pour limiter l'éclairage. Cette OAP peut identifier des zones prioritaires.

Les OAP peuvent faire des préconisations sur la gestion de l'éclairage en lien avec la Trame noire et se référer à une annexe ou un guide plus complet, s'appuyant sur les Atlas de Biodiversité Intercommunaux. Les OAP peuvent édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics, qui peuvent éventuellement être complétés d'un Schéma Directeur d'Eclairage. (Sources : Trame noire : méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre – OFB mars 2021)

VIII.II Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines

Les lisières urbaines forment des espaces précieux, aussi bien du point de vue des fonctionnalités écologiques, que du paysage et des usages. Les enjeux et les choix d'aménagements diffèrent en fonction des typologies de lisières urbaines.

Le SCoT identifie 3 types de lisières urbaines :

- _Les lisières naturelles, principalement forestières,
- _Les lisières agricoles et bocagères,
- _Les lisières des surfaces en eau (très limitées).

1 Maintenir et restaurer les lisières boisées

La zone de transition entre la zone urbaine et la zone naturelle est structurante pour les dynamiques écologiques. Cet espace de transition entre l'espace aménagé et l'espace boisé constitue un véritable espace de développement pour la faune et la flore. Il permet également de faciliter la gestion en limitant les conflits avec les espaces urbanisés. Il peut également accueillir des chemins de promenade ou cyclable.

Prescription : Le long des lisières boisées, les projets d'aménagement doivent maintenir une **strate arbustive et herbacée** intermédiaire, et limiter au maximum les effets de barrière pour favoriser les échanges écologiques avec les milieux périphériques.

Prescription B : Les accès à la lisière doivent être anticipés pour permettre l'entretien des milieux.

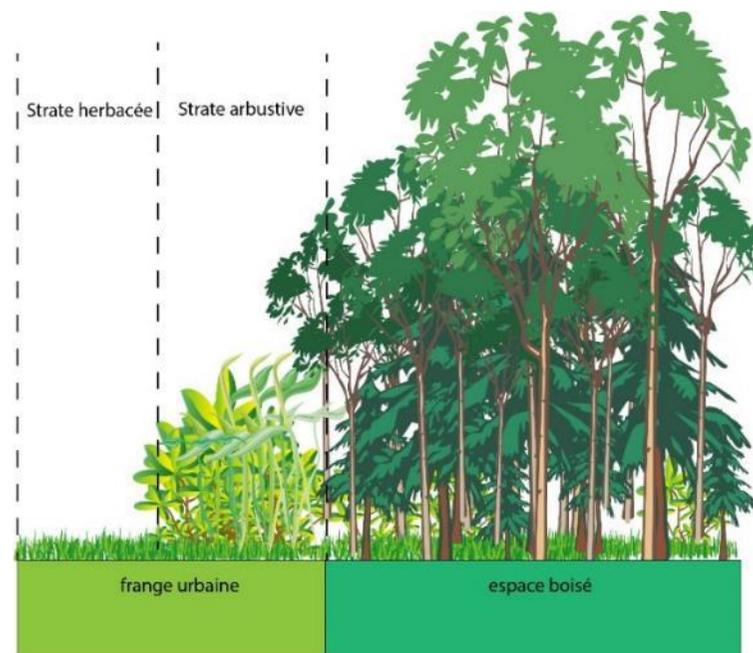


Schéma illustratif de lisière boisée

2 Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères

Au regard des enjeux écologiques et paysagers, les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbains doivent être traités de façon qualitative par une lisière agricole ou bocagère. Il s'agit ainsi de leur donner une meilleure attractivité écologique et d'assurer de leur rôle pour limiter le lessivage des sols.

Prescription : Les projets d'aménagement doivent préserver ou créer des **lisières agricoles par une bande non exploitée d'un intérêt écologique**, propices au développement des espèces messicoles et mellifères et des haies multi-strates et multi-espèces.

Cf. également Prescription 3 du chapitre VI.1 relatif aux zones de contact entre espaces urbains et agricoles.

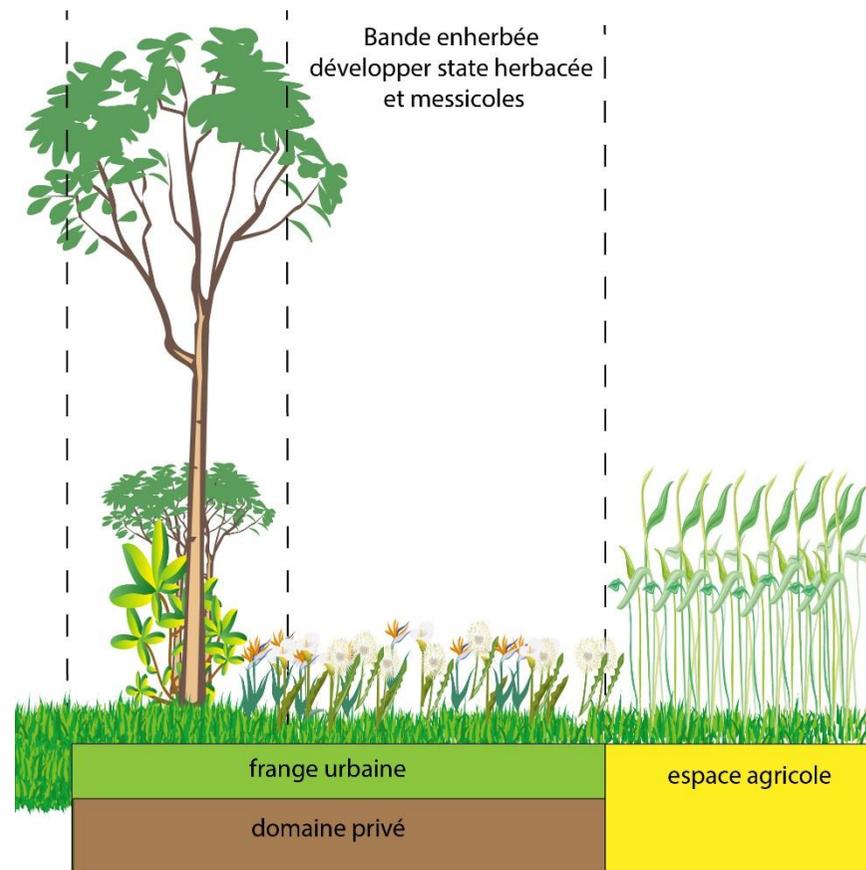


Schéma illustratif d'une lisière agricole ou bocagère

3 Protéger les lisières aquatiques ou humides

Les lisières aquatiques ou humides des espaces urbanisés demandent une protection stricte des milieux. Le maintien d'une zone tampon entre les zones urbanisées et les ripisylves permet notamment la limitation des apports en eau issus des zones urbaines. Le traitement paysager doit être adapté au milieu concerné : zone humide ou trame aquatique, et des éléments périphériques (ripisylves, talus).

Prescription A : Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. **Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides périphériques** doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte).

Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir les mesures nécessaires pour **éviter des apports d'eau urbaine trop importants** et trop rapides dans le milieu naturel (mise en place de noues paysagères, conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel...).

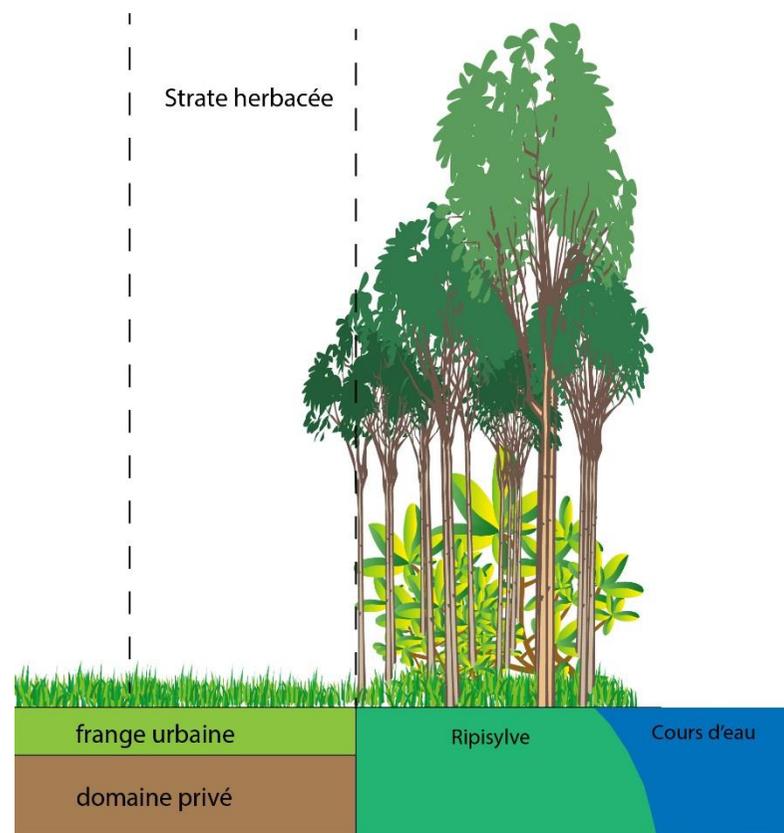


Schéma illustratif de lisière aquatique

VIII.III Préserver la richesse et les identités paysagères

L'attractivité du pays de Saint-Brieuc repose pour beaucoup sur la qualité et la diversité de son cadre de vie : le littoral, les vallées, le bocage, et plus largement les paysages ruraux et urbains. Cette armature paysagère remplit des fonctions multiples : qualité des paysages perçus, sites de loisirs et d'attractivité touristique, habitats et corridors écologiques, espaces agricoles productifs, puits carbone et zones tampon pour la gestion des risques naturels. Ainsi, la préservation et la valorisation de ce patrimoine doivent être une priorité des politiques d'aménagement.

1 Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés

Prescription : La préservation et la valorisation du **patrimoine bâti** doivent être assurées notamment :

- La conservation des **édifices et ensembles urbains remarquables**,
- L'identification des éléments de **patrimoine bâti urbain et rural** à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques),
- Et la définition des **modalités d'évolution ou de transformation du bâti** identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine,

Prescription B : La préservation et la valorisation des **paysages urbains** doivent être assurées, notamment celles des franges urbaines et des silhouettes des villages et des hameaux, ainsi que des entrées de ville.

Une attention particulière doit être portée sur la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel.

Cf. également la prescription A du chapitre VI.1.4 relatif aux zones de contact entre les espaces agricoles et urbains.

Prescription C : Les projets d'aménagement doivent intégrer un **aménagement paysager de qualité** qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.

2 Préserver les richesses paysagères

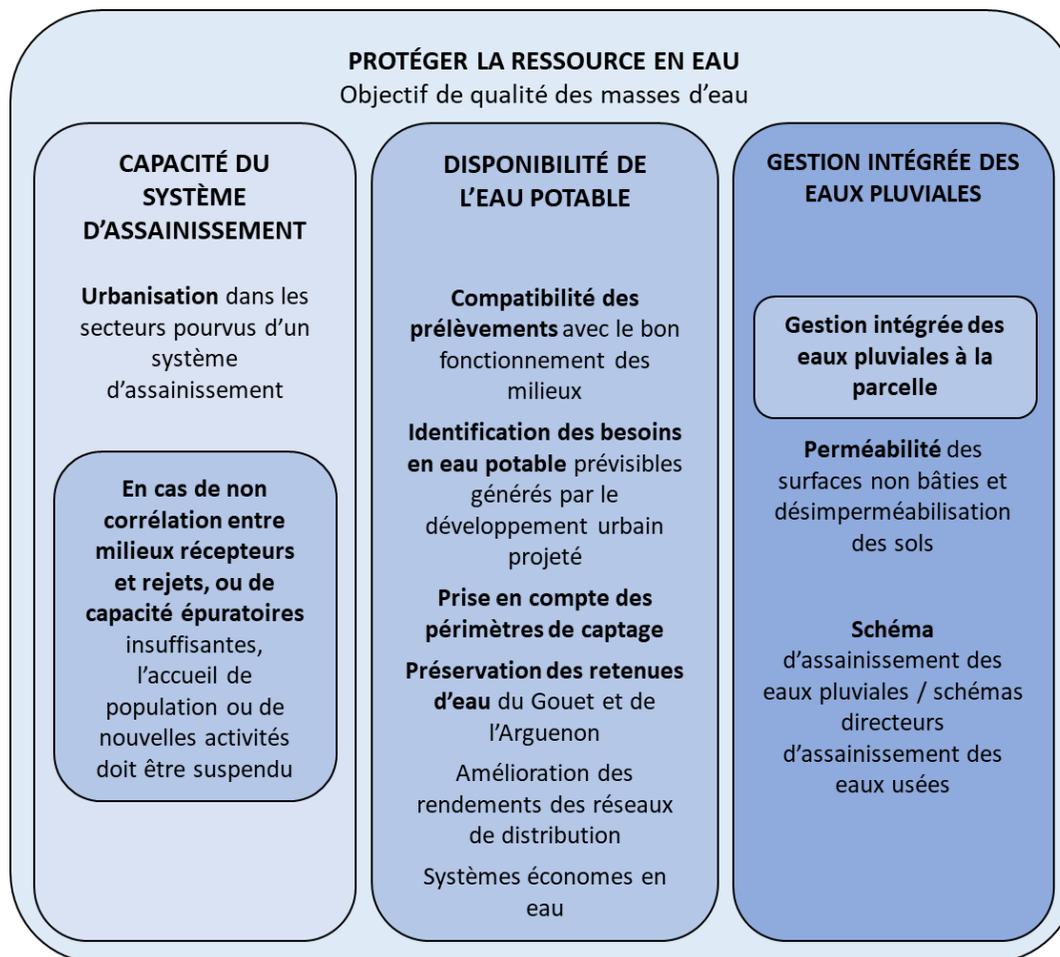
Prescription A : Dans le cadre du **diagnostic paysager**, les documents d'urbanisme doivent **identifier les qualités paysagères et les marqueurs identitaires** qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site, en tenant compte notamment des facteurs d'attractivité résidentielle et touristique, ainsi que des services rendus pour l'agriculture, la biodiversité et la gestion des risques naturels. Ils définissent les principes pour leur préservation et valorisation.

3 Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurants

Prescription A : Le SCoT définit des **perspectives visuelles remarquables à préserver pour la découverte du territoire** depuis les grands axes de circulation (RN, RD), notamment la vue sur la Baie de Saint-Brieuc. Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO doivent être traduits dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines. Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau projeté dans une fenêtre paysagère, identifiée au SCoT, ne doit pas faire obstacle à la perspective existante ni dégrader la qualité de la vue depuis l'origine du faisceau de vue mentionné au plan.

Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient les **points de vue identitaires** du littoral, des vallées et du grand paysage depuis les axes routiers structurants (RN et RD) et depuis la ligne à grande vitesse (LGV). Ils définissent les principes de leur préservation et valorisation.

Axe IX / Ressource en eau



IX.1 Protéger la ressource en eau

Le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc est fortement marqué par la présence de l'eau. Les activités économiques de production dépendent de cette ressource naturelle tout en ayant un impact sur cette dernière. Dans le contexte actuel du changement climatique, sa protection est plus que jamais primordiale pour la pérennité des milieux du territoire, pour l'économie et pour les besoins de la population.

L'objectif est d'anticiper la gestion de la ressource en eau dès la programmation des projets d'urbanisation, en intégrant les limites de disponibilité et les capacités de traitement, ainsi que l'évolution des ressources dans le futur.

Cf. également Axe VIII relatif aux patrimoines naturels qui concourent à la protection de la ressource en eau.

1 Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau

Prescription : Tous les projets d'aménagement doivent contribuer à leur échelle à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau définis par le SDAGE et les SAGE.

2 Respecter les capacités épuratoires

Prescription A : Le développement de l'urbanisation est organisé dans les secteurs pourvus d'un **système d'assainissement**, conformément aux zonages et schémas d'assainissement réalisés en application des SAGE et de la réglementation en vigueur.

Les projets de développement urbain (renouvellement et extension), doivent justifier :

- des **capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées**,
- de la conformité des rejets des systèmes d'épuration,
- de la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année y compris en période d'étiage conformément aux dispositions des SAGE,
- de la capacité des réseaux de collecte.

Prescription B : En cas de **non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes**, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées par la prescription A ci-avant.

3 Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable

Prescription A : Les documents d'urbanisme s'appuient sur les **résultats des études Hydrologie-Milieus-Usages-Climat (HMUC)**, permettant d'identifier les sous bassins-versants en tension quantitative, menées par les Commissions Locales de l'Eau, pour vérifier que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme et dans le contexte du changement climatique.

Prescription B : Les **besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement** doivent être identifiés (résidentiel, économique et touristique), en application de l'orientation 10F du SDAGE Loire Bretagne.

Prescription C : La lutte contre les déperditions par des fuites et l'amélioration des **rendements du réseau de distribution** doit être une priorité de l'action des collectivités, en s'appuyant sur les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (AEP).

Prescription D : Les projets d'aménagement et de construction doivent favoriser la mise en place de **systèmes économes en eau** et de **réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées**.

4 Préserver les captages et retenues d'eau potable

Prescription A : Les **périmètres de captage existants et futurs** doivent faire l'objet d'un classement préalable approprié dans les documents d'urbanisme, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptible d'altérer la ressource, conformément aux arrêtés préfectoraux.

Prescription B : Les **réserves d'eau souterraines** identifiées par le SDAGE doivent être protégées conformément aux dispositions du SDAGE.

Prescription C : Les mesures nécessaires doivent être prises pour préserver les **retenues d'eau du Gouet et de l'Arguenon** de tout apport de polluants urbains (stations d'épuration conformes, collecte et traitement des eaux pluviales, limitation du développement urbain à proximité...), conformément aux dispositions des SAGE.

5 Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales

Prescription A : Les projets d'aménagement doivent prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle**, en tenant compte de la capacité des sols à infiltrer. En cas d'impossibilité technique, des exceptions sont possibles mais doivent éviter les apports d'eaux de ruissellement trop importants, dans les réseaux d'eaux pluviales et l'apport de pollutions dans les milieux naturels. Les débits de fuite, définis par les SAGE doivent être respectés.

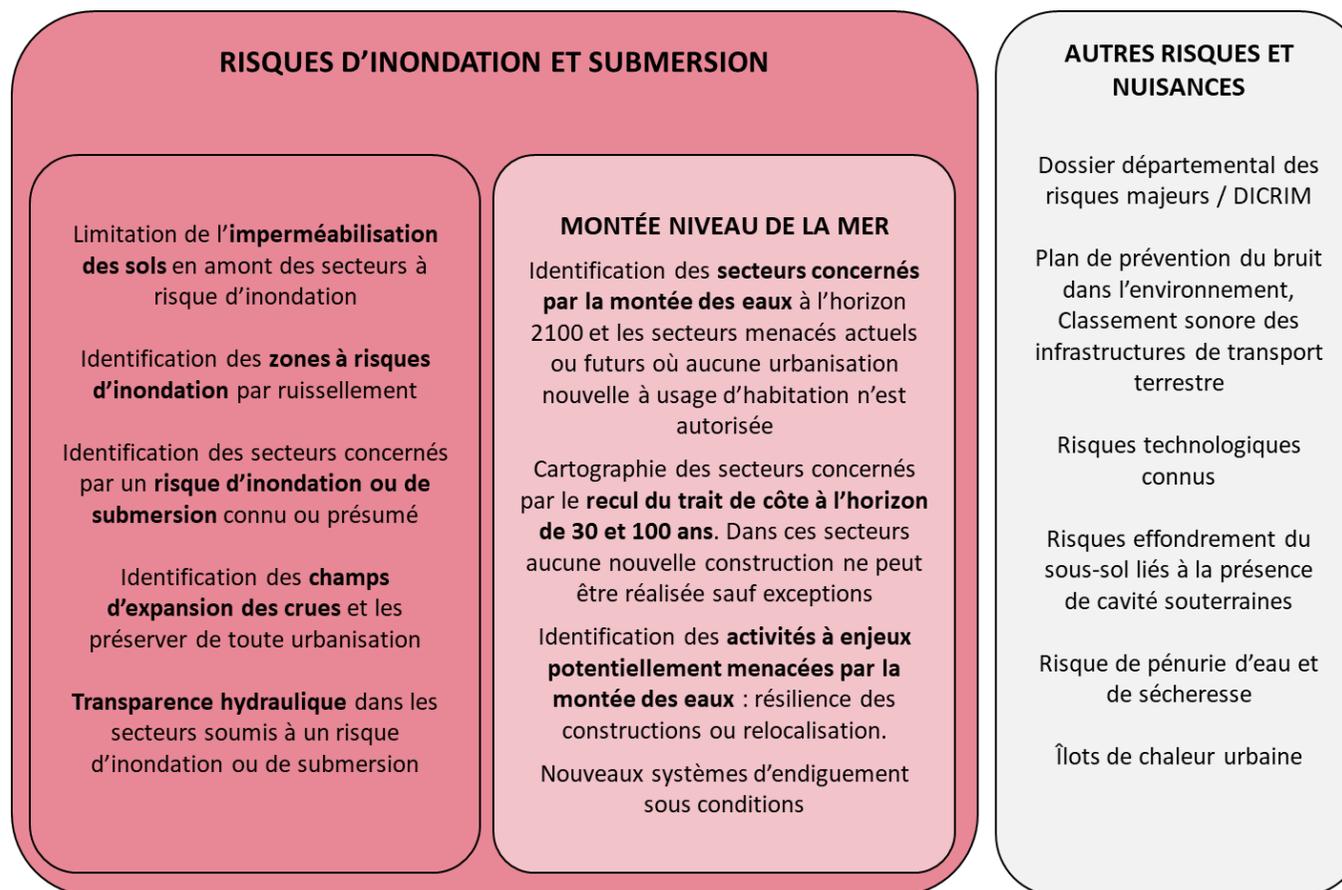
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent favoriser la **perméabilité des surfaces non bâties et la désimperméabilisation des sols** partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent, en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi, dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle.

Cf. également les prescriptions du chapitre X.1 relatif aux secteurs soumis au risque inondation

Prescription C : Les collectivités locales du territoire disposent, dans les délais prévus par la réglementation, d'un **zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales** en cohérence avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.

Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiés selon la méthode établie par les SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par les SAGE en vigueur.

Axe X / Risques et vulnérabilité au changement climatique



X.I

Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion

Dans tout secteur où un risque d'inondation est connu ou présumé, le principe de précaution doit être appliqué. Les collectivités locales doivent privilégier les stratégies préventives pour éviter ou réduire l'exposition aux risques et aux nuisances des personnes et des biens. Cette problématique prend aujourd'hui une nouvelle ampleur face à l'augmentation des risques littoraux et des phénomènes météorologiques extrêmes en lien avec le changement climatique.

1 Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion

Prescription A : Afin de favoriser l'infiltration dans le terrain naturel et éviter l'érosion des sols, l'imperméabilisation des sols doit être limitée, en particulier **en amont des secteurs à risque d'inondation** identifiés dans les contrats territoriaux des bassins versants.

Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient dans les espaces urbanisés les **zones à risque d'inondation par ruissellement** et prennent l'ensemble des mesures nécessaires à la gestion de ces ruissellements notamment la préservation des fossés dans les secteurs identifiés.

Prescription C : Les secteurs concernés par un **risque d'inondation ou de submersion connu ou présumé** doivent être identifiés.

Les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI Bretagne) et des plans de prévention des risques doivent être respectées.

Prescription D : Les **champs d'expansion des crues** doivent être identifiés et préservés de toute urbanisation ou aménagement vulnérable.

Prescription E : Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation ou de submersion, les documents d'urbanisme doivent imposer la **transparence hydraulique** pour tout projet d'aménagement (pas d'augmentation du risque ruissellement en aval) et la maîtrise des impacts sur le plan hydraulique en maximisant la rétention à la parcelle et en favorisant l'infiltration des eaux (mobilisation de matériaux perméables, végétalisation...).

2 Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique

Prescription A : Pour déterminer les secteurs constructibles et les mesures de prévention contre les risques, les documents d'urbanisme doivent identifier les **secteurs concernés par la montée des eaux**, en intégrant les projections, à l'horizon 2100, d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire. Ils justifient la compatibilité des aménagements et constructions autorisées, avec ces projections.

Ils identifient les secteurs menacés actuels ou futurs où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, extensions limitées et réhabilitations dans les secteurs durablement protégés par des ouvrages.

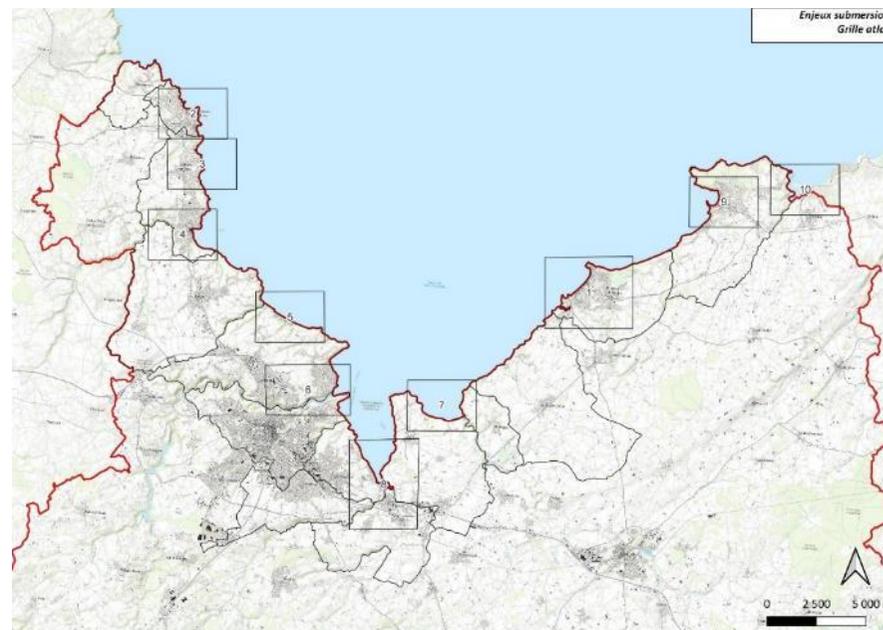
Prescription B : Les **secteurs concernés par le recul du trait de côte, à l'horizon de 30 et de 100 ans** doivent être cartographiés. Dans les secteurs concernés, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée, sauf exceptions qui devront être démontables. La démolition d'éventuelles constructions existantes et la remise en état des terrains doit être envisagée.

Prescription C : Les **activités à enjeux, potentiellement menacées par la montée des eaux**, sont identifiées ainsi que les possibles solutions permettant d'assurer la résilience des constructions et des activités concernées ou permettant leur relocalisation (zones de retrait stratégique).

Prescription D : Conformément à la disposition 1I-A du SDAGE, de nouveaux **systèmes d'endiguement** ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et où ils n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.

*La carte ci-dessous identifie les **principaux secteurs littoraux concernés par le risque lié à la montée de la mer.***

Les cartes présentant les données d'aléas de submersion marine de la DDTM des Côtes d'Armor et des courbes topographiques sur les communes littorales, à l'échelle communale, figurent dans l'état initial de l'environnement.



X.II Intégrer les autres risques et nuisances

1 Prendre en compte les risques majeurs

Au-delà des risques d'inondation et littoraux, le territoire du SCoT du pays de Saint-Brieuc est concerné par différents risques naturels et technologiques. Ces risques sont répertoriés par les documents de référence de l'Etat, notamment le Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent prendre en considération les risques identifiés dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** et limiter l'urbanisation des zones correspondantes.

Prescription B : Le SCoT rappelle les **obligations réglementaires communales en matière d'informations préventives et d'organisation face aux risques** : le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) doit être élaboré par toutes les communes ; il vise à informer les habitants sur les risques encourus sur le territoire, au regard des risques connus. Il est obligatoire pour toutes les communes soumises à un plan de Prévention des Risques (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI).

Prescription C : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**.

Les reculs imposés par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestre** doivent être pris en compte, en cherchant toutefois à optimiser la valorisation de ces espaces par un projet urbain, paysager, agricole ou d'énergies renouvelables approprié aux lieux et compatible avec le bruit.

Prescription D : Les **risques technologiques connus**, liés à des activités ou au transport de matières dangereuses, doivent être pris en compte pour tout

document ou opération d'urbanisme locaux et projet d'aménagement dans le respect de la réglementation en vigueur et en s'appuyant sur les documents de référence (Plan de prévention des Risques Technologiques, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ; à noter que les communes de Saint-Brieuc et de Plérin sont concernées par le risque d'explosion lié au déchargement et stockage d'ammonitrates dans le Port du légué).

En particulier ce qui concerne la localisation des zones d'urbanisation (développement de l'habitat, équipements accueillant des publics sensibles, équipements ouverts au public accueillant un grand nombre de personnes...). De même, l'implantation d'activités technologiques à risque doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées.

Prescription E : Les **risques d'effondrement du sous-sol liés à la présence de cavités souterraines** doivent être pris en compte dans tous les secteurs concernés selon un principe de prévention, que le secteur soit couvert ou non par un plan de prévention.

2 Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes

A la problématique des risques technologiques et naturels connus s'ajoutent aujourd'hui également les effets du changement climatique qui ne sont pour beaucoup encore peu ou pas connus, mais qu'il faudra anticiper pour éviter d'aggraver l'exposition des biens et des personnes, ou en exposer de nouveaux.

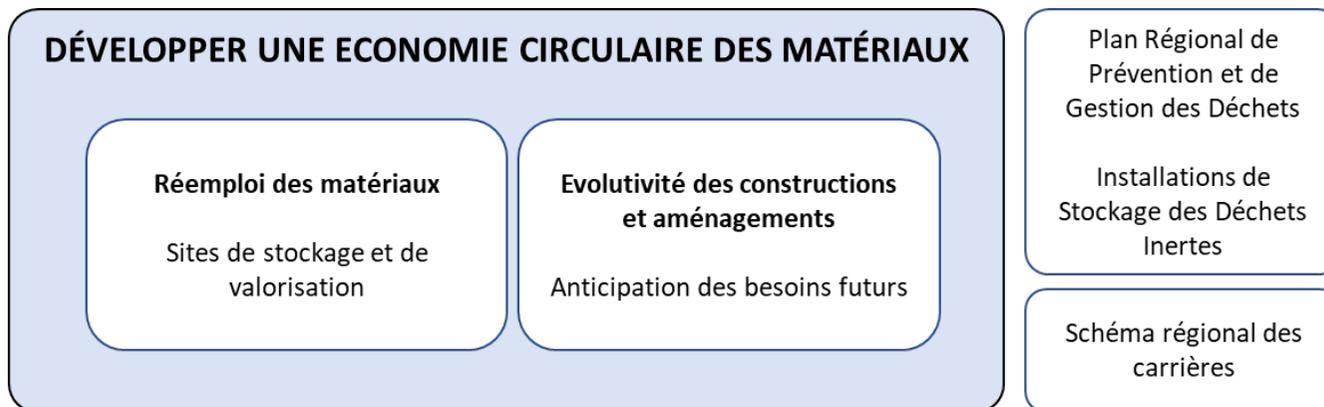
Prescription : Les risques de pénurie d'eau et de sécheresse doivent être anticipés et maîtrisés par une stratégie globale de gestion intégrée de la ressource en eau, à l'échelle territoriale : intégrant une utilisation économe de la ressource dans tous les usages, en période normale et a fortiori en période de pénurie, et intégrant les mesures pour maîtriser les risques pour l'homme et la nature, liés au manque d'eau et à l'assèchement des sols et des rivières (biodiversité, inondation, érosion, éboulements...), et aux pluies diluviennes et les effondrements de falaises.

3 Lutter contre la surchauffe urbaine

Le réchauffement de la planète accentue aujourd'hui également le phénomène de l'îlot de chaleur urbaine. L'importance de la lutte contre les îlots de chaleur se trouve par ailleurs renforcée par l'enjeu de la sobriété foncière, ce qui fait de la création d'îlots de fraîcheur un objectif indissociable de la densification urbaine.

Prescription : Les îlots de chaleur dans les zones urbanisées doivent être identifiés. Les espaces végétalisés doivent être préservés et renforcés, dans les secteurs concernés (plantation d'arbres, surfaces végétalisées et perméables...).

Axe XI / Matériaux de construction et réemploi



XI.I Développer une économie circulaire des matériaux

1 Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux

La réduction et la valorisation des déchets constituent des enjeux majeurs du développement durable. Développer une gestion en économie circulaire est désormais une priorité des politiques locales et nationales. Pour atteindre cet objectif, les potentiels de réutilisation des constructions et aménagements, de réemploi des matériaux de déconstruction et de revalorisation des déchets résiduels, doivent être pris en compte dès la conception des ouvrages.

Prescription A : Le réemploi des matériaux d'aménagement et de construction doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.

Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments en anticipant d'éventuelles futures extensions, rehaussements ou mutations pour les adapter aux besoins du territoire. Les choix des techniques et des matériaux doivent privilégier les solutions de bas carbone et les matériaux biosourcés.

2 Adapter la gestion et le traitement des déchets

Les enjeux de la transition demandent de reconsidérer les processus de valorisation des déchets en favorisant le recyclage et le réemploi. Aussi, la collecte, le traitement et la valorisation des déchets, doivent s'adapter à cette évolution. Le

tri, le stockage et la valorisation des matériaux de réemploi et des déchets entraînent de nouveaux besoins fonciers et d'équipements, temporaires ou permanents.

Prescription A : Les dispositions du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), ainsi que celles relatives aux Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) doivent être respectées.

Prescription B : Les réserves foncières nécessaires pour la valorisation des déchets des ménages et des entreprises, ainsi que pour le stockage des matériaux de réemploi, doivent être prévues, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique...).

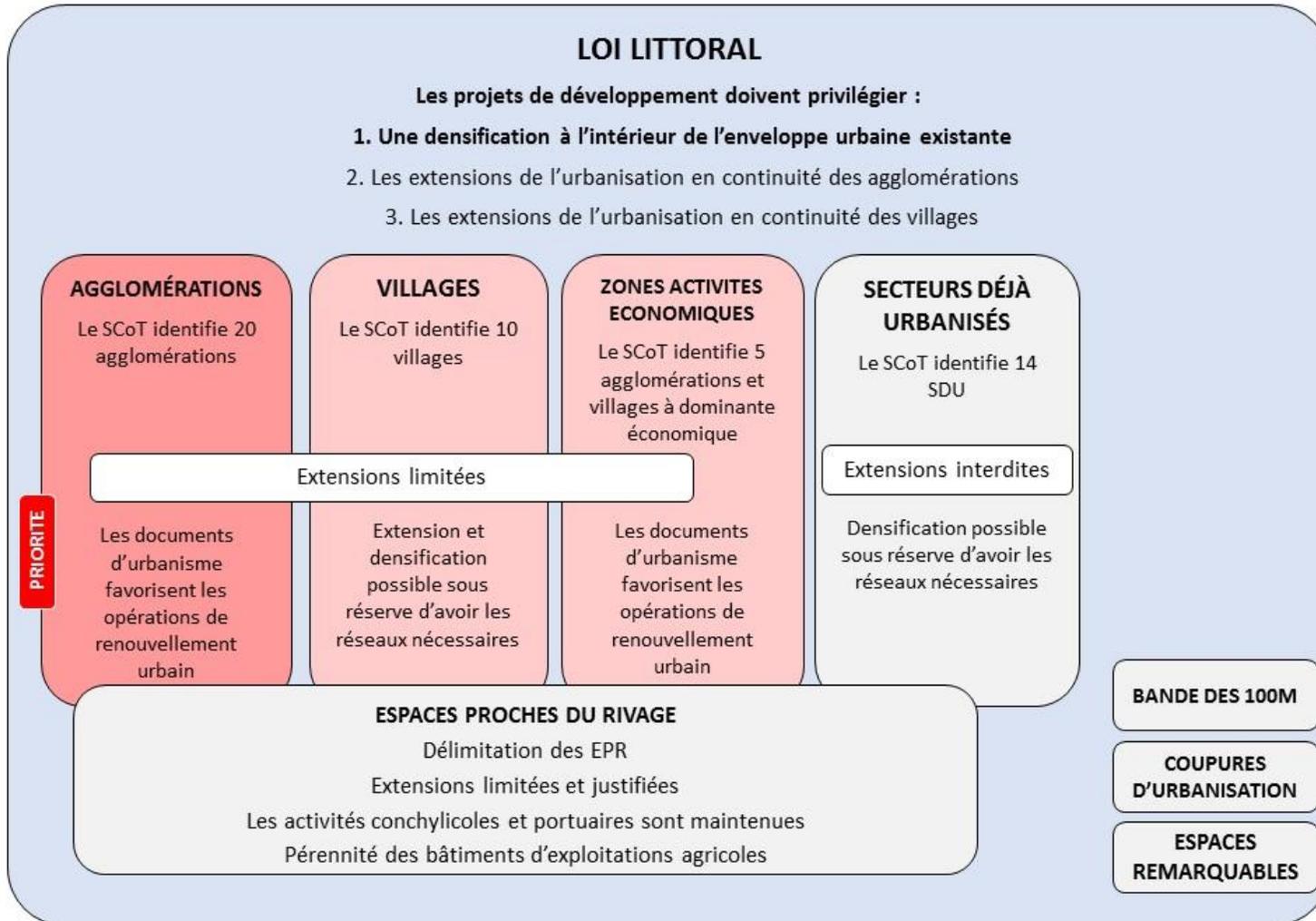
Cf. également la prescription VI.II.2 relative à la valorisation énergétique de la biomasse

3 Préserver des gisements du sous-sol

Malgré l'évolution vers une économie de réemploi, les matériaux du sous-sol constituent une réserve précieuse pour les besoins du développement futur. Les aménagements urbains doivent ainsi préserver la possibilité d'une exploitation à long terme.

Prescription : Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du Schéma régional des carrières et préserver la possibilité d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme.

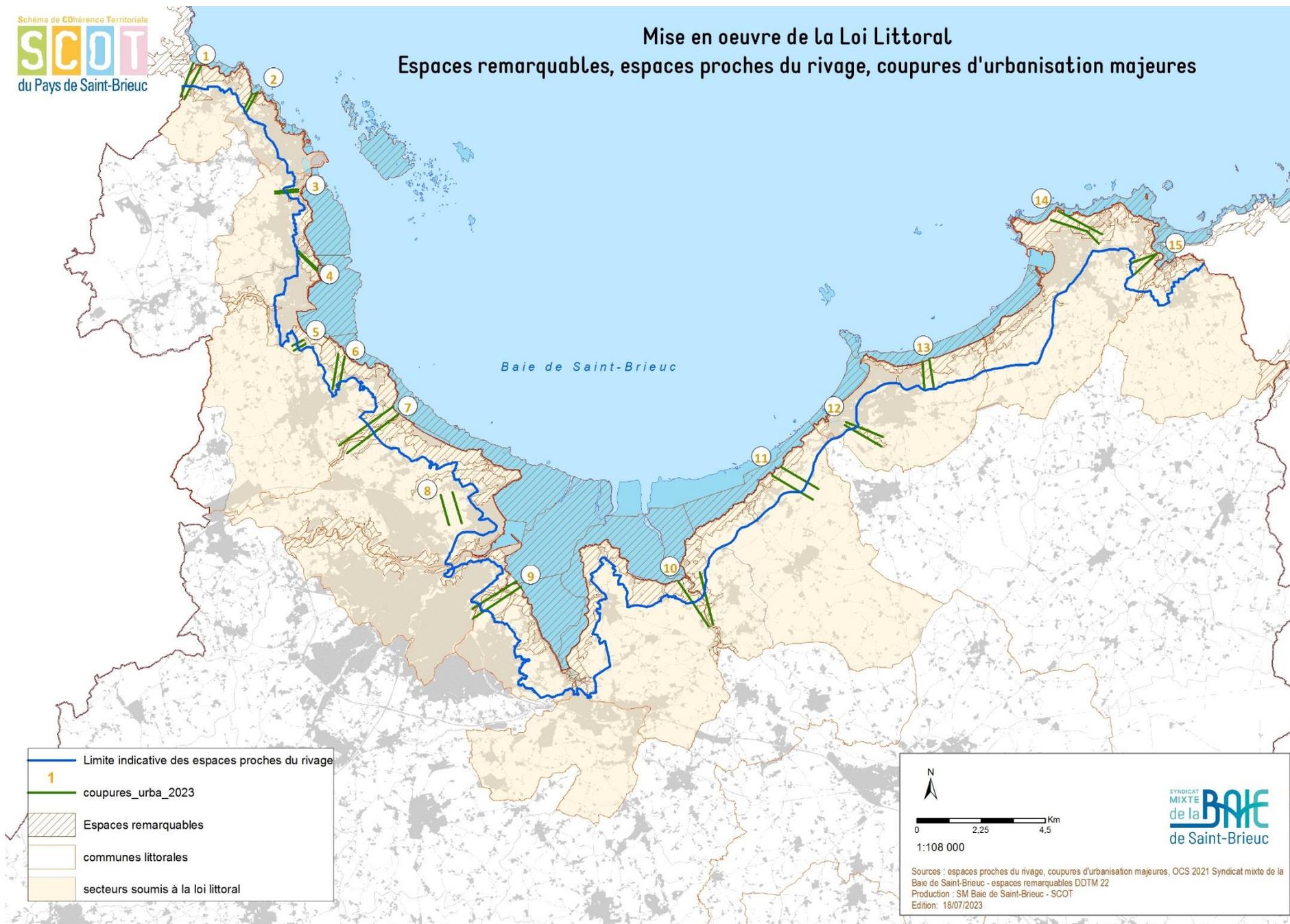
Axe XII / Application de la Loi Littoral





Mise en oeuvre de la Loi Littoral

Espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures



XII.1 Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral

Interface entre la terre et le milieu marin, les espaces littoraux du territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc jouent un rôle écologique majeur. Ils subissent, compte tenu de leur attractivité vis-à-vis des populations, résidentes ou touristiques, des pressions foncières et urbanistiques importantes. Il s'agit ainsi de poser les conditions à respecter pour que les équilibres soient maintenus sur les communes littorales.

Le Pays de Saint-Brieuc compte 13 communes dites « littorales » : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Lamballe-Armor (avec les communes historiques de Morieux et Planguenoual), Pléneuf-Val-André, Erquy et Plurien. Elles sont soumises aux dispositions de la loi Littoral (cf. cartes « mise en œuvre de la Loi Littoral » ci-avant).

Prescription : Dans les communes littorales, les projets de développement urbain doivent privilégier par ordre de préférence :

- Une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés-SDU (hors EPR), identifiés par le SCoT),
- Les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations,
- Les extensions de l'urbanisation en continuité des villages,

Les dispositions de l'ensemble des autres axes du DOO s'appliquent par ailleurs.

Encart « Loi Littoral »

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi littoral » par application des articles L.121-1 à L.121-51 du Code de l'Urbanisme, a défini des principes généraux (espaces naturels remarquables, coupures d'urbanisation, urbanisation en continuité, urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage...) dont la déclinaison locale est réalisée par la combinaison d'interprétations menées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCoT PLU/PLUi), du contrôle des services de l'Etat et d'interventions du juge administratif à l'occasion des nombreux contentieux auxquels la loi donne lieu dans ses applications locales.

La Loi Littoral s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Notions propres à la loi Littoral, cf. notions utiles ci-après

Pour une application harmonieuse et dans le respect de la jurisprudence, le préfet de la Région Bretagne et les préfets des 4 départements bretons, ont confié à la DREAL Bretagne et les DDTM l'établissement d'un référentiel actualisé régulièrement qui permet une approche illustrée, unifiée et juridiquement sécurisée des modalités d'applications de la loi Littoral. Ce référentiel initialement conçu comme un document interne aux services est désormais mis à disposition de l'ensemble des acteurs concernés par l'aménagement durable du littoral. Il est consultable sur le lien : [Application de la loi Littoral - DREAL Bretagne \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://developpement-durable.gouv.fr)

1 Les agglomérations

Prescription A : 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 secteurs soumis à la Loi Littoral, **les agglomérations suivantes** sont identifiées :

- Tréveneuc
- Saint-Quay Portrieux
- Binic-Etables sur mer centre-ville de Binic
- Binic-Etables sur mer centre-ville d'Etables sur Mer
- Pordic
- Plérin centre-ville
- Plérin les Rosaires
- Plérin Saint-Laurent de la Mer
- Plérin Le Légué
- Saint-Brieuc
- Langueux
- Yffiniac
- Yffiniac Les Villes Hervé
- Hillion centre-ville
- Hillion Saint-René
- Lamballe Armor centre-bourg de Morieux
- Lamballe Armor centre-bourg de Planguenoual
- Pléneuf Val André
- Erquy
- Plurien

Les documents d'urbanisme précisent le **contour des agglomérations identifiées par le SCOT** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés »).

Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des agglomérations**. Ils peuvent prévoir de **nouvelles zones à urbaniser en extension** des agglomérations, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions fixées notamment dans les axes I à III.

2 Les villages

Prescription A : Le village est **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.

Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des villages** et ne peuvent prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des villages listés ci-dessous. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés »).

- Binic-Etables sur Mer : La Ville Jacob
- Erquy : Les Hôpitaux
- Hillion : La Grandville
- Hillion : Fortville
- Lamballe Armor – Planguenoual : La Cotentin
- Langueux : Les Grèves
- Plérin : Saint-Eloi-La Cornadière
- Plérin / Pordic : Le Sépulcre
- Yffiniac : La Croix Bertrand
- Yffiniac : La Gare

3 Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Prescription A : Un secteur déjà urbanisé correspond à 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.

Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des **secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») :

- BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even
- ERQUY : La Ville Ory
- HILLION : Lermot
- HILLION : Les Quilles
- PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues
- PLERIN : Kerpeux
- PLERIN : La Charpenterie
- PLERIN : Les Mines
- PLERIN : La Ville Hellio
- PLERIN : La Ville Pipe d'Or
- PLERIN : La Ville au Bedel
- PLURIEN : La Ruée
- PLURIEN : Saint-Symphorien
- PORDIC : La Ville Gouault

Dans ces secteurs, **l'extension de l'urbanisation n'est pas possible**. Seule est permise une **densification** hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée, permettant d'accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

Prescription C : Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.

4 Les agglomérations et villages à dominante économique

S'agissant des agglomérations ou villages à dominante économique, leur identification 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.

Prescription A : Le SCOT considère comme des agglomérations ou villages, 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 significatifs 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.

Prescription B : Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours :

- Erquy : parc d'activités des Jeannettes
- Plérin : parc d'activités de Sainte-Croix-Eleusis-L'Arrivée
- Pordic - Plérin – Trémuson : parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor
- Pordic : parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet
- Saint-Quay Portrieux : parc d'activités de Kertugal

Prescription C : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain, au sein de ces espaces d'activités et ne peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité de ces espaces urbanisés, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions, fixées dans les autres axes du DOO, notamment celles des axes II et III.

5 Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage

L'urbanisation dans les communes littorales doit respecter les conditions particulières de la Loi Littoral. En particulier, il s'agit de limiter l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du rivage* en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maîtrisé intégrant les caractéristiques locales.*

Notion utile : Espaces proches du rivage (EPR)

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

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

Ces critères sont analysés de manière combinée mais non cumulative.

Prescription A : Le SCOT localise à son échelle la limite des espaces proches du rivage (EPR) (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Cette limite est indicative. Les documents d'urbanisme doivent délimiter plus finement les espaces proches du rivage et en assurer la protection par des règles adaptées.

Prescription B : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **extensions d'urbanisation*** doivent répondre à la double obligation d'être limitées et justifiées.

La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de formes urbaines, dans l'objectif de préserver les paysages. L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Elle doit également prendre en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral, submersion marine, élévation du niveau de la mer...).

Les extensions s'apprécient de manière différenciée selon que le secteur concerné est une agglomération ou un village. Dans tous les cas, elles sont limitées par les coupures d'urbanisation. Elles se réalisent de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'espace urbanisé par rapport au rivage) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage...) pour une bonne insertion dans l'environnement.

Prescription C : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **activités conchyliques et portuaires** seront maintenues et pourront se développer.

Prescription D : Dans les espaces proches du rivage (EPR), la pérennité des **bâtiments d'exploitations agricoles** existants est admise, via notamment la possibilité d'aménagement visant leur mise aux normes. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, mais les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont possibles.

Notions utiles : Espace urbanisé

L'espace urbanisé est caractérisé par un nombre et une densité de constructions qui doit par ailleurs être appréciée en considération d'un faisceau d'indices :

- *le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine ;*
- *la densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;*
- *les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.*

Le périmètre de la « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions » s'arrête là où des ruptures d'urbanisation apparaissent.

Ainsi ne peut pas être qualifiée de « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions » :

- *un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques installations, aménagements, ouvrages... ;*
- *un espace accueillant une ou quelques constructions isolées ;*
- *un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire ;*
- *l'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses.*

Notion utile : Extension de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement, ... réalisé en dehors d'un espace déjà urbanisé. Cependant, cette notion exclut les opérations de faible dimension, tels que des ouvrages techniques (station de pompage, bassin de lagunage,...). La réalisation d'une construction nouvelle, en dehors d'un espace urbanisé, est constitutive d'une extension de l'urbanisation.

En revanche, l'extension accolée à une construction existante, n'est pas une extension l'urbanisation.

La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire.

Notion utile : Urbanisation limitée

La jurisprudence permet de dégager un faisceau d'indices pour apprécier au cas par cas le caractère « limité » d'une extension de l'urbanisation, à savoir :

- un critère lié à l'implantation, à la situation du projet ;
- un critère lié au volume, à la surface du projet ;
- un critère lié à la densité du projet ;
- un critère lié à la destination du projet ;
- un critère lié à la topographie de l'espace concerné.

De façon générale, sont interdites les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant.

Notion utile : Urbanisation en continuité avec l'espace urbanisé existant*

Cette règle connaît trois exceptions sur accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, et après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'il est admis que les constructions ou installations* envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages):

- pour les constructions et installations liées à des activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- pour la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- pour les éoliennes lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

XII.2 Préserver les espaces naturels caractéristiques du littoral

*L'objectif est de préserver d'une urbanisation excessive de cet espace particulièrement sensible où 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**, et 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.*

1 Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres

Prescription : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations définies à l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

Notions utiles : Constructions et installations

La notion de construction et installation, au sens de la loi littoral, correspond à toute forme d'urbanisation. Elle est ainsi bien plus large que la notion « d'extension de l'urbanisation ». Elle inclut toutes les opérations y compris celles de faible importance (extension d'une maison d'habitation, changement de destination...), sauf les travaux mineurs (exhaussement d'un mur, ravalement de façade, modification ou création d'ouvertures...). Les installations saisonnières en bord de mer ne semblent pas devoir déroger au principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés, sauf en ce qui concerne les installations précaires.

Les constructions saisonnières ne sont en effet pas dispensées du respect des règles d'urbanisme. En revanche, une construction soumise à formalités au titre du Code de l'urbanisme (permis, déclaration préalable...), qui ne satisfait pas aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire.

2 Identifier et préserver les coupures d'urbanisation

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

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



DÉFINITION

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

Prescription A : Le SCoT identifie les coupures d’urbanisation majeures du territoire (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d’urbanisation majeures »). Les documents d’urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).

Prescription B : Les communes identifient, dans leur document d’urbanisme, les coupures d’urbanisation d’intérêt local.

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

Prescription D : Le SCOT qualifie les coupures d’urbanisation majeures du territoire identifiées :

1. TREVENEUC :

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

2. SAINT QUAY PORTRIEUX :

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

3. ETABLES SUR MER :

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

4. BINIC :

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

5. BINIC :

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

6. PORDIC :

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

7. PORDIC – PLERIN :

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

8. PLERIN :

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

9. SAINT-BRIEUC - LANGUEUX :

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

10. HILLION – MORIEUX :

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

11. PLANGUENOUAL :

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

12. PLENEUF VAL ANDRE :

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

13. PLENEUF VAL ANDRE :

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

14. ERQUY :

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

15. ERQUY :

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

3 Protéger les espaces remarquables

La protection des espaces remarquables et caractéristiques est assurée par les articles L. 121-23, R.121-4 et R.121-5 du code de l’urbanisme. Les dispositions inscrites dans ces articles imposent aux documents d’urbanisme locaux de préserver 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.

Prescription A : Les documents d’urbanisme délimitent les espaces remarquables identifiés par le SCoT et les protègent (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d’urbanisation majeures »).

Prescription B : Aucune urbanisation nouvelle n’est possible dans les Espaces Remarquables. Seuls les aménagements légers (au regard de l’article R.121-5 du Code de l’Urbanisme) peuvent y être implantés, dans les conditions fixées par le code de l’urbanisme.

Annexes

Sigles

ABC	Atlas de la Biodiversité Communale	PGRI	Plan de Gestion du Risque Inondation
ANAH	Agence Nationale de l’Habitat	PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
APPB	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope	PLH	Programme Local de l’Habitat
BGV	Bretagne Grande Vitesse	PLS	Prêt Locatif Social
BIMBY	Build In My BackYard	PLU	Plan Local d’Urbanisme
CBS	Coefficient de Biodiversité de Surface	PLUi	Plan Local d’Urbanisme Intercommunal
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CLE	Commission Locale de l’Eau	PPI	Plan de Prévention des Risques
DAAC	Document d’Aménagement Artisanal et Commercial	PPR	Plan Particulier d’Intervention
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs	PSLA	Prêt Social Location-Accession
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer	SAGE	Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux
DICRIM	Document d’Information Communal sur les Risques Majeurs	SDAEP	Schéma Départemental d’Alimentation en Eau Potable
DOO	Document d’Orientation et d’Objectifs	SDAEU	Schéma Directeur d’Assainissement des Eaux Usées
DREAL	Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement	SDAGE	Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux
EBC	Espace Boisé Classé	SDIS	Service Départemental d’Incendie et de Secours
ENAF	Espace Naturel Agricole et Forestier	SDU	Secteur Déjà Urbanisé
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	SIP	Secteur d’Implantation Périphérique
EPP	Espace Paysager à Protéger	SRADDET	Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires
EPR	Espace Proche du rivage	SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
GES	Gaz à Effet de Serre	TAD	Transport A la Demande
HMUC	Etude Hydrologie-Milieus-Usages-Climat	TEO	Transport Est-Ouest – réseau TUB
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l’Environnement	TNS	Transport Nord-Sud – réseau TUB
LGV	Ligne Grande Vitesse	TUB	Transports Urbains Briochins
LNOBPL	Projet de Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne-Pays de la Loire	TVB	Trame Verte et Bleue
OAP	Orientation d’Aménagement et de Programmation	ZAN	Zéro Artificialisation Nette
PADD	Plan d’Aménagement et de Développement Durables	ZNIEFF	Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
PEM	Pôle d’Echange Multimodal		

Identification des centralités

Typologie de centralités urbaines	Nom de la centralité	Commune
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Andel	ANDEL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Binic	BINIC-ETABLES SUR MER
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Etables-sur-Mer	BINIC-ETABLES SUR MER
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Bréhand	BREHAND
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Coëtmieux	COETMIEUX
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Eréac	EREAC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Erquy	ERQUY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Hénanbihen	HENANBIHEN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Hénansal	HENANSAL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Hénon	HENON
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Hillion	HILLION
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-René	HILLION
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Dolo	JUGON LES LACS Commune Nouvelle
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Jugon-Les-Lacs	JUGON LES LACS Commune Nouvelle
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Igneuc	JUGON LES LACS Commune Nouvelle
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	La Bouillie	LA BOUILLIE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	La Harmoye	LA HARMOYE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	La Malhoure	LA MALHOURE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	La Méaugon	LA MEAUGON
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	La Poterie	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville structurant	Lamballe	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Maroué	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Meslin	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Morieux	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Planguenoual	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Aaron	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trégomar	LAMBALLE ARMOR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Landéhen	LANDEHEN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Lanfains	LANFAINS
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Langueux	LANGUEUX

Typologie de centralités urbaines	Nom de la centralité	Commune
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Lanrelas	LANRELAS
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Lantic	LANTIC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Le Bodéo	LE BODEO
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Le Foeil	LE FOEIL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Le Leslay	LE LESLAY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Le Vieux-Bourg	LE VIEUX BOURG
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Moncontour	MONCONTOUR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Noyal	NOYAL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Penguily	PENGUILY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plaine-Haute	PLAINE HAUTE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plaintel	PLAINTEL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plédéliac	PLEDELIAC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plédran	PLEDRAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plémy	PLEMY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plénée-Jugon	PLENEE-JUGON
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Pléneuf	PLENEUF-VAL-ANDRE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Port de Dahouët	PLENEUF-VAL-ANDRE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Val André	PLENEUF-VAL-ANDRE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Le Légué	PLERIN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Les Rosaires	PLERIN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plérin	PLERIN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Laurent de la Mer	PLERIN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plestan	PLESTAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	L'Hermitage Lorge	PLOEUC-L'HERMITAGE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Ploeuc-sur-Lié	PLOEUC-L'HERMITAGE
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Ploufragan	PLOUFRAGAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plourhan	PLOURHAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Plurien	PLURIEN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Pommeret	POMMERET
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Pordic	PORDIC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Tréméloir	PORDIC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Quessooy	QUESSOY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Quintenic	QUINTENIC

Typologie de centralités urbaines	Nom de la centralité	Commune
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Quintin	QUINTIN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Rouillac	ROUILLAC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Alban	SAINT-ALBAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Bihy	SAINT-BIHY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Brandan	SAINT-BRANDAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Cesson	SAINT-BRIEUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	La Croix Lambert	SAINT-BRIEUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Les Villages	SAINT-BRIEUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Robien	SAINT-BRIEUC
Centre-ville majeur	Saint-Brieuc	SAINT-BRIEUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Sainte-Thérèse	SAINT-BRIEUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Carreuc	SAINT-CARREUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Denoual	SAINT-DENOUAL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Donan	SAINT-DONAN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Gildas	SAINT-GILDAS
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Glen	SAINT-GLEN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Julien	SAINT-JULIEN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Port de St Quay	SAINT-QUAY PORTRIEUX
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Quay-Portrieux	SAINT-QUAY PORTRIEUX
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Rieul	SAINT-RIEUL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Saint-Trimoël	SAINT-TRIMOEL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Sévignac	SEVIGNAC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Tramain	TRAMAIN
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trébry	TREBRY
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trédaniel	TREDANIEL
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trédias	TREDIAS
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trégueux	TREGUEUX
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trémeur	TREMEUR
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Trémuson	TREMUSON
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Téveneuc	TREVENEUC
Centre-ville, centre-bourg, coeur de station et pôle de quartier	Yffiniac	YFFINIAC

Localisation des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)





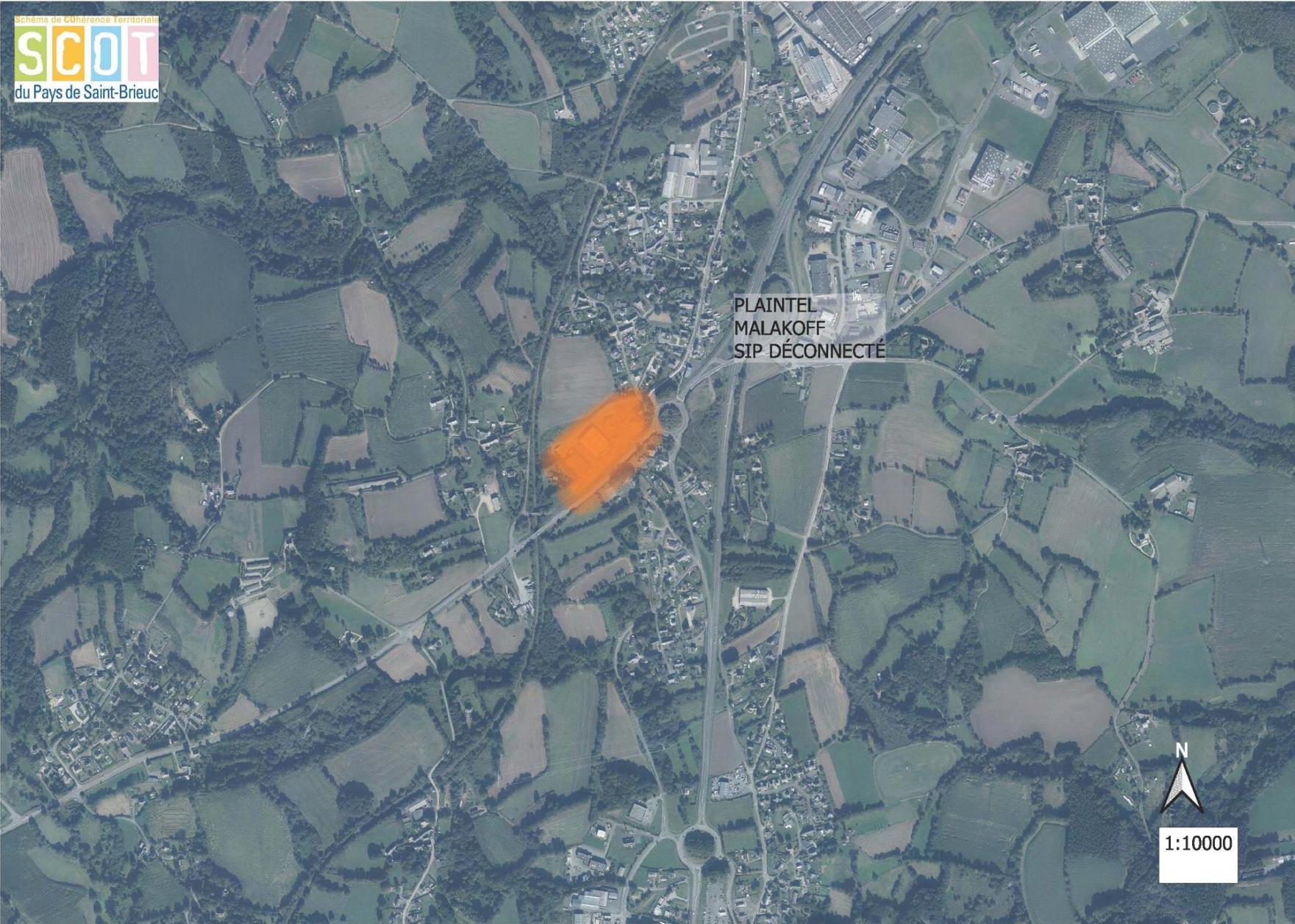




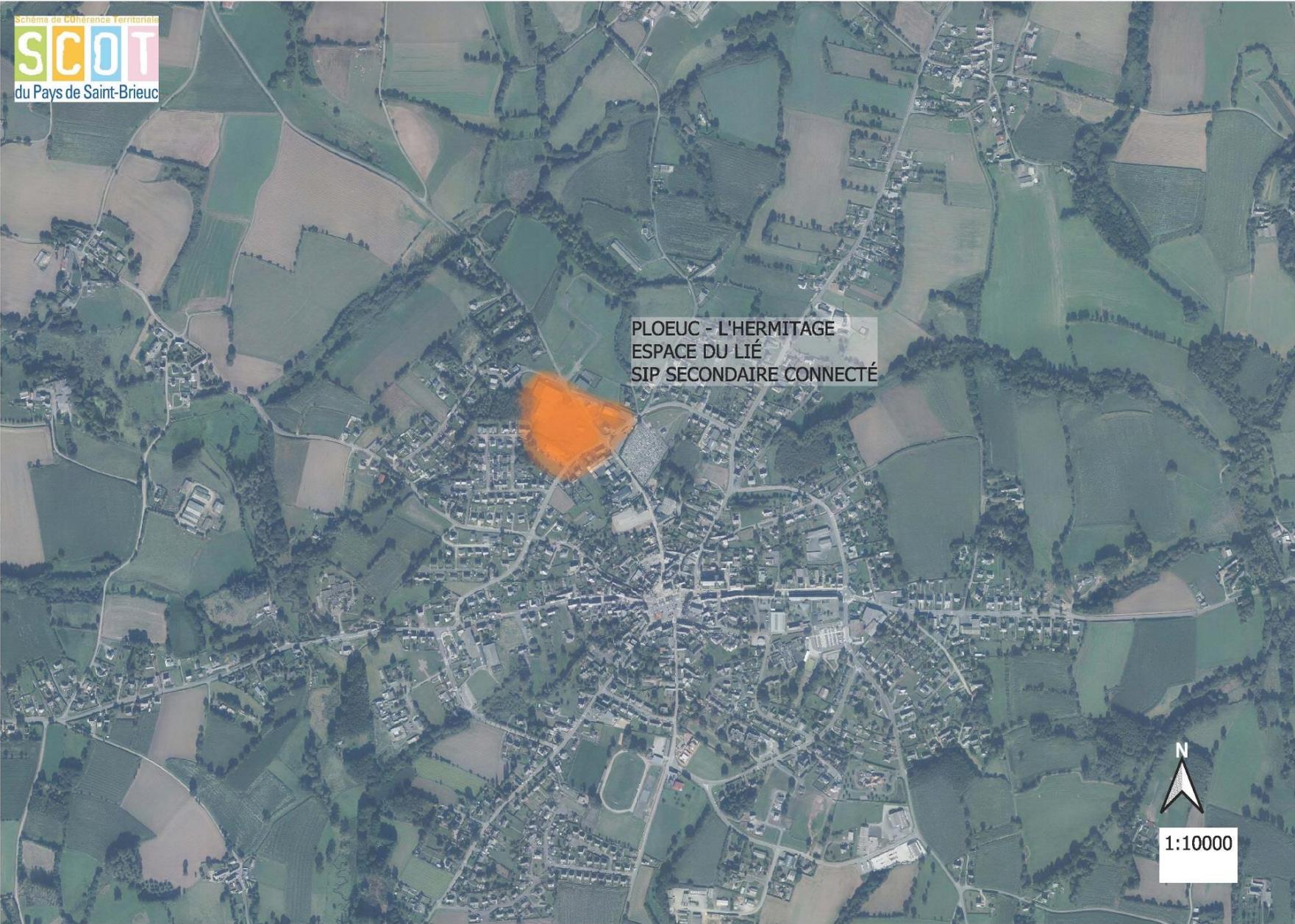


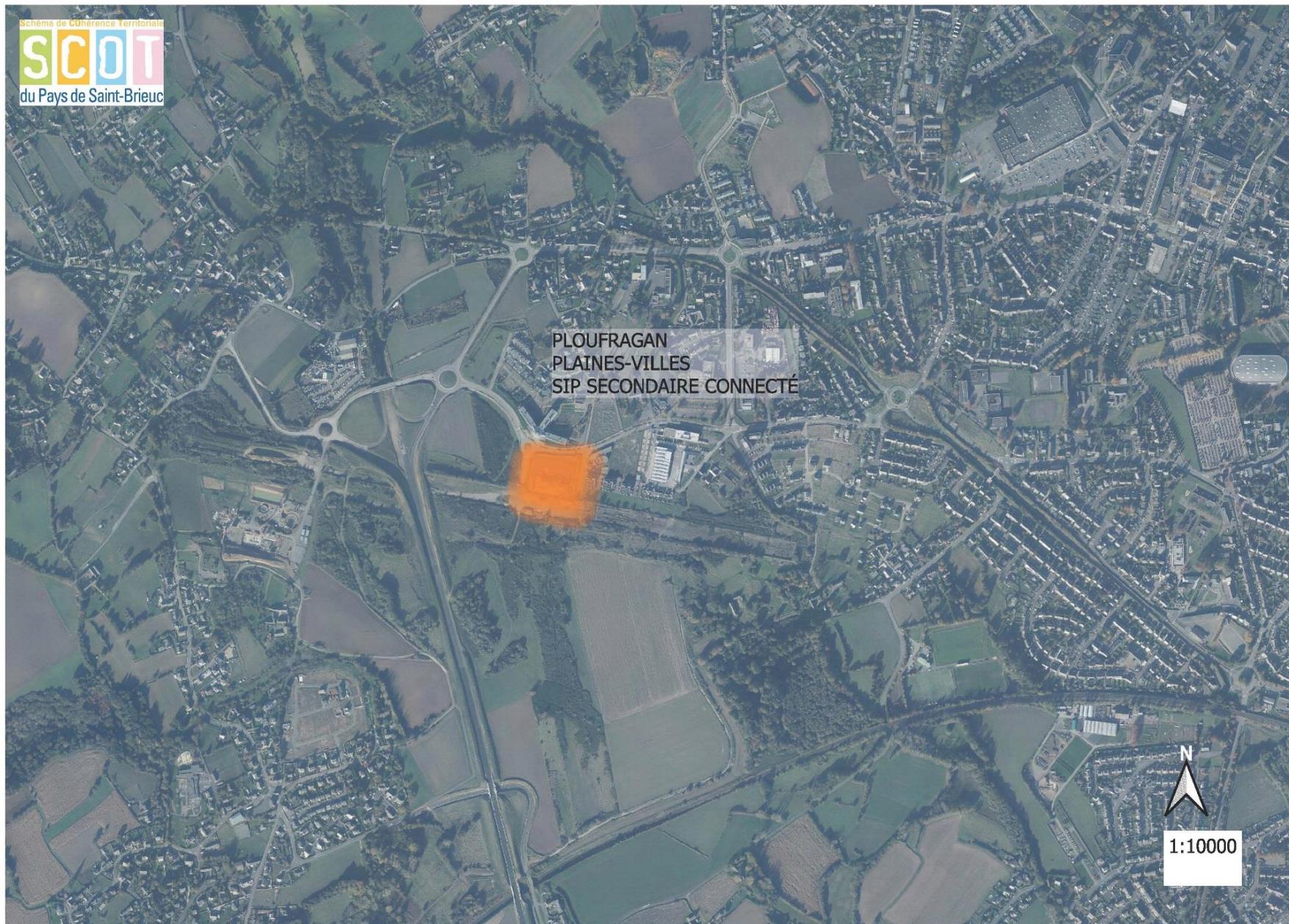










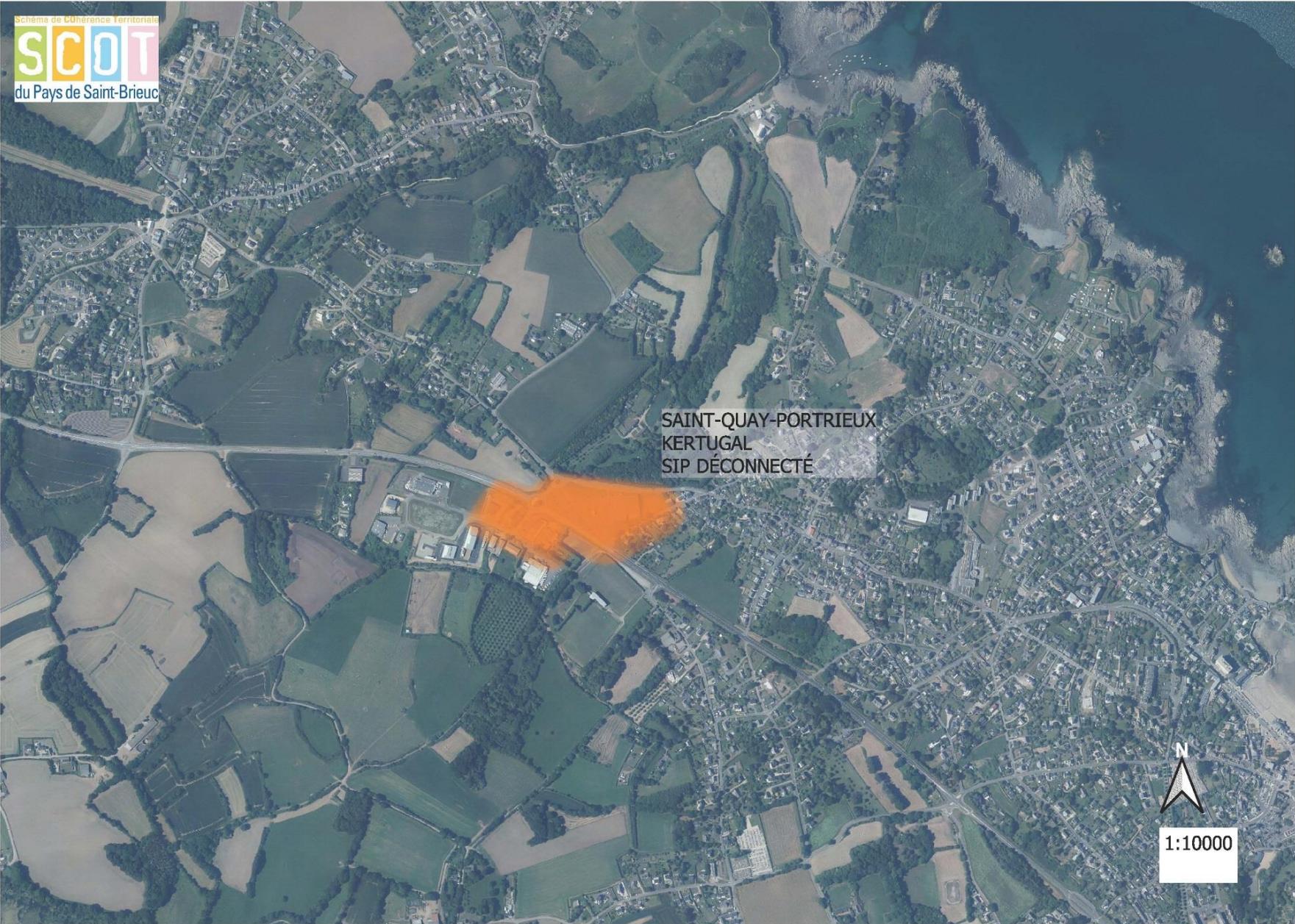














Localisation des fenêtres paysagères

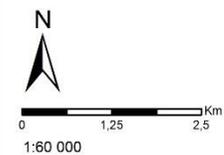


FENETRES PAYSAGERES RD 786 [OUEST]



Légende

-  Perspectives visuelles (cônes de vue)
-  Fenêtres paysagères
-  Routes principales



Sources : Fenêtres paysagères SCOT - routes BD TOPO IGN
Production : Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - SCOT
Edition : 13/11/2023



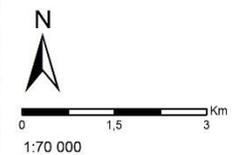


FENETRES PAYSAGERES RD 786 [EST]



Légende

-  Perspectives visuelles (cônes de vue)
-  Fenêtres paysagères
-  Routes principales



Sources : Fenêtres paysagères SCOT - routes BD TOPO IGN
Production : Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - SCOT
Edition : 13/11/2023



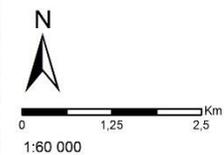


FENETRES PAYSAGERES RN 12 [OUEST] ET RD222



Légende

-  Perspectives visuelles (cônes de vue)
-  Fenêtres paysagères
-  Routes principales

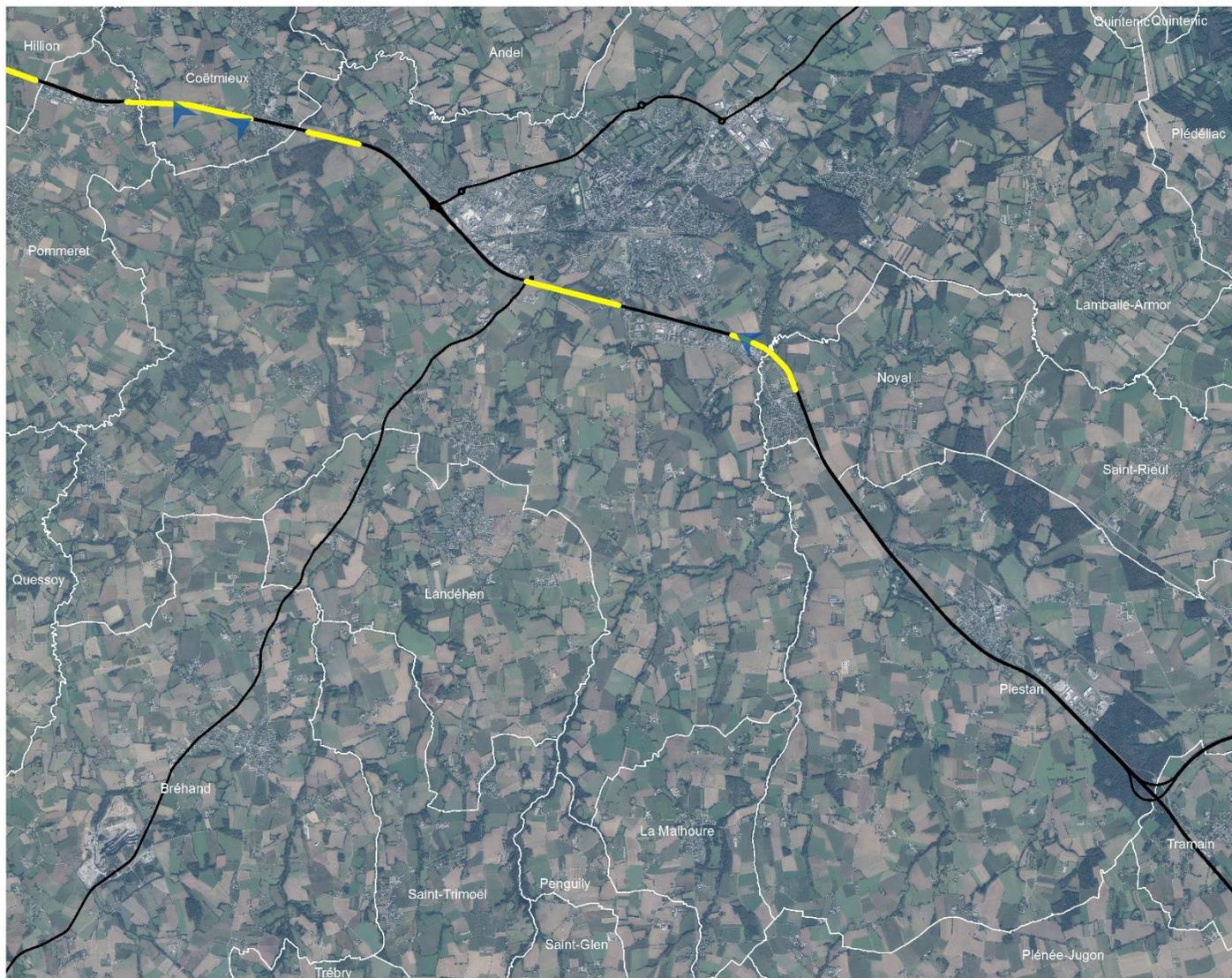


Sources : Fenêtres paysagères SCoT - routes BD TOPO IGN
Production : Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - SCoT
Edition : 13/11/2023



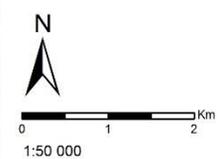


FENETRES PAYSAGERES RN 12 [CENTRE EST]



Légende

-  Perspectives visuelles (cônes de vue)
-  Fenêtres paysagères
-  Routes principales



Sources : Fenêtres paysagères SCoT - routes BD TOPO IGN
Production : Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - SCoT
Edition : 13/11/2023



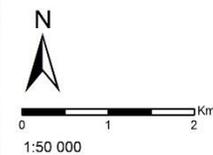


FENETRES PAYSAGERES RN 12 [SUD EST]



Légende

-  Perspectives visuelles (cônes de vue)
-  Fenêtres paysagères
-  Routes principales



Sources : Fenêtres paysagères SCOT - routes BD TOPO IGN
Production : Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - SCOT
Edition : 13/11/2023



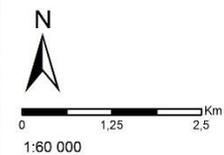


FENETRES PAYSAGERES RD700 [NORD]



Légende

-  Perspectives visuelles (cônes de vue)
-  Fenêtres paysagères
-  Routes principales



Sources : Fenêtres paysagères SCOT - routes BD TOPO IGN
Production : Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc - SCOT
Edition : 13/11/2023

