

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR



COMMUNE DE SAINT-QUAY-PORTRIEUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à notre délibération du 3 Novembre 2011 approuvant le P.L.U, puis modifié par délibération communale du 21 février 2013, puis mis à jour par arrêté intercommunal du 24/04/2018



Autre document exceptionnel : trois terre-neuvas échoués sur la grève du Portrieux. Ces navires, conçus pour la pêche à la morue, mais aussi pour le commerce (les terre-neuvas allaient livrer leur pêche jusqu'à Marseille) présentent un aspect visuel plus lourd que les goélettes islandaises uniquement conçues pour la pêche. Une charrette et quelques personnages apparaissent sur la grève (photographie originale - 1878).

SOMMAIRE

CHAPITRE I. DIAGNOSTIC	5
PREAMBULE	7
1- Présentation générale de la commune	7
1.1- Situation	7
1.2- Saint-Quay-Portrieux et l'intercommunalité	8
2- Historique	9
2.1- Le Portrieux : la pêche hauturière entre le XVI ^e et le début du XX ^e siècle	9
2.2- Saint-Quay : le tourisme balnéaire du milieu du XIX ^e siècle	11
2.3- Kertugal : le berceau de la commune	11
II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	12
1- Le milieu physique	12
1.1- Le relief	12
1.2- La géologie	14
1.3- Les zones urbanisées	17
1.4- Images d'hier et d'aujourd'hui	19
2- L'environnement naturel	27
2.1- Les espaces naturels	27
2.2- La valeur écologique des espaces naturels	27
3- Le paysage	32
3.1- Approche historique et structurelle	32
3.2- Approche qualitative et visuelle	40
4- L'environnement bâti	50
4.1- La typologie urbaine	50
4.2- La typologie du bâti	51
5- Le patrimoine	62
6- Les déplacements	64
7- Les équipements	67
III - LA DEMOGRAPHIE	69
1- La population	69
1.1- Une forte densité démographique	69
1.2- La population saisonnière	70
1.3- Variation de la population	71
1.4- Une population âgée	72
2- Les ménages	73
IV - LES LOGEMENTS	75
1- le parc communal	75
1.1- Évolution du parc de logements	75
1.2- Ancienneté des logements	76
1.3- Forte proportion de logements de petite taille	76
2- L'importance des logements collectifs	78
3- Le statut d'occupation	80
4- Les logements AIDÉS	80
5- Rythme de construction des logements	81
V - LES ACTIVITES ECONOMIQUES	85
1- L'emploi	85
1.1- Structure de l'emploi	86
1.2- Mobilité domicile travail	87
2- Le bâti à destination des activités	88

3-	Une activité économique en croissance	91
4-	Évolution de la structure de l'activité	94
4.1-	Le commerce	94
4.2-	Les services	96
4.3-	Industrie et artisanat	100
4.4-	L'activité portuaire	100
5-	Les zones d'activités	104

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 106

I -	Les besoins	107
1-	Équilibre social de l'habitat	107
2-	Développement économique	107
3-	Équipements	107
4-	Protection de l'environnement	108
II -	Les objectifs	109
1-	préserver et affirmer la qualité architecturale traditionnelle et l'organisation du tissu urbain	109
2-	assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire	109
3-	encourager l'Arrivée de nouveaux habitants	110
4-	protéger l'Environnement naturel et le littoral	110
III -	Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable	112
1-	Objectif d'équilibre	112
2-	Objectif de diversité et de mixité sociale	112
3-	Objectif de protection	113
IV -	Les perspectives d'évolution	114
1-	Habitat	114
1.1-	Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant	114
1.2-	Réceptivité des espaces dans les zones d'extension	114
1.3-	Offre potentielle totale	114
2-	Population	115
3-	Activités	115
4-	Cadre de vie et équipements	115
5-	Espaces naturels et agricoles	116

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U. 117

I -	Caractères généraux des zones	118
1-	Les zones urbaines (U)	118
2-	Les zones à urbaniser (AU)	139
3-	La zone agricole	145
4-	les zones naturelles et forestières	149
5-	Les règles qualitatives	154
6-	Le stationnement	154
7-	LA PRÉSERVATION DU COMMERCE	155
II -	Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme	156
III -	Programme d'équipement	157

CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL 158

I -	Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme	159
1-	Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral	159

2-	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain	164
II -	Les Servitudes d'Utilité Publique	165
III -	Autres prescriptions	168
1-	P.L.H.	168
2-	S.Co.T. du Pays de Saint-Brieuc	168
3-	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau	168
4-	Risques naturels	168
5-	Voies bruyantes	169
6-	Sites archéologiques	171
7-	marges de recul	172
8-	Divers	172
CHAPITRE V.	INCIDENCES DU PLU	173
I -	Incidences sur l'environnement bâti	174
II -	Incidences sur l'environnement naturel	174
CHAPITRE VI.	TABEAU DES SURFACES	177
1-	Les zones urbaines	178
2-	Les zones à urbaniser	178
3-	La zone agricole	178
4-	Les zones naturelles	178
5-	Les Espaces Boisés Classés - article L.130-1 du Code de l'Urbanisme	178

CHAPITRE I. DIAGNOSTIC

État initial du site et de l'environnement

Diagnostic socio-économique

CARTE DE LOCALISATION



PREAMBULE

1- *PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE*

1.1- Situation

La commune de Saint-Quay-Portrieux est située dans le département des Côtes-d'Armor à 20 km au nord de Saint-Brieuc, à 25 km au sud de Paimpol et à la même distance à l'est de Guingamp.

Saint-Quay-Portrieux est une commune littorale d'une superficie de 387 hectares, qui comprend une île. Elle est classée station balnéaire depuis 1921 et climatique depuis 1930.

La commune fait partie de l'arrondissement de Saint-Brieuc. Elle compose le canton d'Étables-sur-Mer avec Tréveneuc, Plourhan, Binic et Lantic.

Le territoire communal jouxte les communes suivantes :

- au nord Tréveneuc,
- à l'ouest Plourhan,
- au sud Étables-sur-Mer.

En 1999, la population totale de Saint-Quay-Portrieux comptait 3 434 personnes, en 2005 elle s'élève à 3 651.

1.2- Saint-Quay-Portrieux et l'intercommunalité

La commune adhère notamment aux structures intercommunales suivantes :

- Syndicat de l'Ic,
- Syndicat départemental d'électrification,
- Syndicat mixte du Port-d'Armor,
- Syndicat mixte de protection et de conservation du littoral,
- Communauté de communes du Sud-Goëlo,
- Syndicat mixte de l'aéroport de Saint-Brieuc,
- (Vigipol).

LOCALISATION INTERCOMMUNALE



2- HISTORIQUE



L'existence d'une communauté humaine à Saint-Quay-Portrieux remonterait à l'époque préhistorique.

Toutefois, le nom de la commune est hérité du patronyme d'un moine (saint Ké) débarqué au milieu du VI^e siècle en provenance de Cornouaille. Des éléments du patrimoine architectural et culturel sont empreints de cette légende historique : fontaine, procession, emplacement des bâtiments religieux.

La commune est aujourd'hui constituée de trois quartiers : Le Portrieux, Saint-Quay et Kertugal.

De leur période historique et économique spécifique, ils ont conservé une identité urbaine marquée.

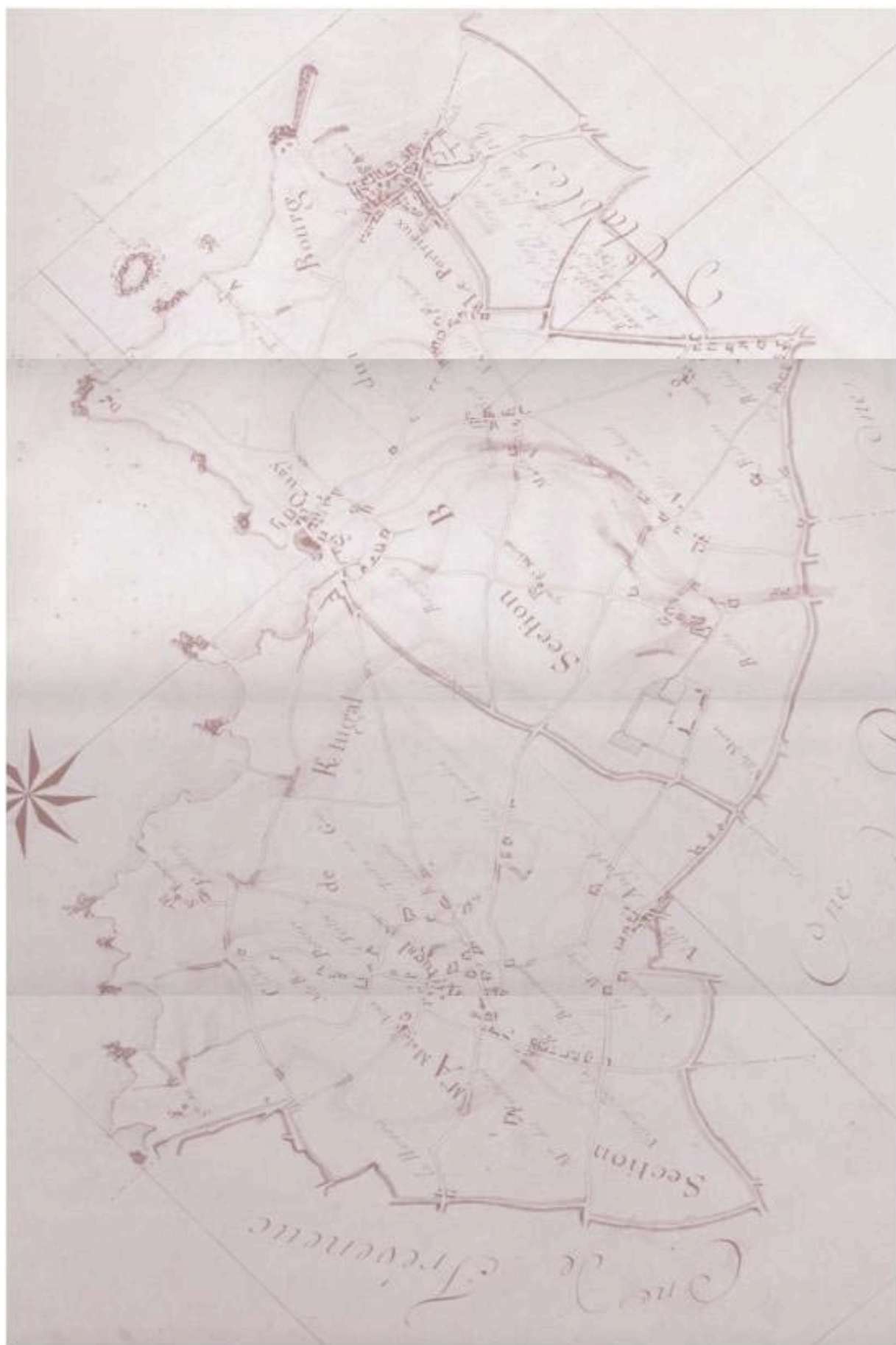
2.1- Le Portrieux : la pêche hauturière entre le XVI^e et le début du XX^e siècle

Les premiers rôles d'embarquement au Portrieux datent de 1514.

Avec le port de Saint-Malo, ces embarquements furent les premiers au départ de France, immédiatement après la découverte de ces nouvelles terres. Économiquement et socialement la pêche lointaine à Terre-Neuve et en Islande était une des sources de revenu principales et rythmait la vie des habitants du Portrieux et des zones géographiques avoisinantes, notamment Kertugal. Les chapelles de marins, à Kertugal et au Portrieux, sont riches de cette mémoire locale.

Aujourd'hui, la pêche reste une activité majeure de la commune. Le port s'est adjoint une activité de plaisance.

Au sein de l'habitat dense du Portrieux sont restés des îlots constitués d'anciennes maisons de pêcheurs ainsi que des maisons d'armateurs.



2.2- Saint-Quay : le tourisme balnéaire du milieu du XIX^e siècle

Les origines du tourisme balnéaire sont étroitement liées à la religion. Les premiers « retraits » furent des femmes de grandes familles de Guingamp, accueillies dans la communauté religieuse de Saint-Quay en 1841, dont la réputation dépassa bientôt la région bretonne, donnant naissance à « l'industrie des bains de mer ». Cette association religion-tourisme fut le berceau du développement touristique de la commune.

De façon plus contemporaine, le développement touristique s'accélère en 1919 avec l'accession à la mairie de Saint-Quay-Portrieux d'Alfred Delpierre. Porteur de projets ambitieux, il fit réaliser durant une vingtaine d'années de magistrature le casino, le stade nautique, le chemin de corniche, le cinéma-dancing, les réseaux d'évacuation et d'eau courante, l'approvisionnement en gaz. Le réseau d'assainissement date également de cette époque. Ces choix ne firent que confirmer les orientations d'origine d'un tourisme sélectif. Le paysage urbain s'en trouva progressivement modifié : villas insolites et vastes installées en bord de mer, villas typées : « villas Corlouer », le petit chemin de fer des Côtes-du-Nord.

2.3- Kertugal : le berceau de la commune

Ce quartier n'est pas précisément marqué par une date historique comme les deux autres quartiers de Saint-Quay-Portrieux.

Kertugal est issu d'un noyau historiquement constitué autour d'un "port" qui se trouvait sur la grève de Fonteny.

Il est ensuite devenu la mémoire de l'ensemble avec une identité rurale et une vie communautaire dense animée par une population plus modeste.

C'est à Kertugal que sont nés des commerces mixtes tenus par les veuves de marins, les lavandières au service des habitants des autres quartiers plus citadins, quartiers perçus comme destinations aventureuses encore au début du XX^e siècle.

Il reste aujourd'hui cette atmosphère particulière d'authenticité, de ruralité relative : homogénéité des lieux et des constructions, murs aux pierres épaisses, talus...

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1- LE MILIEU PHYSIQUE

1.1- Le relief

Considéré dans son ensemble, le territoire communal se trouve au bord d'un plateau qui s'abaisse, plus ou moins régulièrement, entre la limite communale Ouest et le littoral.

Le ban communal présente une dénivelée plutôt marquée malgré sa faible amplitude absolue. Le point le plus haut se situe à la pointe Nord-Ouest à 73 mètres. L'altitude moyenne la plus basse — 10 mètres — est localisée au sud-est en longeant le port du Portrieux.

Depuis le point culminant, le territoire s'abaisse rapidement vers l'Est, et, au-delà du lieu-dit Les Fontaines, il présente l'amorce d'un vallon partiellement boisé et qui se poursuit en s'approfondissant sur le territoire communal de Tréveneuc.

Au sud de ce vallon, le terrain communal, après s'être relativement abaissé, se relève assez sensiblement au niveau du village de Kertugal, dont la chapelle se trouve au point NGF 56,18 mètres. Vers le Nord, le territoire continue de se relever jusqu'à l'altitude moyenne de 60 mètres et atteint 63,73 mètres puis s'abaisse progressivement jusqu'au sommet des falaises escarpées du Romeur dont l'altitude moyenne est de l'ordre de 30 mètres.

À l'Est du quartier de Kertugal, le territoire s'abaisse doucement et régulièrement, d'une part jusqu'à la grève de Fonteny que flanque un petit espace boisé, et d'autre part jusqu'à la grève de la fontaine Saint-Quay.

Au Sud et en partant du nouveau cimetière, le territoire, après avoir culminé à 45 mètres, s'abaisse légèrement pour constituer un plateau assez uniforme à l'altitude moyenne de 40 mètres, à l'exception toutefois d'une butte de 50 mètres couronnée par un ancien moulin-à-vent restauré. À l'Est de cette butte, le territoire s'abaisse progressivement, d'une part vers la grève de l'Isnain et la grève Noire, et d'autre part vers le centre de Saint-Quay.

Plus au sud, le territoire présente une topographie relativement peu accidentée ; on note toutefois qu'il tend à se relever vers l'Est, en direction du sémaphore haut de 39 mètres.

Enfin la partie Sud-Ouest du territoire communal, limitrophe du territoire d'Étables-sur-Mer, après avoir culminé à l'altitude 40 mètres, s'abaisse progressivement vers le centre du Portrieux, lequel se trouve à une altitude moyenne de l'ordre de 10 mètres.

La façade maritime de Saint-Quay-Portrieux se développe sur un peu plus de 5 km de longueur et offre des sites diversifiés : plages de sable alternant avec des grèves demeurées à l'état sauvage, que surplombent des falaises rocheuses escarpées et déchiquetées. En suivant le chemin de corniche depuis le port jusqu'à la pointe du Sémaphore, la dénivelée de 20 mètres est sensible. Entre cette pointe et la falaise surplombant la grève de Fonteny, l'altitude se stabilise à 20 mètres. Plus au Nord, elle atteint une moyenne de 30 mètres pour se réduire rapidement jusqu'à la chapelle Saint-Marc.

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



Sources : Carte IGN 2005, carte CGE 2002



1.2- La géologie

Le massif de Saint-Quay-Portrieux est constitué en grande partie de roches plutoniques intrusives, et plus localement de dépôts éoliens et d'alluvions.

➤ *Les roches plutoniques*

L'intrusion s'étend principalement selon une bande étroite orientée Est-Ouest parallèlement à la foliation du secteur depuis Tréméven à l'Ouest jusqu'au plateau des Hors, au large de Saint-Quay-Portrieux. Ce massif couvre toute la commune et déborde sur Étables-Sur-Mer, Plourhan et Tréveneuc. Il est de taille réduite — 30 km² environ — et est âgé d'environ 570 millions d'années.

Une grande faille a joué au tertiaire sur toute la Bretagne provoquant l'effondrement de la Bretagne occidentale. Elle pourrait expliquer la séparation et la formation des roches de Saint-Quay.

Cette formation est constituée de diorites et de gabbros.

Les diorites, moyennement sombres, sont formées de minéraux noirs et de minéraux gris blancs. Elles sont dominantes à l'affleurement.

Les gabbros sont plus noirs du fait d'une plus grande proportion de minéraux sombres de tailles variables.

L'altération rend la roche friable et la transforme en sable grossier sur une épaisseur de 7 à 8 mètres. Le matériau est tendre et se comporte comme un sable légèrement argileux, compact, mais garde tous les aspects de la roche initiale.

La diorite se retrouve dans les galets sur les plages de la Comtesse et la falaise. Très altérée en surface, elle donne le sable noir des plages. L'île de la Comtesse est ainsi reliée à la terre par l'accumulation de sable provenant de la falaise et de la dérive littorale.

La partie intérieure de Saint-Quay-Portrieux présente un relief plan sur substrat métamorphique, dominé par une légère cuesta en limite Ouest et Sud-Ouest de la commune (de Kertugal au Ruello), propice à l'activité agricole.

➤ *Les dépôts éoliens*

Les loess de couverture sont des sédiments d'origine éolienne. Ils peuvent être datés du maximum du froid de la dernière glaciation (pléniglaciaire supérieur du Weichsélien). À cette époque, le niveau marin était au plus bas et les fines poussières provenant des formations estuariennes exondées ou des alluvions déposées par le fleuve de la Manche se sont déposées sur les surfaces planes ou ont été plaquées par le vent contre les reliefs.

➤ *Les alluvions holocènes*

Ces sédiments apportés par les rivières actuelles constituent le sommet du remplissage des fonds de vallées parcourues par des ruisseaux permanents. Ces formations sont constituées en surface de sédiments fins : sables, limons, argiles, tandis qu'en profondeur, le matériau est plus grossier.

➤ *En prolongement du massif et au niveau de la mer*

Les sols sont constitués de la façon suivante :

- les dépôts anthropiques : formation superficielle. Sur le territoire communal, il s'agit du remblai de Portrieux. Ils sont constitués de mise en réserve de terre ou de gravats ;
- les dépôts marins superficiels sont de deux types : les sables et graviers des plages et les vases.

Au pied des falaises au sud de Saint-Quay-Portrieux s'étendent des dépôts de sables fins dont le grain moyen s'abaisse souvent au-dessous de 0,2 mm. La plus importante étendue se situe sur la plage de la Comtesse.

En milieu abrité, dans le port, les sédiments vaseux sont dominants. Ils résultent de la décantation des particules fines arrachées aux falaises par l'érosion marine.

➤ ***La géologie marine***

Les sables marins sont de fins à moyens, localement grossiers à très grossiers en allant vers le large. Au sud des roches de Saint-Quay s'étend une couche de sable fin. Les zones de cailloutis sont limitées aux abords immédiats des roches de Saint-Quay.

GEOLOGIE



Source : carte BRGM 2003

Formations superficielles			Limites communales
Dépôts anthropiques		Dépôts éoliens	
	Remblais		Loess de ouverture
Dépôts marins		Dépôts fluviatiles	
	Vases		Tourbes holocènes
	Sables et graviers des plages		Alluvions fluviales holocènes
Protérozoïque supérieur		Géologie marine	
Roches plutoniques			Sables fins, plus ou moins envasés
	Diorites et gabbros de St-Quay-Portrieux		Sables moyens, avec débris coquilliers épars
Formations sédimentaires détritiques			Sables grossiers, graviers et cailloux
	Formation de Binic : paragneiss		

1.3- Les zones urbanisées

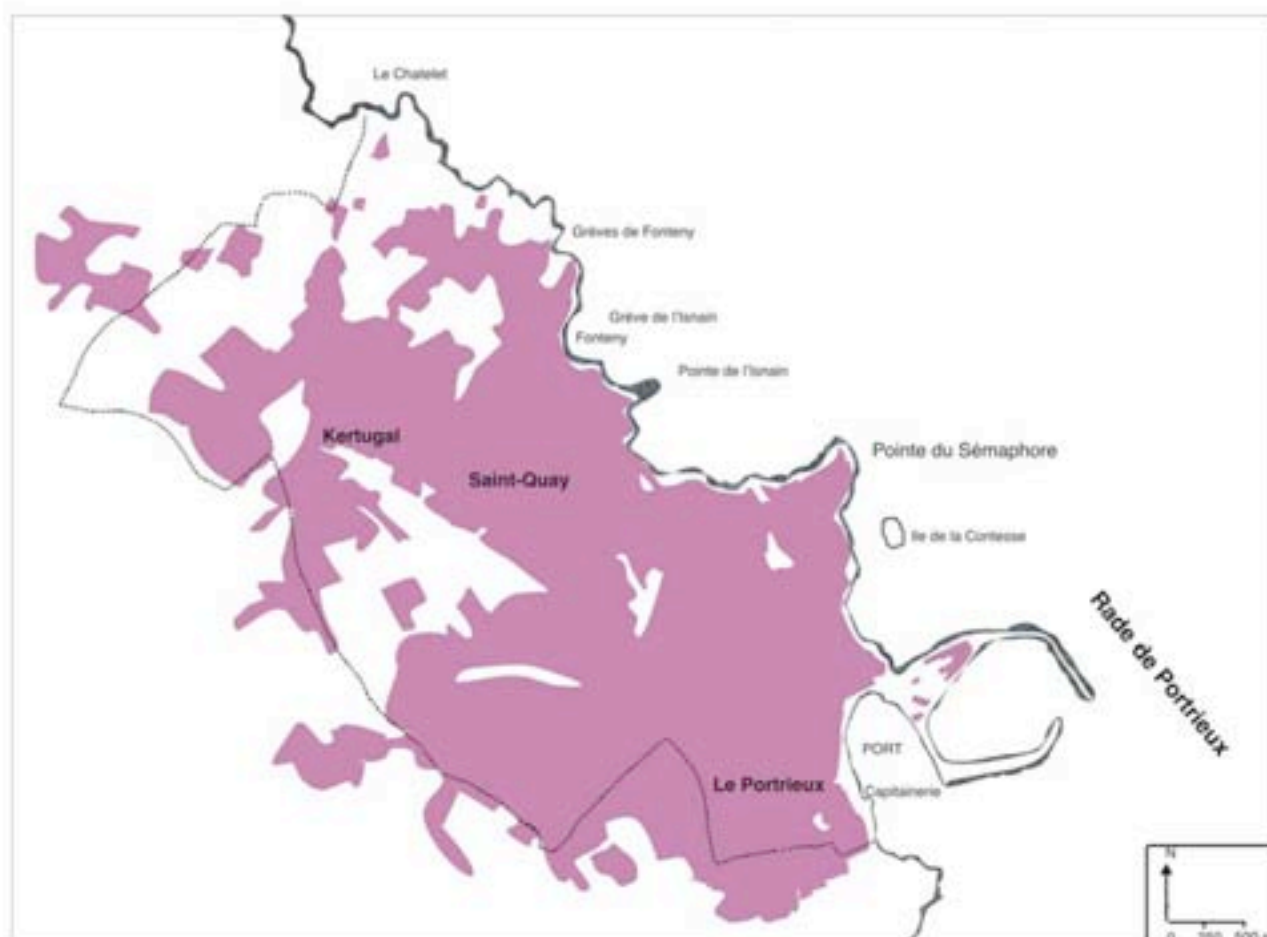
➤ ***À l'intérieur des secteurs urbanisés de la commune, on peut distinguer différentes zones aux morphologies bien différenciées***

- Le Portrieux : regroupés autour de la chapelle Sainte-Anne, le long du quai de la République, les constructions anciennes, très denses, bordent les venelles du port ;
- le noyau ancien de Saint-Quay : il présente au contraire un aspect hétérogène où cohabitent bâtis anciens et constructions modernes. Les aménagements de l'espace public réalisés sur ce secteur ont toutefois permis de lui redonner une certaine unité qui permet de l'identifier plus clairement comme centre-bourg ;
- Kertugal : le bâti rural ancien, très homogène, est prolongé par des clôtures de murs composés de très grosses pierres à leur base.

➤ ***Les extensions récentes***

Elles se sont développées à partir du bâti ancien, en prenant appui sur les voies de circulation, soit par des constructions individuelles (cas le plus fréquent), soit par des opérations groupées de lotissement comme Les Ermos ou au Grand-Pré, par exemple. Les styles architecturaux y sont totalement hétérogènes : balnéaire du début du xx^e siècle, néo-breton, contemporain, voisinent avec des bâtiments ou groupe de bâtiments anciens.

PARTIES URBANISEES



1.4- Images d'hier et d'aujourd'hui



Autre document exceptionnel : trois terre-neuts échoués sur la grève de Portrieux. Ces navires, conçus pour la pêche à la morue, mais aussi pour le commerce (les terre-neuts allaient livrer leur pêche jusqu'à Marseille) présentent un aspect visuel plus lourd que les goémones islandaises uniquement conçues pour la pêche. Une clochette et quelques personnages apparaissant sur la grève (photographie originale - 1978).



Aux constructions préservées, se sont juxtaposées de plus récentes, massives, de qualité visuelle variable. L'ensemble offre une apparente hétérogénéité de façade, mais la ligne globale du paysage environnant le port demeure.



La grand-rue du Portrieux (actuelle rue Clemenceau), avec ses commerces anciens (carte postale - début XX^e siècle).



Le réaménagement de la rue semi-piétonne, en conjuguant : hauteur des constructions, pente des toits, ouvertures, pavés et dénivelée de la rue, présence de devantures et d'enseignes du début du XX^e siècle a préservé le caractère de la grande rue commerçante du vieux quartier du Portrieux.



Le petit train traverse les champs (actuelle rue du Martouret), au-dessus de Saint-Quay. Le convoi n'est composé que de la petite locomotive, d'un wagon de marchandise et deux wagons de voyageurs (carte postale - années 1920).



Le paysage général, vu du haut de St- Quay, se repère entre les arbres aujourd'hui présents.



Façade du casino, côté mer. Une multitude de cabines de bains occupait les « terrasses de Saint-Quay ». La plage accueillait de nombreuses tentes louées par les baigneurs (carte postale, - années 1930).



La densification urbaine est particulièrement sensible dans le quartier de Saint-Quay. Les constructions ont pris la place de la quasi-totalité des espaces verts visibles sur la carte du dessus. Le paysage de bord de mer est géométrique, apparemment organisé.

L'immeuble dépassant, de cinq étages, la crête des toits, en prolongement de la plage, capte le regard du visiteur. Quelques anciennes constructions en arrière-plan ne font plus que se deviner alors qu'elles apparaissaient imposantes en 1930.



Le casino, vu depuis la « rue neuve ». A côté du casino, se trouvent de nombreuses baraques en bois abritant autant de boutiques (carte postale - années 1920).



St-Quay présente toujours un aspect aéré. Au bâti ancien se sont juxtaposées des constructions modernes. L'habitat collectif y est fort représenté. La dénivelée du site rend particulièrement sensible le paysage à ces constructions récentes.



La grand-rue, à Kertugal. Suite à un incendie survenu dans les années 1920, il sera interdit de continuer à construire des toits en chaume. Noter le panonceau sur le mur, à droite : « débit de boissons, épicerie, mercerie, charcuterie » (carte postale - début XX^e siècle).



Malgré les évolutions du bâti, l'atmosphère rurale de la place située à l'entrée du quartier de Kertugal est conservée.

Le milieu physique : conclusion

Le ban communal présente une dénivelée globalement peu importante d'Ouest en Est mais est marqué de variations de relief complexes.

Il s'achève par une bande littorale constituée d'un paysage de falaises et de plages.

Le massif est constitué de diorites et de gabbros et plus localement de dépôts éoliens et d'alluvions.

Les parties urbanisées couvrent plus de 60 % du territoire communal.

Le relief mouvementé présent sur le périmètre relativement étroit de la commune rend le paysage particulièrement sensible aux aménagements urbains et ruraux.

2- L'ENVIRONNEMENT NATUREL

2.1- Les espaces naturels

(source : matrices cadastrales)

Parmi les espaces non bâtis de la commune, seuls 4 % des 387 hectares de la commune sont aujourd'hui restés des espaces qualifiés de « naturels » (ni agricoles, ni entretenus).

Ils se situent dans la zone nord de Saint-Quay-Portrieux au niveau du vallon des Fontaines et sur le site du Romeur, au-dessus de la grève Saint-Marc.

L'agriculture a très fortement diminué par rapport au début du siècle. Les espaces cultivés sont surtout situés à la périphérie des zones urbanisées (même s'il reste des parcelles agricoles enclavées dans des dents creuses, et ces dernières sont en net recul). On les trouve au Nord de la commune, sur les sites de Porcuro, du Clos-Catho et du Coupe-Gorge ; à l'Ouest de la commune, on les retrouve au Minihiy, et autour de la Ville-Mario jusqu'aux abords du moulin Saint-Michel.

Le maillage bocager a largement laissé la place à l'urbanisation et a souffert du remembrement, même s'il perdure dans le secteur du Minihiy et de la Ville-Mario. Des chemins creux de qualité sont les témoins du maillage originel qui marquait le paysage.

Le reste des espaces non bâtis est constitué par les espaces verts publics ou privés disséminés dans la commune, ou les espaces proches de la mer difficilement accessibles (abords du sentier côtier GR 34). Le parc de la Duchesse-Anne, situé dans le vallon de la Berzéoué en plein centre de Saint-Quay, est particulièrement intéressant à ce point de vue.

Parmi les autres espaces boisés notons :

- le bosquet du Tertre au Gac,
- le parc du Manoir, entre la rue des Dolmens et la rue du Manoir,
- les boisements proches de la Ville-Mario,
- les espaces plantés au Sud du port (communiquant vers le site départemental de Port-Es-Leu),
- le parc communal situé en amont de la Berzéoué, rue de la Garenne/rue du Pont Grisot.

Sur le territoire de Saint-Quay-Portrieux, 16 hectares sont boisés ou en friches, c'est-à-dire moins de 5 % de la superficie communale. Rappelons qu'en limite du territoire communal on retrouve des espaces naturels de grande valeur, fonctionnellement et visuellement liés à Saint-Quay-Portrieux, comme la grève Saint-Marc en Tréveneuc, la Vallée en bas la Rue-Louais, le parc départemental de Port-Es-Leu à Étables-sur-Mer.

2.2- La valeur écologique des espaces naturels

➤ Les zones agricoles

Les espaces agricoles de la commune sont majoritairement composés de parcelles cultivées de façon intensive (maïs et autres céréales). Les prairies sont très peu représentées excepté dans le fond du vallon des Fontaines, ou encore dans le secteur de Porcuro/Clos Catho en rotation avec des cultures. La taille des parcelles s'est considérablement agrandie aux dépens du maillage originel.

De petites parcelles bordées de talus subsistent dans les rares zones résiduelles de bocage.

Ces talus, composés d'un soubassement de pierres recouvertes d'une épaisseur de terre, présentent un intérêt écologique certain. Ils sont capables de réguler l'écoulement des eaux et d'éviter l'érosion des sols. Par ailleurs, ils ont été plantés afin d'éviter leur éboulement.

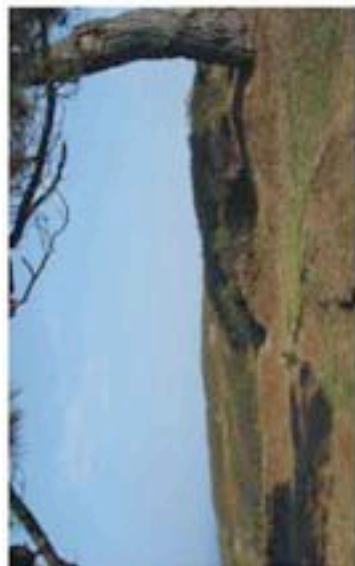
Les talus accueillent des espèces arborées comme les chênes pédonculés, les châtaigniers, les alisiers, et des espèces arbustives couvrantes comme les ajoncs, les genêts, les prunelliers... et d'autres espèces invasives comme les mimosas ou les buddleias et les éleagnus.

Le maintien des espaces agricoles a un intérêt écologique (pour l'infiltration des eaux, pour la conservation des talus et pour le maintien de la biodiversité). Son importance réside aussi dans la conservation du paysage et des vues de la périphérie de Saint-Quay-Portrieux.

Par ailleurs, elles assurent souvent la continuité non-bâtie avec les espaces remarquables, au Sud du Romeur notamment.



La Ville-Mario



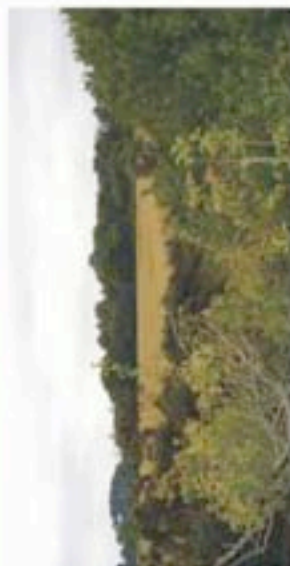
La lande océanique au secteur du Romeur.



La bande littorale naturelle, au niveau du Chatelet.



Le secteur agricole de la plaine, aux abords de la Ville Marie



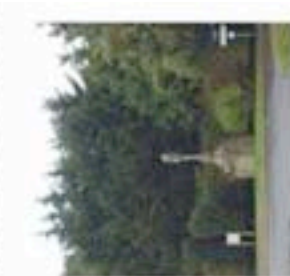
Le secteur agricole des abords du lieu dit du Coupe-Gorge.



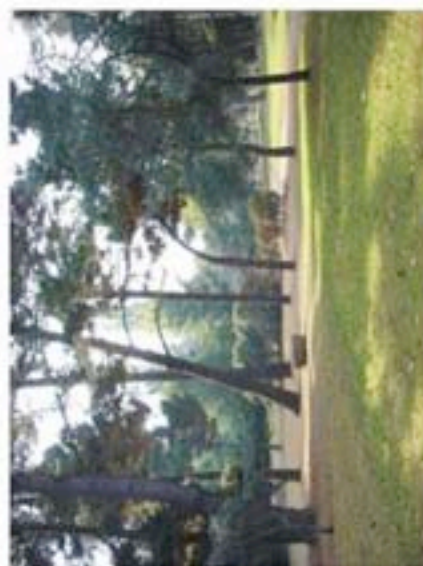
Trois exemples de chemins creux conservés ou convertis en route de faible emprise. (Rue des Chênes, La Horvaise, Parc de la Duchesse Anne)



Rue des Chênes.



Le secteur de la Rue Louais, à l'entrée du Chemin de la vallée.



Le parc de la Duchesse Anne, dans le vallon de la Berzboûe.



Le secteur agricole du clos Caño, alternant cultures, bosquets et friches



Les plantations Boulevard du Littoral, dans la continuité visuelle de la rue des Chênes.

➤ **Les parcs et zones boisées**

Malgré une répartition géographique variée des bois, la commune est peu boisée, à l'exception du secteur du vallon des Fontaines. Seuls des alignements remarquables ou du taillis simple apparaissent dans le paysage sur 4,5 hectares environ, soit seulement 1,15 % de la superficie communale. Par contre de nombreux bosquets de feuillus (châtaigniers, chênes, charmes, bouleaux, aulnes, alisiers) jouent un rôle très important dans la perception visuelle de la commune et le maintien d'espaces de respiration.

Les plantations de parc comprennent des espèces végétales plus variées dont l'acclimatation est permise par la douceur du climat de la frange littorale (mimosas, palmiers, tamaris, arbousiers...).

La seule présence importante de résineux sur la commune (exceptés dans les haies des particuliers ou sur les talus) est perceptible dans le parc de la Duchesse-Anne.

➤ **Les espaces « sauvages »**

Les espaces naturels (non agricoles) que l'on peut retenir sur la commune sont le bois du vallon des Fontaines et les landes du Romeur, et par extension les reliquats de friches et de landes : 11 hectares (soit 2,8 % de la superficie communale).

Le vallon des Fontaines, arrosé par un cours d'eau intermittent prenant sa source au manoir des Fontaines, présente des affleurements de diorites en sous-bois sur ses pentes boisées longeant la prairie pâturée. Il héberge aussi des milieux humides et son influence littorale est ressentie au niveau de la richesse botanique (présence d'espèces typiques telles que l'arum d'Italie, le frêne, la scolopendre...).

Le secteur de la Ville Mario présente également un espace humide accompagné d'un boisement.

➤ **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique**

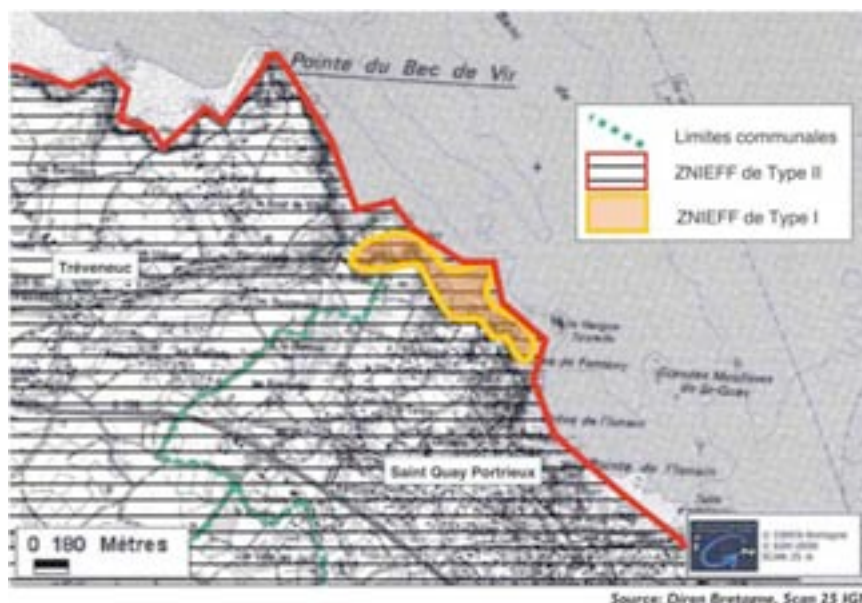
La lande du Romeur et le rivage de la commune ont fait l'objet de deux classements en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique).

• *ZNIEFF de type 2*

La quasi-totalité du territoire de la commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 (créée en 1992). C'est la ZNIEFF dite des Falaises-de-Plouha, qui s'étend des communes de Plouha à Pordic recouvrant cinq communes littorales. Cette partie de la côte du Goëlo est caractérisée par des falaises grano-dioritiques qui peuvent atteindre 100 mètres. Elles hébergent des landes sèches (ou mésophiles) dites primaires ou climaciques qui s'installent naturellement sur les falaises littorales, impropres à l'établissement d'arbres. Elles abritent une avifaune spécifique.



- ZNIEFF de type 1



La commune de Saint-Quay-Portrieux est concernée par une ZNIEFF de type 1 (créée en 1988) de 15 hectares, qui englobe la lande du Romeur et déborde sur la commune de Tréveneuc au niveau de la grève Saint-Marc. C'est la ZNIEFF de la Grève-Saint-Marc. Elle présente des pelouses littorales et des fourrés sur falaise d'intérêt botanique, avec notamment des formations végétales

typiques. Présence d'espèces tel-les que cranson du Danemark (*cochlearia danica*), silène maritime (*silena maritima*), jasione des montagnes (*jasione montana*), Perce-pierre (*crithmum maritimum*).

L'environnement naturel : conclusion

Un seul ensemble est reconnu pour sa qualité écologique et environnementale en tant que ZNIEFF de type 1, sur le site du Romeur.

Les espaces verts de la commune sont de bonne qualité, même s'ils restent peu nombreux.

Les zones agricoles se réduisent aux dépens de l'urbanisation périphérique consommatrice d'espace.

3- LE PAYSAGE

3.1- Approche historique et structurelle

L'analyse de trois cartes historiques permet, sur environ un siècle, d'étudier l'évolution de l'occupation des sols, et de définir les éléments stables du paysage et les mutations qui créent l'identité actuelle du territoire.

Sources : cartes IGN 1929 (type 1889), 1952 et 2000, Saint-Quay-Portrieux de Mathieu Petitjean, exploration de terrain.

➤ *Saint-Quay-Portrieux en 1929*

Le paysage de Saint-Quay-Portrieux est à cette époque essentiellement dominé par trois entités urbaines, où se regroupe l'habitat : Kertugal au nord, Saint-Quay au cœur, Portrieux au sud.

À ces ensembles urbains correspondent des éléments morphologiques forts. Des vallons perpendiculaires à la côte entaillent le plateau en bordure de mer, scindant le territoire communal en plusieurs ensembles morphologiques et visuels distincts, qui ont été occupés progressivement : le val des Fontaines et le tertre aux Druides (87 mètres) au nord; la fontaine Saint-Quay, le val de la Berzéoué et Saint-Michel dans Saint-Quay, le port et son anse à Portrieux. Citons enfin « la plaine » qui, en retrait de la bande côtière accueille les hameaux du Ruello, de la Ville-d'en-Haut et de la Rue-Louais.

Les zones urbaines sont centrées sur les points hauts ou en bordure de mer. Le rythme des constructions dans les années 1930 est rapide et on constate déjà l'existence d'une urbanisation résidentielle moins dense autour des cœurs de bourg.

L'occupation du sol de la commune de Saint-Quay-Portrieux en 1929 témoigne d'une exploitation agricole intense :

- les landes (probablement exploitées) et les prés (« landes et végétation basses » dans la légende des cartes) occupent une grande partie de la superficie communale, offrant un paysage rural breton découpé et vallonné, rythmé par les talus. Une végétation basse ou rase dominante y est associée à un sol peu profond à proximité de la côte ;

- les cultures sont essentiellement regroupées dans la partie plane et protégée de la commune, en arrière des bourgs et de la côte, en contrebas des coteaux du moulin Merlet et de la Ville-Aujart. Les cultures vivrières et les vergers à pommiers sont quant à eux disséminés autour et à l'intérieur de l'urbanisation ;

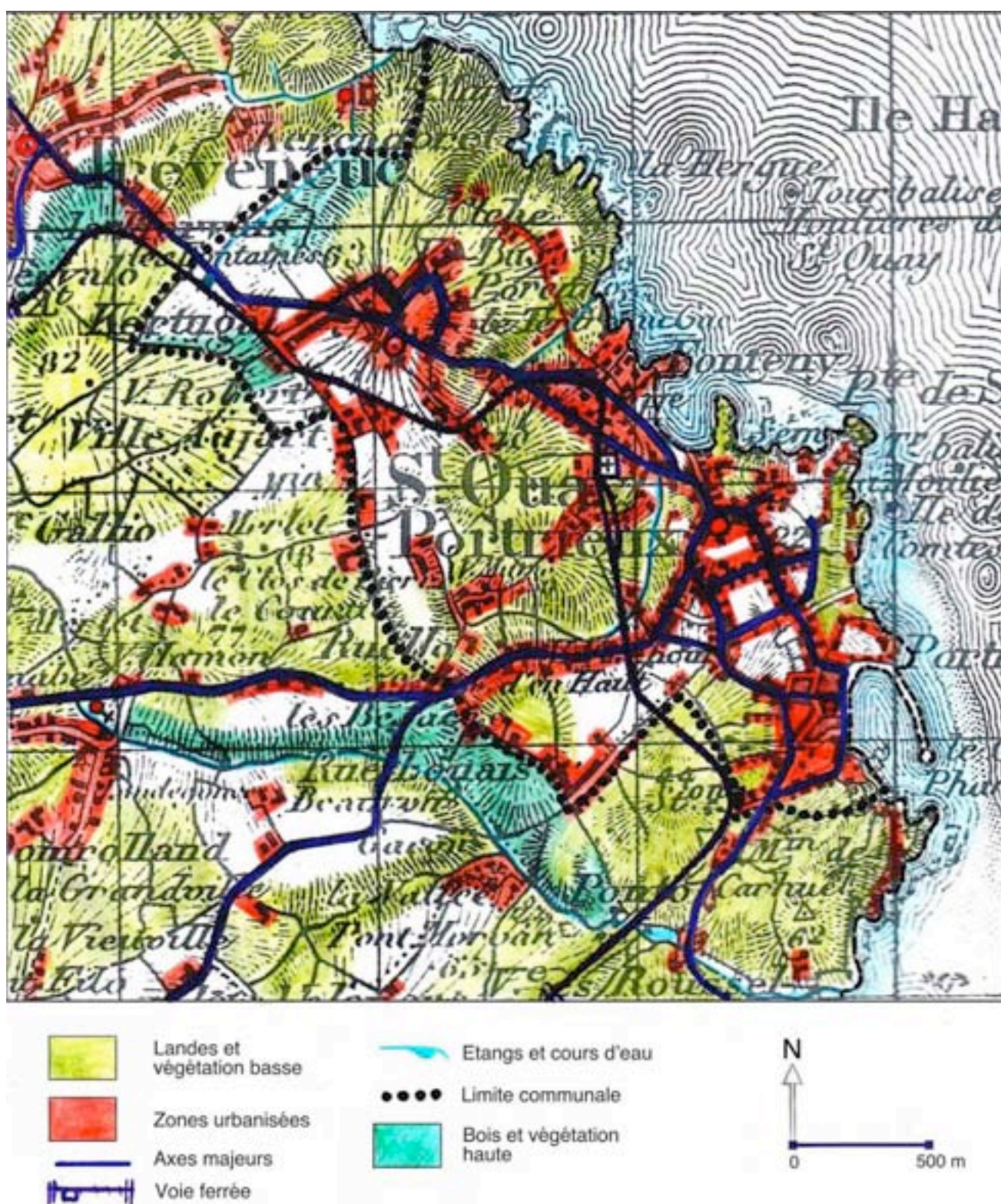
- les zones boisées restent minoritaires, recouvrent les reliefs marqués et ne sont pas exploitées. On les retrouve dans la partie encaissée du val des Fontaines, sur le coteau Ouest dominant « la plaine » de Saint-Quay-Portrieux et à l'extrême sud de la commune. Quelques parcs plantés ponctuent les bourgs historiques.

Les landes impliquent un paysage ouvert offrant de longues perspectives; les zones de cultures à l'habitat dispersé sont morcelées; les zones boisées très fermées sont implantées à la périphérie. Le paysage de 1929 est majoritairement ouvert et rural.

L'organisation du territoire est structurée par des éléments d'infrastructure identifiables :

- la voie reliant Étables, Saint-Quay-Portrieux et Tréveneuc, l'actuelle RD 1, permet de relier les villages de la côte à la préfecture Saint-Brieuc ;
- la route de Lanvollon et de Guingamp relie la commune à l'arrière-pays ;
- la voie ferrée (le « petit chemin de fer des Côtes-du-Nord » a quinze ans) relie Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux, puis Plouha et Paimpol. Le train dessert Portrieux, Saint-Quay et Kertugal ;
- le port et ses infrastructures associent pêche côtière et hauturière, ainsi qu'une activité de cabotage.

L'urbanisation se réalise le long des axes de transit et de desserte du territoire, mais aussi sur quelques zones restreintes de la bande côtière. L'habitat dispersé reste cependant la tendance dominante sur le reste du territoire. Une urbanisation diffuse relie déjà les bourgs de Saint-Quay et de Portrieux.



Saint-Quay-Portrieux en 1929

➤ *Saint-Quay-Portrieux en 1952*

En 1952, le paysage local a peu évolué en ce qui concerne les voies, les réseaux et les éléments majeurs qui structurent le territoire. Citons en revanche le développement des baignades situées sur les grèves les plus abritées, qui attirent les vacanciers et favorisent la construction de belles résidences secondaires dans les zones proches du rivage.

Les grandes mutations sont une fermeture progressive du paysage par la concurrence entre l'agriculture et l'extension régulière des espaces bâtis.

L'occupation du sol n'est pas bouleversée, même si une partie des landes évolue en friche à végétation haute, comme on le constate dans les zones périphériques. Au cœur de la commune, la plantation d'ensembles boisés en lieu et place des cultures est le signe d'une volonté d'aménager la station balnéaire.

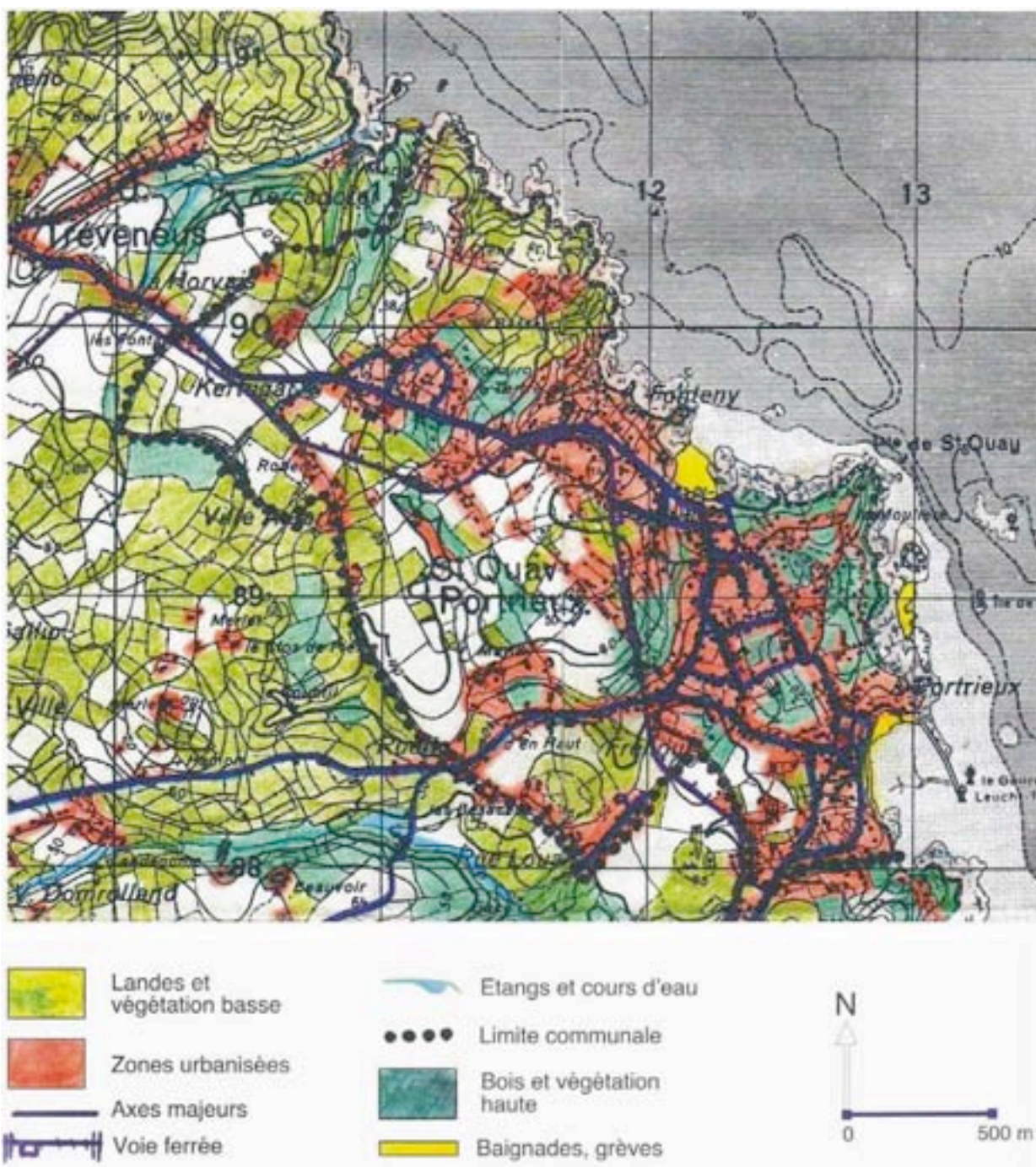
Une autre partie de la lande passe en culture, avec amendement des sols. Le paysage et le parcellaire ne sont pas affectés dans ce cas.

Quant à l'urbanisation, elle est importante et répartie dans une zone comprise entre la voie ferrée et le littoral, en particulier le long des axes de circulation. Notons que la bande côtière se densifie, à l'image du boulevard du Littoral, qui accueille de nombreuses résidences nouvelles.

Le bourg de Kertugal est désormais intégré au continuum urbain de Saint-Quay-Portrieux. Les hameaux comme La Horvais, Le Ruello, etc. se développent modérément.

Depuis les années 1930, Saint-Quay-Portrieux s'est beaucoup modernisée (gaz de ville, réseaux, etc.) et est devenue un centre d'attraction : les activités portuaires et de loisirs favorisent l'arrivée des estivants, la densification des centres villes (habitat collectif), et la construction d'équipement.

L'extension de la commune s'accélère rapidement par suppression du mitage urbain et construction d'un habitat individuel (villas), les cœurs d'îlots restants cependant souvent intacts.



Saint-Quay-Portrieux en 1952

➤ *Saint-Quay-Portrieux en 2000*

En 2000, le paysage et la structure urbaine de la commune ont subi de grandes transformations.

La voie de chemin de fer n'existe plus. Mais le tracé est en partie conservé et accueille, sur une partie de son tracé, la voie routière RD 786, infrastructure qui permet de contourner Tréveneuc et le centre de Saint-Quay-Portrieux par l'intérieur en direction d'Étables. Cette opération permet le délestage de la RD 1, mais aussi l'implantation d'équipements et de bâtiments d'activités.

Le bâti s'est implanté de part et d'autre de la RD 786 et le long de la RD 1. Le bourg de Kertugal devient un quartier résidentiel de Saint-Quay-Portrieux dont les deux centres restent en bord de mer.

L'enveloppe urbaine de Saint-Quay-Portrieux s'est donc déplacée et son périmètre a explosé. Les entrées de ville sont repoussées aux limites communales à Kertugal, à la Ville-d'en-Haut et vers Étables. Ces nouvelles « portes » de la commune sont marquées par des zones d'activités ou des zones résidentielles d'aspect commun.

Du côté mer, on achève d'urbaniser la moindre parcelle. Depuis le sentier des douaniers, l'étalement du bâti de la commune de Saint-Quay-Portrieux sur l'ensemble de la côte est généralisé.

Les espaces bâtis occupent maintenant deux tiers du territoire continental de la commune.

L'occupation du sol est bien modifiée. En effet, une partie de l'espace rural est devenue un espace urbain continu à proximité des noyaux urbains. Dans les zones péri-centrales, le bâti est encore un peu mité par des parcelles agricoles, mais cette situation est de plus en plus rare. En effet, celles-ci sont devenues des réserves d'urbanisation qu'il est de plus en plus difficile de relier au tissu existant.

L'espace rural a subi quant à lui des opérations de remembrement : les parcelles ont été agrandies et quelques talus ont été arasés. La Ville-Mario et son environnement sont le symbole de l'organisation actuelle de l'espace agricole.

Les espaces de landes ont le plus souffert des transformations. On n'en retrouve plus qu'au nord de la commune, en frange littorale.

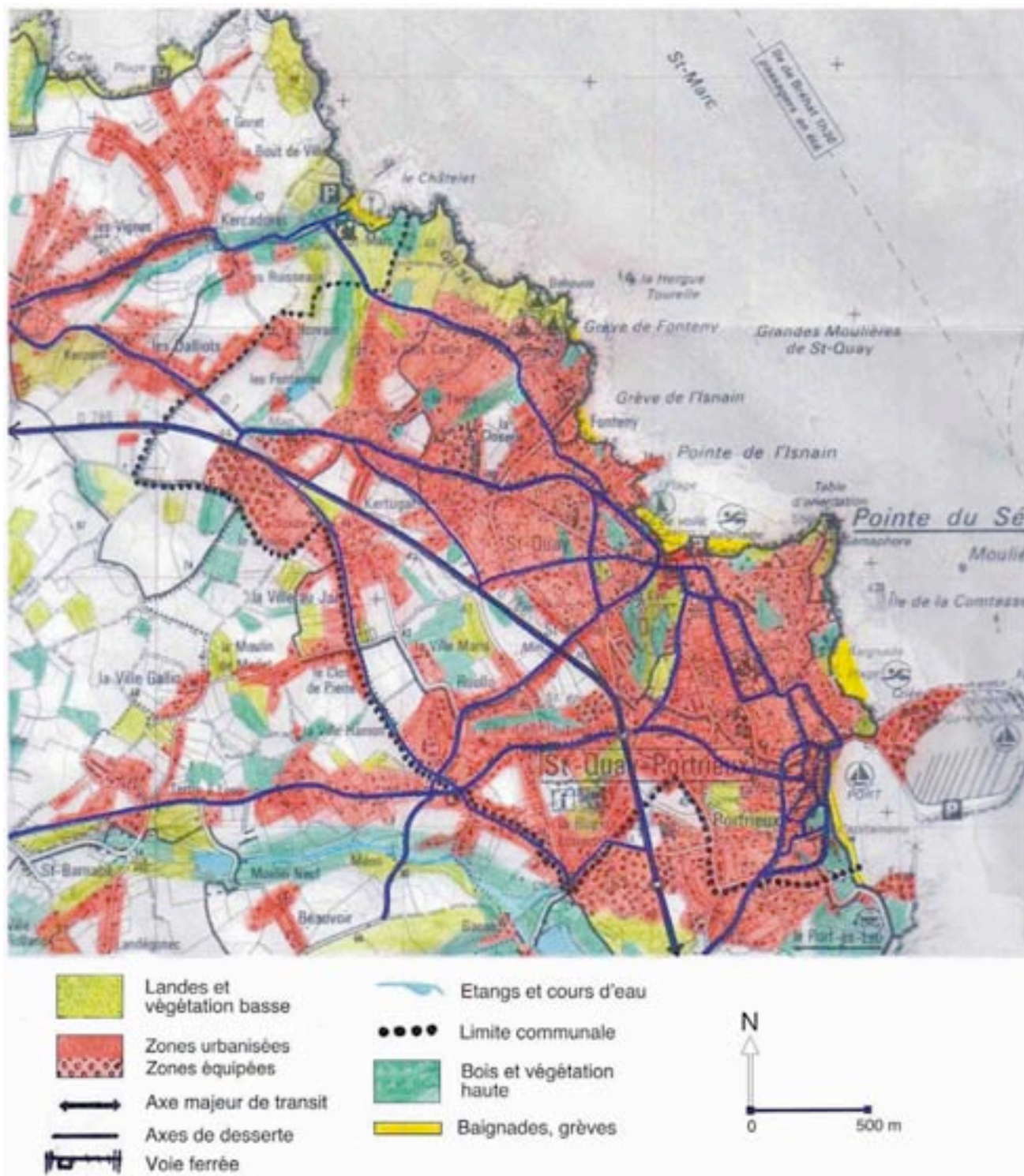
Les espaces boisés sont valorisés. L'espace boisé dans le vallon des Fontaines est protégé et développé, sans remettre en question l'espace agricole qui est déplacé plus loin. Au cœur de la commune, l'espace planté du val de la Berzéoué, au-dessus des Sablons, est protégé et aménagé en coulée verte.

Dans le même temps, une portion du GR 34 qui emprunte le sentier côtier est créée, et certains chemins creux sont réhabilités voire aménagés (ils sont aujourd'hui composés de haies plus développées et moins perméables aux vues).

Le paysage actuel de la périphérie de Saint-Quay-Portrieux est en particulier le fruit d'une évolution de la voirie et de l'extension urbaine des bourgs. L'urbanisation des espaces nus de la commune et une modification des pratiques agricoles ont contribué à la fermeture globale du paysage de la commune et à l'apparition, contradictoire, d'espaces très ouverts (open-field).

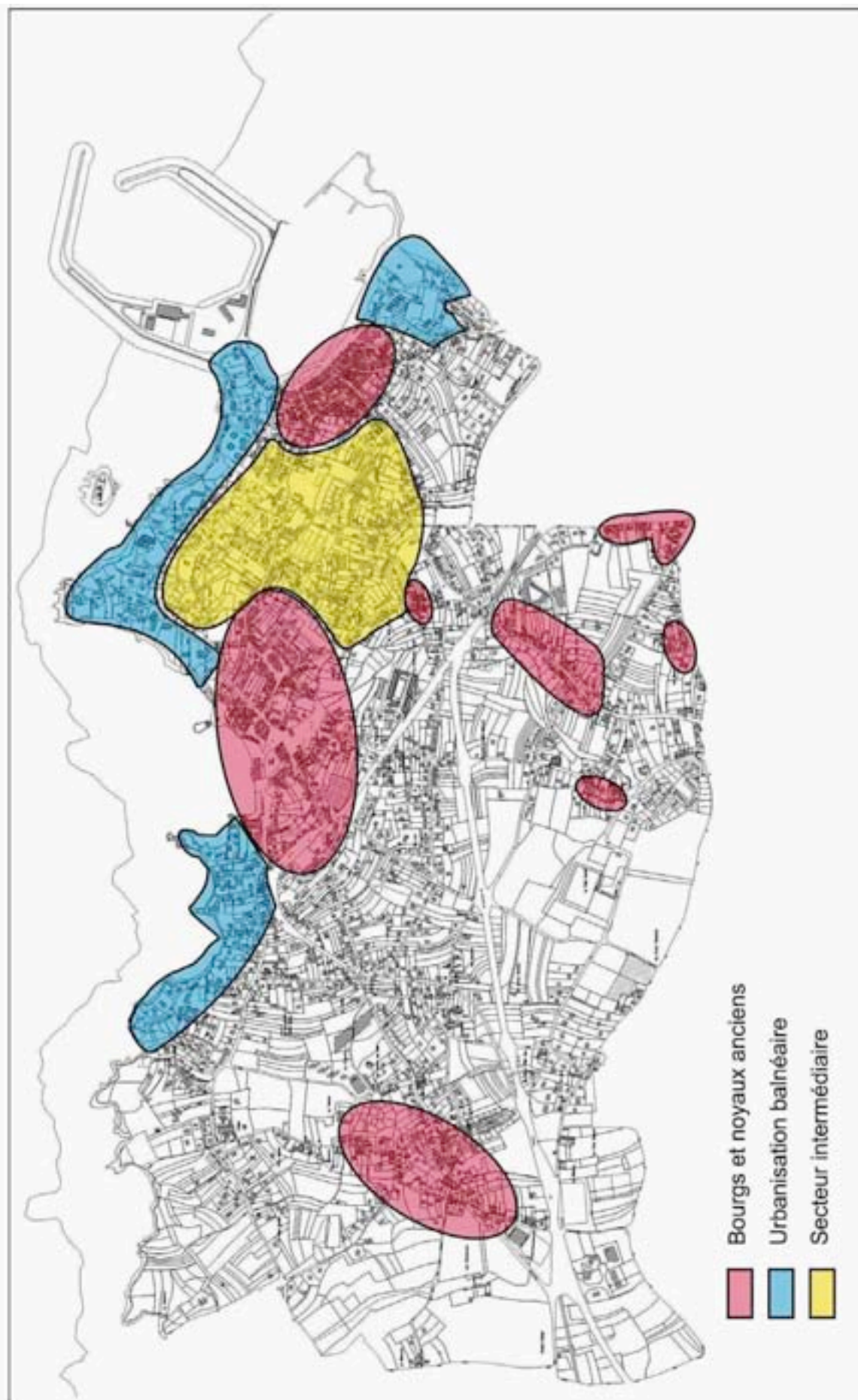
La commune a longtemps été agricole, puis l'industrie du tourisme a marqué ses paysages. Elle apparaît aujourd'hui comme une station balnéaire à vocation résidentielle et touristique. La structure urbaine de Saint-Quay-Portrieux est marquée depuis un siècle par une urbanisation rapide, accompagnée jusqu'en 1980 par une densification des centres.

Aujourd'hui, les extensions urbaines sont dispersées et ont plutôt tendance à déliter l'organisation urbaine globale de la commune.



Saint-Quay-Portrieux en 2000

TISSUS URBAINS CARACTERISTIQUES



3.2- Approche qualitative et visuelle

Ce paragraphe s'attache à la description des caractéristiques du paysage actuel de la commune de Saint-Quay-Portrieux, basée sur un diagnostic de terrain. L'approche visuelle sera essentiellement développée dans le cadre d'un travail sur les entrées de ville.

➤ *Le paysage quinocéen*

Aujourd'hui, au regard de l'analyse des cartes topographique et géologique, de l'occupation des sols, et des vues, on peut distinguer quatre grandes unités de paysage à Saint-Quay-Portrieux.

Les zones urbanisées

Cette unité recouvre une grande partie du territoire où l'on retrouve des secteurs aux morphologies bien distinctes (cf. carte des typologies urbaines ci-contre).

■ Les centres anciens

- Le vieux Portrieux : le bâti ancien et dense, composé de maisons de ville ou de maisons de pêcheurs et d'armateurs en pierre, est regroupé autour de la chapelle Sainte-Anne et communique avec le quai du vieux port par des venelles étroites ; aspect homogène (excepté sur le port) et labyrinthique, renforcé par le réaménagement de la rue semi-piéton Clemenceau.
- Le centre ancien de Saint-Quay : plus hétérogène, ce centre bourg présente un aspect plus aéré, mêlant bâti ancien très dense au-dessus de l'église, bâti moderne, et bâti récent avec un habitat collectif fort représenté.
- Le bourg de Kertugal : caractérisé par un bâti très ancien et rural, inscrit dans un tissu traditionnel en étoile ordonné autour d'un noyau marqué par la chapelle Notre-Dame-de-la-Garde.

■ Les quartiers résidentiels péricentraux qui les entourent

- Les îlots urbains de bord de mer : développés au cours du XX^e siècle, ces quartiers sont marqués par un bâti de grande taille et d'aspect cossu (villas) entouré de terrains relativement restreints. Le paysage de la pointe du Sémaphore présente de plus grandes parcelles et des talus végétalisés qui masquent les maisons et lui confèrent un aspect naturel et moins urbain.
- Les quartiers péricentraux : organisés de façon groupée et plus ou moins concentrique autour du Portrieux et de Saint-Quay, ils occupent toute la partie nord de la commune (une couronne de maisons de ville, une ceinture de collectifs plus récents puis un ensemble pavillonnaire). Les styles architecturaux y sont très différents : le type balnéaire du début XX^e siècle et le type néo-breton se mélangent au style ancien.

■ Les nouveaux quartiers périphériques (habitat ou activités)

Organisés généralement autour du bâti ancien, voire très ancien et rural (Manoir-à-Porcuro, Rue-Louais, Ville-Mario, etc.), ces quartiers résidentiels se sont développés :

- linéairement le long des voies de circulation par des constructions individuelles (Ville-d'en-Haut),
- de façon groupée grâce à des opérations d'ensemble (type lotissement au Cléhé, au Tertre, au Ruello...).

Les paysages produits sont ouverts, peu identifiables mais conservent des perspectives intéressantes. Le bâti y est peu élevé et d'aspect souvent standard. Ces ensembles réalisés au gré des opportunités foncières présentent rarement une cohérence avec le tissu voisin, renforçant ainsi l'impression d'éclatement du tissu bâti périphérique.

La zone agricole

Les derniers secteurs de la commune à posséder un caractère agricole sont le Minihiy et la Ville-Mario, ou encore le Coupe-Gorge et Porcuro/Clos-Catho en limite communale de Tréveneuc où l'exploitation du sol est moins intense (les prés alternent avec les champs).

Les paysages ouverts de ces zones sont rythmés par des restes de l'ancien maillage bocager qui a été remembré le plus souvent en vastes parcelles, laissant des perspectives et des ouvertures lorsque la topographie le permet. Le bâti rural dispersé reste en bon état et confère une certaine identité à ces paysages.

Le val des Fontaines

En contrebas de Kertugal, et à cheval sur les communes de Saint-Quay-Portrieux et Tréveneuc, le vallon prend sa source au manoir des Fontaines et se termine à Saint-Marc en Tréveneuc. C'est une unité de paysage unique à Saint-Quay-Portrieux, marquée par ses pentes boisées abritant des affleurements dioritiques. On y trouve un cours d'eau intermittent et des milieux humides d'un intérêt écologique particulier (flore littorale typique).

La profondeur du paysage et les perspectives offertes sont marquées par une absence de perception visuelle du bâti et un panorama sur la mer. La faible constructibilité actuelle de cette zone a permis de limiter le développement d'une urbanisation non traditionnelle.

La zone littorale naturelle

La façade maritime de Saint-Quay-Portrieux se développe sur un peu plus de 5 km de longueur et offre des sites diversifiés : plages de sable très fréquentées pendant la belle saison (plages du Casino, de la Comtesse, de Portrieux), alternant avec des grèves, demeurées à l'état sauvage (Fonteny, l'Isnain ou le Châtelet) et que surplombent des falaises rocheuses escarpées et déchiquetées ou des éboulis. Le remarquable « chemin de ronde » aménagé entre Portrieux et Saint-Quay — et même au-delà — permet d'apprécier en toute sécurité les différents aspects de cette frange littorale et de découvrir des points de vue étendus sur la baie de Saint-Brieuc.

Vallonné, alternant falaises, éboulis, grèves de galets (ou de sable), le paysage de la bande côtière de Saint-Quay-Portrieux participe à l'identité de la commune. L'aménagement du sentier côtier permet d'appréhender la succession de ces ambiances marines. Les zones littorales proprement naturelles sont résiduelles dans la commune du fait de l'urbanisation forte, mais présentent une qualité paysagère préservée.

La bande littorale, de la grève de Fonteny jusqu'à la pointe de l'Isnain puis de la piscine jusqu'aux ports en passant par la pointe du Sémaphore, présente un certain caractère naturel, malgré les enrochements qui tendent à artificialiser la côte. Le paysage contrasté est ici dominé par le bâtiment très lisible du sémaphore et l'îlot de la Comtesse mêlant végétation marine et ruines.

Le Romeur, à l'ouest de la commune, domine la grève de Saint-Marc, exposé au nord et très vallonné.

Ce site abrite le dernier ensemble majeur de lande océanique de la commune.

L'estran forme la dernière sous unité de la zone littorale. Largement découvert à marée basse il est composé par une plate-forme rocheuse émergeant largement à basse mer. Au nord de la commune, le chapelet découpé d'îlots battus par la houle compose un paysage exceptionnel et très changeant au fil des marées. À l'est, à Portrieux, l'estran est moins chaotique et le paysage façonné à l'abri de la pointe du Sémaphore est plus doux, marqué par d'amples courbes.

+ LES PAYSAGES DE LA COTE



La côte "sauvage" dans le secteur du Rameut, vue sur le Châlet.



La pointe de l'Inain, un promontoire urbanisé



Depuis le Giti 34 (sentier des douaniers), vue du Port d'Amor par l'Ouest: un emboîtement imbroglié



La côte Nord découpée, avec en fond la pointe du Sémaphore, un promontoire urbanisé



Vue de la Plage du casino par l'Est, à l'ouest de la pointe de l'Inain.



Vue du port d'échouage et du port d'Amor



Vue de la pointe du Sémaphore; le rivage inaccessible reste sauvage.



Vue sur l'île de la Cornuesse et le tombolo sableux la reliant à la côte



Vue du port d'Amor très avancé dans la mer, avec au premier plan le Parc départemental de Port-Es-Lieu.



Vue d'ensemble du port



La digue du port d'Armor



Le sentier des douaniers souligne le trait de côte, grâce notamment aux barrières "Delpierre"

➤ *Les entrées de ville*

Par la mer

L'arrivée sur le territoire de Saint-Quay-Portrieux peut s'effectuer par voie maritime, au vieux port (échouage) ou au port d'Armor (en eau profonde). C'est alors le paysage de la zone littorale décrit précédemment qui apparaît. Le port d'Armor avance profondément dans la mer grâce à un enrochement artificiel de grande dimension.

L'impact paysager majeur de l'implantation du port d'Armor est la rupture créée par la digue rectiligne et horizontale dans un paysage de côte très découpée et alternant les falaises, les promontoires et les grèves. L'apparition d'un élément d'horizontalité forte perturbe l'équilibre et le rythme du paysage, mal compensée par les bâtiments du port.

En outre, la côte, très découpée, ne se découvre que progressivement, mise en scène par les baignades, les hôtels et le sémaphore ; ce décor est souligné par le long trait blanc matérialisé par la rambarde protégeant le sentier côtier.

+ LES ENTREES DE VILLE



RD 786: arrivée sur le territoire par le Nord, avec une vue sur Kenougal.



RD 786: dans la traversée de l'agglomération, vue sur l'arrière de l'urbanisation, bien en retrait.



RD 1 avant le panneau d'entrée d'agglomération en provenance d'Étables



RD 1: avant le panneau d'entrée d'agglomération en provenance de Tréveneuc.



RD 786: entrée Sud, vue sur l'arrière de l'urbanisation



RD 1: après le panneau, avenue Paul de Fournet



RD 786: entrée Sud Est de l'agglomération par la zone d'activités d'Étables-sur-mer.



RD 9: avant d'entrer dans l'agglomération en provenance de Lanyvallon.



RD 9: vue des façades à travers l'urbanisation nouvelle du Illela.



RD 786: entrée Sud Est de l'agglomération par la zone d'activités d'Étables-sur-mer.



RD 9: au niveau du panneau d'entrée d'agglomération, rue des 3 Frères Solaun.



RD 9: au début du Bd du Limord, à l'Ouest de la commune: urbanisation peu dense.

Par la voie routière

Les entrées nord-ouest, ouest et sud-est sont les portes d'entrée de la commune et à ce titre elles méritent un traitement particulier car elles donnent une première image de la ville.

Les accès se font selon les trois axes principaux que sont la RD 786 (axe de transit parallèle à la côte), la RD 1 (desserte au nord et au sud) et la RD 9 (en venant de l'ouest : Guingamp, Lanvollon).

Une des particularités de Saint-Quay-Portrieux est son extension urbaine, ce qui repousse les « entrées de ville » aux limites communales (cas de la ZA de Kertugal, du Ruello, de la Rue-Louais) voire en dehors du territoire (cas de la ZA d'Étables au sud-est de la gare du Portrieux, de la Ville-d'en-Haut).

■ L'entrée de ville Nord-Ouest de Saint-Quay-Portrieux

Sur la RD 786, l'entrée s'effectue sur un point haut qui offre un panorama intéressant sur la mer (vers le nord) et sur le hameau de Kertugal (sur le Tertre). Cependant, le premier plan est occupé par une supérette et la ZA de Kertugal. La signalétique publicitaire entache la qualité du paysage. Un traitement paysager permettrait facilement de diminuer l'impact de ces aménagements.

Sur la RD 1, la perspective est modifiée car l'entrée dans Kertugal s'effectue en contrebas du hameau, et les premières maisons ont un caractère patrimonial.

Une haie de résineux ferme malheureusement la vue au nord.

■ L'entrée Ouest par la RD 9

Avant de pénétrer sur le territoire de Saint-Quay-Portrieux, l'urbanisation linéaire est présente le long de la RD 9. La transition entre le vallon boisé à proximité du Méno (Plourhan) et l'entrée d'agglomération (occupée par des lotissements) est brutale.

En suivant la RD 9, on entre dans Saint-Quay-Portrieux sans transition à travers un habitat ayant peu de caractère. L'axe principal de la Ville-d'en-Haut, la rue des Trois-Frères-Salaün, est le support d'une urbanisation linéaire qui crée un paysage de « village-rue » où l'espace public n'est pas valorisé.

■ L'entrée Sud-Est par la RD 786

L'entrée par la RD 1 par le sud de la commune offre un accès direct aux premières maisons de Saint-Quay-Portrieux sans transition avec l'urbanisation d'Étables (Port-Es-Leu). Cet accès est marqué par un aménagement routier et une zone 30 qui renforcent le caractère urbain de la rue Paul-de-Foucaud. On pénètre dans un quartier péricentral aux habitations traditionnelles. C'est une authentique entrée de Saint-Quay-Portrieux qui donne accès au vieux port.

L'entrée par la RD 786 est une des seules entrées de Saint-Quay-Portrieux qui n'offre pas de perspectives sur la ville. Au sortir du vallon au niveau du Ponto, le regard est attiré par la zone d'activités et la zone commerciale (commune d'Étables). Cette zone sans caractère est fortement perçue comme faisant partie de Saint-Quay-Portrieux, même si elle n'appartient pas au ban communal. On perçoit ensuite clairement l'arrière de l'urbanisation quincéenne. Cette entrée n'offre pas un paysage attrayant. Elle n'est pas porteuse d'une image positive pour une commune à vocation touristique.

En suivant la RD 786 en direction du nord, on retrouve une portion rapide qui rejoint un noyau urbain au niveau de l'intersection avec la rue des Trois-Frères-Salaün : on entre dans le tissu résidentiel de la commune, à l'aspect urbain.

Cependant, en continuant le long de la RD 786, on quitte cette ambiance pour un paysage plus rural, typique des déviations routières, qui montre un recul net de l'urbanisation. On retombe sur un noyau plus urbain au niveau du stade et de la zone d'activités de Kertugal.

■ Les entrées secondaires

- Par le moulin Merlet : depuis les hauts du coteau à proximité du moulin Merlet, sur la route qui rejoint la Ville-Galio puis la RD 9, s'offre un panorama sur Saint-Quay-Portrieux. En premier plan, on perçoit « la plaine » et la Ville-Mario, puis on distingue Kertugal, Saint-Quay et Portrieux sur un relief marqué.

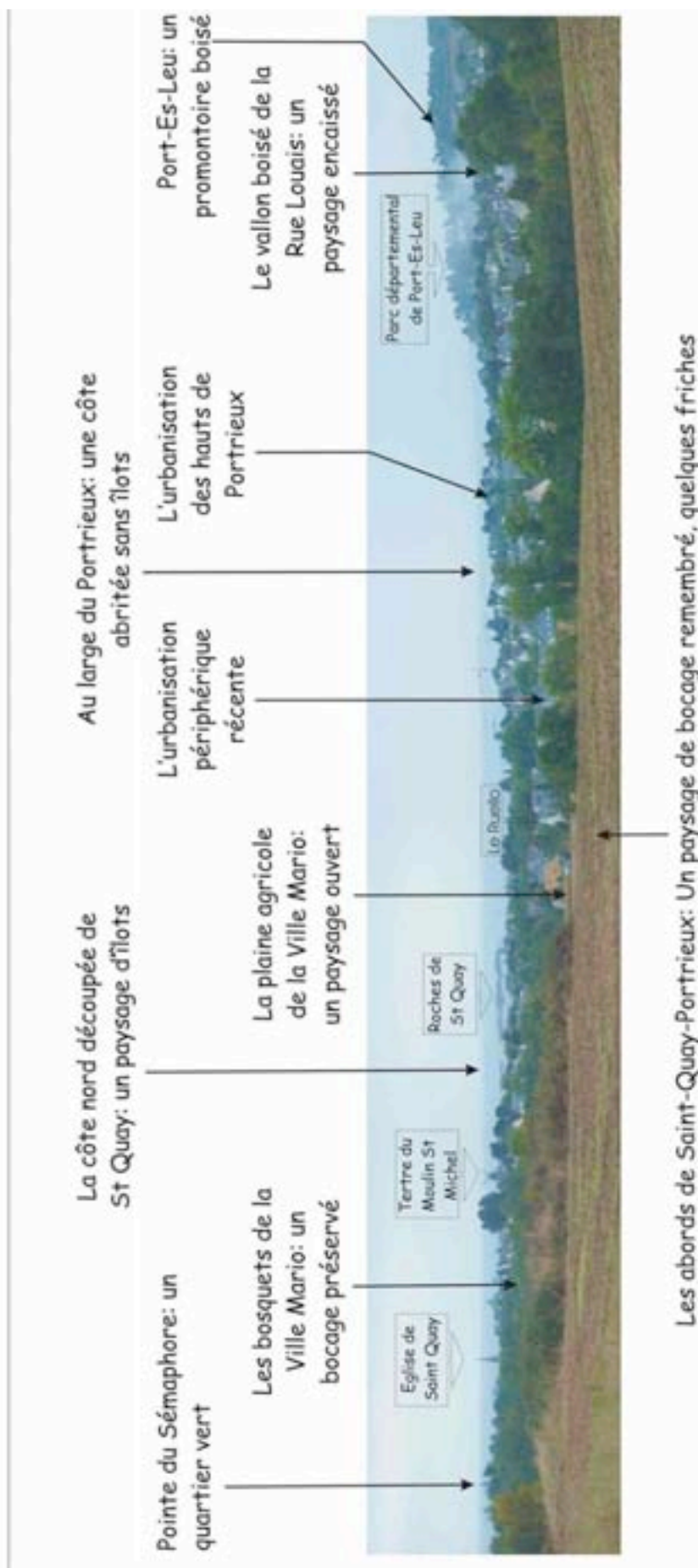
L'entrée de ville présente le caractère rural d'une périphérie agricole à l'habitat dispersé, paysagèrement intéressante et variée. L'image de la commune est préservée par le maintien d'un reste de bocage.

- Par le boulevard du Littoral : en venant de la grève du Saint-Marc ou du vallon des Fontaines, on rejoint le boulevard du Littoral et pénètre dans le tissu urbain de la commune. Il est constitué d'un habitat individuel implanté linéairement et entouré de parcelles agricoles ou de friches. C'est le caractère rural aménagé qui domine.

- Par le Ruello : en venant de la RD 9 ou de la rue du Clos-du-Roy, on pénètre dans le quartier récent du Ruello, où le bâti est en bon état mais standard. Malgré la relative qualité des espaces publics, l'entrée dans l'agglomération est peu valorisante.

- Par la Rue-Louais : le chemin de la Vallée remonte de l'étang de Gacon (Étables) par une combe boisée et débouche sur le vieux hameau de la Rue-Louais. C'est une entrée de Saint-Quay-Portrieux au paysage typique et séculaire.

✦ PANORAMA DEPUIS LE MOULIN MERLET



Paysage, conclusion

Un paysage varié, très urbanisé, tourné vers la mer, mais qui offre également quelques ambiances rurales ou plus sauvages dans les vallons préservés de l'urbanisation.

Un abord de la commune par l'axe principal qui occulte très largement sa dimension patrimoniale, et qui entraîne un affaiblissement de son image par rapport à celle du milieu du xx^e siècle.

Des vues rarement dégagées en raison du relief, modeste, mais tourmenté.

4- L'ENVIRONNEMENT BATI

4.1- La typologie urbaine

(Cf. carte typologie du bâti page 39.)

Les principaux types d'organisation de l'urbanisation que l'on observe sont les suivants :

- le centre de Portrieux avec sa forte densité et ses îlots assez importants, aux perméabilités disparates et complexes ;
- le centre de Saint-Quay, qui dispose d'espaces publics plus généreux et d'îlots plus petits ;
- Kertugal, dont l'organisation s'étend de façon nettement plus linéaire le long des voies que les deux autres centres ;
- des secteurs de demi-densité, d'une part entre le centre de Saint-Quay et celui de Portrieux et d'autre part à proximité plus ou moins immédiate de la mer entre la limite d'Étables jusqu'au nord de Saint-Quay (l'urbanisation balnéaire) ;
- des noyaux correspondant à des groupes d'habitat ancien : Rue-Louais, Ruello, Ville-d'en-Haut, Ville-au-Jar... sur le secteur cultivé. Ils n'ont pas créé d'urbanisation nouvelle dense ;
- le reste de l'urbanisation, très étendue dans sa surface, mais dont la densité est souvent réduite en raison de la faible taille de la construction principale.

Comme il a été observé dans l'analyse historique du paysage, cette occupation du sol originelle n'a pas facilité la cohérence dans le développement de l'urbanisation. En effet, des îlots fonciers de taille assez importante — plus que les hameaux d'origine cités ci-dessus — se sont rapidement urbanisés, sans aucune liaison avec l'urbanisation traditionnelle. Ceci a encore plus isolé des centres les espaces d'extension planifiés.

Il en ressort une perception globale de faible cohérence, affaiblie encore récemment par le développement des zones d'activités à caractère plus ou moins commercial, le long de l'axe traversant la commune.

4.2- La typologie du bâti

À la suite du paragraphe précédent, on peut retrouver sept types principaux détaillés dans les pages suivantes.

N.B. : *Pour un descriptif détaillé on se reportera au dossier I.O.S. sur le CD joint au présent dossier.*

➤ *Centre de Portrieux*

Il s'agit d'une forme tout à fait originale, d'urbanisation, principalement en maisons individuelles, organisées par bandes parallèles aux voies.

La desserte de ces constructions s'effectue par des venelles publiques ou privées, majoritairement inaccessibles aux automobiles.

Les maisons sont réalisées en bel appareil de schiste et de granite, avec des proportions harmonieuses.

Des constructions plus hautes, incluant des immeubles plus récents, occupent le front du quai de la République. Ces îlots sont moins typiques que les précédents, même s'ils comportent des constructions patrimoniales.

✦ URBANISATION CARACTERISTIQUE DE PORTRIEUX



Alignement de façades du bâti traditionnel (pierre et ardoise sur toit double-pente)



Maisons de ville (R+1 ou plus) dans un tissu dense un peu hétérogène



Venelles étroites ou sinueuses bordées de murs pleins en schistes / micaschistes



Maison d'angle en pierre, avec encadrements de granite, et cheminées latérales



Bâti individuel d'occupation dense, sur cour fermée



Passage dans le tissu dense menant au port

➤ *Centre de Saint-Quay*

Tout aussi dense est le centre de Saint-Quay. Il s'organise toutefois sur des îlots plus petits en surface et son architecture est beaucoup plus disparate, joignant des constructions très patrimoniales à des immeubles des années 1950 d'aspect presque incongru.

+ URBANISATION CARACTERISTIQUE DE SAINT QUAY



Maison au volume imposant en limite de parcelle avec jardin



Maison R+C en léger retrait (encadrements granite et brique ou PVC)



Bâtiments traditionnels dans le centre



Bâti récent limitrophe du précédent



Bâti de centre ville



Maison de pierre encastrée en retrait



Tissu urbain de maison non mitoyennes en retrait



Cohérence peu marquée du tissu bâti

➤ Kertugal

Même si des constructions de tous types sont venues occuper des terrains disponibles çà et là, Kertugal représente le bourg agricole traditionnel avec une implantation en demi-densité de constructions individuelles.

Les constructions en pierre, avec souvent des dépendances de plus ou moins grande taille occupent un linéaire assez important le long des voies.

Les autres hameaux ou groupes de maisons traditionnels sont constitués de constructions conçues de façon similaire à celles de Kertugal.

+ KERTUGAL ET AUTRES NOYAUX ANCIENS



Ancien bâti rural bien conservé, à Kertugal



Bâti traditionnel perpendiculaire à la voirie



Association de schistes, granites en parement et ardoises en couverture



Les enduits clairs recouvrent la pierre, Rue Louais



Maison traditionnelle modifiée à Porcuro



Le Portail maçonné du Manoir du Tertre du Gac



Maison récente bâtie en pierre



Ancien corps de ferme à la Horvais

➤ ***Les extensions « balnéaires »***

Il s'agit de villas souvent bâties en granite avec une utilisation de la brique en parement, parfois même le bois qui donne un aspect néo-normand.

Le schiste, traditionnel car présent à proximité, est plutôt moins utilisé sur ces constructions, d'où une moindre variation des couleurs des façades.

Les villas Corlouer, une quarantaine au total, représentent une tentative de diffusion d'un modèle-type de cette architecture des années 1930.

✦ URBANISATION BALNEAIRE



Grandes villas en bord de mer



Schiste, brique, fer forgé, un ensemble classique



Une construction volumineuse bien intégrée



Grandes villas en bord de mer



Grande villa avec vue sur mer



Maison de vacance au Val de Fonteny

➤ *Autres extensions*

Au fur et à mesure, la pierre est devenue de moins en moins présente, avant de disparaître presque totalement. Lorsque des parements en pierre sont réalisés, il s'agit de granite, le schiste ayant cédé totalement la place à ce matériau.

La tendance à la médiocrité des matériaux et enduits se retrouve dans les opérations les plus récentes qui, même assez éloignées de la mer, paraissent vieillir à grande vitesse.

La banalisation des constructions récentes et de leurs éléments comme les menuiseries, les clôtures et la végétation des jardins, sa dispersion sur le ban communal, sa densité modeste, tendent à « noyer » le bâti patrimonial, alors que celui-ci est quantitativement présent.

✦ URBANISATION RESIDENTIELLE DES AUTRES QUARTIERS



Urbanisation en deuxième ligne



Un type de construction périphérique assez répandu



Opération neuve à l'aspect précaire



Urbanisation banale proche du rivage



Immeubles collectifs



Résidences collectives récentes



Une maison "Corlouer"



Bâti périphérique à typologie urbaine

➤ *Les espaces à vocation d'activités*

En raison de la configuration du ban communal, et du passage de l'infrastructure routière principale, le plus perceptible de ces espaces est situé sur la commune d'Étables-sur-Mer.

Banale à l'image de ce que l'on trouve le long de la voie depuis la jonction avec la RN12 à la sortie de Saint-Brieuc, cette zone d'activités ne rappelle en rien une identité quelconque du territoire.

Elle n'est pas aménagée de façon à s'effacer devant la ville.

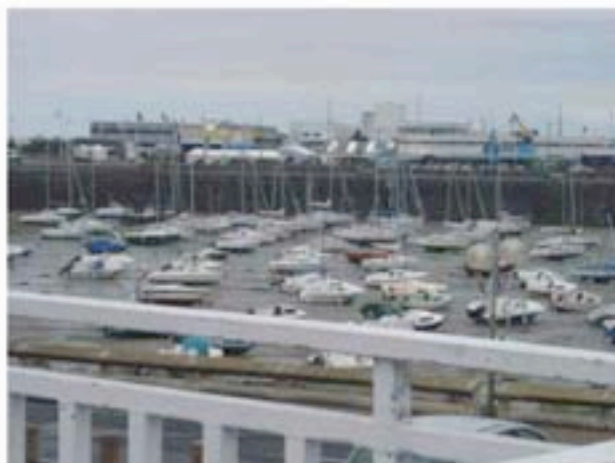
À cet égard, les constructions portuaires, très visibles de près, ne semblent pas constituer un handicap aussi important pour le paysage et la typologie urbaine que ce type de petite zone d'activités discontinues. Ces dernières ne possèdent pas, en outre, une taille critique pour constituer une offre économique structurée.

Ce dernier point ayant une implication typologique, car il permet ou pas de travailler une urbanisation dans la profondeur des terrains.

✦ LES ZONES D'ACTIVITES



La Zone d'Activités de Kertugal



La Zone Portuaire



La Zone Commerciale d'Étables-sur-Mer en entrée de Saint-Quay-Portrieux

➤ *Les équipements publics*

Les équipements publics récents ont été pensés comme des objets. Ils ne sont donc pas construits en référence au contexte du territoire environnant ; de façon réciproque, ils ne peuvent constituer un point d'appui à une structuration plus urbaine des tissus bâtis à constituer à leurs pourtours.



Le lycée implanté sous le Tertre-au-Gac

Le collège isolé derrière la RD 786



Typologie de l'environnement bâti, conclusion

Un tissu bâti complexe, comptant une grande diversité d'éléments patrimoniaux de nature très variée et de grande qualité.

Une banalisation des extensions récentes, avec des matériaux de moins en moins grande qualité, y compris dans les espaces proches du rivage.

Une organisation du tissu urbain, avec des poches d'extension dispersées, qui ne facilite pas la création d'un tissu nouveau réellement greffé aux différents noyaux bâtis originels.

5- LE PATRIMOINE

➤ **Monuments inscrits ou classés**

Deux édifices sur la commune ont fait l'objet d'une inscription au titre de la législation sur les monuments historiques :

- **le cinéma-dancing**, boulevard Maréchal-Foch (*inventaire des Monuments Historiques du 21 novembre 1995*),
- **la Villa Kermor**, 13 rue du Président Le Sénégal (*arrêté préfectoral du 04/12/2017*).

Toutefois la commune est également concernée par le classement et d'une inscription de monuments sur la commune d'Étables-sur-mer et dont le périmètre affecte pour partie Saint-Quay-Portrieux :

- **la croix du Calvaire, Rue-Louais** (*classement Monuments historiques du 25 janvier 1918*),
- **la Villa « Le Petit-Carhuel »** : façades et toitures de la maison, la terrasse et le hall d'entrée de la maison, les décors de ferronnerie et de mosaïque, le jardin japonais (*inventaire des Monuments historiques le 13 juin 1986*).

Par ailleurs, on trouve sur la commune, rue de l'Yser, un **portail provenant du manoir de Kérizac à Plouisy**, manoir inscrit à l'inventaire des Monuments historiques le 22 février 1926. Ce portail a été démonté et remonté en février 1968 par le propriétaire.

D'autres édifices, sans être classés monuments historiques, méritent l'intérêt. C'est le cas des vestiges se situant sur l'île de la Comtesse. Il existe également un ancien four à boulet dans une propriété privée (La Priauté), sise sur la pointe dominant les anciens et nouveaux postes.

➤ **Autres monuments intéressants :**

N.B. : Ne sont cités ici qu'une partie des éléments du patrimoine bâti. On se reportera en fin de rapport pour une liste exhaustive.

- chapelle Sainte-Anne-du-Portrieux (1770 issue d'un premier sanctuaire de 1450) avec des statues et un baldaquin en bois polychrome, un tableau de Notre-Dame du Bon Voyage, un autel en marbre polychrome d'Italie, 40 prie-Dieu d'origine, tous du XVIII^{ème} siècle,
- chapelle Notre-Dame-de-la-Garde à Kertugal (1828), lieu de pèlerinage des marins (architecture originale : forme arrondie),
- manoir du Tertre (XVI^e siècle) à Kertugal cour renaissance et tour horloge moderne,
- manoir des Fontaines dont il ne reste plus que le bâtiment pigeonnier central,
- douves et substructions de l'ancien manoir de la Ville-Mario (début XVIII^e siècle), haut lieu de la chouannerie (bataille de la Ville-Mario),
- le gai logis face au manoir de Fréhour : infirmerie des chouans, beaux corps de batiments
- manoir de la Rue-Louais (XV^e siècle),
- manoir de Fréhour (XVI^e siècle), ancienne communauté religieuse comportant cloître et boiseries (début XVIII^e siècle),
- la vieille jetée, partie ancienne de 1777 incluant des escaliers en pierre remarquables et son parapet amputé et à son extrémité le phare de 1852 - dans un état d'entretien lamentable - sorti des ateliers de Gustave Eiffel - conçu en fonte + métal,
- la grande maison d'armateur du 34 quai de la République, grille, balcon; cheminées,
- fontaine de Saint-Quay (1580, puis reconstruite),
- moulin Saint-Michel (1875, restauré en 1971),
- four à chaux.

➤ ***Autres bâtiments d'intérêt:***

- face au "carré de la douane" endroit le plus solide des deux ports, la villa "tu es roc" avec ses 4 macarons, ses plinthes dégradées, témoin unique de l'Art Deco
- la Roche Plate 25 rue du Commerce habitée par Berthe Morisot
- 16 rue de la Victoire bel appareil granit rose,
- 8 rue de la Victoire une construction de granit rose perpendiculaire et une au fond de l'ancienne cour
- les venelles construites contre le vent
- 14- 19 rue Sainte Anne la plus vieille maison du Port
- le passage des Lilas avec deux ravissantes maisons de pêcheurs
- maison ancienne au 16 rue de l'Audience
- Château de Calan (aujourd'hui ker Moor)
- la piscine d'eau de mer

➤ ***Autres éléments du patrimoine :***

- site de l'âge du bronze occupé à l'époque romaine,
- établissement gallo-romain près de la grève de Fonteny (sous la fontaine de Saint-Quay) dont quelques vestiges étaient encore visibles en 1890,
- phare pittoresque de l'île Harbour, les roches de Saint-Quay (domaine public maritime),
- île de la Comtesse (murailles érigées en 1872) propriété communale depuis 1975,
- sémaphore de 1890 (architecture récemment modernisée),
- ancien moulin à pommes dans le parc littoral de la Duchesse-Anne, retenu dans le pré-inventaire des Parcs et jardins (jardin public créé en 1978),

6- LES DEPLACEMENTS

➤ *Les infrastructures routières*

Les axes routiers régionaux les plus proches passent à 20 kilomètres du ban communal. Il s'agit de la route nationale 12, au sud de Saint-Quay-Portrieux, qui relie Brest à Rennes en traversant d'Ouest en Est dans la partie Nord la Bretagne et dessert la commune de Saint-Brieuc avant de se prolonger :

- à l'Est en direction de Paris par la RN 157 via Le Mans,
- au Sud-Est en direction de Nantes par la RN 137,
- au Sud- Ouest en direction de Vannes et Lorient par la RN 24,
- au Nord en direction de Caen par la RN 176.

La voie communale la plus fréquentée est la RD 786, qui mène de Saint-Brieuc à Saint-Quay-Portrieux et traverse la commune reliant plus localement les communes de la côte : Binic, Étables. Elle est prolongée en longeant la côte par la RD 1 menant à Tréveneuc et Plouha jusqu'à Perros-Guirec.

Parallèlement à cette voix et au départ de la RN 12, et à partir de la sortie de Saint-Quay-Portrieux,

- la RD 7 mène directement à Paimpol ;
- la RD 787 à Lézardieux ;
- la RD 767 à Perros-Guirec.

La RD 786 est la voie la plus fréquentée, surtout dans l'axe Étables Saint-Quay qui voit 9 714 véhicules/jour. Le trafic a progressé légèrement (+ 2,6 %) entre 2000 et 2004. Dans l'autre sens, en direction de Paimpol, le trafic est plus modéré : 7 500 véhicules jour.

La pénétrante RD9 provenant d'une part de Pléguen, de l'autre de Plourhan par la RD9a, d'Ouest en Est, accuse une progression plus sensible de 5,4 % entre 2000 et 2004, cumulant 3 000 véhicules/jour en 2003.

La circulation s'oriente vers le centre de Saint-Quay et le port.

Le port draine 3 100 véhicules sur la RD9, 5 700 sur la route d'Étables, 3 500 en direction des communes du Nord (rue Pierre-Loti).

Le centre de Saint-Quay accueille 8 200 véhicules jour, Portrieux et la plage du casino 13 500 (boulevard du Littoral).

Les trafics de la première quinzaine d'août peuvent être supérieurs de 20 % à 30 % à ceux observés fin juillet (période de référence). Il est légitime de conclure que le trafic est moins dense le reste de l'année.

➤ *Les infrastructures ferroviaires*

Elles ne traversent pas le ban communal. Le train passe à Saint-Brieuc en provenance de Nantes ou de Rennes, obligeant l'usage d'un autre mode de transport pour rejoindre la commune.

Néanmoins, quelques navettes bus permettent de rejoindre la gare de Saint-Brieuc au départ de Saint-Quay -Portrieux.

➤ *Le transport aérien*

L'aéroport de Saint-Brieuc est situé à une vingtaine de kilomètres de la commune.

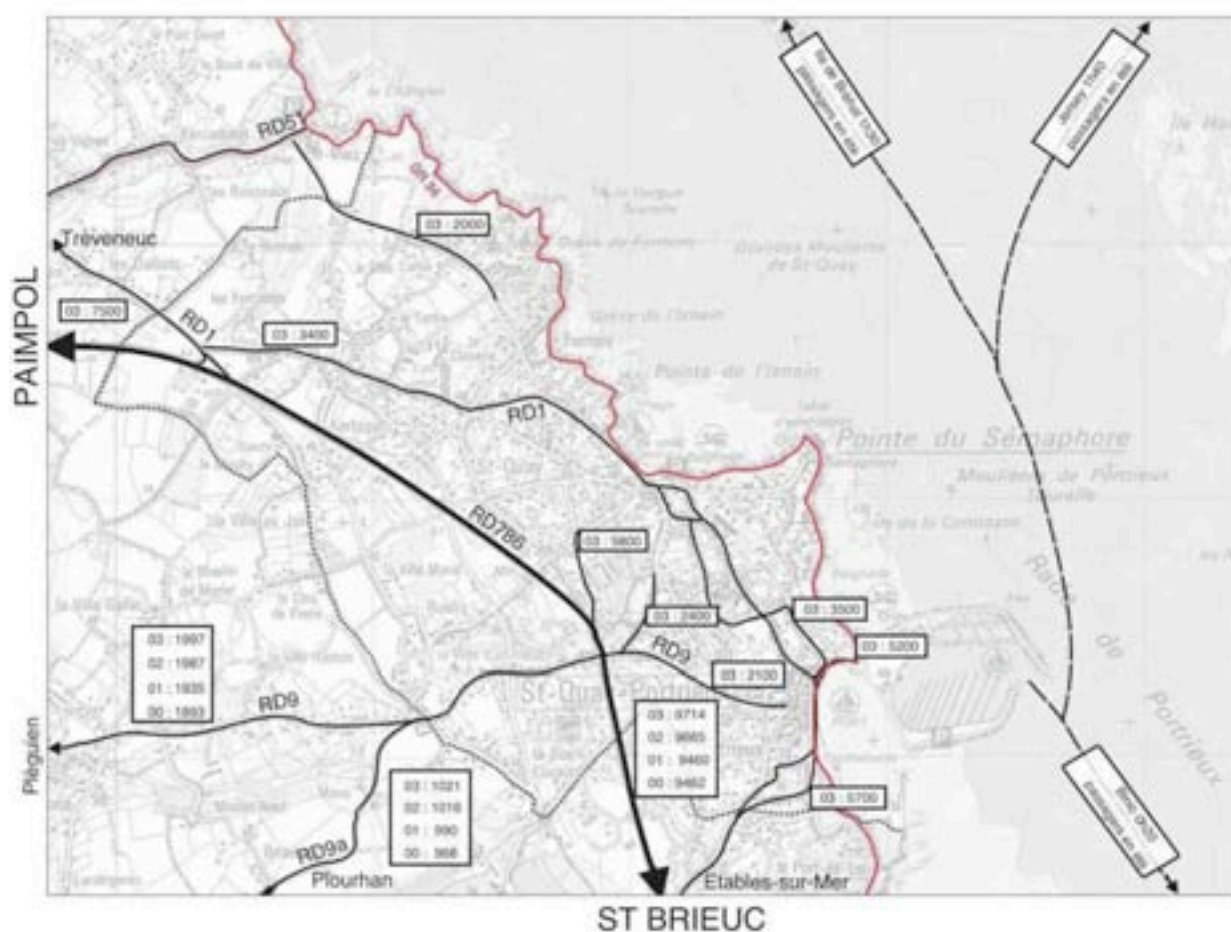
➤ *Le transport maritime*

Actif en été, il permet de rejoindre l'île de Bréhat en 1 h 30.

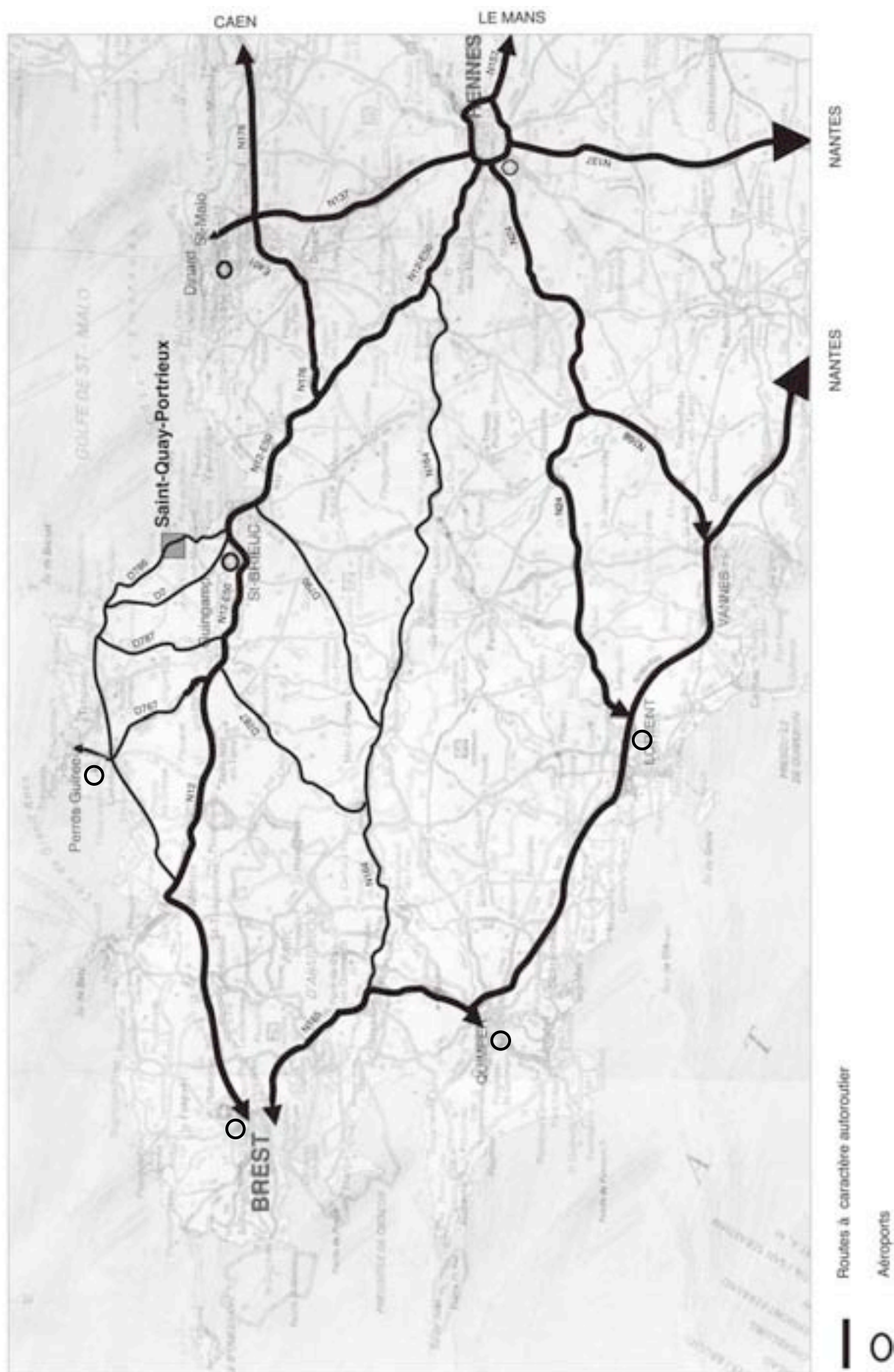
➤ *Les modes de circulation douce*

Le GR 34 longe la corniche tout au long du littoral. Des sentiers pédestres permettent de poursuivre les déplacements à l'intérieur de la commune.

INFRASTRUCTURES COMMUNALES



INFRASTRUCTURES REGIONALES



7- LES EQUIPEMENTS

➤ Équipements scolaires

La commune dispose de deux groupes scolaires, l'un privé, l'autre public : groupe scolaire M-T. Auffray et groupe scolaire Les Embruns.

Les deux écoles maternelles comptent 114 élèves inscrits à la rentrée 2005-2006, soit une baisse des effectifs de 20 % depuis 1999, chiffre qui confirme le vieillissement de la population quinoocéenne.

Deux écoles primaires : 206 inscrits, soit une progression de 7 %.

Deux collèges : 452 inscrits, soit une progression de 4,8 %.

Un lycée professionnel hôtelier, La Closerie, très réputé, réunit 300 élèves en 2005.

L'institut Kerbeaurieux : 44 élèves en 2005.

En tout, 1 432 élèves sont comptabilisés dans les établissements de la commune. La progression entre 1999 et 2005 est de près de 11 %. Mais il faut noter que 56 % des inscrits viennent d'autres communes. Ce phénomène touche particulièrement les collèges, lycées et instituts dans lesquels 87 % des élèves ne sont pas résidents de Saint-Quay-Portrieux.

➤ Équipements sportifs

Nombre	Activité
3	Clubs de plage
3	Clubs de voile
1	École municipale de voile
4	Salles de sport
1	Stade de football
1	Club de Tennis
1	Golf miniature

Notons la présence de l'école municipale de voile et du centre départemental d'entraînement et de promotion de la voile habitable.

➤ Équipements culturels

Saint-Quay-Portrieux présente des spectacles, expositions et autres manifestations culturelles importantes et variées. Cette offre est encore enrichie par la proximité de Saint-Brieuc.

Nombre	Activité
1	Casino
1	Centre de congrès
1	Cinéma
1	École de musique

➤ Équipements sociaux

- 1 Centre médico-social
- 2 Foyers
- 1 Maison de retraite
- 1 Centre de loisirs

➤ *Équipements portuaires*

La commune dispose d'un port d'échouage, le Port-Es-Leu accompagné de terres pleins recevant une aire de carénage ainsi qu'un vaste port en eau profonde, le port d'Armor ainsi que son terre-plein qui reçoit les activités connexes à la plaisance d'une part et à la pêche professionnelle d'autre part.

III - LA DEMOGRAPHIE

1- LA POPULATION

1.1- Une forte densité démographique

Évolution de la population (sans double compte) :

	Superficie	1982	1990	1999	Évolution 1982-1990	Évolution 1990-1999	Densité au km ²	
							1982	1999
Saint-Quay Portrieux	4	2 977	3 018	3 114	+1,3 %	+3,1 %	744	805
Canton	59	10 346	10 946	11 997	+5,7 %	+9,6 %	175	203
Communes de tailles identiques	193	31 342	31 924	32 541	+1,8 %	+1,9 %	162	168
Département	6 878	538 869	538 395	542 373	-0,08 %	+0,7 %	73	79

(Source INSEE 1999 — En 1999, population avec double compte Saint-Quay-Portrieux : 3 434.)

La commune de Saint-Quay-Portrieux est dotée d'une superficie très réduite : 4 km², soit 6,7 % de la superficie totale du canton d'Étables-sur-Mer et très en dessous de la moyenne des surfaces des communes du département : 18 km². ou de la moyenne des superficies des communes de taille identique : 19 km².

En revanche, sa densité au kilomètre carré est très élevée : le quadruple de celle du canton et des communes de comparaison ; plus de dix fois supérieure à celle du département.

En 1999, la population compte 3 114 habitants, soit un quart de la population du canton et évolue peu depuis 1982. Sa progression s'apparente à celle des communes semblables, légèrement plus forte que le département dans son ensemble. Par contre, le canton bénéficie d'une dynamique plus marquée : 9,6 % de croissance de sa population entre 1990 et 1999 et + 5,7 % au cours de la période antérieure.

D'après le recensement complémentaire réalisé par la commune en octobre 2005, la population s'est accrue de 217 habitants, soit et si on rapproche ce nombre de la population totale (y compris de la population avec double compte) : 3 651 habitants.

La progression entre 1999 et 2005, de 6,9 %, prouve une tendance à l'accélération du développement de la population communale.

1.2- La population saisonnière

➤ *Estimation de l'office du tourisme*

Complexe à estimer précisément, elle est dépendante des événements touristiques et des fluctuations climatiques.

Néanmoins la fréquentation de l'office du tourisme permet une approche quantitative :

- en 2002, 25 000 personnes ont été renseignées,
- en 2003 : 24 000,
- en 2004 : 23 000.

On ne peut pour autant conclure à une décroissance de la fréquentation touristique puisque l'année 2002 était (et comme tous les trois ans) l'année d'un événement phare touristique : la Fête de la coquille saint-jacques. Quant à l'année 2004, elle fut trop pluvieuse pour être significative.

➤ *Estimation du nombre de résidents permanents en période estivale*

Par le relevé mensuel des effluents à la station d'épuration (source CGE) entre 1999 et 2004, on peut approcher le nombre de résidents en équivalent résidents permanents.

Au regard des chiffres, il apparaît nettement une concentration de fréquentation sur les deux mois d'été centraux. Les variations ne sont pas franches au cours des mois de juin et de septembre. Ainsi sur six ans, en retranchant les mois de juillet et d'août du calcul, on peut calculer un ratio effluent/habitant. Si on pondère les effluents en période d'été par ce chiffre, on obtient en moyenne sur six ans :

- en juillet: 4 187 équivalents résidents permanents, soit une population augmentée de 35 % ;
- en août: 4 835 équivalents résidents permanents, soit une population accrue de 55 %.

Cette estimation ne tient pas compte de la présence des plaisanciers, sous-évaluée par la nature de ce calcul.

1.3- Variation de la population

Taux de variation en pourcentages				
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	
Saint-Quay-Portrieux				
Taux d'évolution global	-0,68%	0,17%	0,35%	
• dû au solde naturel	-0,80 %	-1,08%	-0,89%	
• dû au solde migratoire	0,13 %	1,25 %	1,24 %	
Canton				
Taux d'évolution global	0,60 %	0,71 %	1,02 %	
• dû au solde naturel	-0,56%	-0,61%	-0,53%	
• dû au solde migratoire	1,16 %	1,32 %	1,55 %	
Département				
Taux d'évolution global	0,36 %	-0,01%	0,08%	
• dû au solde naturel	0,06 %	-0,02%	-0,13%	
• dû au solde migratoire	0,30 %	0,01 %	0,22 %	

(source INSEE 1999)

Le taux de variation de la population est positif depuis le début des années 1980. Il est supérieur à celui des Côtes-d'Armor mais sensiblement inférieur au taux enregistré dans le canton. Sa particularité tient au fait que cette évolution positive est due à un solde migratoire suffisamment élevé: 1,25 % entre 1982 et 1990 et 1,24 % entre 1999 et 1990 pour contrebalancer la chute du solde naturel. Ce dernier est tendanciellement négatif et de façon plus affirmée que celui des autres espaces de comparaison.

1.4- Une population âgée

Évolution de la population par tranche d'âge

	0-19 ans		20-59 ans		60 ans et plus	
	1999	Évolution 1982-1999	1999	Évolution 1982-1999	1999	Évolution 1982-1999
Saint-Quay-Portrieux	505	-20,5 %	1 268	+4,5 %	1 342	+18,2 %
Canton	2 443	-7 %	5 459	+22,4 %	4 093	+26,1 %
Communes de tailles identiques	7 137	-19,8 %	15 551	+6,1 %	9 859	+34 %
Département	124 506	-19,9 %	268 139	+1,4 %	149 935	+25,9 %

(Source INSEE 1999)

La population de Saint-Quay-Portrieux est âgée : 43 % de personnes de plus de soixante ans, contre 34 % dans le canton, 30 % dans les communes équivalentes et 28 % dans le département.

Le groupe de la population en âge d'être actif est en revanche plus faible que partout ailleurs : 40 %, contre 45 % dans le canton, 48 % dans les communes identiques et 50 % dans le département.

Les moins de vingt ans sont sous-représentés : 16 % à Saint-Quay-Portrieux, 20 % dans le canton, 22 % dans les communes de même taille, 23 % en Côte-d'Armor.

La tendance s'affirme sur le long terme. La tranche d'âge ayant le plus progressé étant celle des plus de soixante ans, celle qui a le plus régressé celle des moins de vingt ans.

En rapprochant cette répartition de la structure du solde de la population, apparaît nettement le phénomène de vieillissement de la population de Saint-Quay-Portrieux et l'installation de retraités dans la commune.

2- LES MENAGES

Taille des ménages								
	Saint-Quay-Portrieux		Canton		Communes de tailles identiques		Département	
		Évolution 1982-1999		Évolution 1982-1999		Évolution 1982-1999		Évolution 1982-1999
Nb de ménages	1 620	+23,8 %	5 535	+33 %	13 744	+24,1 %	229 382	+19,2 %
1 personne	744	+66 %	1 989	+62,1 %	4 121	+52,8 %	73 913	+54 %
2 personnes	571	+22 %	1 964	+42,9 %	5 027	+54,3 %	76 264	+38,5 %
3 personnes	142	-17,4 %	698	+22,4 %	1 999	+10 %	32 650	+4 %
4 personnes	107	-18,9 %	553	-1,9 %	1 695	-8,3 %	30 132	+4,3 %
5 personnes	42	-30 %	243	-9,6 %	739	-25 %	12 986	-23,2 %
6 personnes ou +	14	-50 %	68	-51,7 %	183	-60,9 %	3 437	-63,5 %
Taille moyenne en 1982	2,22	2,46	2,72	2,73				
Taille moyenne en 1990	2,03	2,32	2,53	2,53				
Taille moyenne en 1999	1,87	2,15	2,31	2,31				

(Source INSEE 1999)

La taille des ménages confirme le profil de la population. Si le nombre de ménages a augmenté au même rythme que l'ensemble, les ménages de 1 et 2 personnes représentent plus de 80 % d'entre eux. Ce sont les tranches qui voient le plus fort taux de croissance. Si on compare ces chiffres aux autres territoires, ce caractère est marqué : ces deux catégories atteignent 71 % dans le canton, 66 % dans les communes identiques, 65 % dans le département.

La taille moyenne des ménages confirme le phénomène : 2,22 personnes par ménages en 1982, contre 1,87 en 1999.

La démographie, conclusion

La densité au kilomètre carré de Saint-Quay-Portrieux est très élevée et est de dix fois supérieure à la densité moyenne du département.

Si le nombre d'habitants dans la commune a peu évolué depuis vingt ans, on note une inflexion de tendance significative depuis 1999 . La progression de la population totale entre 1999 et 2005 est de 6,9 % .La population avec double compte s'élève à 3 651 habitants..

La population est âgée. La population en âge d'être active ne représente que 40 % de la population totale. 80 % des ménages sont composés d'une ou de deux personnes. Ces faits confirment l'installation des retraités dans la commune.

L'affluence touristique est centrée sur les deux mois d'été. On peut estimer que le nombre de résidents (équivalents permanents) en période estivale est augmenté de 35 % en juillet et de 55 % en août.

IV - LES LOGEMENTS

1- LE PARC COMMUNAL

1.1- Évolution du parc de logements

Évolution du parc de logements												
	Saint-Quay-Portrieux			Canton			Communes de taille identique			Département		
	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99
Résidences principales	1 624	49,9	+11,1	5 535	60,2	+18,3	13 744	64,7	+12,0	229 378	77,9	+10,0
Résidences secondaires	1 391	42,7	+0,7	3 212	34,9	+0,5	6 588	31,0	+16,0	46 536	15,8	+7,3
Logements vacants	239	7,3	+23,2	444	4,8	-9,4	905	4,3	-12,0	18 506	6,3	-0,1
Total	3 254		+7,2	9 191		+9,5	21 237		+12,0	294 420		+8,1

(Source INSEE 1999)

Les logements de la commune de Saint-Quay-Portrieux représentent 35 % des logements du canton. Leur nombre augmente de 7,2 % entre 1990 et 1999, ce qui est inférieur à l'ensemble des évolutions enregistrées sur les territoires du canton, du département et des communes de taille identiques.

Le profil du parc présent sur la commune est singulier. La part des résidences principales est nettement inférieure à la part représentée sur les autres territoires. Celle-ci s'élève à 50 % du parc des logements, contre 60 % pour le canton, 65 % pour les communes de taille identiques et 78 % sur le département.

Néanmoins, le pourcentage de progression de cette catégorie de logements entre 1990 et 1999 (11,15 %) est conforme aux évolutions dans les communes de même taille comme dans l'ensemble du département mais elle est inférieure à celle du canton : + 18,34 %.

Corrélativement, avec plus de 40 % du parc, les résidences secondaires sont davantage présentes que sur les autres territoires. Leur nombre évolue peu sur cette période : + 0,79 %, conformément au canton.

Les logements vacants présentent une double particularité.

Ils sont relativement plus nombreux à Saint-Quay-Portrieux (7,3 % du parc total) que dans le canton (4,8 %), dans les communes de comparaison (4,3 %) et dans les Côtes-d'Armor (6,3 %).

Leur évolution est plus forte entre les deux recensements : + 23,29 % que sur les autres territoires de comparaison.

Toutefois, ces chiffres peuvent être biaisés par 2 phénomènes : les logements destinés aux travailleurs saisonniers et les logements occupés par les étudiants du lycée hôtelier. Seule une enquête spécifique permettrait de faire la part de biais dans les données globales de l'INSEE.

1.2- Ancienneté des logements

Époque d'achèvement des logements en valeur et en pourcentage

	Saint-Quay-Portrieux		Canton		Communes de taille identique		Département	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Avant 1949	1 282	39,4	3 860	42	7 184	33,9	107 064	36,4
1949-1974	917	28,2	2 195	23,9	5 703	26,9	81 425	27,6
1975-1981	482	14,8	1 213	13,2	3 356	15,8	43 429	14,7
1981-1989	196	6	806	8,8	2 374	11,2	31 962	10,8
1990 et après	377	11,6	1 112	12,1	2 633	12,4	30 589	10,4

(Source INSEE 1999)

Ce phénomène atypique demande à être pondéré par l'observation des chiffres sur le plus long terme. Entre 1982 et 1989, la part de la vacance était conforme à l'ensemble des communes étudiées. Entre 1990 et 1999, 377 constructions ont vu le jour dont 32 logements vacants revenant ainsi au niveau des années antérieures. Il s'agit donc d'un phénomène plus conjoncturel que structurel.

Les logements anciens sont les plus représentés à Saint-Quay-Portrieux avec près de 40 % des logements datant d'avant 1949, et des deux tiers d'avant 1974. Toutefois, la part des constructions récentes datant d'après 1990, rejoint la moyenne des autres territoires. Le profil des logements est donc hétérogène mais marqué par un habitat patrimonial repérable de visu.

1.3- Forte proportion de logements de petite taille

Logements principaux :

Taille des logements principaux

	Saint-Quay-Portrieux			Canton			Communes de taille identique			Département		
	Nombre en 1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99
1 pièce	146	9,0	0	317	5,7	11,2	477	3,5	-14,3	11 048	4,8	1,010
2 pièces	214	13,2	26,6	507	9,1	14	1 007	7,3	-1,1	21 634	9,4	3,2
3 pièces	373	23	8,1	1 060	19,1	12,7	2 362	15	8	41 297	18	-0,4
4 pièces	341	21	7,2	1 276	23	10	3 514	25,5	4,4	56 822	24,7	5,3
5 ou plus	546	33,7	14,3	2 375	43	28,5	6 584	48	24,2	98 581	43	13,7

(Source INSEE 1999)

La structure par taille des logements principaux est caractérisée par une densité importante de logements de 2 et 3 pièces : près de 40 % du parc immobilier. La tranche des logements de 2 pièces a connu le plus fort taux de croissance entre les deux recensements : + 26,6 %.

Les logements principaux de 5 pièces et plus sont proportionnellement à la totalité du parc de 10 points inférieurs à leur présence dans le canton, dans les communes de même taille comme dans le département.

Le profil du parc des logements principaux s'organise comme suit : 45 % de logements de moins de 3 pièces et moins pour 55 % de logements de plus de 4 pièces et plus à Saint-Quay-Portrieux contre respectivement 32 % à 35 % et 65 % à 67 % dans le canton, dans les communes identiques, comme dans le département.

Logements secondaires :

Taille des résidences secondaires en 1999								
	Saint-Quay-Portrieux		Canton		Communes de taille identique		Département	
	Nombre en 1999	%	1999	%	1999	%	1999	%
1 pièce	94	6,8	168	5,3	297	5	2 056	9,7
2 pièces	244	17,6	504	15,9	913	15,3	6 416	14,4
3 pièces	293	21,2	699	22,1	1 351	22,7	9 974	22,4
4 pièces	240	17,4	655	20,7	1 269	21,4	10 656	24,1
5 pièces	216	15,6	522	16,5	1 060	17,8	8 054	18,1
6 ou plus	295	21,3	611	19,3	1 041	17,5	7 231	16,3

(Source INSEE 1999)

La structure du parc de logements secondaires de Saint-Quay-Portrieux se rapproche de celle des territoires de comparaison : 45 % de résidences secondaires comprennent moins de quatre pièces, 55 % plus de cinq pièces.

2- L'IMPORTANCE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

Répartition des résidences selon le type de logement : individuel ou collectif								
	Saint-Quay-Portrieux		Canton		Communes de taille identique		Département	
	1999	Évolution 1990-1999	1999	Évolution 1990-1999	1999	Évolution 1990-1999	1999	Évolution 1990-1999
Logements individuels	2 006	-3,6 %	6 994	+1,7 %	18 511	+10,6 %	246 249	+6,0 %
Logements dans un immeuble collectif	1 248	+30,8 %	2 192	+45,1 %	2 889	+25,9 %	48 220	+20,8 %
Total	3 254	+7,3 %	9 186	+9,5 %	21 400	+12,5 %	294 469	+8,17 %

(Source INSEE 1999)

La construction de logements individuels est majoritaire quels que soient les espaces considérés.

La part des constructions de logement à caractère collectif est, dans la commune, de 15 à 25 points supérieure aux autres espaces géographiques d'étude : 39 % contre 24 % dans le canton d'Étables-sur-Mer, 14 % dans les communes de même dimension, 17 % dans l'ensemble du département.

Entre les deux recensements, on observe une progression relativement faible : + 7,3 % du nombre total des réalisations, et inférieure à celles comptabilisées dans les communes de même dimension : + 12,5 %.

Ce tassement relatif s'explique par la décroissance du nombre de constructions individuelles : -3,6%, seule évolution négative. En revanche, le nombre de logements situés dans des immeubles collectifs progresse plus rapidement que dans les communes de même type ou que dans l'ensemble des Côtes-d'Armor.

Répartition des résidences principales selon le type de logement

	Saint-Quay-Portrieux			Canton			Communes de taille identique			Département		
	1999	1990	% évol. 90-99	1999	1990	% évol. 90-99	1999	1990	% évol. 90-99	1999	1990	% évol. 90-99
Individuels	1 017	1 026	-0,8	4 326	3 917	+10,4	12 439	11 126	+11,8	187 284	173 332	+8
Collectifs	507	392	+29,0	939	588	+59,7	897	736	+21,8	33 418	26 687	+25,2
Autres	96	38	+152	270	160	+68,7	1 965	1 637	+20	8 680	8 353	+3,9
Total	1 620	1 456	+11,2	5 535	4 665	+20,8	15 301	13 499	+13,3	229 382	208 372	+11,1

(Source INSEE 1999)

Avec 11,2 %, la croissance du nombre de résidences principales est proche de celle du département. Elle s'appuie sur la progression du parc de logements collectifs entre 1990 et 1999 comme dans les autres espaces mais plus franchement puisque, a contrario et de façon unique, le nombre de résidences principales en logements individuels diminue.

50 % des logements individuels et 40 % des collectifs sont classés en résidence principale. C'est une caractéristique majeure du parc de la commune de Saint-Quay-Portrieux. En effet, qu'il s'agisse, du canton, des communes de taille identique ou du département, entre 80 % et 90 % des logements individuels sont principaux. Si on considère le territoire cantonal : 30 % des logements collectifs sont principaux et, dans les communes de taille identiques, 14 % le sont.

Cela confirme l'importance des résidences secondaires mais aussi l'occupation des résidences individuelles par des occupants non permanents et l'importance de l'offre collective à destination d'occupants à l'année dans la commune.

Dans le cadre du recensement complémentaire, il apparaît une tendance nouvelle. 66 % des logements individuels construits depuis 1999 sont occupés par des résidents permanents.

Le phénomène est à rapprocher de l'évolution de la population et confirme l'inflexion positive de la dynamique quinoçéenne.

3- LE STATUT D'OCCUPATION

Statut d'occupation des logements principaux												
	Saint-Quay-Portrieux			Canton			Communes de taille identique			Département		
	Nombre en 1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99	1999	%	% évol. 90-99
Propriétaires	964	59,5	+ 4,7	3 902	70,5	+ 15,2	1 212	74,3	+ 9,6	155 325	67,7	+ 8,5
Locataires	581	35,8	+ 24,6	1 410	25,4	+ 39,0	3 039	22,1	+ 22,2	65 883	28,7	+ 19,0
Logés gratuitement	75	4,6	+ 7,1	223	4,0	- 15,0	493	3,6	+ 3,6	8 174	3,5	- 17,3
Total	1 620		+ 7,2	5 535		+ 18,6	4 744		+ 11,3	229 382		+ 11,1

(Source INSEE 1999)

La demande de résidences principales en location est supérieure de 10 points à celle rencontrée sur les autres territoires.

4- LES LOGEMENTS AIDÉS

Saint-Quay-Portrieux dispose d'un parc de logements locatifs aidés. Il s'agit plus à proprement parler des logements à destination ciblée :

- un foyer de jeunes travailleurs ;
- une opération occupée à 80 % par des personnes âgées.

On trouve également quelques maisons rue des Fusains et 2 logements rue des Landes.

Au total, au 1^{er} janvier 2009, on compte 218 logements locatifs aidés sur la commune.

Cette demande est croissante de 25 % entre 1990 et 1999.

La rareté et la demande de terrains rendent l'acquisition pour la réalisation de logements sociaux complexe pour la commune. Le prix au mètre carré de terrain a doublé entre 2000 et 2006 en zone NA passant de 100 à 200 euros le mètre carré.

Une maison de retraite est localisée sur la commune.

5- RYTHME DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

Rythme de construction des logements																	
	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	Moy. /an
Saint-Quay-Portrieux	54	26	30	42	26	39	48	6	19	10	37	9	18	34	34	432	30
Canton	203	58	67	136	110	109	147	80	49	43	128	134	171	130	223	1788	128

(Source : SITADEL.)

Rythme de construction - Comparaison Saint-Quay-Portrieux / Canton



De 1990 à 2004, 432 logements ont été effectivement mis en construction dans la commune de Saint-Quay-Portrieux, soient 24 % des constructions en logements du canton.

Le rythme moyen annuel de la demande réelle en nombre de logements est de 30 unités sur le long terme.

(Source : SITADEL.)

L'observation comparative des constructions sur la commune et sur le canton d'Étables-sur-Mer montre des pics et creux annuels parallèles sur la période. Mais, hormis les années 1997, 1998, 1999, 2001 et 2002, les fluctuations autour de la moyenne sont plutôt moins marquées à Saint-Quay-Portrieux que dans l'ensemble du canton. Le nombre annuel des constructions mis en œuvre est, sur le temps, assez régulier.

Rythme des constructions par types de logements commencés à Saint-Quay-Portrieux

Logements individuels																Moy. /an
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	
17	5	9	8	5	5	25	6	12	10	23	9	6	10	27	177	12,6
Logements individuels groupés																Moy. /an
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	
0	0	2	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	23	1,64
Collectif																Moy. /an
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	
37	21	19	27	21	34	23	0	0	0	14	0	12	24	0	232	16,5

(Source SITADEL)

Rythme des constructions par type de logements commencés dans le canton d'Étables-sur-Mer

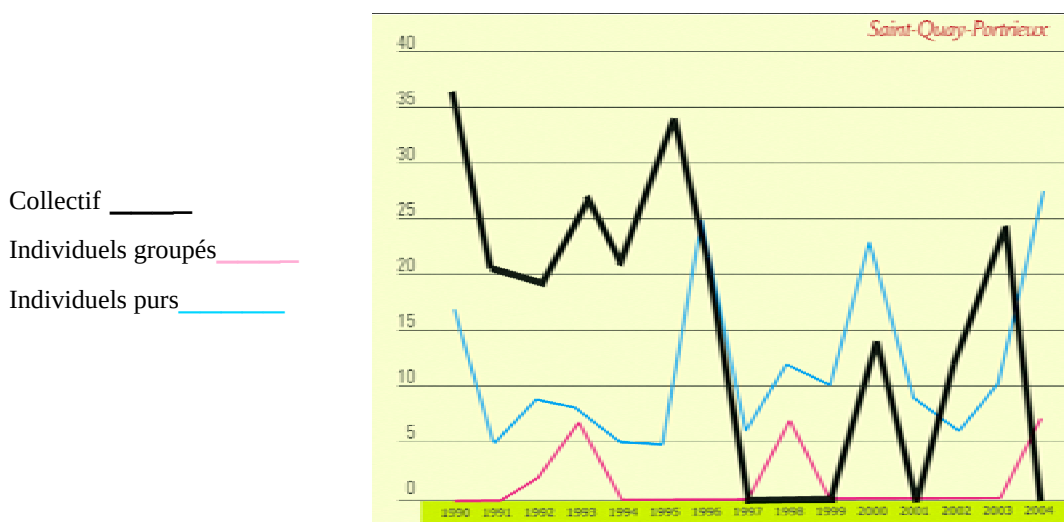
Logements individuels																Moy. /an
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	
66	37	46	50	59	40	115	67	35	42	103	103	119	87	171	1 140	81,4
Logements individuels groupés																Moy. /an
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	
0	0	2	8	0	1	1	1	14	1	8	6	24	0	23	89	6,3
Collectif																Moy. /an
90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	
137	21	19	78	51	68	31	12	0	0	17	23	28	43	29	557	39,7

(Source SITADEL)

De manière spécifique et marquée, le nombre des logements collectifs construits dépasse celui des logements individuels ces 14 dernières années dans la commune : 16,5 logements en moyenne par an contre 12,6 logements individuels. Si on cumule la totalité des constructions au cours de cette période, plus de la moitié des constructions ont été de nature collective. A contrario, dans le canton, les logements individuels réalisés annuellement sont deux fois plus nombreux (81) que les collectifs (40). En cumul, ces derniers ne représentent plus qu'un tiers des constructions.

La SHON moyenne par logement est proche sur les deux territoires : 67 m² à Saint-Quay-Portrieux et 60 m² dans le canton. Par catégorie de logements, la SHON moyenne est typée. Elle est de 103 m² par logements individuels à Saint-Quay-Portrieux contre une SHON très inférieure dans le canton : 62 m². En revanche, elle est de 35 m² par logement collectif dans la commune contre 53 m² sur l'ensemble du territoire cantonal.

Ces statistiques confirment la pression sur l'espace disponible liée à une demande en maisons individuelles de surface relativement grande ainsi qu'à une demande forte en logements collectifs de petite taille.



Logements commencés par type de construction (Source ; Sitadel)

Le logement, conclusion

Le parc de logement de Saint-Quay-Portrieux est typé : 3 254 résidences sont dénombrées sur la commune en 1999, dont plus de 40 % de résidences secondaires.

Les résidences principales sont de petite taille : 50 % d'entre elles possèdent 2 à 3 pièces. Les résidences secondaires sont plus vastes : 60 % de logements de plus de 4 pièces.

36 % des occupants sont locataires de leur habitation principale.

30 % du parc sont constitués de logements collectifs, 60 % d'entre eux sont des résidences principales, alors que 50 % des logements individuels sont des résidences secondaires.

Néanmoins depuis le recensement de 1999, 66 % des logements individuels construits sont classés en résidence principale, relativisant ainsi cette tendance.

Les constructions réalisées de 1990 à 2004 affirment la typicité du parc total.

En quinze ans, 432 logements ont été réalisés dont 50 % à caractère collectif.

La SHON moyenne est de 67 m², 103 m² par logement individuel, 35 m² par logement collectif.

Il en résulte une pression sur l'espace disponible partagé entre une demande de maisons individuelles relativement vastes occupées pour moitié par des occupants non permanents et une demande forte en logements collectifs de petite taille occupés majoritairement par des résidents à l'année.

V - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1- L'EMPLOI

	Population active en 1999	Chômeurs en 1999	Taux d'activité en %			Taux de chômage en %		
			1982	1990	1999	1982	1990	1999
Saint-Quay-Portrieux	1 027	138	69,7	72,3	77,3	14,24	16,98	13,41
Canton	4 526	523	70	74,4	80,7	11,3	13,76	11,55
Communes de taille identique	12 831	1 466				9,71	12	11,42
Département	226 074	24 390	77,2	78,9	82,1	8,56	11,31	9,46

(Source : INSEE 1999.)

Le taux d'activité et le taux de chômage sont, dans le temps, constamment moins favorables à Saint-Quay-Portrieux que dans les autres territoires, symptômes d'une fragilité économique et sociale structurelle.

Emploi par catégorie socio-professionnelle en %												
	Saint-Quay-Portrieux			Canton			Communes de taille identique			Département		
	1999	1990	% évol. 90-99	1999	1990	% évol. 90-99	1999	1990	% évol. 90-99	1999	1990	% évol. 90-99
Agriculteurs exploitants	1,45	1,31	0	1,67	2,11	-25,86	0,69	1	-31,7	3,06	4,98	-3,81
Artisans commerçants chefs d'entreprises	3,19	6,18	-57,44	4,79	5,51	-18,54	1,79	2,13	-16,9	3,2	3,7	-13
Cadres professions intellectuelles supérieures	4,06	2,76	33,33	4,4	2,96	40,74	2,1	1,62	27,78	3,42	2,79	23,6
Professions intermédiaires	10,15	5,13	79,48	11,06	6,43	61,36	6,08	5,2	27,4	8,2	6,67	23,8
Employés	10,58	8,15	17,74	13,04	8,4	45,65	5,3	5,3	15,38	11,73	10,19	15,8
Ouvriers	7,39	7,6	-12	9,46	8,36	6,11	13,39	11,47	-1,6	11,75	11,63	1,7
Retraités	41,18	32,89	13,6	34,81	24,49	23,31	17,72	19,87	15,08	24,27	21,95	11,3
Autres sans activité	28,98	35,92	-12,63	20,7	36,69	-10,8	48,42	49,92	-12,1	34,33	38,05	-9,2

(Source : INSEE 1999.)

1.1- Structure de l'emploi

La population des retraités se monte à plus de 40 % de la population totale. Ce taux est par ailleurs en progression.

La population sans activité est relativement faible.

Emploi par secteur d'activités en 1999 (en pourcentages)

	Saint-Quay-Portrieux	Canton	Communes de taille identique	Département
Agriculture	10,6	6,79	8,9	11,51
Industrie	8,7	11,9	15,02	16,91
Construction	2,8	5,7	7,61	7,18
Tertiaire	77,9	75,59	68,44	64,37
dont				
• commerce	13,7	13,13	11,94	13,1
• services aux entreprises	7,3	4,4	4,32	8,4
• services aux particuliers	16,4	10,9	8,94	6,7

(Source : INSEE 1999.)

Les catégories : employés, cadres et surtout les professions intermédiaires sont les catégories qui ont le plus progressé entre les deux recensements. La catégorie des professions intermédiaires a presque doublé.

En revanche, celle des chefs d'entreprises a perdu de son poids relatif.

Si la répartition par catégories socio-professionnelles ne présente pas de différences significatives par rapport aux territoires de comparaison, celle par grands secteurs d'activité en montre de flagrantes. L'emploi est moins diversifié que dans les communes du canton. Il est concentré à près de 80 % dans le secteur tertiaire. Au sein de ce secteur, le commerce et le service aux entreprises et aux particuliers totalisent 37,4 % des emplois, soit 10 points de plus que dans le canton et le département, 12 points de plus que dans les communes de même taille.

Les activités structurantes industrielles ou de la construction occupent un pourcentage d'emplois nettement plus faible qu'ailleurs : moitié moins important à Saint-Quay-Portrieux que dans le canton ou le département. 85 % des établissements sont des établissements commerciaux ou de service. Leurs résultats sont portés par une demande volatile difficilement planifiable, car fluctuante.

La demande motrice des activités a deux sources : d'une part, les particuliers, autrement dit le pouvoir d'achat des résidents permanents, lui-même corrélé au dynamisme des entreprises qui les emploient ; d'autre part, de la fréquentation touristique, conjoncturellement variable.

À propos de ce dernier point et selon l'étude 2004 de l'ODESCA, le marché touristique représenterait près de 40 % du chiffre d'affaires du commerce du Sud-Goëlo.

De ces constats, il résulte une fragilité du tissu économique communal, fragilité liée à la dépendance envers le secteur tertiaire et à la composition même de ce secteur.

1.2- Mobilité domicile travail

	Saint-Quay-Portrieux	Canton	Communes de taille identique	Département
Ensemble des actifs	904	4 064	11 453	202 153
Qui travaillent dans la même commune	428	1 328	4 031	84 737
Qui travaillent dans une autre commune	476	2 736	7 422	117 416
dont				
• la même unité urbaine	76	324	1 994	26 025
• la même zone d'emploi	368	2 260	5 652	85 209
• le même département	432	2 548	6 489	102 479
• la même région	456	2 640	7 121	113 900
• autres cas	20	96	301	3 516

(Source INSEE 1999)

La mobilité domicile travail est faible : 50 % des actifs travaillent dans la commune contre 32 % dans le canton et 42 % dans le département

.

2- LE BATI A DESTINATION DES ACTIVITES

➤ L'évolution de la construction

Mètres carrés construits par an à destination des activités de 1991 à 2004

	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	Moy./an
Saint-Quay	10 880	2 561	408	0	642	3 758	219	454	0	1 372	0	735	84	0	21 113	1 508
Canton	10 120	9 245	4 735	2 211	1 334	5 791	1 439	3 631	3 236	2 492	1 950	2 215	6 684	2 415	57 498	4 104

(Source : SITADEL.)

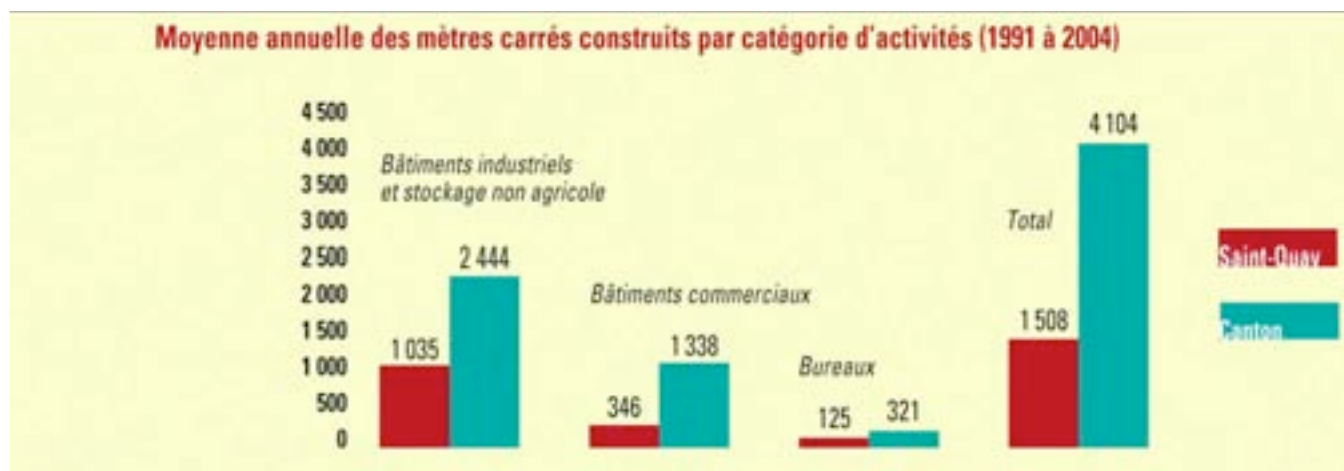
Sur une période de treize ans, 36 % des constructions de bâtiments d'activité du canton ont été réalisées sur la commune de Saint-Quay-Portrieux.

La surface moyenne annuelle des bâtiments construits s'élève à 1 500 m².

Si on observe l'évolution sur cette période de référence, on note une rupture à partir de l'année 1997. En effet, entre 1991 et 1996, les établissements construits l'étaient en majorité sur le territoire de la commune (55 % des constructions). Sur la période suivante, de 1997 à 2004, les constructions se déplacent vers les autres territoires communaux du canton à hauteur de 88 % des mètres carrés construits.

La surface annuelle moyenne des constructions passe entre ces deux périodes de 3 000 m² à 358 m², prouvant la tendance à la baisse de la demande en bâtiments construits à usage économique.

➤ Les constructions par catégorie d'activité



(Source : SITADEL.)

Construction de bâtiments industriels et de stockage non agricole
bâtiments industriels et stockage non agricole (en m²)

	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	Moy. /an
Saint-Quay	7 431	1 256	318	0	642	3 758	0	360	0	0	0	735	0	0	14 500	1 035
Canton	1 979	9 066	3 062	1 875	1 276	5 021	1 036	2 625	934	578	250	1 046	3 859	1 616	34 223	2 444

(Source : SITADEL.)

Les bâtiments industriels et de stockage non agricole, sur cette période de quatorze ans, dominent avec 68 % des mètres carrés construits de la commune et 42 % de la surface construite à destination de ces activités dans l'ensemble du canton, avec une moyenne annuelle de 1 000 m² demandés.

L'inflexion de tendance est notable à partir de l'année 1997 : les constructions sur Saint-Quay-Portrieux ne représentent plus que 9 % du total des mètres carrés construits du canton, avec une moyenne annuelle de 137 m².

Construction de bâtiments commerciaux (en m²)

	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	Moy. /an
Saint-Quay	3 162	1 305	90	0	0	0	120	94	0	0	0	0	84	0	4 855	346
Canton	7 775	179	1 615	283	0	401	403	0	2 087	349	1 700	797	2 486	667	18 742	1 338

(Source : SITADEL.)

28 % des mètres carrés construits sur la commune sont à usage commercial et couvrent un quart des constructions réalisées dans le canton avec 346 m² de bâti annuel.

L'essentiel des réalisations s'est là encore produit en début des années 1990. A partir de 1997, seulement 5,4 % des m² bâtis à destination des activités commerciales cantonales se sont concrétisés dans la commune. La moyenne annuelle tombe à 37 m².

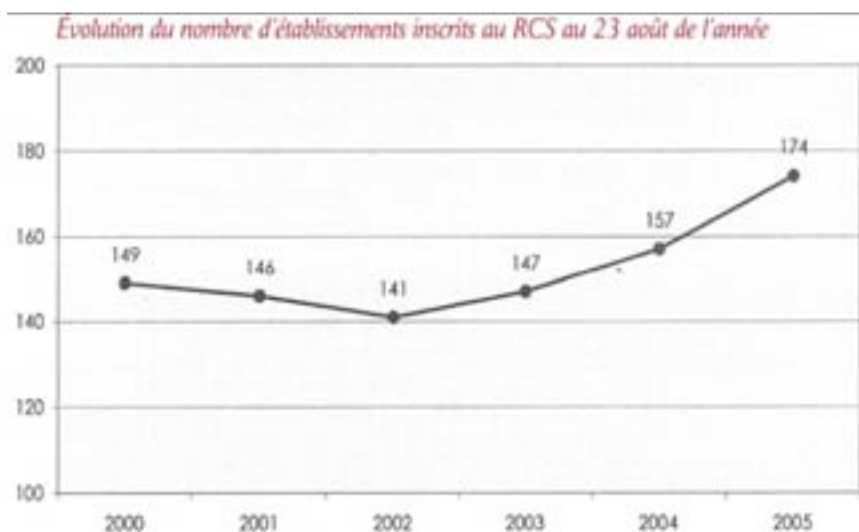
Construction de bureaux (en m ²)																
	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	Total	Moy. /an
Saint-Quay	281	0	0	0	0	0	99	0	0	1372	0	0	0	0	1752	125
Canton	366	0	58	53	58	369	0	1006	215	1565	0	372	303	132	4497	321

(Source : SITADEL.)

Quant aux demandes liées aux activités de bureau — faible pourcentage des constructions : 8,2 % —, elles représentent sur treize ans 40 % des mètres carrés construits dans la totalité du canton, soient 125 m² annuels.

Depuis 1997, le développement sur le territoire de la commune se précise, avec 51 % des mètres carrés du bâti communal et 67 % des constructions cantonales, soient 183 m² annuels.

3- UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EN CROISSANCE



(Source : Ets de la CCI22.)

Après une période de décroissance du nombre d'établissements inscrits au registre du commerce en début des années 2000, la progression sur les quatre dernières années est de 23 %.

Nombre d'établissements par secteur d'activité en 2005 à Saint-Quay-Portrieux

Établissements inscrits au registre du commerce	Moins de 10 salariés	Plus de 10 salariés	Total
Secteur agricole	2	0	2
Pêche	7	0	7
Industrie de transformation	8	0	8
BTP	6	0	6
Transport	2	0	2
Commerce	66	2	68
Services	76	5	81
Total	167	7	174

(Source fichier des établissements de la CCI22 23 août 2005)

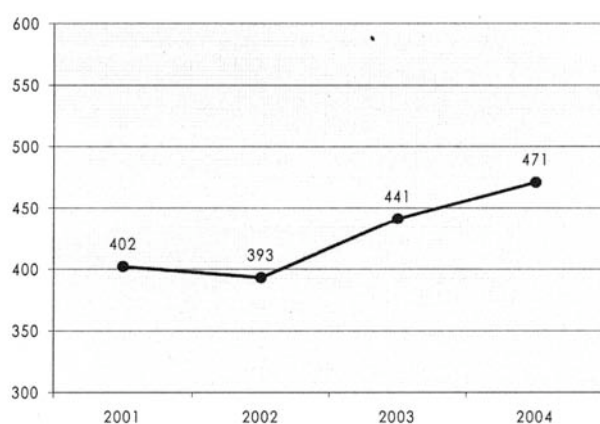
Le secteur tertiaire, avec le commerce, les services marchands et de santé, sont prééminents avec 85 % des établissements.

Le secteur industriel est quasi inexistant en particulier depuis le départ de la Cookson Métaux Précieux à la fin novembre 2004.

Les effectifs salariés ont progressé de 20 % de 2002 à 2004.

Plus de 93 % des salariés travaillent dans les activités tertiaires.

Ceci est à relativiser, surtout en nombre d'emplois selon cette classification, puisque la société Celtarmor : usine de décorticage de la coquille saint-jacques, qui emploie plus de 20 salariés, ainsi que la blanchisserie industrielle RDL1, sont classées dans le « commerce de gros ».



Evolution de l'effectif salarié depuis 2001 (des établissements inscrits au RCS)

Effectif salarié par secteur d'activité au 23 août 2005

Établissements inscrits au registre du commerce	Moins de 10 salariés	Plus de 10 salariés	Total
Secteur agricole	0	0	0
Pêche	0	0	0
Industrie de transformation	23	0	23
BTP	5	0	5
Transport	1	0	1
Commerce	99	34	133
Services	116	179	295
Total	244	213	457

Source fichier des établissements de la CCI22

Les 10 filières employant le plus de salariés sur la commune de Saint-Quay-Portrieux, inscrits au RCS

Effectif salarié	
Commerce de détail	83
Action sociale	79
Hôtel café restaurant	69
Culture loisir sport	52
Commerce de gros	45
Services divers aux particuliers	45
Mécanique	20
Autres services	19
Services divers aux entreprises	15
Banque crédit assurance	13

(Sources : fichier des établissements de la CC122, 23 août 2005.)

Comme l'indiquent les chiffres de l'INSEE portant sur la période antérieure, le commerce est le premier pourvoyeur d'emplois. La fréquentation touristique en est un moteur majeur.

Le secteur de l'action sociale arrive en deuxième place avec notamment l'institut pour enfants handicapés et la maison de retraite..

Les 10 établissements employant le plus de salariés sur la commune de Saint-Quay-Portrieux, inscrits au RCS

Raison sociale	Activité
Institut Kerbeaurieux	Centre d'éducation spécialisé
Sté nouvelle des exploitants de casinos et hôtels	Casino, bar, restaurant
SA RLD 1	Blanchisserie industrielle et location de linge
ASS La Fraternelle quinoceenne	Maison de retraite
SAS Celtarmor	Achat-décorticage de produits de la mer
SARL Kevin	Restaurant, bar, brasserie, crêperie, glacier, salon de thé
SEE Diener Charles	Boulangerie, pâtisserie, confiserie, chocolats
SARL Deca Diffusion	Peintures-revêtements de sols et murs, outillage, jardinerie, appareils électroménagers
SARL Louis et Georges	Mareyeur poissonnerie
SAS CRAS	Réparation bateaux moteurs marins, accastillage, hivernage, vente bateaux Bénéteau

Néanmoins, ce classement des établissements met en évidence un éventail plus large d'activités porteuses d'un gros volume d'emplois : le commerce et le tourisme, comme vu ci-dessus, mais aussi le domaine social et l'effet filière des produits de la mer (transformation, mareyage et commerce de détail, accastillage...).

4- *EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE L'ACTIVITE*

L'analyse ci-après ne tient compte que des évolutions depuis le dernier référencement des activités exposées dans le cadre du POS de janvier 2002.

4.1- Le commerce

Nombre de commerces de détail par secteur d'activité à Saint-Quay-Portrieux en août 2005		
Secteur d'activité	Nombre d'établissements	Répartition
Alimentation générale	1	2 %
Alimentation spécialisée	13	25 %
Supermarché	2	4 %
Hygiène beauté santé	8	16 %
Service	6	12 %
Produits banals	30	59 %
Équipement de la personne	6	12 %
Bricolage jardinerie	2	4 %
Équipement de la maison	5	10 %
Culture loisirs	8	16 %
Produits anomaux	21	41 %
Total	51	100 %

(Source : fichier des établissements de la CCI22, 23 août 2005.)

La densité commerciale (hors CHR) est d'un commerce pour 61 habitants. Le niveau d'équipement est équivalent à celui des villes côtières de même importance.

L'attraction est marquée sur les communes de Tréveneuc et de Plourhan (zone de chalandise secondaire). Elle est moins forte sur Étables-sur-Mer (zone de chalandise tertiaire), traditionnellement plus attirée par le pôle briochin.

18 établissements commerciaux ont déclaré leur début d'activité après le 1er janvier 2002. D'après les chiffres de janvier 2002, il s'agit de 5 créations pures et de 13 reprises d'activités.

Ces établissements se caractérisent de la façon suivante :

Nombre	Activités
1	Alimentation générale
	Alimentation spécialisée
1	Boucheries-charcuteries
2	Boulangeries-pâtisseries
1	Poissonneries
1	Bureaux de tabac
	Équipement de la personne
1	Magasins d'habillement
	Équipement de la maison
1	Matériel informatique
2	Décoration, cadeaux
	Culture loisir
2	Libraires papeterie
1	Optique et photographie
2	Sports et loisir
2	Supermarchés
1	Solderie

➤ **Les marchés à Saint-Quay-Portrieux**

Les données de la CCI de Saint-Brieuc en 2006 faisaient état de 280 commerçants présents les lundis et de 90 commerçants présents les vendredis; le nombre de déballeurs étant stable.

Les observations de l'année 2009 repèrent plutôt 40 commerçants les lundis et 25 les vendredis.

➤ **Le commerce de gros**

3 établissements nouvellement déclarés sont des créations pures et se rajoutent aux 2 établissements de mareyage auparavant référencés.

Nombre	Activités
1	Céréales et aliments du bétail
1	Produits alimentaire divers
1	Import export de produits de la mer

4.2- Les services

➤ *Le service touristique*

Les hôtels et restaurants : une création et 15 reprises d'activités.

Nombre	Activités
2	Hôtels avec restaurant
1	Hôtel sans restaurant
7	Restaurants
6	Cafés-bars
1	Restauration rapide

La commune regroupe l'essentiel de l'offre traditionnelle de la zone primaire commerciale constituée des quatre communes suivantes : Étables, Plourhan, Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux : 97 des 144 cellules commerciales (alimentaires et Cafés/Hôtels/Restaurants).

Les grandes et moyennes surfaces sont présentes dans la commune d'Étables-sur-Mer.
Les grandes surfaces non alimentaires sont sous-représentées : l'attractivité se déplace vers Saint-Brieuc.

Les capacités d'accueil touristiques proposées par l'office du tourisme

Évolution des capacités d'accueil touristique entre 2000 et 2005							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2005 Saint-Quay-Portrieux exclusivement
Hôtels classés	3	3	3	3	3	2	3
Hôtels non classés	2	2	2	2	2	3	2
Résidence hôtelière	1	1	1	1	1	1	1
Meublés classés	53	56	84	82	89	93	64
Meublés en cours de classement	13	18	27	20	18	28	20
Meublés non classés	14	20	9	7	8	2	2
Camping	1	1	1	1	1	1	1

Globalement l'ensemble de l'offre proposée par l'office de tourisme de Saint-Quay-Portrieux a cru tous les ans. Les meublés constituent la catégorie la plus dynamique avec, sur 6 ans, une progression de 53 %. Les meublés en cours de classement stagnent ; en revanche les meublés non classés deviennent marginaux. Les meublés classés progressent de 75 % augmentant le niveau qualitatif de l'accueil touristique.

La commune de Saint-Quay-Portrieux compte à elle seule 70 % de l'offre dans cette catégorie en volume et en qualité homologuée.

On peut estimer à près de 10 000 le nombre de lits qui ont été offerts à l'accueil touristique sur Saint-Quay-Portrieux en 2005.

Ils se répartissent comme suit :

Nb de lits en 2005 *	Catégorie
6 960	Résidences secondaires 2005
110	Hôtels classés
36	Hôtels non classés
* Ratios appliqués : • résidences secondaires : 4 lits par résidence ; • hôtels et chambres d'hôte : 2 lits par chambre ; • locations et mobilhomes : 4 lits par hébergement ; • camping : 3 lits par emplacement ; • port : 2 lits par anneau (selon les critères de la CCI).	
9	Meublés touristiques
192	Meublés classés Clévacances
4	Meublés classés Gîtes de France
40	Meublés classés préfecture
60	Meublés en cours de classement
576	Camping
3 000	Port

Les disponibilités en location ne sont pas constantes. Si on tient compte de l'offre réelle de lits durant la saison estivale, on obtient :

- en juillet 2005 un potentiel d'accueil permanent de 1 150 personnes par les meublés, hôtels et camping, chaque location étant en moyenne réellement disponible à la location 1,39 semaine par mois;
- en août 2005, le potentiel d'accueil s'accroît de 50 personnes, soient 1 200 chaque location étant disponible en moyenne 2 semaines par mois.

L'accueil portuaire

Le port offre 1 500 places. Il est estimé deux occupants par bateau, soit 3 000 lits supplémentaires proposés par ce type d'accueil. Environ 10 000 escales ont été comptabilisées en 2005, dont 90 % en période estivale, à raison de 5 nuits en moyenne par escale. Sur les deux mois d'été, le taux d'occupation moyen est de 50 %. Compte tenu de la saturation du port, il est légitime de penser que ce taux est bien supérieur en haute saison (15 premiers jours d'août).

Les évolutions

■ L'offre en hausse

Les meublés touristiques et chambre d'hôtes progressent tous les ans d'une vingtaine d'unités : 11 meublés et 4 chambres d'hôtes supplémentaires sont inscrits au guide en 2005.

■ L'offre en baisse.

Le camping a perdu 3 emplacements soit 9 lits offerts.

■ L'offre en stagnation.

Le nombre d'hôtels stagne et compte 2 hôtels classés 2 étoiles, 2 hôtels non classés, 1 hôtel 3 étoiles déclassé dans l'année. Sur ce segment, l'office du tourisme repère des manques en terme d'offre sur la commune surtout en hôtellerie de catégorie supérieure.

60 000 à 70 000 personnes passent la porte de l'office de tourisme par an dont 50 % au cours des deux mois d'été. Si on met en regard le nombre de touristes référencés par l'office de tourisme, donc ayant bénéficié d'un conseil, 25 000 personnes sont accueillies.

Les capacités d'accueil de la zone sont de 6 500, elles sont insuffisantes en volume. Néanmoins, toutes les demandes référencées à l'office de tourisme ne sont pas des demandes d'hébergement. En réalité, sauf au cours de la première quinzaine d'août, où l'ensemble de l'offre est saturé comme sur tout le littoral, le nombre d'hébergements apparaît comme suffisant.

Le risque est perçu à un terme de dix ans. La présence hôtelière est évaluée comme fragile et déficitaire. Fragile car, qualitativement comme quantitativement, en inadéquation avec la demande (deux hôtels non classés) et les caractéristiques de la station. Déficitaire car stagnante en valeur absolue : elle ne représente plus que 2 % de l'offre de l'hébergement.

L'office du tourisme constate cette carence de l'offre.

Les efforts portés sur l'allongement de la durée de la saison sont stratégiques.

Le potentiel de croissance s'appuie à court terme sur l'augmentation du nombre de meublés touristiques et donc des investissements privés dans cette catégorie.

Si un projet immobilier et (ou) hôtelier n'émerge pas, la commune risque de voir son territoire occupé par de plus en plus de logements vides.

Le territoire étant très largement urbanisé, les espaces occupés sont directement concurrents de ceux qui pourraient être utilisés pour la construction de logements occupés par des habitants permanents.

Les orientations touristiques

■ La qualité de l'offre en matière d'accueil touristique :

Les meublés non classés sont devenus marginaux.

■ L'allongement de la durée de la saison

Compte tenu de l'effet moteur du tourisme sur l'ensemble des activités commerciales, l'objectif est d'allonger la durée de la saison au-delà des deux mois de concentration de la fréquentation naturelle, de capter et garder la clientèle sur site, d'optimiser la fréquentation touristique.

■ Parmi les actions et événements

- Fête de la coquille saint-jacques en avril-mai tous les trois ans ;
- le développement du tourisme vert avec les activités hippiques et le derby en mai ;
- Championnat de tennis de bon niveau ;
- Championnat de planche à voile ;
- Championnat du monde de Beach Volley féminin ;
- Compétitions nautiques ;
- Tour de France à la voile tous les 3 ans ;
- Fête des plantes.

■ Développement de l'axe de communication :

Capitale de la coquille saint-jacques et opérations nouvelles en lien

- les ateliers du goût ;
- l'opération « Saint-jacques » de novembre à avril pour l'ouverture de la saison de la pêche, impliquant les restaurateurs, commerçants et des partenaires industriels (fête sur le port en 2004) ; l'association partenaire n'est plus active en 2005 ;

- le partenariat avec une station de Haute-Savoie (dégustation de coquilles en bas des pistes) ;
- la création de séjours en juin et septembre.

➤ *Le service aux particuliers et aux entreprises*

24 établissements sont nouvellement déclarés. 12 sont des créations. C'est le secteur d'activité le plus dynamique en terme de création de structures nouvelles

3 agences immobilières, 4 sociétés de conseil pour la gestion, 1 maintenance info, 1 bureau d'études en voirie, 1 blanchisserie, 1 régie publicitaire.

Nombre	Activité
1	Réparation d'appareils domestiques
1	Soins corporels
1	Location de bateaux
1	Blanchisserie-teinturerie de gros
5	Conseil pour les affaires et la gestion
1	Studio et autres activités photographiques
8	Agences immobilières
1	Banque
1	Maintenance informatique
1	Bureau d'études en voirie
1	Régie publicitaire
1	Pompes funèbres
1	Restaurant d'entreprise

4.3- Industrie et artisanat

4 établissements ont été créés dans cette nomenclature générique. Pour certains d'entre eux, il s'agit d'activités de construction.

Nombre	Activité
1	Fabrication de jeux et jouets
1	Construction de bâtiments divers
1	Plâtrerie
1	Menuiserie

4.4- L'activité portuaire

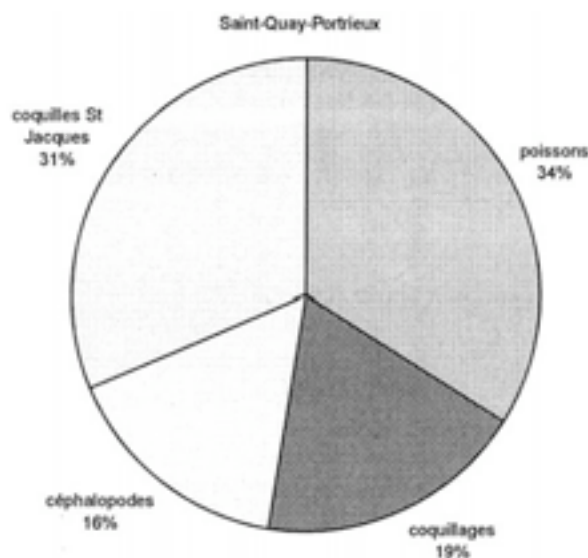
4 établissements nouveaux dont 3 créations ont été inscrits au registre du commerce depuis janvier 2002. Ils concernent l'activité pêche et l'activité plaisance.

Nombre	Activité
1	Construction de bateaux de plaisance
3	Pêche

➤ *La pêche*

Le port de pêche de Saint-Quay-Portrieux est l'un des principaux ports du département en terme de volume des ventes en criées comme en chiffre d'affaires. Avec 12 000 tonnes de produits pour une valeur de 23 millions d'euros en 2004, l'activité de la criée atteint la moitié de la production départementale.

L'activité pêche est caractérisée par la coquille saint-jacques, qui représente quasiment 1/3 des tonnages. L'activité de la criée de Saint-Quay se répartit comme suit :



Source : CCI22

Cette répartition est sensiblement la même que la moyenne des autres criées du département. En terme de volume de pêche, la criée de Saint-Quay-Portrieux a connu une progression continue depuis 2000, excepté en 2004 où la réduction importante des coquillages (hors coquille saint-jacques) et la perte du hauturier Duguesclin, coulé en janvier suite à une avarie mécanique, ont affecté le tonnage réalisé.

Évolution des tonnages par espèce en criée de Saint-Quay-Portrieux

	2000	2001	2002	2003	2004
Coquillage	4,81	6,94	6,97	7,89	7,59
Crustacés	0,27	0,38	—	—	—
Céphalopodes	3,10	2,62	3,56	3,99	4,14
Poissons	7,73	9,47	9,82	10,33	10,89
Total Saint-Quay	15,91	19,42	20,35	22,21	22,62

(Source : CCI22.)

Le port de Saint-Quay-Portrieux se positionne donc en première position avec Erquy, que ce soit en volume de pêche ou en chiffre d'affaires. Ces deux ports, équivalents en terme de flotte, de produits embarqués et de chiffre d'affaires, ont poursuivi depuis 2000 une progression régulière. Les résultats pour l'année 2005 permettront d'analyser la tendance après la baisse qui a affecté les tonnages en 2004.

Comparaison entre les ports de pêche des Côtes-d'Armor en tonnage

	2000	2001	2002	2003	2004
Saint-Quay-Portrieux	8 919	10 239	10 621	11 688	10 679
Erquy	7 484	8 380	9 317	11 138	10 567
Loguivy	588	910	1 242	1 439	1 442
Dahouët	163	190	304	297	658
Saint-Cast	321	449	573	627	638
Port-Even	273	464	519	441	417
Locquémeau	57	76	61	101	104
Paimpol	92	103	179	142	103
Perros-Guirec	40	49	85	16	8
Le Légué	44	26	9	–	–

(Source : CCI22.)

Comparaison entre les ports de pêche des Côtes-d'Armor en chiffre d'affaires (millions d'euros)

	2000	2001	2002	2003	2004
Saint-Quay-Portrieux	15,91	19,42	20,35	22,21	22,62
Erquy	16,71	18,90	20,70	22,20	24,60
Loguivy	1,33	2,06	2,50	2,90	2,77
Dahouët	0,42	0,46	0,76	0,64	1,39
Saint-Cast	0,81	0,99	1,08	1,04	1,04
Port-Even	0,68	1,14	1,15	0,98	0,89
Locquémeau	0,23	0,24	0,22	0,24	0,26
Paimpol	0,20	0,24	0,38	0,31	0,26
Perros-Guirec	0,11	0,12	0,19	0,06	0,03
Le Légué	0,10	0,05	0,02	–	–

(Source : CCI22.)

En terme de flottille de pêche, le port de Saint-Quay-Portrieux qui représentait 16 % de la flottille départementale en 2003, représente 32 % depuis 2004 et l'intégration de la flottille du Légué dans ses effectifs. La débarque des pêcheurs du Légué se fait effectivement à Saint-Quay, Saint-Quay-Portrieux devient par là même le premier port de pêche du département.

Le nombre de bateaux de pêche progresse : 12 nouveaux navires côtiers sont arrivés en 2004 et la flotte hauturière est désormais de 12 navires contre 10 en 2000 purement sur Saint-Quay-Portrieux.

Avec les effectifs du Légué, la flotte a progressé de 30 % entre 1999 et 2004 pour passer de 76 à 98 bateaux. Ces bateaux représentent 280 marins soit 37 % des effectifs départementaux.

Évolution :

La CCI sollicite un agrandissement de la concession pêche de Saint-Quay pour faire face aux demandes d'extension des entreprises implantées sur la zone portuaire (Celtarmor et magasins de marées...).

➤ *La plaisance*

Saint-Quay-Portrieux est le premier port de plaisance du département. Saint-Quay-Port-d'Armor, port en eau profonde ouvert en 1990, accueille 1 020 navires, soit 7 % de la capacité d'accueil en Côtes-d'Armor, y compris les zones de mouillage, et 20 % des emplacements à quai et sur pontons.

C'est le seul port de plaisance du département qui accueille plus de 1 000 bateaux, devant Perros-Guirec et Binic qui ont une capacité d'à peu près 700 bateaux. Si l'on ajoute Saint-Quay port d'échouage, ce sont 500 bateaux de plus qui sont également accueillis. Entre les deux ports de plaisance, Saint-Quay-Portrieux héberge 11 % des bateaux du département.

À l'image des autres ports du département, Saint-Quay connaît une pression de la demande, y compris sur le port d'échouage qui compte une cinquantaine de demandes en attente.

Évolution :

Trois projets concernent le port :

- aménagement de 20 000 m² de terre-pleins rachetés sur le port de plaisance Port-d'Armor ;
- extension de la partie pêche de 2 000 m² ;
- extension de la zone technique du port d'échouage dans l'objectif de conformer l'aire de carénage aux normes européennes.

La politique en matière de développement du nautisme associé aux activités de loisir sportif est mise en place et se poursuit :

- sociétés de plongée,
- école de voile municipale,
- gestion du vieux gréement.

5- LES ZONES D'ACTIVITES

➤ *Les zones d'activités installées sur le territoire communal*

- La zone d'activité portuaire tournée naturellement vers les activités de la mer.
6 entreprises ; 46 salariés dont Celtarmor avec 23 salariés.
- La zone d'activité intercommunale de Kertugal en réhabilitation.
4 entreprises ; 47 salariés dont la société RLD entreprise de blanchisserie industrielle de 36 salariés.
Un bâtiment relais à vocation d'accueil de 3 entreprises artisanales de 140 m² chacune a été planifié pour le premier trimestre 2006.

➤ *Les zones d'activités intercommunales hors du périmètre communal*

- La zone des Islandais à Étables-sur-Mer, est limitrophe de Saint-Quay.
Créée en 1992 dans l'objectif d'accueillir des activités de transformation de produits de la mer et des activités liées au nautisme, elle accueille des activités commerciales et artisanales, les entreprises de la cible initiale ayant préféré s'installer sur la zone portuaire. Une extension de 5 hectares est prévue.
- Une zone intercommunale à Binic.

➤ *Les autres zones d'activités du canton*

Deux à Binic, une à Lantic, une à Tréveneuc et une à Étables viennent compléter l'offre sur la zone aménagée.

Évolution

La volonté de la communauté de communes du Sud-Göelo est de développer les zones d'activités le long de la départementale, notamment à Étables-sur-Mer, et d'étendre la zone de Kertugal.

L'activité économique, conclusion

Sur le long terme,

Le taux de chômage est structurellement plus défavorable que dans les territoires de référence.

L'emploi est peu diversifié et concentré à hauteur de 80 % dans le secteur tertiaire et fortement dépendant de l'activité touristique.

La mobilité domicile-travail est faible, 50 % des actifs travaillent dans la commune.

Sur 15 ans, la demande en bâti à usage économique s'élève à 1 500 m² par an.

Sur le court terme et au regard des observations portant sur les cinq dernières années, on peut conclure que les forces économiques du territoire sont les suivantes :

- une augmentation nette des déclarations d'activités : + 23 % depuis 2000 ;
- une croissance de 20 % de l'emploi salarié sur la même période ;
- une diversification des activités : commerce de gros, activités tertiaires au service des entreprises, activités portuaires font l'objet de créations de nouvelles structures ;
- une consolidation de l'offre touristique : allongement de la saison, accroissement de l'offre quantitative et progression de l'offre qualitative;
- un développement des activités portées par l'effet filière maritime : pêche et plaisance ;
- depuis 1997, 50 % de la demande en bâti à usage économique est à destination des bureaux;
- des besoins et des réalisations d'agrandissement des entreprises présentes sur les zones d'activités communales.

Des faiblesses résident dans :

- une offre hôtelière peu qualitative et faible, l'offre individuelle vient combler le déficit au risque de générer des déséquilibres en matière d'aménagement ;
- une saturation des zones d'activités de petite taille alliée à une absence d'une zone d'activité majeure.

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Identification des Besoins

Définition des Objectifs

Compatibilité avec les principes de développement durable

Perspectives d'Évolution

I - LES BESOINS

1- EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

L'analyse du rythme de construction neuve de 1990 à 2004 - évitant ainsi la période récente plus chaotique - fait apparaître la demande satisfaite de logements, c'est-à-dire celle qui a rencontré l'offre sur la commune.

Sur l'ensemble de la période considérée, le rythme de construction, relativement soutenu, est de 28,8 logements par an. À Saint-Quay-Portrieux, la pression foncière est très importante.

Le calcul du "point mort", c'est-à-dire du nombre de logements nécessaire au maintien de la population fait apparaître un besoins de 34 logements par an, intégrant la production de résidence secondaire.

Les élus souhaitent qu'une dynamique de développement soit préservée dans les années à venir, favorisant la résidence principale.

Sur la base de la densité recommandée par le S.Co.T., soit 14 logements à l'hectare, le besoin de foncier peut donc être évalué entre 2 et 2,4 hectares par an.

Le SCoT et le PLH, ont déterminé des choix ayant des répercutions sur le plan local en matières de production de logements aidés.

2- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

En matière d'activité, la zone implantée dans le secteur de Kertugal constitue un pôle d'activités secondaires important pour la commune, qui a vocation à être agrandi.

Le secteur portuaire, pôle d'activités majeur de Saint-Quay-Portrieux, a également vocation à se développer par la valorisation de l'aire de carénage ou sur les terre-pleins.

Concernant les autres activités commerciales, artisanales et tertiaires, on ne relève pas de besoin particulier puisqu'elles s'insèrent dans les noyaux urbains. Le PLU continuera donc à autoriser les commerces, bureaux et locaux de service dans les centres-villes.

Les besoins de l'activité agricole sont inexistants sur le plan du foncier constructible; aucun siège d'exploitation agricole n'est implanté sur la commune. Cependant, les terres situées à la Croix Tomelot et à la Ville Robert, à l'Ouest de la commune, ainsi qu'au Nord de Porcuro, au Nord, présentent une valeur agricole et de préservation de la biodiversité intéressante. Ces espaces ont un besoin de protection de leurs terres vis-à-vis de toute construction.

3- EQUIPEMENTS

La commune dispose d'équipements (scolaires, sociaux, sportifs, culturels..) suffisants pour accueillir un accroissement de la population à moyen terme. Les besoins en équipement qui naîtront de l'urbanisation de la commune seront pris en compte au fur et à mesure de ce développement démographique grâce à une réflexion systématique sur les équipements pour les opérations importantes.

Néanmoins, des améliorations sont d'ores et déjà à apporter en ce qui concerne les réseaux et les voiries.

En particulier, l'insuffisance tant en matière de gestion des ruissellements que de capacité d'épuration ou de défense incendie impose une mise à niveau avant que ne débute une nouvelle phase d'urbanisation conséquente.

4- *PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT*

Les espaces naturels d'intérêt se concentrent principalement au niveau de la frange littorale de Saint-Quay-Portrieux.

Les zones littorales naturelles sont résiduelles dans une commune très fortement urbanisée, mais présentent une grande qualité paysagère. Les trois grands secteurs concernés sont le Romeur à l'Ouest, une mince bande littorale allant du Portrieux jusqu'aux abords de Saint-Quay et l'île de La Comtesse.

Il reste peu d'espaces vierges d'urbanisation sur le territoire de la commune ; ces espaces agricoles ou naturels (la Ville Mario, la Croix Tomelot, la Ville Robert, les Fontaines, le Romeur) sont à préserver.

Au sein du tissu urbain, le parc de la Duchesse Anne présente un intérêt environnemental non seulement sur le plan écologique mais également sur celui de la qualité de vie (coupure verte dans la ville). Il en va de même pour les espaces publics entourant le casino face à la plage.

Enfin, les jardins et parcs des grandes demeures du bord de mer assurent la préservation du caractère naturel résiduel de cette partie du territoire. Il est donc important de les conserver afin de préserver l'aspect du littoral quinuocéen.

La préservation du domaine aquatique impose une compatibilité entre la capacité quantitative et qualitative des équipements de gestion des effluents et des eaux de pluie et l'urbanisation.

La préservation d'espaces non-imperméabilisés au sein du bâti et à sa périphérie participe à cette gestion.

II - LES OBJECTIFS

Les objectifs de la commune de Saint-Quay-Portrieux pour la présente révision s'articulent autour de quatre grands thèmes :

1- *PRESERVER ET AFFIRMER LA QUALITE ARCHITECTURALE TRADITIONNELLE ET L'ORGANISATION DU TISSU URBAIN*

La commune de Saint-Quay-Portrieux dispose d'un patrimoine architectural de grande qualité, qui constitue un atout important pour la commune et forge son identité. Sur une partie des quartiers périphériques, la trame traditionnelle subsiste, mais de plus en plus d'extensions récentes sont construites sans respecter une composition urbaine homogène. L'ensemble de ces secteurs constituent un enjeu fort pour le maintien de l'identité patrimoniale de la commune.

Il s'agit donc principalement pour la commune de protéger les centres historiques (Kertugal, Saint-Quay et Portrieux) ainsi que quelques noyaux urbains traditionnels, mais aussi de préserver les secteurs balnéaires, caractéristiques de Saint-Quay-Portrieux, tant dans l'implantation que dans l'aspect des constructions.

Il s'agit également de pérenniser la trame urbaine en préservant les cœurs d'îlots dans les secteurs périphériques des centres.

Il s'agit enfin d'assurer une cohérence du développement urbain en intégrant le mieux possible les zones d'extension au tissu bâti traditionnel.

Dans cet ordre d'idée, une meilleure intégration du port et de ses infrastructures à la ville est recherchée.

2- *ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DU TERRITOIRE*

La commune dispose de trois atouts majeurs en termes économiques : une notoriété ancienne en matière de tourisme balnéaire, une activité portuaire majeure à l'échelle régionale tant en plaisance qu'en pêche, une structure commerciale importante au regard de celle des communes de taille équivalente.

La commune souhaite préserver ses commerces de proximité afin que les centres restent attractifs et dynamiques.

En matière de tourisme, elle a pour objectif d'accroître l'offre d'hébergement et développer l'activité portuaire pour répondre à la demande croissante des plaisanciers tout en se conformant aux normes environnementales européennes.

Enfin, la commune souhaite encourager l'activité tertiaire, qui s'est largement développée ces dernières années, et le développement de la zone d'activité dans le secteur de Kertugal.

3- *ENCOURAGER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS*

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants sur son territoire.

Pour cela, elle souhaite encourager la résidence principale en optimisant l'usage du foncier qui reste disponible.

Dans les secteurs déjà urbanisés, il s'agira d'étoffer et de conforter le tissu bâti existant.

Afin d'inciter la venue de nouveaux habitants, la commune devra maintenir son bon niveau d'équipements. Elle souhaite notamment apporter des améliorations en ce qui concerne les réseaux et la voirie, du point de vue de la circulation, mais également du stationnement.

4- *PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE LITTORAL*

Le littoral est le lieu d'enjeux et de pressions contradictoires : attractivité résidentielle et urbanisation croissante d'une part, forte sensibilité environnementale et paysagère d'autre part.

La commune étant urbanisée à plus de 60%, il est important qu'elle préserve des espaces naturels, susceptibles, comme le Parc de la Duchesse Anne, de constituer des coupures au milieu de l'urbanisation.

Des terres agricoles exploitées, situées dans le vallon des Fontaines, ainsi que des espaces naturels encore sauvages dans les landes du Romeur, seront préservées.

Le respect de la Loi Littoral ne signifie pas qu'il faille bloquer le développement de Saint-Quay-Portrieux. Ainsi, afin d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation, les espaces d'extension se doivent d'être optimisés en terme d'intégration dans le paysage urbain.

Parallèlement, le PLU réglementera les hauteurs, volumétries, et aspects extérieurs des constructions nouvelles afin qu'elles respectent les caractéristiques des lieux et la qualité de l'environnement bâti.

Dans les espaces proches du rivage plus particulièrement, le PLU s'attachera, dans le règlement, à n'autoriser que des constructions s'intégrant dans le tissu urbain existant et à refuser les effets de masse. Enfin, dans la bande littorale, les élus s'attacheront à maintenir un aspect général de qualité.

Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf chap. III).

Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme.

III - COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

1- *OBJECTIF D'EQUILIBRE*

- **entre renouvellement urbain, développement urbain et maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera d'une part, par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant, et d'autre part, par le développement de zones d'extension.

La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, ...).

- **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture feront l'objet d'une protection spécifique. Les espaces boisés les plus intéressants sont individualisés sur le plan de zonage et accompagnés d'une réglementation spécifique garantissant leur préservation.

La protection des autres espaces naturels et paysagers sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

2- *OBJECTIF DE DIVERSITE ET DE MIXITE SOCIALE*

La commune souhaite maintenir une part prépondérante de résidents principaux. Pour réaliser cet objectif, une maîtrise des programmes de logements est essentielle.

Celle-ci passe par la production d'un nombre minimum de logements locatifs aidés dans les différents programmes.

En conformité avec le P.L.H. de la Communauté de Communes du Sud Goëlo le règlement impose un minimum de 20% de logements locatifs aidés pour toutes opérations de plus de 7 logements en zones U et AU.

3- OBJECTIF DE PROTECTION

Le projet de Saint-Quay-Portrieux respecte le principe d'utilisation économe de l'espace. Il faut néanmoins souligner que le territoire communal est déjà urbanisé à plus de 60%.

La localisation des zones d'extension future permet "d'étoffer" la structure urbaine existante et d'éviter toute extension linéaire.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : réglementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, etc.

La loi Littoral, qui s'applique sur le territoire de la commune, pose un principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, et d'urbanisation modérée sur l'ensemble du territoire communal. Le projet de développement de Saint-Quay-Portrieux, mis en œuvre dans le présent PLU, respecte ces impératifs : les extensions programmées sont incluses dans le tissu urbain et respectent les structures et gabarits des constructions existantes ; des coupures d'urbanisations sont préservées (cf. infra, p. 163).

Enfin, le principe de bonne gestion est appliqué en classant les zones de développement en 2AU dans l'attente d'une mise à niveau du système général d'assainissement.

Par ailleurs, le zonage et le règlement visent à assurer la préservation des secteur non urbanisés en y limitant le potentiel constructible, notamment en supprimant la possibilité de mitage par les constructions agricoles. En effet, la commune n'a pas pour objectif d'accueillir un grand nombre de nouveaux bâtiments agricoles.

IV - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1- HABITAT

1.1- Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

La réceptivité diffuse dans les zones urbaines peut être estimée à environ 30 logements dans les formes urbaines actuelles.

Des possibilités de réhabilitation existent, mais ce potentiel reste difficilement quantifiable.

1.2- Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

L'ensemble des zones AU représente 31 ha, environ 17,6 ha étant réservés en 2AU.

Environ 3 hectares des zones 1AU sont déjà urbanisés au moment de l'approbation du P.L.U. .

L'offre nette est donc de 28,5 hectares dont environ 17,6 en 2AU.

Sur la base de 14 logements par hectare, les zones d'extension représentent un potentiel :

- 145 logements à court-moyen terme (zones 1AU) ;
- 250 à plus long terme dépendant d'une mise à niveau du système d'assainissement (zones 2AU).

1.3- Offre potentielle totale

Le potentiel total est donc d'environ 420 logements en considérant qu'aucun phénomène de rétention foncière ne vienne entraver la fluidité du marché foncier.

L'offre la plus disponible, environ 170 logements, permet de couvrir environ 5 années des besoins en matière résidentiel constatés sur la longue période.

Il faut préciser que l'ensemble des zones 1AU a fait l'objet d'autorisation de lotir ou d'aménager préalable à l'arrêt du présent P.L.U. .

La commune disposera, avec les zones 2AU d'un potentiel d'environ 8 années supplémentaires qu'elle pourra ouvrir à l'urbanisation lorsque son système d'assainissement des eaux usées sera rendu compatible avec son urbanisation actuelle et future et en fonction de la progression de la gestion des eaux pluviales.

Au total, la planification du P.L.U. offre une visibilité d'une quinzaine d'année de construction à usage principal d'habitat.

2- POPULATION

Avec une taille moyenne des ménages quincocéens inférieure à 2 personnes, cette offre résidentielle, si elle était uniquement captée par des résidents principaux pourrait correspondre à un apport de 700 à 800 personnes.

Si on applique un taux de résidences secondaires d'environ 40%, l'apport n'est plus que d'environ 450 personnes.

A contrario, un phénomène de "principalisation" de résidence secondaire s'observe dans certaines communes touristiques.

Elle concerne majoritairement des personnes retraitées et renforce la composante âgée de la population. Elle affecte également la taille des ménages.

Bien que ces différentes tendances soient contradictoires, une perspective de 4 000 habitants permanents à l'horizon d'une dizaine d'années est envisageable, tout comme une stabilité.

3- ACTIVITES

Le développement des activités économiques est largement assuré par la vitalité du tissu commercial qui dépend d'une activité touristique soutenue.

En favorisant la résidence principale, le PLU devrait favoriser l'hébergement marchand.

De façon générale, les activités économiques compatibles avec un tissu résidentiel sont autorisées dans toutes les zones.

Certains linéaires commerciaux, stratégiques pour les centres, sont protégés d'un changement de destination.

Afin de contrebalancer l'effritement de l'offre hôtelière au profit de la résidence secondaire, la commune a décidé de préserver contre le changement d'usage les 5 hôtels existants sur le territoire communal.

L'activité de la pêche est concentrée sur le Port d'Armor qui ne subit pas de changement de vocation.

La zone d'activités de Kertugal demeure dans son périmètre programmé au POS.

4- CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS

Le tissu résidentiel permet la réalisation des équipements de quartier.

En revanche, plusieurs équipements de taille plus importante, situés au sein d'un tissu bâti caractéristique classé UA ou UB correspondent à des formes urbaines incompatibles avec l'environnement bâti. Leur évolution impose un classement spécifique.

Le maintien d'un cadre de vie de qualité sera assuré par la protection du patrimoine bâti et par l'affirmation des coupures d'urbanisation.

Des règles qualitatives sont précisées aux différentes zones, plus particulièrement dans les zones centrales (UA) et péricentrale (UB).

La Loi Paysage est utilisée pour repérer et protéger un grand nombre d'éléments bâtis ou naturels.

En matière de circulation douce, la commune dispose déjà des sentiers côtiers et des autres chemins protégés au P.D.I.P.R. .

Plusieurs espaces naturels centraux permettent une liaison efficace en direction du centre de Saint-Quay.

5- *ESPACES NATURELS ET AGRICOLES*

Les entités naturelles font l'objet d'une protection plus importante qu'au POS, notamment pour respecter la Loi Littoral : délimitation de coupures d'urbanisation, classement d'espaces boisés, définition d'espaces remarquables inconstructibles.

Les zones humides relevées par l'étude de 2005-2006 diligentée par la Communauté de Communes du Sud Goëlo et par celle de 2009, réalisée par la commune - aux Prés Mario et aux Fontaines - sont intégrées dans un zonage N.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U.

I - CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

1- LES ZONES URBAINES (U)

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserves du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes :

➤ La zone UA

Il s'agit des noyaux historiques de la commune : Saint-Quay et Le Portrieux, dans lesquels l'habitat traditionnel est largement préservé.

Le périmètre de la zone UA a peu évolué par rapport au POS ; il s'est agrandi et des adaptations ont été faites :

❖ Au Portrieux

La zone a été étendue le long de l'avenue du Maréchal Foch au détriment du zonage UB afin d'intégrer du bâti dense. Une extension équivalente a été faite jusqu'à l'avenue Bocuze.

En revanche, les parties d'unités foncières situées à l'arrière des constructions ont été exclues de la zone afin d'éviter une sur-densification en seconde ligne : avenue du Maréchal Foch, rue de la Fontaine ou rue Georges Clémenceau au profit des zones UB et UC.

❖ A Saint-Quay

La zone *UA* est centrée sur le bâti effectivement dense du centre, autour des places de Verdun, d'Arme et du square des Sablons. Elle s'est étendue au détriment de *UB* et *UC* sur l'avenue du Général Leclerc et surtout le long du boulevard du Maréchal Foch en direction du Sud, d'une part pour prendre en compte l'occupation du sol et d'autre part pour favoriser la densification.

En revanche, des linéaires de constructions moins denses, rue du Lieutenant Jobbé-Duval, rue de l'Yser, rue du Moulin Saint-Michel ont été reclassés *UB* ou *UC* et même *UD* au Nord du centre de congrès.

La différenciation entre secteurs, qui existait au POS, est supprimée et remplacée par un règlement permettant de distinguer les largeurs de parcelles différentes et fixant des hauteurs maximales en référence à celles des constructions voisines.

Les règles du POS ont été assez largement conservées, afin de préserver la cohérence entre les constructions existantes et celles à venir. Le principe général de développement de cette zone est la conservation du caractère patrimonial traditionnel de l'organisation bâtie et de l'aspect extérieur des constructions.

L'ensemble des occupations du sol inhérent à un tissu urbain complet reste autorisé (habitat, commerces, artisanat, services, équipements et industries légères).

Certaines règles ont toutefois été modifiées avec pour principal objectif de reconnaître l'existant et de veiller à ce que les nouvelles constructions s'y conforment.

Le bâti du casino, face à la plage et dans un secteur relevant d'une grande sensibilité paysagère voit sa hauteur limitée à 9m afin d'en préserver les volumes.

La superficie de la zone *UA* est de 17,5 hectares - dont 0,2 en *UAa* -contre 12,6 au POS.

	UA P.O.S.				UA P.L.U	Explications
	UA	UA a	UAb	UA c		
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :					<i>centres urbains traditionnels denses de Saint-Quay et du Portrieux</i> Opération > 7 logements : min 20 % logement locatif aidée	
habitation	O	O	O	N	O	
de dépendances (garage, abri de jardin)	O	O	O	N	O	
hôtelier	O	O	O	N	O	
équipement collectif	O	O	O	N	O	
commerce	SC	SC	SC	O + loisirs	si compatible avec un quartier résidentiel	
artisanat	SC	SC	SC	N	si compatible avec un quartier résidentiel	
bureaux et services	SC	SC	SC	N	si compatible avec un quartier résidentiel	
industrie	SC	SC	SC	N	si compatible avec un quartier résidentiel	
entrepôts commerciaux	N	SC	SC	N	si compatible avec un quartier résidentiel	
agricole	N	N	N	N	N	
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)	N	N	N	N	N	
de stationnement de véhicules	O	O	O	N	O	
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements	O	O	O	O	O	
les carrières	N	N	N	N	N	
les caravanes isolées	N	N	N	N	N	
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.	N	N	N	N	N	
les habitations légères de loisirs	O	O	O	N	O	
les parcs résidentiels de loisirs	N	N	N	N	N	
les dépôts divers	O	O	O	O	N	
Divers travaux :						
- les aires de jeux et de sports	O	O	O	N	O	
- les aires de stationnement	O	O	O	N	O	
- les garages collectifs de caravanes	N	N	N	N	N	
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée	N	N	N	N	N	
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .	O	O	O	O	O	
- les parcs d'attraction	O	O	O	N	O	
- dépôts de véhicules	N	N	N	N	N	

Pas de changements notables par rapport au POS (interdiction des dépôts)
Volonté de préserver la mixité des fonctions en excluant les occupations et utilisations du sol réellement incompatibles avec un tissu urbain central Prescription du PLH pour le % de logements aidés

	UA P.O.S.				UA P.L.U	Explications
	UA	UA a	UAb	UA c		
art 3 : accès et voirie	Suffisante	suffisante			suffisante	maintenir des obligations mais préserver une certaine flexibilité
art 4 : les réseaux	Réseau public	Réseau public			Réseau public EP: si insuffisant, dispositifs de gestion à la parcelle un coef d'imperméabilisation $\leq 0,80$ tous réseaux en souterrain	zone d'assainissement collectif; réduire l'impact environnemental des EP
art 5 : caractéristiques des terrains	non fixé				non fixé	ce n'est pas un enjeu, terrains très densément occupés
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	à l'alignement ou recul selon construction (s) voisine(s)	à l'alignement des voies ou en retrait selon construction(s) voisines(s)			à l'alignement des voies ou avec même recul qu'1 des 2 constructions voisines ni annexes ni dépendances devant la construction principale	maintien de la protection des alignements et des faibles reculs; éviter la réalisation d'extensions vers l'avant de la construction qui dénaturent les quartiers concernés
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	la construction jouxte au moins 1 limite parcellaire, sur l'autre: $L=H/2 > 3m$	constructions sur voie édifiées sur les 2 limites séparatives	* la construction jouxte au moins 1 limite parcellaire (sauf pour préserver 1 haie) , sur l'autre: $L=H/2 > 3m$ * dans la marge d'isolement, sont autorisés les annexes $< 30m$ et l'aménagement / extension de bâtiments existants.		*unités foncières $< 10m$ sur rue, construction principale sur les 2 limites latérales *unités foncières $> 10m$ sur rue, construction principale sur au - 1 limite (sur l'autre: $L=H/2 > 3m$) sauf pour préserver haie, talus ou clôture	fortes disparités des largeurs de parcelles amènent une différenciation des règles du POS selon la largeur de l'unité foncière. L'objectif demeure le maintien de la continuité urbaine
art 8 : implantation des constructions implantées sur une même propriété	non fixé	distance $\geq 4m$ peut être imposée			distance $\geq 4m$ peut être imposée	maintien d'une règle sans enjeu
art 9 : emprise au sol			$< 60\%$, sauf commerces et bureaux dans certains cas		$< 60\%$, et si reconstruction, emprise précédente annexes et dépendances $\leq 30m^2$	généralisation de la règle d'emprise au sol du POS, précisée pour les reconstructions, annexes et dépendances
art 10 : hauteur maximum		* comparable aux bâtiments limitrophes avec 1m de tolérance, 1,5m si parcelle $> 20m$ en cœur d'îlot, ne pas créer d'émergence depuis la rue *1 niveau de combles	H $< 9m$ à la sablière et 12,5m au faîtage. Dans 1 rue en déclivité, H majorée de 2m max.	les constructions existantes ne peuvent être surélevées	hauteur absolue : H $< 9m$ à la sablière et 12,5m au faîtage limitée à 9m en UAa hauteur relative : dans la plage des sablières et faîtages des bâtiments limitrophes; +1,5m si parcelle $> 20m$; en cœur d'îlot ne pas créer d'émergence depuis la rue annexes et dépendances $\leq 4m$ au faîtage	confirmation, sur la totalité de la zone UA, des règles en vigueur dans divers secteurs de la zone UA du POS; règles permettant de stabiliser le tissu existant sauf en UAa où la localisation des constructions impose une hauteur moindre

	UA P.O.S.				UA P.L.U	Explications
	UA	UA a	UAb	UA c		
art 11 : aspect extérieur		*Volumétrie: en rapport avec la dimension de la parcelle, simple *Façades: rythmes et proportions traditionnelles (symétrie, verticales...) *Devantures: coupées par des éléments menuisés et maçonnés *Toitures: respect de l'orientation des faîtages limitrophes, en UA c, volumes maintenus à l'identique *Couvertures: type traditionnel, terrasse admise qu'en intérieur d'îlot *Clôtures: entretenir les clôtures existantes; nouvelles clôtures sur rue en moellons ou pierre de taille max 2m, en fond voisin grillage+haie vive max 2m; mur-bahut ≤ 0,5m *antennes: groupées			*volumétrie : simple, respect des règles de l'orthogonalité *façades : en accord avec les rythmes, la proportion pleins/vides de celles du type des constructions environnantes traditionnelles, modénature simple et sobre; nuancier de référence en annexe *percements: rectangulaires et verticaux (sauf pour surfaces commerciales), ouvertures de type oeil-de-boeuf autorisées. fenêtres avec éléments de menuiserie, baies vitrées autorisées en façade secondaire ou vitrine uniquement en RDC. *menuiseries : ø aspect brut, conservation des volets anciens à battants, volets roulant à caisson extérieur interdits *devantures: en harmonie avec la façade de l'immeuble *toitures: orientation conforme aux bâtiments limitrophes, 2 pans minimum avec pente de 40° à 45° (pente différente possible pour extension constructions existantes et dépendances sauf en façade sur rue ou pour l'architecture balnéaire ou Mansart) *couvertures: ardoises, zinc possible; terrasses admises en coeur d'îlot *ouvertures de toit: chassis de toit, lucarnes, chiens assis autorisés, tropéziennes interdites *clôtures: talus boisé sur rue : pierre ≤ 2m ou talus boisé (entre fonds voisins : grillage + haie vive ou végétaux séchés) ≤ 2m ; mur-bahut ≤ 0,5 m *antennes: groupées *annexes et dépendances: pent toit < pente construction principale possible *éléments remarquables: protection des éléments caractéristiques *divers: coffrets, boîtes à lettres... intégrés	<i>règles générales stables; les domaines à enjeux (toitures, ouvertures, et divers) sont réglementés plus finement. La réglementation des matériaux est supprimée au profit de l'aspect des constructions. Des règles de gestion des bâtiments repérés au titre de la loi Paysage sont fixées. A contrario, un peu de souplesse est laissé pour des architectures différentes mais déjà présentes sur la commune</i>
art 12 : stationnement		* Habitat: 1 place par logement, 1 place supplém par 150m2 de SHON pour les collectifs * Bureaux: 1 place pour 25m2 de SHON * Commerces: 1 place pour 25m2 surface de vente * Professions libérales : 1 place pour 25m2 de SHON * Hôtels, Restaurants : 1 place par chambre et pour 10m2 de salle * Discothèque, salle de spectacle, de réunion : 1 places pour 10m2 de SHON * Enseignements : 3 places par classe * Etablissements hospitaliers: 1 place pour 2 lits			* unités foncières > 250 m2 : - 1 place par logement (opération > 6 logements: 2 emplacements pour les 2 pièces et +) - 1 place pour 30m2 de surface de plancher de bureaux et assimilés - 1 place pour 30m2 de surface de vente pour les commerces * unités foncières < 250 m2 : pas de règles	<i>assouplissement des règles pour l'habitat (tissu bâti très dense) sauf pour des opérations de collectif à partir de 6 logements. Très léger assouplissement pour les activités.</i>
art 13 : la règle de végétalisation					non réglementé	
art 14 : COS					non fixé	

➤ **La zone UB**

Cette zone correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines, intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent. Elle concerne le secteur situé dans un triangle entre les rues du Maréchal Joffre, du Maréchal Foch et Clémenceau, mais également la rue des Trois Frères Salaün, le centre de Kertugal et quelques noyaux urbains diffus (la Rue Louais, les Landes, rue Paul de Foucault...).

Les objectifs de développement de la zone *UB* sont de stabiliser l'organisation urbaine d'origine, en créant des règles dont le but est de préserver les îlots et d'encourager la densité sur une partie de l'unité foncière et de préserver l'arrière de cette parcelle et de dégager un cœur d'îlot non bâti comme c'était le cas dans ce secteur. L'article 6 de règlement impose en conséquence une implantation des constructions principales à l'avant de l'unité foncière.

Cette zone existait dans le POS mais son périmètre a évolué dans le présent projet : elle a été agrandie afin de recréer une atmosphère urbaine dans des quartiers actuellement en perte d'identité.

Autour de Kertugal, son périmètre a été ajusté selon le tissu bâti : allongé le long de la rue des Dolmens, diminué rue Pierre Loti par rapport à la zone *UC*.

Le remaniement principal se situe au Sud avec la suppression des poches *UC* qui participaient à la destruction de l'identité de ce tissu bâti, autour de la rue des Trois Frères Salaün, rue des Besaces, rue de Beaufeuillage.

Le zonage *UB* est également supprimé au profit de *UC* à l'Ouest des avenues Charles de Gaulle et du Martouret, le tissu bâti (maison en milieu de parcelle, plusieurs lignes de bâti) n'ayant pas le caractère adapté au classement.

Deux secteurs ont été définis : *UBa* et *UBb*. La différence entre ces deux secteurs porte sur les hauteurs autorisées des constructions, en référence à la hauteur observée.

Enfin, le COS a été supprimé car les règles de hauteur et d'implantation du bâti établissent un volume maximum du bâtiment ce qui rend le COS inutile.

La superficie de la zone *UB* est de 67,6 hectares contre 50,4 au POS.

Les règles d'urbanisme ont été complétées par rapport au POS :

	UB P.O.S.		UB P.L.U.		Explications
	UB a	UB b	UB a	UB b	
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :			secteurs de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent		Pas de changements notables par rapport au POS (interdiction des dépôts) Volonté de préserver la mixité des fonctions en excluant les occupations et utilisations du sol réellement incompatibles avec un tissu urbain central Prescription du PLH pour le % de logements aidés
habitation	O		O		
de dépendances (garage, abri de jardin)	O		O		
hôtelier	O		O		
équipement collectif	O		O		
commerce	SC		si compatible avec un quartier résidentiel		
artisanat	SC		si compatible avec un quartier résidentiel		
bureaux et services	SC		si compatible avec un quartier résidentiel		
industrie	SC		si compatible avec un quartier résidentiel		
entrepôts commerciaux	SC		si compatible avec un quartier résidentiel		
agricole	N		N		
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)	N		N		
de stationnement de véhicules	O		O		
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements	O		O		
les carrières	N		N		
les caravanes isolées	N		N		
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.	N		N		
les habitations légères de loisirs	O		O		
les parcs résidentiels de loisirs	N		N		
les dépôts divers	O		N		
Divers travaux :					
- les aires de jeux et de sports	O		O		
- les aires de stationnement	O		O		
- les garages collectifs de caravanes	N		N		
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée	N		N		
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .	O		O		
- les parcs d'attraction	O		O		
- les dépôts de véhicules	N		N		

	UB P.O.S.		UB P.L.U.		Explications
	UB a	UB b	UB a	UB b	
art 3 : accès et voirie	Suffisante		suffisante + interdiction de création de nouveaux accès à la RD 786 et la rue des Trois Frères Salaün		maintenir des obligations mais préserver une certaine flexibilité sauf sur les voies principales de la zone
art 4 : les réseaux	Réseau public		Réseau public EP: si insuffisant, dispositifs de gestion à la parcelle un coef d'imperméabilisation $\leq 0,70$ tous réseaux en souterrain		zone d'assainissement collectif; réduire l'impact environnemental des EP
art 5 : caractéristiques des terrains			non fixé		ce n'est pas un enjeu
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	à l'alignement des voies ou en retrait selon construction(s) voisines(s) construction interdite dans les marges de recul fixées		à l'alignement des voies ou avec même recul que une des 2 constructions voisines (recul $\leq 10m$) ni annexes ni dépendances devant la construction principale.		enjeu principal de la zone; préservation des arrières de parcelles en maintenant les constructions principales dans une bande proche de la voie à l'image des constructions anciennes de la zone
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	*construction en limite séparative autorisée, sinon: $L=H/2 > 3m$ *dans la marge d'isolement, sont autorisés les annexes $< 30m^2$ et l'aménagement / extension de bâtiments existants.		*unités foncières $\leq 11m$ sur rue, construction principale sur au moins 1 limite latérale *unités foncières $> 11m$, construction principale sur les limites séparatives ou en retrait - si retrait, $L=H/2 > 3m$ (possibilité d'implantation en retrait pour préserver haie, talus ou clôture).		fortes disparités des largeurs de parcelles amènent une différenciation des règles du POS selon la largeur de l'unité foncière. L'objectif demeure le maintien de la continuité urbaine
art 8 : implantation des constructions	contigues ou $\geq 4m$		peut être $\geq 4m$		maintien d'une règle sans enjeu
art 9 : emprise au sol	Emprise $< 50\%$ superficie de la propriété, sauf pour les commerces et bureaux ; 60% pour les logements collectifs		$< 60\%$ annexes et dépendances $\leq 30m^2$		pourcentages harmonisés pour toutes les constructions mais limitation des annexes et dépendances; intérêt de la règle diminué par l'article 6
art 10 : hauteur maximum	H $< 9m$ à la sablière et $12,5m$ au faîtage ; Dans 1 rue en déclivité, H majorée de $2m$ max.	H $< 6m$ à la sablière et $9m$ au faîtage ; Dans 1 rue en déclivité, H majorée de $2m$ max.	H $< 9m$ à la sablière et $12,5m$ au faîtage si rue en déclivité, majorée de $2m$ max. annexes et dépendances $\leq 4m$ au faîtage pas de hauteurs max pour ouvrages techniques, poteaux, pylônes, antennes, et candélabres	H $< 6m$ à la sablière et $9m$ au faîtage	confirmation des règles en vigueur dans le POS; limitation pour les annexes et dépendances

	UB P.O.S.		UB P.L.U.		Explications
	UB a	UB b	UB a	UB b	
art 11 : aspect extérieur	* souci d'intégration pour l'implantation et le volume général des constructions, le type d'ouvertures et leur positionnement, le choix des matériaux apparents et leurs couleurs. * entretenir et conserver les clôtures existantes * nouvelles clôtures sur rue en moellons ou pierre de taille max 2m, en fond voisin grillage+haie vive max 2m		* volumétrie: simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions environnantes * façades: en accord avec les rythmes, la proportion de pleins et de vides de celles du type des constructions environnantes traditionnelles, modération simple et sobre nuancier de référence annexé * percements de façade: rectangulaires et verticaux (sauf pour surfaces commerciales), ouvertures de type oeil-de-boeuf autorisées, fenêtres avec éléments de menuiserie, baies vitrées autorisées en façade secondaire ou vitrine uniquement en RDC * menuiseries: pas d'aspect brut, conservation des volets anciens à battants, volets roulant à caisson * devantures: en harmonie avec la façade de l'immeuble * toitures: orientation conforme aux bâtiments limitrophes, 2 pans minimum avec pente de 40° à 45° (pente différente possible pour extension constructions existantes et dépendances sauf en façade rue et architecture balnéaire ou Mansart) * couvertures: ardoises, zinc possible * ouvertures de toit: chassiss de toit, lucarnes, chiens assis autorisés, tropéziennes interdites * clôtures : taluts boisés, haies, murets traditionnels, murs en pierre anciens à conserver sur rue : pierre ≤ 2m ou talus boisé (entre fonds voisins : grillage + haie vive ou végétaux séchés) ≤ 2m ; mur aspect pierre de taille ou brique ≤ 1,80 m * antennes: groupées * annexes et dépendances: pente de toit < pente construction principale possible * éléments remarquables: protection des éléments caractéristiques * divers: coffrets, boîtes à lettres... intégrés		développement et précision des règles qualitatives Des règles de gestion des bâtiments repérés au titre de la loi Paysage sont fixées. A contrario, un peu de souplesse est laissé pour des architectures différentes mais déjà présentes sur la commune
art 12 : stationnement	* Habitat: 1 place par logement, 1 place supplém par 150m2 de SHON pour les collectifs * Bureaux: 1 place pour 25m2 de SHON * Commerces: 1 place pour 25m2 surface de vente * professions libérales: 1 place pour 10m2 de SHON * Hôtels, Restaurants: 1 place par chambre et pour 10m2 de salle * Discothèque, salle de spectacle, de réunion: 1 place pour 10 m2 de SHON * Enseignements: 3 places par classe * Etablissements hospitaliers: 1 place pour 2 lits		Au minimum: - 1 place pour studios et 2 pièces - 2 places pour autres logements (immeubles collectifs: 1 place en + par tranche de 150m2 de surface de plancher globale) - bureaux et assimilés : 1 place pour 30m2 de surface de plancher affectée à cet usage - 1 place pour 30m2 de surface de vente pour commerces - 1 place pour 2 chambres (hotels) et pour 10m2 de salle de restaurant - 1 place pour 10 m2 de surface de plancher affectée à discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature - 1 place par classe du 1er degré, 2 par classes du 2ème degré - 1 place pour 2 lits (établissements hospitaliers, foyers-logements et maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes)		durcissement de la règle pour l'habitat, léger assouplissement pour les activités et pour les équipements scolaires
art 13 : la règle de végétalisation			au moins 20% de l'unité foncière doivent être plantés essences végétales recommandées. Conservation éléments paysage identifiés au PLU.		impose un minimum de végétation orientée vers des essences locales
art 14 : COS	COS=0,8 dans le cas général ; COS=1 pour les commerces	COS =0,6	non fixé		grande variété de densités ; gabarit et localisation des constructions déterminés par les articles 6 et 10; COS inutile

➤ **La zone UC**

Cette zone correspond à l'ensemble des constructions plus récentes, principalement sous forme d'urbanisation diffuse, à vocation principale d'habitat.

Le tissu caractéristique de la zone est moins dense que le tissu ancien (zone *UA* et *UB*) et moins typé que celui des constructions « balnéaires ».

Ainsi tous les secteurs majoritairement résidentiels qui ne possèdent pas les caractères des trois zones citées ci-dessus ont été classés *UC*.

La zone regroupe des constructions de type et d'origine diverses.

Du fait d'une délimitation plus précise des zones *UA* et *UB* et surtout de la création de la zone *UD*, la zone *UC* est en diminution par rapport au P.O.S. .

De même, le cimetière du centre est isolé en *UE*, alors qu'il était classé *UC* au P.O.S. .

Un redécoupage plus précis entre *UC* et *N* est également effectué autour du parc des Druides.

L'ensemble des constructions est inclus en *UC* alors que le parc du manoir du Tertre est largement inclus en *N* pour préserver sa vocation et conforter l'espace naturel global constitué avec le parc public.

De même, les constructions existantes implantées au dessus du vallon des Fontaines au Nord de la rue Tristan Corbières, sont détachées du tissu bâti de Kertugal - elles ne sont pas incluses dans la notion de continuité du bâti - et ne possèdent pas une viabilité globale optimale. Elles sont donc classées *Nh*.

Les normes d'implantations sont en partie reprises du POS. Elle pérennise le tissu, banal, mais peu manoeuvrable en raison de l'implantation des constructions essentiellement en milieu de parcelle et souvent en seconde voire en troisième ligne de bâti par rapport à la voie. En outre, les îlots sont souvent très vastes. Toutefois, dans un souci de diversification, l'implantation en limite devient possible.

A l'Ouest de la RD 786, les élus ont souhaité laisser plus de liberté d'aspect extérieur des constructions. Le règlement est donc plus souple en matière d'ouvertures, de forme du toit pour ce secteur classé *UCb*.

Le COS a été différencié selon que la zone se situe dans l'Espace Proche du Rivage – *UCa*, 0,3 – ou non, 0,4.

La disposition prévue à l'article L.123-10.1 du Code de l'Urbanisme est instaurée afin que la règle de division s'impose de façon uniforme (pas de terrains résiduels ne respectant pas la norme fixée par le P.L.U.).

La superficie de la zone *UC* est de 117,8 hectares dont 67,6 en *UCa* et 23,6 en *UCb* contre 138,3 au POS.

	UC P.O.S.	UC P.L.U.	Explications
		UC a - UC b	
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :		quartiers périphériques de développement urbain les moins denses	Pas de changements notables par rapport au POS (interdiction des dépôts) Volonté de préserver la mixité des fonctions en excluant les occupations et utilisations du sol réellement incompatibles avec un tissu urbain central Prescription du PLH pour le % de logements aidés
habitation	O	O	
de dépendances (garage, abri de jardin)	O	O limite 2 par unité foncière	
hôtelier	O	O	
équipement collectif	O	O	
commerce	SC	si compatible avec un quartier résidentiel	
artisanat	SC	si compatible avec un quartier résidentiel	
bureaux et services	SC	si compatible avec un quartier résidentiel	
industrie	SC	si compatible avec un quartier résidentiel	
entrepôts commerciaux	SC	si compatible avec un quartier résidentiel	
agricole	N	N	
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)	SC	N	
de stationnement de véhicules	O	O	
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements	O	O	
les carrières	N	N	
les caravanes isolées	N	N	
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.	O	O	
les habitations légères de loisirs	O	O	
les parcs résidentiels de loisirs	O	O	
les dépôts divers	O	N	
Divers travaux :			
- les aires de jeux et de sports	O	O	
- les aires de stationnement	O	O	
- les garages collectifs de caravanes	O	O	
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée	N	N	
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .	O	O	
- les parcs d'attraction	O	O	
- les dépôts de véhicules	N	N	

	UC P.O.S.	UC P.L.U.	Explications
		UC a - UC b	
art 3 : accès et voirie	suffisante + création d'accès direct sur la D 786 interdite	suffisante + interdiction de création de nouveaux accès à la RD 786	maintenir des obligations mais préserver une certaine flexibilité
art 4 : les réseaux	EU: Réseau public ou assainissement autonome conforme pour les territoires non desservis EP: en l'absence de réseau, l'écoulement doit être assuré par tout moyen	Réseau public EP: aménagements doivent garantir stabilisation du débit de fuite des EP (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) un coef d'imperméabilisation $\leq 0,60$ tous réseaux en souterrain	réseau public imposé; EP: pas de rejets nouveaux
art 5 : caractéristiques des terrains		non fixé	ce n'est pas un enjeu
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	* recul min de 5m par rapport à l'alignement des voies pas de construction dans les marges de recul	* recul min de 5m par rapport à l'alignement des voies * pas de construction dans les marges de recul	règles stables par rapport au POS
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	* $L=H/2 > 3m$ distance d'éclaircie réglementée * dans la marge d'isolement, sont autorisés les annexes $< 30m^2$ et 4m au faitage, et l'aménagement / extension de bâtiments existants $< 30m^2$ et 5m au faitage.	* implantation en limite séparative * possibilité d'implantation sur une limite latérale (sur l'autre: $L=H/2 > 3m$) * si toitures avec ouvertures balcons ou terrasses accessibles, distance de toute vue à la limite qui leur fait face doit être $> H$ * possibilité d'implantation en retrait pour préserver haie, talus ou clôture * rien pour annexes et dépendances	règles d'implantation plus flexibles
art 8 : implantation des constructions implantées sur une même propriété	peut être $\geq 4m$	peut être $\geq 4m$	maintien d'une règle sans enjeu
art 9 : emprise au sol	Emprise $< 40\%$ de la superficie de l'unité foncière	$< 40\%$ $30m^2$ pour annexes et dépendances	maintien de la règle favorisant la gestion des EP
art 10 : hauteur maximum	$H < ou =$ à hauteur moyenne des constructions voisines et $< 9m$ pour les constructions individuelles, $< 12,5m$ pour les immeubles collectifs	$< 9m$ au faitage $< 4m$ annexes	harmonisation des hauteurs maximum sur la base de l'existant

	UC P.O.S.	UC P.L.U.	Explications
		UC a - UC b	
art 11 : aspect extérieur	* souci d'intégration harmonieuse * entretenir et conserver les clôtures existantes * nouvelles clôtures sur rue ou entre fonds voisins à l'intérieur des marges de recul : haie vive <1,5m ou mur-bahut enduit ou moellons apparents <1,5m * entre fonds voisins, en dehors des marges de recul : interdiction des plaques de béton préfabriquées.	* volumétrie: simple, respect des règles de l'orthogonalité changements de H de faîtage et de modénature tous les 15m. En UCa : constructions < 20m longueur *façades: enduites (sauf celles qui utilisent des matériaux destinés à rester apparents) nuancier de référence en annexe *percements de façade: rectangulaires et verticaux sauf en UCb; ouvertures de type oeil-de-boeuf autorisées, baies vitrées possibles. *devantures: si création, devanture en harmonie avec façade de l'immeuble *toitures : 2 pans minimum, pente de 40° à 45° (pente inférieure différentes pour extension de constructions principales existantes sauf façade sur rue ainsi que pour architecture balnéaire et Mansart); ardoises, zinc possible; toit-terrasses autorisés sur 30m2 max en RDC. * en UCb : seules les toitures courbes sont interdites . toits-terrasses ne doivent pas être visibles de la rue *ouvertures de toit: châssis de toit autorisés si alignés sur ouvertures inférieures, lucarnes et chiens-assis autorisés; tropéziennes interdites *clôtures : - taluts boisés, haies, murets traditionnels, murs en pierre anciens à conserver ou reconstruits à l'identique - sur rue: haie vive <1,50m, mur-bahut enduit ou mur en moellons apparents <1m, sumonté ou non d'1 dispositif à claire-voie (H totale ≤ 1,50m), talus traditionnel boisé (entre fonds voisins: grillage + haie vive ou végétaux séchés < 2m; mur-bahut <0,50m) *antennes: groupées *annexes et dépendances: pente toit< toit construction principale possible *éléments remarquables: protection des éléments caractéristiques *divers: coffrets, boîtes à lettres... intégrés	développement et précision des règles qualitatives particulièrement en UCa. Des règles de gestion des bâtiments repérés au titre de la loi Paysage sont fixées. A contrario, un peu de souplesse est laissée pour des architectures différentes mais déjà présentes sur la commune dans les secteurs d'urbanisation récents situés à l'ouest de la RD786
art 12 : stationnement	* Habitat: 1 place par logement, 1 place supplém par 150m2 de SHON pour les collectifs * Bureaux: 1place pour 25m2 de SHON * Commerces: 1place pour 25m surface de vente * professions libérales: 1 place pour 10m2 de SHON * Hôtels, Restaurants: 1 place par chambre et pour 10m2 de salle * Discothèque, salle de spectacle, de réunion: 1 places pour 10 m2 de SHON * Enseignements: 3 places par classe * Etablissements hospitaliers: 1 place pour 2 lits	Au minimum: - 1place pour studios et 2 pièces - 2 places pour autres logements (immeubles collectifs: 1 place en + par tranche de 150m2 de surface de plancher globale) - 1 place pour 30m2 de surface de plancher de bureaux et assimilés - 1 place pour 30m2 de surface de vente pour les commerces - 1 place pour 2 chambres (hotels) et pour 10m2 de salle de restaurant - 1 place pour 10 m2 de SHON affectée à discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature - 1 place par classe du 1er degré, 2 par classes du 2ème degré - 1 place pour 2 lits (établissements hospitaliers, foyers-logements et maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes)	durcissement de la règle pour l'habitat, léger assouplissement pour les activités et pour les équipements scolaires
art 13 : la règle de végétalisation		*au moins 40% de l'unité foncière doivent être plantés *aires de stationnement commerces >300m2 de surf de vente : 1 arbre à haute tige pour 2 places de stationnement *essences végétales recommandées	impose un minimum de végétation orientée vers des essences locales; limiter l'impact des grandes aires de stationnement
art 14 : COS	COS=0,4 pour constructions individuelles COS=0,6 pour collectif	COS=0,4, + COS résiduel 0,30 en Uca dépassement de 15% si BBC	harmonisation du COS à 0,4 car quartiers à dominante individuelle; diminution dans les espaces proches du rivage (UCa) mais bonus pour les économies d'énergie

➤ **La zone UD**

Elle recouvre le tissu bâti constitué majoritairement de grandes maisons sur de grands terrains, typique d'une urbanisation balnéaire. L'architecture y est très différenciée, avec l'utilisation de matériaux divers

La zone se développe logiquement le long du rivage depuis l'avenue Paul de Foucaud jusqu'à la rue de la Grève. Elle s'interrompt soit à cause d'un secteur de tissu banal (au Nord du Portrieux), soit en raison de la densité des deux noyaux urbains.

Cette zone n'existait pas au POS. Son caractère est affirmé par le repérage de nombreuses constructions au titre de la loi Paysage.

Cette zone est créée au détriment du zonage UC ainsi que du zonage ND pour les unités foncières, déjà bâties, les plus proches du littoral.

En effet, le POS classait ND une grande partie – tout le linéaire littoral à l'exception des centres – des constructions (plus de trente) située en première ligne du rivage.

Le règlement permet, comme pour les autres zones à dominante résidentielle, la mixité des fonctions urbaines, mais limite les activités économiques au tertiaire.

Il institue un C.O.S. afin d'y éviter toute densification de parcelle.

La disposition prévue à l'article L.123-10.1 du Code de l'Urbanisme est instaurée afin que la règle de division s'impose de façon uniforme (pas de terrains résiduels inférieurs à la norme).

La superficie de la UD est de 13 hectares.

➤ **La zone UE**

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements publics principaux situés sur de grands tenements, ou présentant des différences de typologie très marquées avec le tissu patrimonial environnant.

Trois espaces scolaires sont concernés qui accueillent notamment le lycée hôtelier et le collège. Ils étaient classés UB (lycée hôtelier et écoles) et NAar (collège) auparavant.

Leur architecture n'est pas intégrée au contexte du tissu urbain les environnant. En conséquence le règlement se contente d'éviter les hauteurs trop importantes, le reste des règles étant très souple à l'exception des règles de clôtures, qui, dans un souci d'homogénéité avec l'environnement, doivent correspondre à celles des zones urbaines à vocation résidentielle dominante.

Les deux cimetières, auparavant classés dans les zones environnantes (UC et NC) sont classés également en UE. Pour celui situé rue de la Croix Tomelot, l'agrandissement envisagé et les aménagements connexes (stationnement) ont été intégrés en UE.

Des secteurs centraux regroupant des équipements sportifs "en dur" situés rue du Martouret ou rue du Commandant Le Conniat, les locaux du centre secours et des actuels services techniques ou encore la mairie sont également classés UE au détriment de zonages UC et UB au P.O.S. .

La station d'épuration, ainsi que les terrains communaux situés autour ont également été classés UE afin de faciliter les travaux d'évolution de cet équipement. Le P.O.S. les classait ND.

La superficie de la zone UE est de 12,5 hectares.

➤ **La zone UH**

Il s'agit d'une zone dédiée aux hôtels.

Elle correspond aux unités foncières des cinq établissements existant en 2011 sur le ban communal.

Outre l'interdiction du changement d'affectation à un autre usage que l'activité hôtelière et ses compléments et accompagnements (restaurant, bureau de l'établissement), le règlement veille à autoriser les évolutions selon la typologie des bâtiments existants qui sont assez différents les uns des autres.

La présence de logements dans les locaux de l'un d'entre eux est prise en compte.

La superficie de la zone UH est de 1,15 hectares. Elle est créée au détriment de la zone UA pour une petite partie et de la zone UD pour le reste.

➤ *La zone UP*

Cette zone correspond aux activités portuaires. Son zonage reprend de façon quasi similaire celui du POS issu de la modification approuvée le 23 Octobre 2007.

Elle a créé une zone UP, correspondant au secteur du port d'échouage. L'espace destiné à recevoir les nouvelles zones en AOT (autorisation d'occupation temporaire) constructibles est intégré dans un secteur *UPa*. L'espace destiné à recevoir la déchetterie et le local technique est intégré dans un secteur *UPb*.

La commune a fait le choix d'individualiser ces secteurs pour bien délimiter le site dans l'espace. Cette délimitation permet de cadrer le projet d'aire de carénage et de garantir un respect du site.

Le terre-plein du port d'Armor qui supporte aujourd'hui des bâtiments destinés aux activités et services dans des conditions de viabilité équivalentes à celles du tissu urbain voisin est classé UP. Sa vocation d'activités économique est soulignée par le classement *UPy*.

Il était classé NAmr au POS. Le règlement évolue vers plus de précision quant aux types de constructions et installations autorisées.

Il autorise, outre les activités économiques et les infrastructures liées au port, l'hébergement hôtelier. En effet, il y a, dans le port de Saint-Quay-Portrieux, un passage important de navigateurs (300 marins pêcheurs, 9000 nuitées soit 30000 visiteurs en escale) sans moyens de locomotion. Ceci entraîne un réel besoin d'hébergements liés directement à l'activité du port donc à un équipement exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Pour la marine marchande et la pêche (7^{ème} port de pêche français en valeur), la même nécessité de disposer d'un hébergement lors d'escales techniques, lors d'attentes d'embarquement (pour les hauturiers notamment), lors de changement d'équipage (bateau venant de l'étranger notamment) apparaît.

En outre, le Port de Saint-Quay-Portrieux est désigné comme port d'accueil en cas de problèmes graves en mer; c'est officiellement un port d'attente et de refuge pour la sécurité en cas de danger maritime car il est alors le seul port accessible (Plan ORSEC) ; en cas de catastrophe maritime, il devrait faire face à l'afflux des victimes naufragées.

Une structure d'accueil et d'hébergement est indispensable sur place pour être aisément réquisitionnée

Le règlement fixe des hauteurs maximales correspondant à celles des bâtiments d'activités et donne des règles qualitatives équivalentes à celles des autres secteurs portuaires : pentes de toitures, aspect et couleur des toits, typologie des clôtures.

La reconnaissance d'un zonage "urbanisé" pour les zones d'activités portuaires au sens large a entraîné le classement de 7,65 hectares en UP dont 5,15 en *UPy*, 0,6 en *UPa* et 0,25 en *UPb*.

Cette zone non-cadastrée n'est pas incluse dans le tableau des surfaces.

➤ **La zone UY**

Il s'agit de la zone d'activités de Kertugal déjà classée UY au POS.

Son extension étant en cours de réalisation pendant la mise au point du PLU, la partie NA a donc été classée UY.

La zone NA concernée était soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Elle a donc fait l'objet d'une étude d'entrée de ville conforme.

Bien que la RD786 ne soit plus classée à grande circulation, et par conséquent l'étude citée ci-dessus, inutile, la totalité des prescriptions issues de ce travail a été reconduite.

On a ajouté la notion de coefficient d'imperméabilisation et les obligations de recul par rapport aux voies départementales déterminés par le Conseil Général.

Une parcelle occupée par une grande surface commerciale située en face de la Z.A. rue Pierre Loti, a été reclassée UY au lieu de UC afin de confirmer son statut d'espace d'accueil pour les activités et de marquer la fin du tissu résidentiel.

En conséquence, ce zonage passe de 4,7 hectares à 9 hectares.

	UY P.O.S.	UY P.L.U.	explications
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :		secteurs d'accueil des activités économiques	recentrage des autorisations sur les constructions correspondant à l'occupation d'une zone d'activité
habitation	N (sauf logements de fonctions)	N (sauf logements de fonctions)	
de dépendances (garage, abri de jardin)	N	N	
hôtelier	N	N	
équipement collectif	N	N	
commerce	O	O	
artisanat	O	O	
bureaux et services	O	O	
industrie	O	O	
entrepôts commerciaux	O	O	
agricole	N	N	
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)	N	N	
de stationnement de véhicules	O	O	
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements	O	O	
les carrières	N	N	
les caravanes isolées	N	N	
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.	N	N	
les habitations légères de loisirs	O	N	
les parcs résidentiels de loisirs	N	N	
les dépôts divers	O	O	
Divers travaux :			
- les aires de jeux et de sports	O	O	
- les aires de stationnement	O	O	
- les garages collectifs de caravanes	O	N	
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée	N	N	
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .	O	O	
- les parcs d'attraction	N	O	
- les dépôts de véhicules	N	N	

	UY P.O.S.	UY P.L.U.	explications
art 3 : accès et voirie	Suffisante + création d'accès directs à la RD 786 interdite + nouvelles voies en impasse : création d'une aire de retournement	Suffisante + création d'accès directs à la RD 786 interdite + nouvelles voies en impasse : création d'une aire de retournement	pas de changement par rapport aux règles du POS conformes aux prescriptions de l'étude L.111-.1.4 concernant la zone de Kertugal. A l'article 11, il a seulement été fait référence à l'aspect des matériaux des constructions
art 4 : les réseaux	Réseau public tous réseaux en souterrain	Réseau public un coef d'imperméabilisation de 0,85 tous réseaux en souterrain . Eaux pluviales : Absence ou insuffisance réseau : dispositif de traitement adapté	
art 5 : caractéristiques des terrains	Non fixé	Non fixé	
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	- RD 786 : recul $\geq 14m$ / limite d'emprise publique + à l'alignement ou en recul selon document graphique - autres: recul $\geq 5m$	- RD 786 : à l'alignement ou en recul selon document graphique - autres: recul $\geq 5m$	
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	* si limites figurent sur document graphique, implantation sur ces limites ou en recul *sinon implantation en limite séparative ou en recul avec $L=H/2 > 5m$ pour activités et $L=H/2 > 3m$ pour logements (de fonction) *implantation en limite séparative si mesures pour éviter propagation des sinistres	*sinon implantation en limite séparative ou en recul avec $L=H/2 > 5m$ pour activités et $L=H/2 > 3m$ pour logements (de fonction) *implantation en limite séparative si mesures pour éviter propagation des sinistres	Pas d'indication graphique concernant les implantation en limite
art 8 : implantation des constructions implantées sur une même propriété	peut être $\geq 4m$	peut être $\geq 4m$	pas de changement par rapport aux règles du POS conformes aux prescriptions de l'étude L.111-.1.4 concernant la zone de Kertugal. A l'article 11, il a seulement été fait référence à l'aspect des matériaux des constructions
art 9 : emprise au sol	non fixé	non fixé	
art 10 : hauteur maximum	* $\leq 7m$ si figure au document graphique * $\leq 12m$ si figure pas	* $\leq 7m$ si figure au document graphique * $\leq 12m$ si figure pas	

	UY P.O.S.	UY P.L.U.	explications
art 11 : aspect extérieur	*façades: pastel clair ou gamme de couleur du granit et du schiste ou bois non traité (de façon ponctuelle) *toitures: ardoise, 2 pans (1 pan ou plat possible pour bâtiments ≤ 20m²) pour bâtiments dans les 30 premiers mètre à partir de la RD786: faîtage perpendiculaire à la voie *clôtures plaques de matériaux industriels, bois, PVC et ciment interdits pour clôtures sur voies et en limite séparative à l'intérieur des limites séparatives; grilles (vertes et sombres) + haies végétales sur murets maçonnés, enduits (≤ 0,50m)	*façades: pastel clair ou gamme de couleur du granit et du schiste ou aspect bois non traité (de façon ponctuelle) *toitures: ardoise, 2 pans (1 pan ou plat possible pour bâtiments ≤ 20m²) pour bâtiments dans les 30 premiers mètre à partir de la RD786: faîtage perpendiculaire à la voie *clôtures plaques de matériaux industriels, aspect bois, PVC et ciment interdits pour clôtures sur voies et en limite séparative à l'intérieur des limites séparatives; grilles (vertes et sombres) + haies végétales sur murets maçonnés, enduits (≤ 0,50m)	pas de changement par rapport aux règles du POS conformes aux prescriptions de l'étude L.111-.1.4 concernant la zone de Kertugal. A l'article 11, il a seulement été fait référence à l'aspect des matériaux des constructions
art 12 : stationnement	suffisant	suffisant	
art 13 : la règle de végétalisation	* au moins 20% de l'unité foncière d'activités doivent être engazonnés et plantés *traitement paysager avec arbres de haute tige dans espaces non bâtis *si plantations obligatoires dans doc graphique: -espèces arbustives+arbres à haute tige sur bande longeant la RD786 (point le + à l'Est: bosquet avec + d'arbres à haute tige) -bande limite Treveneuc : végétation mixte à l'Ouest et végétation arbustive+ arbres à haute tige au Sud - long voie de desserte: au - 1 ligne d'arbre à haute tige au Sud doivent être plantés *essences végétales recommandées	* au moins 20% de l'unité foncière d'activités doivent être engazonnés et plantés *traitement paysager avec arbres de haute tige dans espaces non bâtis *si plantations obligatoires dans doc graphique: -espèces arbustives+arbres à haute tige sur bande longeant la RD786 (point le + à l'Est: bosquet avec + d'arbres à haute tige) -bande limite Treveneuc : végétation mixte à l'Ouest et végétation arbustive+ arbres à haute tige au Sud - long voie de desserte: au - 1 ligne d'arbre à haute tige au Sud doivent être plantés *essences végétales recommandées	
art 14 : COS	non fixé	non fixé	

2- LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones AU sont des zones en mutation. Elles sont, au moment de leur classement, encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Elles doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements, d'équipements et d'activités tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératif de protection et d'aménagement en application de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme. Leur aménagement pourra être réalisé par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

La situation du système d'assainissement de la commune est, en 2011, particulièrement critique.

Il ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations majeures pouvant impacter le fonctionnement de la station d'épuration au-delà de celles qui ont été autorisées.

La problématique de gestion des eaux pluviales et la défense incendie viennent renforcer le besoin de mise à niveau.

En conséquence, toutes les zones d'urbanisation préférentielles sont classées 2AU, indiquant ainsi leur perspective à terme, mais attendant que les conditions de réseau soient compatibles avec leur ouverture à l'urbanisation.

Ainsi, de façon globale, les zones à urbaniser représentent 31,2 hectares au P.L.U. alors qu'elles étaient de 46,2 hectares au P.O.S. .

➤ La zone 1AU

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation à court ou moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitat. Elles disposent de l'ensemble de la viabilité à proximité immédiate.

Elle concerne des opérations autorisées préalablement à l'arrêt du P.L.U., auparavant classées NA ouvert, mais pas achevées en 2010.

Disséminées dans le tissu urbain banal UC, elles sont destinées à s'y intégrer. Leur règlement est donc équivalent à celui de la zone UC à l'exception des obligations en matière de viabilisation comme pour toutes les zones 1AU.

La zone 1AU du P.L.U. comporte un secteur 1AUa correspond aux zones situées dans l'Espace Proche du Rivage et qui, en conséquence, reçoit un coefficient d'occupation du sol inférieur.

❖ 1AUa

Ce secteur reprend, sans modification, le zonage NArn du POS issu des modifications approuvées en août 2007.

Une opération ayant été retirée au Tertre Brûlon impose le retour en zone AU fermée eu égard à ses problèmes de desserte extérieure.

Une partie des zones 1AUa est en voie d'urbanisation.

La surface globale de la zone 1AU est de 13,6 hectares dont 3,9 en 1AUa.

Outre les secteurs évoqués ci-dessous, différents espaces du Port d'Armor étaient zonés NA ouvert au P.O.S. (environ 38 hectares pour les terre-pleins, bassin et périphérie maritime).

Ces secteurs ont été rebasculés soit en UP pour les terre-pleins soit en Np ou Nl pour les bassins et alentours maritimes.

Ces surfaces ne sont pas comptées dans le tableau final, comme dans celui du rapport de présentation du P.O.S. .

	NA r P.O.S.	1 AU P.L.U.	explications
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :	habitat et services	secteur d'urbanisation future destiné à devenir une zone UC	Le PLU reprend ici les règles de la zone UC puisque la zone 1AU est destinée à devenir une zone UC dans le futur. Prescription du PLH pour le % de logements aidés. Les règles imposent la réalisation de la viabilité".
habitation	O sauf immeubles verticaux	* si voirie et réseaux suffisants	
de dépendances (garage, abri de jardin)	O	2 par unité foncière maximum. si voirie et réseaux suffisants	
hôtelier	O	si voirie et réseaux suffisants	
équipement collectif	O	si voirie et réseaux suffisants	
commerce	SC	si voirie et réseaux suffisants	
artisanat	SC	si voirie et réseaux suffisants	
bureaux et services	SC	si voirie et réseaux suffisants	
industrie	SC	N	
entrepôts commerciaux	SC	N	
agricole	SC (pas de nuisance)	N	
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)	SC (pas de nuisance)	N	
de stationnement de véhicules	O	O	
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements	O	si voirie et réseaux suffisants	
les carrières	N	N	
les caravanes isolées	N	N	
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.	SC	N	
les habitations légères de loisirs	SC	N	
les parcs résidentiels de loisirs	N	N	
les dépôts divers	N	N	
Divers travaux :			
- les aires de jeux et de sports	O	si voirie et réseaux suffisants	
- les aires de stationnement	O	si voirie et réseaux suffisants	
- les garages collectifs de caravanes	N	N	
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée	N	N	
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .	O	O	
- les parcs d'attraction	N	N	
les dépôts de véhicules	N	N	

	NA r P.O.S.	1 AU P.L.U.	explications
art 3 : accès et voirie	GÉNÉRAL création d' accès à la RD 786 interdite	suffisants	Le PLU reprend ici pour l'essentiel les règles de la zone UC puisque la zone 1AU est destinée à devenir une zone UC dans le futur. Il apporte un peu de souplesse en matière d'implantation par rapport aux voies et une obligation d'imperméabilisation un peu moindre considérant que le futur système de gestion des eaux pluviales de ce secteur sera plus performant que celui de la zone UC.
art 4 : les réseaux	EU: Réseau public EP: en l'absence de réseau, l'écoulement doit être assuré par tout moyen	Réseau public EP: si insuffisant, dispositifs de gestion à la parcelle un coef d'imperméabilisation $\leq 0,50$ tous réseaux en souterrain	
art 5 : caractéristiques des terrains	*surface min 450 m ² *surface moyenne des lots >600m ²	non fixé	
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	* le long de la RD 786, constructions implantées au - à 75m de l'axe de la voie, sauf exceptions * recul min de 5m par rapport à l'alignement des voies * insertion harmonieuse nécessaire	* recul min de 3,5m par rapport à l'alignement des voies * insertion harmonieuse nécessaire	
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	* $L=H/2 > 3m$ * distance d'éclaircissement réglementée * dans la marge d'isolement, sont autorisés les annexes <30m ² et 4m au faîtage, et l'aménagement / extension de bâtiments existants <30m ² et 5m au faîtage.	limite séparative latérale sinon distance avec limite séparative $L=H/2 > 3m$ et si toiture avec ouverture $L \geq H$	
art 8 : implantation des constructions implantées sur une même propriété	distance >4m peut être imposée entre 2 constructions non contigues	peut être $\geq 4m$	
art 9 : emprise au sol		$\leq 40\%$ annexes et dependances $\leq 30m^2$	simplification des règles afin de "coller" à celles des opérations équivalentes à proximité
art 10 : hauteur maximum	* $H < \text{ou} =$ à hauteur moyenne des constructions voisines * H max de 6,5m à 9m au faîtage selon gabarit	$H \leq 5,50m$ à la sablière et 9m au faîtage annexes et dependances $\leq 4m$ au faîtage	

	NA r P.O.S.	1 AU P.L.U.	explications
art 11 : aspect extérieur	* souci d'intégration harmonieuse * entretenir et conserver les clôtures existantes * nouvelles clôtures sur rue ou entre fonds voisins à l'intérieur des marges de recul : haie vive <1,5m ou mur-bahut enduit ou moellons apparents <1,5m * entre fonds voisins, en dehors des marges de recul : <2m et interdiction des plaques de béton préfabriquées.	*volumétrie: simple, harmonie de proportions, règles d'orthogonalités entre les différents volumes.changements de H de faitage et de modénature tous les 15m . * façades: enduites, sauf si utilisation de matériaux destinés à rester apparents nuancier de référence en annexe * percements de façade: rectangulaires et verticaux; baies vitrées autorisées en RDC. possible ouverture de type oeil de boeuf * toitures: 2 pans minimum ; pente entre 40 et 45° sauf architecture spécifique; ardoise ou zinc; toitures-terrasses ≤30m2 en RDC . pas de linéaire de toiture > 15m * ouvertures de toit: chassis de toit autorisés si alignés sur ouvertures inférieures, lucarnes, chiens-assis... tropéziennes interdites * clôtures: talus boisés, haies et murets traditionnels à maintenir, murs en pierre anciens à réhabilité ou reconstruire à l'identique sur rue : haie vive (≤1,50m), mur bahut enduit ou en moellons apparents (≤1m; surmonté ou non d'une dispositif à claire voie Total ≤1,50m), ou talus raditionnel boisé entre fonds voisins:≤ 2m, ø plaque de béton préfabriqué sauf soubassement H≤ 0, 5m. panneaux de bois peints visibles depuis espace public interdits. * antennes: groupées *annexes et dépendances:pente toit < toit construction principale possible *divers: coffrets, boîtes à lettres... intégrés	Le PLU reprend ici les règles de la zone UC puisque la zone 1AU est destinée à devenir une zone UC dans le futur
art 12 : stationnement	* Habitat: 1 place par logement, 1 place supplém par 150m2 de SHON pour les collectifs * Bureaux: 1place pour 25m2 de SHON * Commerces: 1place pour 25m2 de surface de vente * professions libérales: 1 place pour 10m2 de SHON * Hôtels, Restaurants: 1 place par chambre et pour 10m2 de salle	Au minimum: - 1place pour studios et 2 pièces - 2 places pour autres logements (immeubles collectifs: 1 place en + par tranche de 150m2 de surface de plancher globale) - bureaux et assimilés : 1 place pour 30m2 de surface de plancher affectée à cet usage -1 place pour 30m2 de surface de vente pour commerces -1 place pour 2 chambres (hotels) et pour 10m2 de salle de restaurant	Simplification des règles en fonction des occupations du sol autorisées. Plus de souplesse pour la végétalisation.
art 13 : la règle de végétalisation	* espaces libres plantés et aménagés * attention particulière pour les espaces proches du rivage * maintien ou plantation d'essences locales de hautes tiges	essences végétales recommandées Préservation des éléments repérés au titre de la loi Paysage	
art 14 : COS	COS= 0,4 hors espaces proches du rivage COS=0,15 en zone 1NA r1 COS= 0,2 en zone 3NAr	COS = 0,4 limité à 0,3 en 1AUa dépassement de 15% si BBC	COS des zones 1AU (appelée 1AUa) situées dans les EPR correspondant à la réalité des projets. bonus pour les économies d'énergie

➤ *La zone 2AU*

Il s'agit de zones naturelles destinées à l'urbanisation à plus long terme. Elles ne peuvent être urbanisées, en tout ou partie, que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent plan car la présence des réseaux n'est pas suffisante et l'urbanisation complexe.

Le classement en zone 2AU plutôt qu'en zone 1AU permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension. En effet, la zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat. Elle constitue donc une sorte de "potentiel foncier" et sera urbanisée au moment opportun. Des indications d'accès préférentiels aux zones ont été maintenues du P.O.S. .

Les zones concernées étaient déjà considérées à urbaniser dans le P.O.S. :

- la Ville Fréhour (NAs),
- la Rue Louais (NAr),
- Ruello, rue de la Garenne (NAs et NAr),
- Moulin Saint-Michel (NAr),
- Sud-Ouest Kertugal (NAs et NAr),
- Porcuro (NAs et NAr),

En revanche, une réduction de la taille des zones a été entreprise par rapport à leur périmètre du P.O.S. sur toutes les zones à l'exception des deux premières citées, entièrement incluses dans la partie urbaine de la commune.

Cette diminution était indispensable pour respecter une perspective de développement compatible d'une part avec l'objectif de modération de l'urbanisation et les orientations du S.Co.T. .

Celle-ci s'est effectuée au profit du classement N ou A s'est appuyée sur :

- la préservation des zones humides dans le secteur Ruello et rue de la Garenne;
- la préservation d'une espace tampon à une distance d'environ 100m de la future station d'épuration, et le maintien d'une taille d'opération raisonnable au regard des potentialités d'accès, au "Moulin Saint-Michel";
- la protection des futurs habitants par rapport aux nuisances de la RD786 pour les zones qui seraient potentiellement en contact avec cette infrastructure; ce choix est renforcé par la demande du Conseil Général d'interdire tout accès nouveaux sur cette voie; un recul de 75m à l'Ouest de la voie est maintenu, il est de 35m à l'Est;
- la proximité de l'urbanisation dense de Kertugal et par conséquent la préservation d'une zone non urbanisable faisant tampon avec l'espace remarquable pour ce qui concerne la zone de Porcuro.

Afin de permettre l'urbanisation future de ces zones dans une perspective de cohérence et de liaison avec le tissu environnant, des emplacements réservés ou des accès à protéger ont été définis sur les documents graphiques du règlement.

La surface totale de la zone 2AU est de 17,6 hectares. Les zones équivalentes au P.O.S. étaient d'environ 8 hectares, à vocation résidentielle.

3- LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

Elle est limitée à de grandes parcelles cultivées rue de la Croix Tomelot, incluant le manoir de la Ville Mario ainsi qu'à la partie Nord, cultivée pour partie, du secteur de Porcuro..

Dans le premier secteur, le zonage est semblable à celui du POS.

En revanche, le vallon des Fontaines, qui constitue une coupure d'urbanisation selon la Loi Littoral, est classé *N*. L'ex-ferme des Fontaines anciennement classée *NC* est classée *Nh* car elle n'a plus d'usage agricole principal.

De même, le nouveau cimetière, précédemment classé *NC* comme une partie des terrains alentours, destinés à son agrandissement, est classé *UE*.

Le règlement limite les types d'occupation autorisée aux constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole.

Elles fixent des règles qualitatives minimum pour les bâtiments techniques, en matière de pente, couleurs des toits et des façades, dans la même mesure que les autres bâtiments d'activités économiques.

Les éventuelles constructions d'habitat doivent respecter les mêmes règles qualitatives que les constructions de la zone *UC*.

En conséquence, la surface de la zone *A* régresse fortement passant de près de 30 hectares à 12,5 au P.L.U. .

	NC P.O.S.	A P.L.U.	explications
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :		<i>secteurs à protéger en raison du potentiel aronomique, biologique ou économique des terres agricoles</i>	
habitation		extension / réfection si lien exploitation agricole	
de dépendances (garage, abri de jardin)		extension / réfection si lien exploitation agricole	
hôtelier		N	
équipement collectif		N	
commerce		N	
artisanat		N	
bureaux et services		N	
industrie		N	
entrepôts commerciaux		N	
agricole		O extension / réfection si lien avec exploitation agricole	
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)		O extension / réfection si lien avec exploitation agricole	
de stationnement de véhicules		N	
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements		ouvrages d'IG nécessaires aux équipements d'infrastructure	
les carrières	Sont autorisées, sous réserve d'insertion harmonieuse dans l'environnement : * les constructions nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations agricoles * les constructions et installations qui ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles	N	zone strictement réservée aux constructions et installations liées aux exploitations agricoles: bâtiments techniques et siège de l'exploitation
les caravanes isolées		N	
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.		N	
les habitations légères de loisirs		N	
les parcs résidentiels de loisirs		N	
les dépôts divers.		N	
Divers travaux :			
- les aires de jeux et de sports		N	
- les aires de stationnement		N	
- les garages collectifs de caravanes		N	
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée		N	
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .		O	
- les parcs d'attraction		N	
dépôts de véhicules		N	

	NC P.O.S.	A P.L.U.	explications
art 3 : accès et voirie	GENERAL création d' accès à la RD 786 interdite	suffisants	<i>maintenir des obligations mais préserver une certaine flexibilité</i>
art 4 : les réseaux	EU: Réseau public ou autonome. EP: en l'absence de réseau, l'écoulement doit être assuré par tout moyen	Réseau public ou autonome EP: aménagements doivent garantir stabilisation du débit de fuite des EP avec un coef d'imperméabilisation $\leq 0,20$ tous réseaux en souterrain	<i>EP: pas de rejets nouveaux</i>
art 5 : caractéristiques des terrains		non fixé	<i>ce n'est pas un enjeu</i>
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	* recul min de 5m par rapport à l'alignement des voies * pas de construction dans les marges de recul * dispositions particulières possibles pour les ouvrages de faible importance.	* recul $\leq 5m$ par rapport à l'alignement des voies	<i>maintien de la règle; faible enjeu sur des terrains très peu constructibles</i>
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	* construction sur limite séparative autorisée * sinon, $L = H/2 > 3m$ * possibilité de réduire les marges d'isolement SC	limite séparative latérale sinon distance avec limite séparative $L = H/2 > 3m$ (peut être réduit pour écoulement des eaux, maintien haie, talus, clôture)	<i>maintien de la règle; faible enjeu sur des terrains très peu constructibles</i>
art 8 : implantation des constructions implantées sur une même propriété	distance $> 4m$ peut être imposée entre 2 constructions non contigües	non fixé	<i>règle inutile; faible enjeu sur terrains très peu constructibles</i>
art 9 : emprise au sol		non fixé dependances $\leq 30m^2$	<i>éviter la prolifération des dépendances</i>
art 10 : hauteur maximum	H max de 10m au sommet du bâtiment, sous réserve de ne pas porter atteinte au site	hauteur totale $\leq 9m$ (pour habitat) 10m pour autres dependances $\leq 4m$ au faitage	<i>maintien de la règle pour les bâtiments techniques et alignement sur les autres zones pour l'habitat</i>

	NC P.O.S.	A P.L.U.	explications
art 11 : aspect extérieur	* souci d'intégration harmonieuse * entretenir et conserver les clôtures existantes * clôtures sur rue ou en limite séparative à l'intérieur des marges de recul : interdiction des plaques de béton préfabriquées.	*volumétrie (pour habitat) : simple, respect des proportions traditionnelles, si regroupement de parcelles, volumétrie doit laisser apparaître découpage parcellaire précédent *façades (pour habitat): respect des rythmes, proportions pleins/vides et type des constructions traditionnelles; modénature simple et sobre (enduits d'aspect plastiques, matériaux apparents saillant ponctuellement de l'enduit, bardages avec matériaux de couverture interdits) (pour usage agricole) teintes pastel clair ou gamme de couleur du granit et du schiste; aspect bois non traité possible de façon ponctuelle *toiture /perçements de façade: rectangulaires et verticaux (pour habitat) respect de l'orientation générale des faîtages limitrophes ou les + proches; pente de 45° avec 15% de tolérance; ardoise; couverture bandeau d'ardoise incliné pour maquer une couverture en terrasse et interdite; 1 seul niveau de comble éclairé en façade rue (pour usage agricole): ardoise, 2 pans (1 pente ou plat si ≤ 20m2) *ouvertures de toit:(pour habitat) chassis de toit autorisés si alignés aux ouvertures inférieures (≤ 114x118 cm)+ lucarne, chiens-assis... ; tropéziennes interdites *clôtures: talus boisés, haies et murets traditionnels à maintenir, murs en pierre anciens à réhabiliter ou reconstruire à l'identique; utilisation de plaques de matériaux industriels interdite (sauf pour réalisation d'1 soubassement ≤ 0,50m) *antennes: groupées *annexes et dépendances pente de toit des dépendances et annexes peut être + faible que celle des constructions principales *divers: coffrets, boîtes à lettres... intégrés	alignement des règles qualitatives pour l'habitat sur celles de la zone UC. Développement de prescriptions qualitatives pour les bâtiments agricoles afin d'assurer une meilleure intégration dans le paysage. Ces prescriptions concernent les couleurs des façades et des toitures qui doivent se rapprocher de celles des autres bâtiments.
art 12 : stationnement		suffisants	faible enjeu sur des terrains très peu constructibles
art 13 : la règle de végétalisation		Préservation des éléments repérés au titre de la loi Paysage	faible enjeu sur des terrains très peu constructibles
art 14 : COS		non fixé	faible enjeu sur des terrains très peu constructibles

4- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espace naturel.

Elle intègre certains espaces spécifiques dans lesquels du bâti existe ou peut être toléré selon les articles R.123-8 et 9 du Code de l'Urbanisme.

Ces derniers espaces font l'objet d'un zonage par secteur.

La zone *N* reprend le périmètre de la zone ND du POS, à l'exception notable des secteurs côtiers urbanisés qui passent en *UD*.

Elle s'agrandit dans le vallon des Fontaines au détriment de NC (voir § ci-dessus) et d'un zonage *UC* débordant dans la coupure d'urbanisation et en Espace Proche du Rivage.

De même, dans le secteur du Minihiy le zonage *N* progresse au détriment de *UC* sur l'arrière de grandes parcelles formant une continuité avec les terrains voisins, qui sont ainsi protégés de l'urbanisation.

Autour de la RD786, afin de préserver les constructions des nuisances et de s'assurer de l'absence d'accès nouveaux, le zonage *N* progresse au détriment de zones précédemment à urbaniser.

Une bande de 75 m par rapport à l'axe de la voirie, hors zones *U*, est protégée à l'Ouest de la RD, une bande de 35 m à l'Est. Ce côté de la voie étant celui de l'extension des centres urbanisés.

La zone *N* comporte six secteurs.

L'espace public situé entre le square des Sablons et la plage est classé *Na*. Il en est de même pour le parc de la Duchesse Anne ou le secteur de la piscine d'eau de mer.

Le règlement y autorise des équipements légers non-viabilisés. Il s'agit d'y permettre l'implantation d'éléments de type kiosque, cabine de plage. Pour respecter l'article R.123-9, une densité maximum de 10% est prescrite. Au POS, ces secteurs étaient classés ND. Ils représentent 7 hectares.

Le camping maintient son classement, NDc devenant *Nc* sur 2,7 hectares. Son périmètre est ajusté aux abords de la rue de la Grève de Fonteny afin de ne pas englober de propriété privée.

Sa réglementation interdit toute construction nouvelle.

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des constructions, la hauteur et la densité sont réglementées. Ce dernier point se concrétise par une emprise au sol des bâtiments limitée à 20%. Toutefois, ce maximum est purement formel pour un établissement situé dans des espaces naturels proches du rivage entourés d'espaces remarquables et qui doit en conséquence bénéficier de dérogation préfectorale pour poursuivre son activité.

Le secteur *Nc* couvre 3 hectares.

Quelques constructions ou groupes de constructions isolés ne bénéficiant pas de l'ensemble de la viabilité et qu'il n'est pas prévu de raccorder sont classées *Nh* pour marquer leur existence. Ils étaient auparavant classés ND, NC ou UC.

Le périmètre très limité du zonage et le règlement n'autorisant que la construction nouvelle d'une dépendance de 30m² et une extension de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., préserve fortement les espaces naturels limitrophes.

La densité maximale de 50% est proche de l'existant.
Le secteur Nh représente 5,3 hectares.

Le secteur du stade est classé *Ne* pour n'autoriser que les équipements et installations sportives avec une densité de 10%. Ce périmètre correspond au secteur NDs du P.O.S. à la même destination.
En revanche, le secteur NDe du P.O.S. destiné aux aménagements du secteur des Prés Mario est supprimé en faveur d'une protection stricte N de cet espace. Les surfaces sont équivalentes, 6,5 hectares.

Les espaces portuaires, non viabilisés intégralement et non destinés à l'urbanisation (ports d'Armor et échouage) sont classés *Np* (NAps et NApr au POS) Ce secteur inclut les bassins ainsi que les quais, à l'exception des terre-pleins principaux.
Le classement intègre les éléments de la modification du P.O.S. de 2007.

Sa vocation est particulièrement limitée aux activités portuaires. Dans ce secteur comme dans le précédent, la densité maximale est fixée à 10%. Ce secteur représente 36 hectares.
Comme dans le P.O.S., ces surfaces ne sont pas intégrées au tableau récapitulatif final.

Enfin, les espaces remarquables au titre de la loi Littoral, bordure côtière non bâtie à l'exception de la plage du Casino, jusqu'au port, pointe du Romeur et vallon des Fontaines, île de la Comtesse et estran, sont classés *Nl*. Les seules constructions ou installations autorisées sont celles fixées par l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme. Deux habitations incluses dans cet espace sont isolées en Nh avec un zonage très serré afin d'éviter une dispersion des extensions autorisées.

La surface cadastrée classée *Nl* atteint environ 42 hectares, contre environ 28 au P.O.S. .

La surface non cadastrée disposant d'un classement au P.L.U. est évaluée à 115 hectares (79 en *Nl* et 36 en *Np*).

Au total la zone N représente environ 104,7 hectares sur la terre ferme, dont environ 84 totalement protégés (*N* et *Nl*).

Il s'agit d'une augmentation assez importante par rapport à la situation du P.O.S. qui ne relevait que 87,5 hectares dont un peu plus de 73 totalement protégés.

	ND P.O.S.	N P.L.U.							explications
		N	Nc	Nh	Nl	Np	Na	Ne	
art 1 et 2 : Le type de construction que l'on souhaite voir ou ne pas voir dans la zone :	Secteurs naturels à protéger Comporte 5 secteurs: NDI, NDA, NDe, NDC, NDS		activité de camping	habitations existantes isolées	espaces naturels remarquables caractéristiques du littoral	bassin et ouvrages du port en eau profonde et du port d'échouage	équipements légers non viabilisés + cabines de plage	de constructions légères et installations sportives	Principe de zone entièrement inconstructible. Toutefois, il existe des habitations isolées, un camping et des infrastructures portuaires qui font chacune l'objet d'un secteur spécifique prenant en compte l'existant. Concernant les espaces remarquables au titre de la loi Littoral, le règlement Nl se calque sur les normes fixées par l'article L146-6 du code de l'urbanisme.
habitation	Sont autorisées, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations correspondant à la destination de la zone ND et de ses secteurs	N	N	aménagement des constructions existantes extension de 30% maximum	conforme à l'art. L 146-6	N	N	N	
de dépendances (garage, abri de jardin)		N	N	une dépendance ≤ 30m2		N	N	N	
hôtelier		N	N	N		N	N	N	
équipement collectif		N	N	N		N	équipements légers non viabilisés	équipements de sport	
commerce		N	N	N		N	N	N	
artisanat		N	N	N		N	N	N	
bureaux et services		N	N	N		N	N	N	
industrie		N	N	N		N	N	N	
entrepôts		N	N	N		N	N	N	
commerciaux		N	N	N		N	N	N	
agricole		N	N	N		N	N	N	
agricole à usage familial (abris pour animaux, entreposage par des non-agriculteurs)		N	N	N		N	N	N	
de stationnement de véhicules		N	N	N		N	N	N	
les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements		O si nécessaire aux fonctions d'IG	N	N		O	O si nécessaire aux fonctions d'IG	O si nécessaire aux constructions autorisées	
les carrières		N	N	N		N	N	N	
les caravanes isolées		N	N	N		N	N	N	
les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.		N	si harmonieusement intégrés dans l'environnement	N		N	N	N	
les habitations légères de loisirs		N	N	N		N	N	N	
les parcs résidentiels de loisirs		N	N	N		N	N	N	
les dépôts divers		N	N	N		N	N	N	
Divers travaux :									
- les aires de jeux et de sports		N	si harmonieusement intégrés dans l'environnement	N		N	O	O	
- les aires de stationnement		O	si harmonieusement intégrés dans l'environnement	N		N	O	O	
- les garages collectifs de caravanes		N	N	N		N	N	N	
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée		N	N	N		N	N	N	
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée, s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone .		O	N	N		O	N	N	
- les parcs d'attraction		N	N	N		N	N	N	
dépôts de véhicules		N	N	N		N	N	N	

	ND P.O.S.	N P.L.U.							explications
		N	Nc	Nh	Nl	Np	Na	Ne	
art 3 : accès et voirie	GÉNÉRAL création d' accès à la RD 786 interdite	GÉNÉRAL + création d' accès à la RD 786 interdite							maintenir des obligations mais préserver une certaine flexibilité
art 4 : les réseaux	EU: Réseau public ou, en l'absence de réseau, dispositif d'assainissement autonome. EP: en l'absence de réseau, l'écoulement doit être assuré par tout moyen	Réseau public ou autonome EP: aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir stabilisation du débit de fuite des EP tous réseaux en souterrain							EP: pas de rejets nouveaux
		un coef d'imperméabilisation ≤ 0,30	Nc : ≤0,4	Nh : ≤0,7	Nl : ≤0,6	Np : ≤0,6	Na : ≤0,6	Ne : ≤0,4	
art 5 : caractéristiques des terrains									pas d'enjeu
art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	* le long des autres RD, recul min de 15m * recul min de 5m par rapport à l'alignement des voies * pas de construction dans les marges de recul * dispositions particulières possibles pour les ouvrages de faible importance.	recul ≥ 5m / alignement des voies							unification des règles dans une zone à faible constructibilité
art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	* construction sur limite séparative autorisée * sinon, L= H/2>3m * possibilité de réduire les marges d'isolement SC	* construction sur limite séparative autorisée * sinon, L= H/2>3m * possibilité de réduire les marges d'isolement pour écoulement des eaux, maintien haie, talus ou clôture							maintien de la règle; faible enjeu sur des terrains très peu constructibles
art 8 : implantation des constructions implantées sur une même propriété	distance >4m peut être imposée entre 2 constructions non contigües								règle inutile; faible enjeu sur terrains très peu constructibles
art 9 : emprise au sol			Nc :20%	Nh : 50%		Np, Na, Ne : 10%			obligation du R.123-9 du C.U. pour les secteurs + éviter la prolifération des dépendances
art 10 : hauteur maximum	Sous réserve de ne pas porter atteinte au site: * H < ou = à hauteur moyenne des constructions voisines * dans secteur NDC, H max de 3m	H≤ 9m au faîtage	≤ 3m à l'égout du toit	≤ 4m au faîtage pour dépendances	H≤ 9m au faîtage			alignement de la hauteur maximum sur celle des hauteurs existantes	

	ND P.O.S.	N.P.L.U.							explications
		N	Nc	Nh	Nl	Np	Na	Ne	
art 11 : aspect extérieur	* souci d'intégration harmonieuse * entretenir et conserver les clôtures existantes * clôtures nouvelles: haies végétales d'essences locales, grillage simple de 1,5m max ou murets traditionnels en pierres sèches.	*clôtures: talus boisés, haies, murets traditionnels à maintenir ou reconstruire à l'identique. pour clôtures sur voies, en limite séparative ou sur les marges de recul éventuelles, matériaux industriels interdits sauf pour soubassement ≤ 0,50m . clôtures nouvelles de haies végétales d'essences locales ou de grillages simples sur poteaux ≤ 1,50m ou de murets traditionnels en pierres sèches ou encore de talus boisé traditionnel *dépendances : pente toit < pente construction principal possible *nuancier de référence en annexe remarquables: protection des éléments caractéristiques							zone très peu constructible; seule la continuité des clôtures est un enjeuDes règles de gestion des bâtiments repérés au titre de la loi Paysage sont fixées
art 12 : stationnement	suffisant	suffisant	fonction importance et caractéristiques projet d'équipement	suffisant			fonction importance et caractéristiques projet d'équipement		faible enjeu sur des terrains très peu constructibles
art 13 : la règle de végétalisation	plantation d'arbres de hautes tiges obligatoire pour les constructions et aménagements liés au camping et aux activités de loisir.	Plantation du stationnement 1 arbre haute tige par 60m ² de terrain. Essences végétales recommandées	surface pleine terre ≤ 40%		.Plantation du stationnement : 1 arbre de haute tige par 60m ² de terrain. Essences végétales recommandées.		surface pleine terre ≤ 40%		règles plus précises imposées au camping, à la zone de loisir et aux parkings en général pour limiter les impacts dans le paysage la végétation doit être orientée vers des essences locales
art 14 : COS									pas d'enjeu

5- LES REGLES QUALITATIVES

Une approche générale, sur la totalité des zones, des règles qualitatives peut être dégagée dans certains domaines.

Concernant la hauteur, le règlement impose une modération des hauteurs absolues qui ne doivent pas dépasser 9 mètres au faîtage, à l'exception de la zone *UA* et du secteur *UBa* déjà densément occupé et présentant des constructions de hauteur équivalente, voire nettement plus hautes. En *UP* et en *UY* également, la hauteur est plus importante.

L'aspect des constructions est harmonisé, à l'exception du secteur *UCb*, par quelques règles récurrentes :

- toiture à 2 pans minimum pour les constructions principales,
- pentes de 40° à 45° pour ces mêmes constructions, exception faites des architectures balnéaires ou des toits à la mansart, déjà présentes,
- aspect ardoise des couvertures, ou zinc pour les toits à la mansart,
- réglementation des annexes et dépendances afin de minimiser leur importance en volume (30m² maximum) et en hauteur (4 mètres maximum),
- intégrations des éléments techniques qui défigurent souvent les quartiers d'habitations.

La nécessité de trouver des voies traversantes dans les opérations nouvelles afin de les relier au reste du tissu est matérialisée par des flèches indiquant les liaisons prioritaires en *AU*.

Ces règles d'aspect figuraient pour une part importante en *UA* au POS. Elles ont été étendues en *UB*, *UC*, *UD* et *1AU* ainsi que pour les quelques constructions résidentielles autorisées en *A* et *N* indicé.

Le nuancier conseil établi par la Communauté de Communes est présenté en référence en annexe du règlement.

Les zones spécialisées *UP* et *UY* disposent de règles qualitatives précises mises au point au cours des modifications récentes. Pour la première, la possibilité de présenter un faîtage de toiture parallèle à la voie est ajoutée.

La zone *UE*, déjà construite de bâtiments hors contexte, n'est en conséquence que faiblement encadrée.

6- LE STATIONNEMENT

Le POS imposait une norme de base d'une place de stationnement par logement avec un complément d'une place par 150m² de S.H.O.N. pour les opérations en collectif.

Cette règle sous-estimait fortement le taux de motorisation des ménages.

De plus il était possible de réaliser hors unité foncière les places demandées ou de payer la contribution prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU cherche à réduire l'impact du stationnement sur l'espace public, d'une part en limitant la taille possible des opérations via la règle de hauteur, d'autre part en imposant la réalisation des places de stationnement prévues sur l'unité foncière, sans échappatoire possible.

En *UA*, une seule place par logement est imposée eu égard à la densité du bâti et à la complexité de dégager du terrain pour le stationnement. Seules les opérations de plus de 6 logements sont soumises à des normes plus élevées.

En *UB*, la sortie financière est également supprimée.

Dans les autres zones à dominante résidentielle, largement occupée par de l'habitat individuel, les règles prennent en compte le niveau de motorisation des ménages et imposent deux places de stationnement par logement à partir de 3 pièces (une place en deçà).

En *UD*, tissu bâti marqué par de grandes maisons unifamiliales ou divisées à proximité du littoral, la règle de deux places par logement est systématisée afin d'éviter le stationnement en espace public littoral.

7- LA PRESERVATION DU COMMERCE

Le diagnostic a relevé l'importance de l'armature commerciale des centres urbains de la commune.

Les linéaires les plus significatifs, même discontinus, sont protégés (zones *UA*, *UB*, et *UP*) par une interdiction de changement d'usage.

II COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

Les zones urbaines couvrent 62% du ban communal de 387 hectares.

Les zones d'extension tant à vocation d'habitat qu'à vocation d'activité sont programmées sur les espaces les plus favorables décrits dans l'analyse.

Les zones à urbaniser couvrent 8,1% du ban communal.

L'espace non bâti est en outre préservé en délimitant les zones naturelles et les zones agricoles :

Les espaces agricoles représentent 3,1% de la superficie totale.

Les espaces naturels atteignent 26% de la superficie totale. Le zonage N respecte l'objectif de préservation des espaces naturels.

Au total, les zones A et N non constructibles entre le P.O.S. et le P.L.U. en raison de l'intégration en zone UE de surfaces importantes de la station d'épuration et de ses alentours et des cimetières, classés ND au P.O.S. .

III - PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Pour accompagner le développement de l'urbanisation, le PLU a programmé vingt sept emplacements réservés :

- Pour la création ou l'élargissement de voies ouvertes à la circulation automobile
 - l'élargissement de la rue du Gâcon E.R. n°1
 - l'élargissement de la rue de la Fontaine au Roi E.R. n°2
 - l'élargissement du boulevard du Littoral E.R. n°4 (stationnement) et 5
 - desserte zones UB et 1AU la Ville d'enHaut E.R. n°8
 - l'élargissement de la rue du Grand Léjon E.R. n°12
 - amélioration de la liaison Plourhan - RD786 via la rue de la Croix Tomelot E.R. n°13 et 14
 - liaisons zone 2AU - rue des Prés Mario E.R. n°15 et n°26
 - liaison zone 1AU - rue P. Loti E.R. n°16
 - liaison zone 2AU - rue du Pont Griset E.R. n°21
 - élargissement du chemin de Porcuro E.R. n°24
 - liaison zone 2AU - rue de Bir-Hakeim E.R. n°6
 - liaison zone 2AU - rue des Dolmen E.R. n°27
- Pour la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales
 - bassin de rétention des eaux pluviales rue des Trois Frères Salaün ER n°18
 - bassin de rétention des eaux pluviales rue de la Garenne ER n°19
- Pour la création ou l'élargissement de sentiers réservés aux piétons ou aux cyclistes
 - aménagement d'une desserte piéton-cycle à l'arrière de la ZA de Kertugal n°17
 - liaison rue du Clos du Roi - rue des Prés Mario E.R. n°10
- Pour la création d'une aire de stationnement
 - aménagement d'un parking de dissuasion boulevard du Littoral E.R. n°3
 - aménagement d'un parking rue des Trois Frères Salaün E.R. n°20
- Pour l'aménagement d'un espace public
 - aménagement d'un espace public au carrefour avenue Foch - rue du Maréchal Leclerc E.R. n°7
 - aménagement d'un espace public au carrefour boulevard du Littoral- rue du T. Corbières E.R. n°7
- Pour l'aménagement d'un carrefour
 - aménagement du carrefour CR7 - rue du Grand Pré E.R. n°9
 - aménagements du carrefour boulevard du Littoral - rue des Chênes E.R. n°11 et 23
 - aménagement du carrefour rue du Martouret - RD786 E.R. n°22.

Tous les emplacements sont réservés au bénéfice de la commune.

A moyen terme, l'amélioration de la gestion des eaux usées et la défense incendie sera effectuée afin de pouvoir ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.

CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

I COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1- *LOI RELATIVE A L'AMENAGEMENT, LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL*

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 vise à protéger les littoraux d'une urbanisation croissante et excessive. Pour cela, elle pose certains principes de développement :

- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en conformité avec les capacités d'accueil des agglomérations et villages
- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement afin de lutter contre le mitage et gérer l'espace de façon économe.
- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations (autre que celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau) sont interdites sur une bande de 100 mètres.
- Les espaces remarquables doivent être protégés.
- Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation doivent être identifiés.
- Des espaces boisés doivent être classés.

Le PLU de Saint-Quay-Portrieux respecte ces orientations :

➤ *L'urbanisation est conforme aux capacités d'accueil de la commune*

La capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Elle prend également en compte le niveau général d'équipement du territoire.

Il s'agit donc d'évaluer quelle croissance la commune est capable d'intégrer, notamment au regard de l'espace, des équipements et services, et des réseaux (assainissement et eau potable, infrastructures, notamment de transport...).

La superficie totale des zones d'extension est de 31,2 hectares, ce qui représente 8% du territoire communal. Néanmoins, seuls 13,6 ha sont urbanisables immédiatement (zones 1AU), soit 3,5% de la commune.

Les autres zones sont classées en 2AU, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas urbanisables en l'état du règlement. En effet, les études concernant l'assainissement, tant en eau usée qu'en eau pluviale, menée en parallèle à l'élaboration du PLU, ont montré que le système d'assainissement des eaux usées était, en 2010, en limite de ses capacités quantitatives et qualitatives de fonctionnement.

Le PLU en prend donc acte et n'ouvre aucune zone à l'urbanisation immédiate, à l'exception de celles qui disposent d'ores et déjà des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, il restreint très fortement les grosses opérations d'urbanisme en tissu bâti en limitant les hauteurs absolues des constructions et en excluant les échappatoires à la règle de stationnement.

Enfin, la commune dispose d'équipements (scolaires, sociaux, sportifs, culturels..) suffisants pour accueillir l'accroissement modéré mais régulier de la population à moyen terme, prévu dans ses perspectives démographique.

➤ ***Extension continue de l'urbanisation***

Le ban communal de Saint-Quay-Portrieux est urbanisé à plus de 60%. Les zones d'urbanisation future AU sont implantées dans des dents creuses à l'intérieur du tissu urbain. Elles sont donc intégrées dans l'urbanisation existante.

Toutefois, le respect d'une extension compatible avec la capacité d'accueil à un horizon d'une douzaine d'année a imposé une réduction des espaces urbanisables au P.O.S. .

Les espaces présentant le plus de nuisance - le long de la RD786 ou de la station d'épuration - , l'éloignement des centres et la proximité des espaces remarquables ont été classés en zone agricole ou naturelle.

➤ ***Inconstructibilité de la bande des 100 mètres hors des espaces urbanisés***

La quasi-totalité du littoral quinocéen est d'ores et déjà urbanisée. Les seuls espaces littoraux non-urbanisés se situent au Nord du ban communal, au niveau de la lande du Romeur. Ils ne sont pas urbanisables dans le PLU car ont été classés en espaces remarquables protégés au titre de la loi Littoral (*cf. infra*).

➤ ***Extension limitée dans les espaces proches du rivage***

L'article L. 146-4-2 du code de l'urbanisme énonce que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme ».

Afin de savoir où, sur le territoire, s'applique cette règle d'extension limitée, la commune doit repérer et délimiter les espaces considérés comme étant proches du rivage.

Si le législateur n'en a fourni aucune définition, la jurisprudence a défini un certain nombre de critères permettant d'opérer cette délimitation.

Les principaux critères sont :

- ***la distance au rivage***, qui comprend les éléments de paysage caractérisant l'ambiance maritime. Ce critère est essentiel puisqu'il est le seul à être expressément prévu par la loi.
- ***la co-visibilité***, qui tient compte des éléments du relief, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres.
- ***la nature de l'espace***, urbanisé ou non, séparant la zone concernée du rivage.

D'autres critères peuvent être pris en compte : les écosystèmes, les coupures de paysages relevant du relief ou d'une infrastructure (notamment routière), le type d'espace...

Les espaces proches du rivage doivent être délimités graphiquement dans le document d'urbanisme et leur délimitation doit être justifiée dans le rapport de présentation du PLU.

- délimitation des espaces proches du rivage

L'orientation générale en pente Nord-Ouest/Sud-Est favorise la multiplication des points de vue sur la mer à partir du territoire communal et réciproquement, expose ce territoire à la vue à partir du rivage.

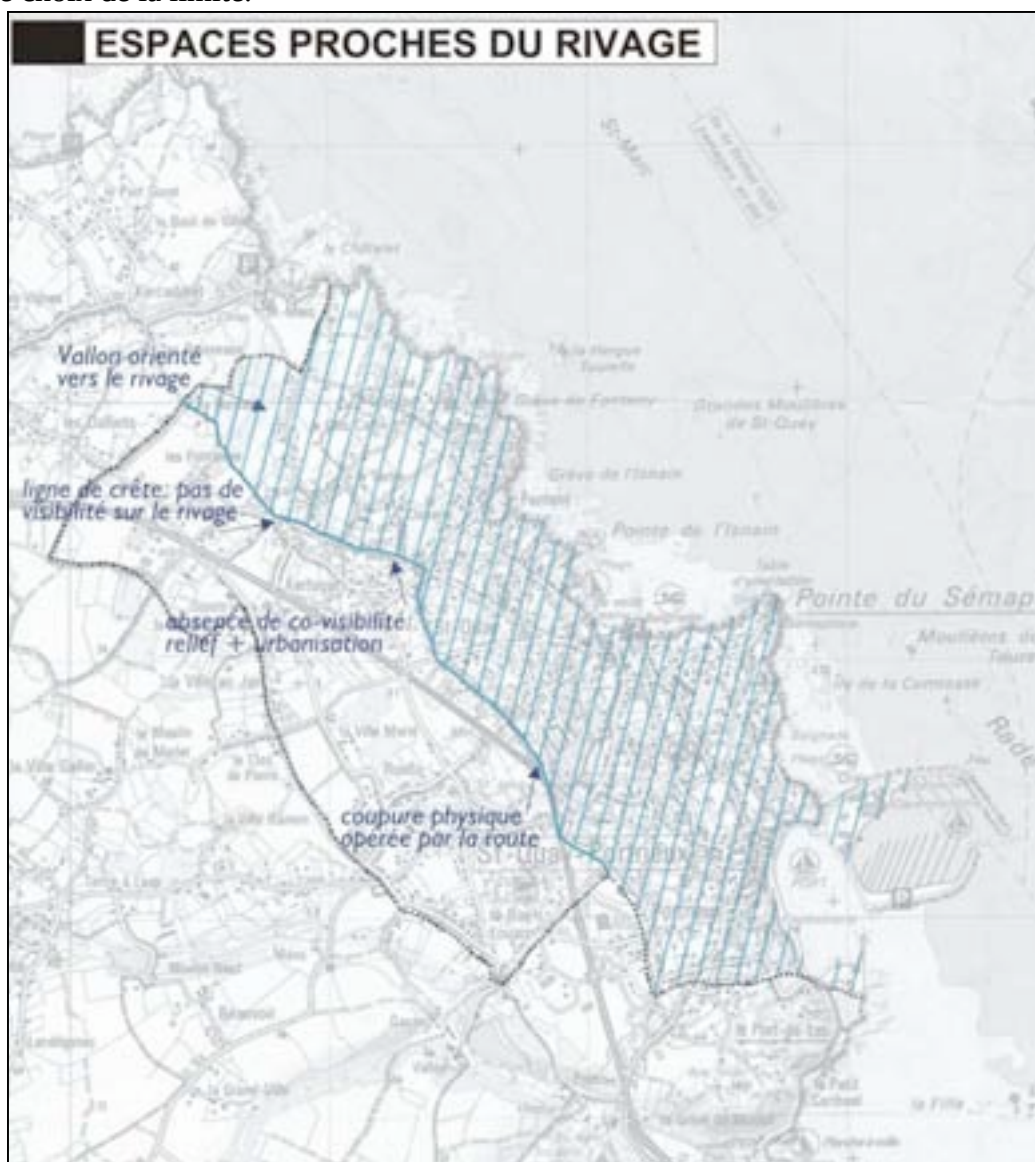
La délimitation proposée couvre donc une superficie importante du territoire de la commune. Elle intègre les espaces bâtis sur le D.P.M. .

Pour certains secteurs au relief plus plat, le critère de visibilité n'est pas pris en compte, mais le caractère « marin » de l'environnement paysager justifie une inclusion dans la délimitation. C'est le cas du secteur du Romeur.

Au Nord de Kertugal, une ligne de crête représente la limite des espaces proches du rivage.

Sur le reste du territoire communal, la délimitation s'effectue en référence au relief, mais également aux infrastructures routières (rue du Commandant Charcot et RD 786) qui créent une rupture forte dans le paysage.

Cette délimitation est justifiée graphiquement ci-contre ; en bleu apparaissent les éléments qui ont fondé le choix de la limite.



- Caractère limité de l'urbanisation prévue dans les EPR

Les critères pour juger qu'une extension est limitée sont, notamment, la surface, la densité et la hauteur des constructions, l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation et le tissu urbain de référence.

À l'intérieur des espaces urbanisés, le PLU prévoit des règles de construction respectant les échelles, les volumétries et les hauteurs des bâtiments existants, qui ont été précisément repérées pendant l'étude de diagnostic (voir dossier I.O.S. en annexe au dossier).

Par ailleurs, trois zones d'extension sont programmées à l'intérieur des espaces proches du rivage :

- Une zone 1AUa « la Fontaine Saint-Quay », dont la programmation était déjà réalisée au moment de la révision du PLU, sur une surface de 3,9 ha. Les règles d'urbanisme qui lui sont appliquées assurent le respect des caractéristiques du tissu bâti alentours (hauteurs, densité) et assurent le caractère limité de l'urbanisation.

- Deux zones 2AU, situées au Nord de Kertugal (Porcuro) et à la Ville Fréhour, respectivement de 3,6 et 2,4 ha. Ces zones ne sont pas constructibles immédiatement. La commune a souhaité ce classement afin de maîtriser le rythme de construction et de pouvoir fournir au moment de leur ouverture à l'urbanisation des garanties suffisantes en termes d'assainissement et d'insertion urbaine. La première zone citée est en diminution par rapport aux zones NA du P.O.S. pour sa partie la plus proche des espaces naturels ouverts.

Ces deux zones ne pourront être urbanisées qu'après modification du présent PLU.

➤ **Espaces remarquables protégés**

L'article L 146-6 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme « préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Les espaces concernés sont les suivants :

- les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer ;
- les îlots inhabités ;
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- Les zones de repos, de nidification et de gagnage, de l'avifaune désignée par la directive européenne du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages...

Sur le territoire de Saint-Quay-Portrieux, l'identification des espaces remarquables a conduit à retenir les secteurs suivants de la commune comme répondant à la définition du code de l'urbanisme :

- les Roches de Saint-Quay au large, bien visibles à marée basse
- l'environnement de la plage de la Comtesse incluant la bande côtière non urbanisée et l'Ile de la Comtesse avec son tombolo de sables et graviers

- le secteur à falaises au Nord, après les emplacements de camping de Fonteny jusqu'à la plage de Saint-Marc en Tréveneuc (secteur longé par l'ancien chemin de ronde – actuel GR 34)
- l'espace non-bâti continu des landes du Romeur
- Le vallon des Fontaines, dont le cours d'eau intermittent prend source au manoir des Fontaines.

Tous ces espaces sont classés en zone naturelle inconstructible (NI). Seuls les aménagements légers énumérés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont autorisés dans les secteurs NI du PLU.

➤ **Coupures d'urbanisation**

Trois coupures d'urbanisation ont été déterminées :

- le vallon du ruisseau de la Berzéoué est protégé (classement N) dans une large partie de la traversée de l'agglomération qui représente, de façon discontinue, environ 1,3 kilomètre en linéaire et 7 hectares en surface. Cependant, à l'extrême aval de son cours, il traverse, en souterrain, le centre dense de Saint-Quay.
- le vallon des Fontaines au Nord constitue une coupure importante qui a été élargie au PLU. En effet, ce vallon agricole et boisé sur ses franges bénéficie d'une co-visibilité avec les espaces maritimes et constitue un espace proche du rivage en liaison avec l'espace remarquable de la pointe du Romeur. La superficie de cet ensemble est d'environ 26 hectares.
- le secteur de la Ville Mario qui représente un "bloc" de terrain non urbanisés, agricoles, boisés, voire humides qui présentent un effet de coupure par rapport à la commune de Plourhan à l'Ouest. Leur surface est d'environ 16 hectares.

➤ **Espaces boisés classés**

Le PLU doit classer en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

Ont été identifiés comme tels à Saint-Quay-Portrieux :

- le boisement du vallon des Fontaines
- le boisement situé au Nord du manoir du Tertre
- le boisement situé autour du manoir du tertre au Gac
- le boisement de la Ville Mario
- deux boisements longeant la RD786 dans le secteur du Tertre Brulon
- le boisement du parc de la Duchesse Anne
- le boisement surplombant le port d'échouage.

Soit un total de 8,2 hectares.

2- LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.100 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de ces dispositions, notamment en imposant un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations de plus de 7 logements.

Cette disposition concerne l'ensemble des zones U et AU à dominantes résidentielles.

A ce titre, cette règle disparaît de la zone N, alors qu'elle figurait au P.O.S. en zone ND.

II - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent PLU sont de plusieurs natures :

➤ *Servitude de protection des Monuments Historiques (AC 1)*

Elle concerne sur le territoire de la commune :

- Le cinéma-dancing, boulevard Maréchal Foch qui est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques,
- **La Villa Kermor, 13 rue du Président Le Sénécals qui est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.**

En outre, le périmètre des constructions suivantes, situées sur la commune d'Etables-sur-Mer, affecte le ban communal de Saint-Quay-Portrieux :

- La croix du calvaire, rue Louais, classé Monument Historique le 25 janvier 1918,
- La Villa «Le Petit Carihuel » dont les façades et toitures de la maison, la terrasse et le hall d'entrée de la maison, les décors de ferronneries et de mosaïque, le jardin japonais qui sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

➤ *Servitudes concernant les postes électro-sémaphoriques, les amers et les phares du département de la marine militaire (AR 1)*

Elles concernent l'établissement n° 22.06.003, Sémaphore de Saint-Quay-Portrieux, classé en 1^{ère} catégorie par l'arrêté ministériel du 3 septembre 1985, avec une protection délimitée par un champ de vue du 315° au 168° par le Nord.

➤ *Servitudes de passage des piétons sur le littoral (EL9)*

La servitude de passage des piétons sur le littoral, institué par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 a été approuvé sur la commune par arrêté préfectoral en date du 20 août 1985 qui approuve la modification et la suspension du tracé.

➤ ***Servitudes au voisinage des cimetières (INT1)***

La servitude de voisinage concerne les terrains non-bâties situés à proximité du nouveau cimetière..

➤ ***Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT 1)***

Il s'agit du centre (CCT : 022.06.003) de réception du sémaphore de Saint-Quay-Portrieux protégé par décret du 21 décembre 1990 qui lui confère une zone de protection délimitée par un rayon de 3000m et une zone de garde délimitée par un rayon de 1000m.

➤ ***Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT 2)***

Il s'agit :

- du centre (CCT : 022 06 003) d'émission du sémaphore de Saint-Quay-Portrieux protégé par décret du 7 décembre 1990 qui lui confère une zone primaire de dégagement d'un rayon de 200 mètres et une zone secondaire de dégagement d'un rayon de 2000 mètres
- de la station Saint-Quay vers Trédaniel créée par décret du 25 septembre 2001
- du faisceau hertzien Trédaniel vers Saint-Quay-Portrieux créé par décret du 27 août 2001?

➤ ***Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles pour le bénéfice de l'Etat et des Associations Syndicales pour l'assainissement des terres (A 6)***

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code Rural.

Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des associations syndicales pour l'assainissement des terres.

➤ ***Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes « express » et déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969 (EL 11)***

Le territoire de la commune est traversé par l'axe de la R.D. 786 qui est classée déviation de grand itinéraire.

➤ ***Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT 3)***

La commune est traversée par les câbles de télécommunications du réseau régional RG 127 et FO 217 G.

➤ ***Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et télécommunications (PT 4)***

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

➤ ***Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes (T 7)***

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne. Ces limites sont de 50 mètres hors agglomération et 100 mètres en agglomération.

III - AUTRES PRESCRIPTIONS

1- P.L.H.

La Communauté de Communes du Sud-Goëlo a approuvé un P.L.H. le 13 décembre 2007.

Parmi les actions décidées, la fixation d'un quota minimum de 20% de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations de plus de 7 logements à vocation d'habitat a été introduite au P.L.U. .

2- S.CO.T. DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le P.L.U. ne compromet pas l'exécution du S.Co.T. approuvé le 25 Janvier 2008. Aucun projet concret ne vient en contradiction avec le P.L.U. . Le calcul des perspectives d'urbanisation à vocation résidentielle a été bâti et justifié sur la base d'une moyenne de 14 logements à l'hectare (pas de parcelles supérieures à 700m² selon le S.Co.T.).

La déviation de Binic et Étables-sur-Mer qui figure au S.Co.T., ne fait, pour l'instant, l'objet d'aucun avant-projet.

3- SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est en cours d'élaboration.

Le SDAGE Loire-Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 26 Juillet 2006 impose la protection des zones humides. Celles-ci ont été repérés au cours d'études diligentées par la Communauté de Commune du Sud Goëlo puis par le commune de Saint-Quay-Portrieux. Les dernières investigations ont fait l'objet d'un rapport figurant en annexe.

Les secteurs de la commune concernés par ce type de sol sont classés en N. Le titre 1 du règlement précisant les limites d'usage de ces zones.

4- RISQUES NATURELS

L'atlas des zones inondables des Côtes d'Armor de février 2004 fait apparaître un aléa de submersion marine faible dans le quartier du Portrieux.

Par ailleurs, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris :

Inondations et coulées de boues : 21 août 1984 (arrêté du 16/10/1983)

Tempête : 15 et 16 octobre 1987 (arrêté du 22/10/1987)

Inondations et coulées de boues : du 15 janvier au 15 février 1988 (arrêté du 2/08/1988)

Inondations et coulées de boues : 10 et 11 juin 1993 (arrêté du 28/09/1993)

Inondations et coulées de boues et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 19 et 20 février 1996 (arrêté du 29/12/1999)

Inondations et coulées de boues et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : du 25 au 29 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999)

Une étude d'évaluation des risques liés à l'érosion littorale a été menée en 2003-2004 afin de localiser et hiérarchiser les zones exposées.

Le site de la plage de la Comtesse a été identifié comme site d'intérêt économique, humain ou patrimonial sensible à l'érosion marine et aux éboulements de falaise.

Suite à la tempête Xynthia de février 2010, les risques de submersion marine ont été évalués.

La carte de la page suivante présente les différents niveaux d'aléa correspondant à des risques de submersion plus ou moins fort.

Dans les secteurs concernés, il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet article stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"

La sismicité relevée dans le département des Côtes-d'Armor est de niveau 2, Faible. Les décrets du 22 octobre 2010 fixent les obligations des divers types de constructions.

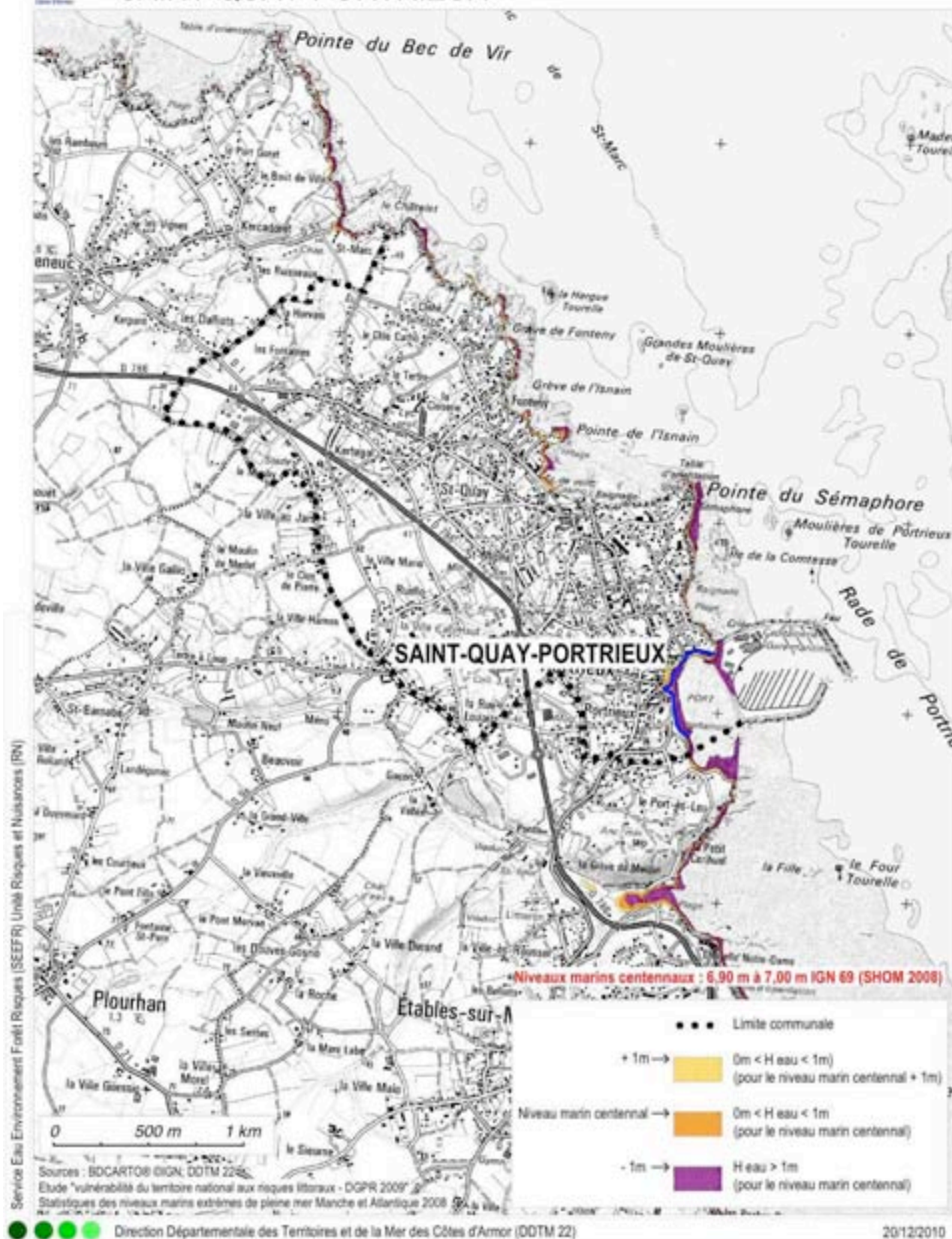
5- VOIES BRUYANTES

En application de la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit des infrastructures terrestres, de l'arrêté préfectoral du 13 Mars 2003 classant le niveau des infrastructures sonores, la RD 786 est classée en catégorie 3 ou 4 selon le type de tissu bâti présent.

Un couloir de nuisance acoustique de 30 ou 100 mètres de part et d'autre de cette voie est fixé. Des prescriptions concernant l'isolement des constructions à usage d'habitation sont imposées dans des arrêts ministériels.



Porter à Connaissance du risque "submersion marine" SAINT-QUAY-PORTRIEUX



6- SITES ARCHEOLOGIQUES

Des zones de sensibilité archéologique sont définies à l'emplacement reconnu ou probable des sites archéologiques repérés par la DRAC.

Le contexte archéologique répertorié présente 9 sites recensés :

- la Ville Mario; un espace fortifié et un rempart du Moyen-Age (1);
- Saint-Marc; un atelier de potier de l'Age du Fer (2),
- Kerborieux (non localisé par la DRAC), au Port de Saint-Quay et plage de la Comtesse; les traces d'une occupation du Paléolithique (4) (7),
- Portrieux; un dépôt de l'Age du Bronze (5),
- le Guen; les traces d'une occupation du Néolithique (non localisé par la DRAC),
- Porcuro; un groupe de menhirs de l'époque contemporaine,
- Kertugal; les traces d'une occupation de l'Age du Bronze (9) (8).



7- MARGES DE REcul

Le Conseil Général, gestionnaire des voiries départementales demande que les marges de recul de l'urbanisation soient respectées pour toute nouvelle construction hors agglomération :

- RD 786 : 75 mètres par rapport à l'axe de la voie; (35m à l'intérieur des zones urbanisées),
- RD9 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie;
- RD47 : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A l'exception des zones U traversées par ces reculs, les parties non-bâties situées de part et d'autre de la RD786 ont été classées N.

N.B. : Jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U., la RD786 était classée route à grande circulation. Elle était donc concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui vise à limiter l'urbanisation le long des axes importants.

Dans ce cadre, une étude de projet urbain avait été menée sur la zone AUY de Kertugal.

Les prescriptions spécifiques à cette zone sont issues de ce travail qui ne figure plus au P.L.U. approuvé, mais dont les orientations restent valables.

8- PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

Le plan répertorie comme itinéraire principal le chemin des douaniers. Ces itinéraires qui doivent être protégés sont représentés dans l'annexe graphique.



9- DIVERS

Le territoire communal n'entre pas le périmètre d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Il n'est pas non plus concerné par un Projet d'Intérêt Général (PIG) ni par une Opération d'Intérêt National (OIN).

CHAPITRE V. INCIDENCES DU PLU

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de :387 hectares :

zones urbanisées (UA,UB, UC, UD, UE, UH et UY)	240,8 hectares ;
zones d'urbanisation future (1AU et 2AU)	31 hectares ;
zone agricole (A)	12,5 hectares ;
zone naturelle (N)	104,7 hectares.

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BATI

Le PLU stabilise le tissu urbanisé existant en apportant des rectifications et en l'affinant (création de la zone UD) par rapport au POS afin que chaque zone corresponde mieux au type de bâti concerné. Il intègre les évolutions du tissu bâti (urbanisation de zones NA) qui ont eu lieu.

Les règles de hauteur auront un impact important, puisque leur limitation absolue et relative empêchera la réalisation d'immeubles de hauteur hors contexte.

Le PLU maintient les prescriptions protectrices du POS dans la zone *UA* et les étend, pour partie, aux autres zones résidentielles.

Le règlement de la zone *UB* cherche à pérenniser le tissu bâti traditionnel de ce quartier et son urbanisation particulière qui préserve les coeurs d'îlot.

De nombreuses constructions à caractère patrimonial (maisons d'armateurs ou de pêcheurs), d'autres pittoresques reflets d'une époque (les maisons Corlouër des années 1930-1940, villas néo-normandes), les manoirs, certaines chapelles, calvaires, croix ou fontaines font l'objet d'une protection au titre de la Loi Paysage et, pour les constructions, la nécessité d'obtenir un permis de démolir.

En outre, des prescriptions figurent aux articles 11 des zones concernées. Ces prescriptions sont destinées à encadrer les évolutions des constructions repérées dans le sens de la préservation de leur gabarit, de leur modénature, du rythme de leurs percements. Il s'agit par ailleurs d'éviter qu'elles soient "noyées" dans d'éventuelles extensions trop importantes.

La liste, l'adresse et la photo de ces maisons ou autres bâtis, en l'état 2010, sont jointes à la suite du présent dossier.

Elles sont repérées au plan de zonage.

II - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le présent PLU ne crée pas de nouveau secteur urbanisable.

La surface des zones *N* et *A* (hors secteurs *Nc Ne* et *Nh*) sont stables. Sachant que le POS classait ND les rues, parkings et carrefours bitumés de Saint-Quay ou encore le cimetière extérieur et la station d'épuration, on doit considérer que les surfaces protégées sont implicitement en extension.

Une partie importante de la zone NC du POS est reclassée en *N*, préservant ainsi totalement l'espace d'intérêt environnemental de toute construction sans remettre en cause les pratiques agricoles.

Ce classement permet notamment une continuité de l'espace naturel entre la lande du Romeur et le vallon des Fontaines, favorable à la biodiversité.

Les chemins creux, haies ou talus emblématiques, certains boisements ainsi que les murs de pierre particulièrement caractéristiques font l'objet d'une protection au titre de la Loi Paysage. Ils sont répertoriés sur le plan de zonage.

Ce type de classement est plus efficace que l'Espace Boisé Classé pour le paysage. En effet, il n'interdit pas systématiquement la réalisation d'éléments ou d'installations diverses (abri, passerelle, voies diverses), mais protège strictement l'aspect de l'élément concerné.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont en progression de 0,5 hectare.

Le choix s'est porté sur le fond du vallon des Fontaines, le boisement à la Ville Mario, parc de la Duchesse Anne, une partie du parc des constructions surplombant le port d'échouage, un parc situé en amont des constructions précédentes rue Paul de Foucaud, deux boisements relictuels longeant la RD786 ainsi que des parcs situés autour de manoirs dans le secteur de Kertugal.

Les autres boisements bénéficient de la protection d'espace naturel remarquable au titre de la Loi Paysage.

Ce classement concerne également quelques beaux arbres assurant un tampon visuel entre le camping et la grève de Fonteny ou d'autres ponctuant deux propriétés en front de mer.

Par ailleurs, la commune a mis en œuvre une démarche de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Les études ont permis de déterminer, entre autres, des coefficients maximum d'imperméabilisation des sols permettant une gestion cohérente du ruissellement induit par l'urbanisation.

Ces coefficients ont été repris, en les différenciant zone par zone, au règlement.

Ils s'imposeront aux constructeurs.

En matière de zones humides, plusieurs investigations ont été menées.

La dernière étude réalisée par la commune de Saint-Quay-Portrieux a permis de déterminer précisément les espaces effectivement humides qui ont tous été classés en N stricte.

L'étude figure en annexe du présent document.

LOCALISATION DES ZONES HUMIDES



Sources : Inventaire des zones humides - Communauté de Communes du Sud-Gâtinais 2008

Inventaire de secteurs à urbaniser au sein de l'enveloppe de référence - Commune 2009

CHAPITRE VI. TABLEAU DES SURFACES

1- LES ZONES URBAINES

ZONES	<i>Superficie totale au POS (en ha)</i>	<i>Superficie totale au PLU (en ha)</i>
UA	12,6	17,5
UB	50,40	67,6
UC	138,30	120
UD	-	13
UE	-	12,5
UH	-	1,2
UY	4,70	9
SOUS TOTAL	223,8	240,8

2- LES ZONES A URBANISER

ZONES	<i>Superficie totale au POS (en ha)</i>	<i>Superficie totale au PLU (en ha)</i>
1AU	19,2	13,6
dont 1AUa	12,9	3,9
(NAYr)	4,00	-
2AU (NAs)	8,3	17,6
SOUS TOTAL	46,2	31,2

3- LA ZONE AGRICOLE

ZONE	<i>Superficie totale au POS (en ha)</i>	<i>Superficie totale au PLU (en ha)</i>
A (NC)	29,70	12,5

4- LES ZONES NATURELLES

ZONE	<i>Superficie totale au POS (en ha)</i>	<i>Superficie totale au PLU (en ha)</i>
N (ND)	87,5	104,7
dont Na	-	7
dont Nl	27,80	42
dont Nc	13,8	2,7
dont Ne		6,5
dont Nh		5,3

5- LES ESPACES BOISES CLASSES - article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

<i>Superficie totale, en hectares, au P.O.S.</i>	<i>Superficie totale, en hectares, au P.L.U.</i>
7,70	8,2

ADRESSE DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

PATRIMOINE RELIGIEUX

Comtesse (avenue de la)	La Croix Claude	1
Clémenceau (rue)	Croix de mission	1
Foch (Boulevard du Maréchal)	Eglise paroissiale	1
Grève de Fonteny	Fontaine de dévotion	1
7 Jeanne d'Arc (rue)	Chapelle Saint-Joseph	1
21 Jeanne d'Arc (rue)	Presbytère	1
40 Landes (rue des)	Calvaire de la chapelle ND de La Garde	2
40 Landes (rue des)	Chapelle Notre-Dame de La Garde	2
Littoral (boulevard du)	Fontaine Saint-Quay	2
Sainte-Anne (rue)	Chapelle Sainte-Anne	2
Vallée (rond point de la)	Croix de mission Jeanne d'Arc	2

PATRIMOINE RURAL

27, 29 Bourgade (rue de la)	Manoir de la Bourgade	3
8 Calvaire (rue du)	Manoir de la Rue Louais	3
67 Clémenceau (rue Georges)	Manoir de la ville Fréhour	3
2 Clos de Pierre (rue du)	Manoir-ferme Le Minihiy	3
4 Clos de Pierre (rue du)	Manoir de la Ville Robert	3
15 Dolmens (rue des)	Maison du jardinier du manoir du Tertre	4
Dolmens (depuis la rue des)	Lavoir de Porcuro	4
Dolmens (depuis la rue des)	Chemin lavoir de Porcuro	4
Fontaines (Les) Kertugal	Manoir des Fontaines et son colombier	3
Foucaud (avenue Paul de)	Lavoir de la Barrique	4
Four à Chaux (rue du)	Four à chaux	5
Garenne (rue de la)	Lavoir de Berzeoué	5
1 Manoir (rue du)	Manoir du Tertre	4
Merle (rue)	Lavoir de la rue Merle	5
Roches Olives (rue des)	Moulin Saint Michel	5
Ville Mario (rue de la)	Manoir » de la Ville Mario : (corps de ferme restant)	4

PATRIMOINE MARITIME

Chemin de ronde	Four à boulets de la Priauté	6
Port	Quai et parapet	6
Port	Ancien phare construit par les ateliers Eiffel	6
2 République (Quai de la)	Maison du Maître de port	6
4 République (Quai de la)	Ancien logement du gardien du phare	6
6 République (Quai de la)	Ancien bureau du port	6
8 République (Quai de la)	Douane	7

VILLAS CORLOUER

4 Baudrit (rue)	"Ker Ys"	8
6 Baudrit (rue)	"La Morgane"	8
11 Cadot (rue de l'Adjudant-Chef)		8
5 Charcot (rue du Commandant)		8
46 Charcot (rue du Commandant)		8
48 Charcot (rue du Commandant)		8
50 Charcot (rue du Commandant)		9
90 Clémenceau (rue Georges)		9
19 Déroulède (rue Paul)		9
15 Embruns (rue des)		9
17 Embruns (rue des)		9
19 Embruns (rue des)	"les Genêts d'or"	9
21 Embruns (rue des)		10
35 Foch (boulevard du Maréchal)		10
78 Foch (boulevard du Maréchal)		10
2 Fusains (rue des)	Maison dite "LeNid"	10
12 Grève Fonteny (rue de la)		10
1,3 Grève Gicquel (allée de la)		10
2 Grève Gicquel (allée de la)	Maison dite "La Korrigane"	11
2 Gulf Stream (rue du)		11
4 Gulf Stream (rue du)	ancien hôtel	11
6 Gulf Stream (rue du)		11
10 Jeanne d'Arc (rue)	Maison dite "L'Enclos"	11
12 Jeanne d'Arc (rue)		11
18 Jeanne d'Arc (rue)	"Le Kreisker"	12
9 Jobbe-Duval (rue du Lieutenant)		12
11 Jobbe-Duval (rue du Lieutenant)		12
2 Korrigans (rue des)		12
7 Korrigans (rue des)		12
12 Leclerc (avenue du Général)		12
8 Littoral (boulevard du)		13
18 Littoral (boulevard du)		13
54 Littoral (boulevard du)		13
2 Malraux (rue André)		13
4 Malraux (rue André)	Maison dite "Castellic"	13
6 Malraux (rue André)		13
7 Malraux (rue André)		14
8 Malraux (rue André)		14
10 Malraux (rue André)		14
22 Moulin Saint-Michel (rue du)		14
Oiseaux (rue des)	"Le Bon Accueil"	14
4 Pasteur (rue)	Centre de médecine préventive	14
28 Sénécal (rue du Président Le)		15

9 Tertre Breton (rue du)	15
2 Tertre Liré (rue du)	15
3 Trois Frères Salaün (rue des)	15
10 Trois Frères Salaün (rue des)	15
35 Trois Frères Salaün (rue des)	15

AUTRES VILLAS ET CONSTRUCTIONS

3 Barbe Brûlée (allée de la)	Maison avec tourelle	16
2 Baudrit (rue)		16
13 Bel Air (rue de)	Maison dite « Villa Ker-an-Lair » -	16
14 Bel Air (rue de)	Maison de villégiature dite « Villa Médicis »	16
16 Bel Air (rue de)		16
1 Bocuze (Avenue)		16
5 Bourgade (rue de la)		17
5 Cadot (rue de l'Adjudant-Chef)		17
12 Cadot (rue de l'Adjudant-Chef)		17
28 Cadot (rue de l'Adjudant-Chef)		17
34 Cadot (rue de l'Adjudant-Chef)		17
9 Castelnau (rue du Général de)	Maison de villégiature	17
16 Castelnau (rue du Général de)		18
Chemin de ronde (plusieurs villas)	dont "la Rafale" et "la Priauté"	18
60 Clémenceau (rue Georges)		18
65 Clémenceau (rue Georges)		19
68 Clémenceau (rue Georges)		19
70 Clémenceau (rue Georges)	"Les Capucines"	19
23 Commerce (rue du)	Maison dite « Roche Plate »	19
1 Comtesse (rue de la)		19
3 Comtesse (avenue de la)	Maison dite « Ker Avel » -	19
7 Comtesse (avenue de la)	le Bretania	20
26 Déroulède (rue Paul)	Maison de villégiature dite « Villa Cisterne »	20
31 Déroulède (rue Paul)		20
32 Déroulède (rue Paul)		20
7 Foch (boulevard du Maréchal)		20
9 Foch (boulevard du Maréchal)		20
12 Foch (boulevard du Maréchal)		21
16 Foch (boulevard du Maréchal)		21

63 Foch (boulevard du Maréchal)	dite "Villa des Druides"	21
80 Foch (boulevard du Maréchal)		21
86 Foch (boulevard du Maréchal)		21
3 Foucaud (avenue Paul de)		21
3bis Foucaud (avenue Paul de)		22
5, 7 Foucaud (avenue Paul de)		22
9 Foucaud (avenue Paul de)		22
11 Foucaud (avenue Paul de)	"la Roseraie"	22
13 Foucaud (avenue Paul de)		22
15 Foucaud (avenue Paul de)		22
17 Foucaud (avenue Paul de)		23
19 Foucaud (avenue Paul de)		23
24 Foucaud (avenue Paul de)		23
14 Gaulle (boulevard du Général de)		23
2 Grèves (rue des)	Maison dite « Les Algues »	23
5 Grève Gicquel (allée de la)		23
13 Jeanne d'Arc (rue)		24
61 Jeanne d'Arc (rue)	Maison dite « Le Clos Merlet »	24
74 Jeanne d'Arc (rue)		24
98 Jeanne d'Arc (rue)	Maison dite « Les Goëlands »	24
10 Joffre (rue du Maréchal)		24
6, 8 Lilas (passage des)		24
2 Littoral (boulevard du)		25
14 Littoral (boulevard du)		25
33 Littoral (boulevard du)	Maison dite « L'Escale »	25
34 Littoral (boulevard du)		25
16 Loti (rue Pierre)	Maison de villégiature dite « Le Tertre-au-Gac »	25
34 Loti (rue Pierre)		25
11 Marne (rue de la)		26
16 Marne (rue de la)	Maison dite « Les Fauvettes »	26
24 Marne (rue de la)		26
28 Marne (rue de la)	Maison dite « Fleur d'Ajonc »	26
10 Marronniers (rue des)		26
1 Notre-Dame des Flots (avenue)		26
2 Notre-Dame des Flots (avenue)		27
4 Notre-Dame des Flots (avenue)		27
5 Notre-Dame des Flots (avenue)		27

9 Notre-Dame des Flots (avenue)	Maison de villégiature "Kerello"	27
15 Poincaré (rue)	Maison dite « Villa la Melita »	27
45 Poincaré (rue)	Maison dite « Le Vieux Logis » ancienne infirmerie de campagne des Chouans	28
10 République (quai de la)		28
12 République (quai de la)	Villa "France"	28
20 République (quai de la)	Ancienne mairie	28
22 République (quai de la)		28
30 République (quai de la)	Maison d'armateur	28
32 République (quai de la)		29
2 Sénécal (rue du Président Le)		29
5 Sénécal (rue du Président Le)		29
12 Sénécal (rue du Président Le)		29
13 Sénécal (rue du Président Le)		29
18 Sénécal (rue du Président Le)	Ker Ermos	29
18b Sénécal (rue du Président Le)	Maison de villégiature dite « Les Ermos »	30
27 Sénécal (rue du Président Le)		30
39, 41 Sénécal (rue du Président Le)	Maison de villégiature	30
2 Source (rue de la)		30
10 Victoire (rue de la)		30
16 Victoire (rue de la)		30
7, 7bis Yser (rue de l')		31
9 Yser (rue de l')		31
11 Yser (rue de l')		31
13 Yser (rue de l')		31

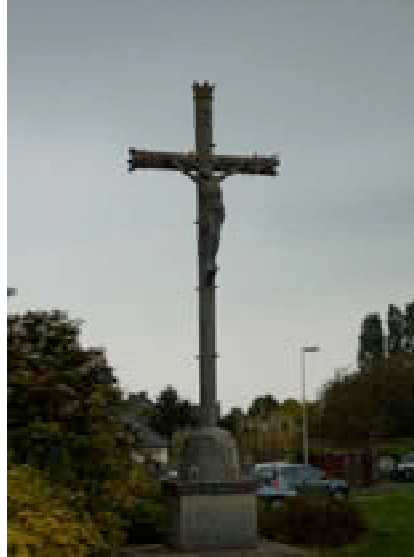
HAIES, TALUS, MURS ET PARCS

Baudrit (rue)	Arbres	32
15 Besaces (rue des)	Clôture	32
Calvaire (rue du)	Talus arboré	32
Chênes (rue des)	Talus arboré	32
Clos de Pierre (rue du)	Murs, talus	32-33
Courtieux (venelle des)	Chemin creux arboré	33
Croix Tomelot (rue de la)	Talus	33
Dolmens (rue des)	Murs et talus	33-34
Dolmens (rue des)	Parc des pierres dites "druidiques"	34
Embruns (rue des)	Groupe d'arbres	35
Four à Chaux (rue du)	Mur	35
Grève de Fonteny (rue de la)	Arbres	35
Kertugal (chemin rural de)	Chemin creux arboré	35-36
Legendre (rue du docteur)	Mur avec soutènement du 18ème siècle	36
Prés Mario (rue des)	Talus et haie	36
Rimbernin (rue de)	Chemin creux arboré	36
Stade (rue du)	Mur et talus arboré	36-37
Ville Mario (rue de la)	Haie arborée	37
Ville Mario (rue de la)	Mur	37
Ville Robert (la)	Chemin creux arboré	37
5 Yser (rue de)	Portail et mur	38
-		

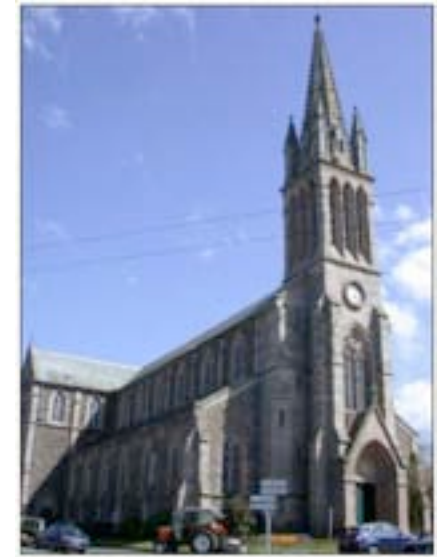
Patrimoine religieux



La Croix Claude
Avenue de la Comtesse



Croix de mission
Rue Clémenceau



Eglise paroissiale
Boulevard du Maréchal Foch



Fontaine de dévotion
Grève de Fonteny



Chapelle Saint-Joseph
7, rue Jeanne d'Arc



Presbytère
21, rue Jeanne d'Arc

Patrimoine religieux



Calvaire de la Chapelle Notre-Dame de la Garde
Rue des Landes



Chapelle Notre-Dame de la Garde
Rue des Landes



Fontaine Saint Quay
Boulevard du Littoral



Chapelle Sainte-Anne
Rue Sainte-Anne



Croix de mission Jeanne d'Arc
Rond point de la Vallée

Patrimoine rural



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

27,29 rue de la Bourgade



Manoir de la Rue Louais



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

Manoir de la Ville Fréhour



Manoir-Ferme Le Minihiy



Manoir de la Ville Robert



Vue générale (cliché pré-inventaire, 1967)

Manoir des Fontaines et son
colombier

Patrimoine rural



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

Rue du Manoir
Manoir du Tertre



Maison de jardinier du Manoir du Tertre
15 rue des Dolmens



Manoir de la ville Mario
Corps de ferme restant



Lavoir de Porcuro



Chemin lavoir de Porcuro



Lavoir de la Barrique

Patrimoine rural



Lavoir de Berzéoué



Lavoir de la rue de Merle



Cucarull, Jérôme. © Inventaire général, ADAGP, 2005

Four à chaux



Moulin Saint-Michel

Patrimoine maritime



Four à boulet de la Priauté
Chemin de ronde



Quai et parapet



Ancien Phare



2 quai de la République
Maison du Maître de port

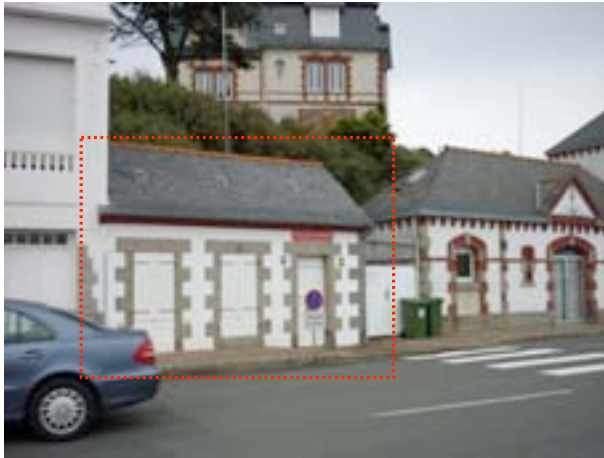


4 Quai de la République
Logement du gardien du phare



6 Quai de la République
Bureau du port

Patrimoine maritime



8, Quai de la République
Carré de la Douane

Villas Corlouer



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

4, rue Baudrit
Ker Ys
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

6, rue Baudrit
La Morgane



11, rue de l'Adjudant Chef Cadot



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

5, rue du Commandant Charcot
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

46, rue du Commandant Charcot



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

48, rue du Commandant Charcot
Villa Corlouer Signée

Villas Corlouer



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

50, rue du Commandant Charcot



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

90, rue Georges Clémenceau



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

19, rue Paul Déroulède
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

15, rue des Embruns



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

17, rue des Embruns



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

19, rue des Embruns
Les Genêts d'Or
Villa Corlouer Signée

Villas Corlouer



21, rue des Embruns



35, boulevard Foch



78, boulevard Foch



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

2, rue des Fusains
Le Nid
Villa Corlouer Signée



12, rue de la Grève Fonteny



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

1, 3, allée de la Grève Gicquel

Villas Corlouer



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

2, allée de la Grève Gicquel
La Korrigane
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

2, rue du Gulf Stream
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

4, rue du Gulf Stream
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

6, rue du Gulf Stream
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

10, rue Jeanne d'Arc
L'Enclos
Villa Corlouer Signée



12, rue Jeanne d'Arc

Villas Corlouer



18, rue Jeanne d'Arc



9, rue du Lieutenant Jobbé Duval



11, rue du Lieutenant Jobbé Duval



2, rue des Korrigans



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

7, rue des Korrigans



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

12, avenue du Général Leclerc

Villas Corlouer



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

8, boulevard du Littoral
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

18, boulevard du Littoral



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

54, boulevard du Littoral



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

2, rue André Malraux



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

4, rue André Malraux
Castellic



6, rue André Malraux

Villas Corlouer



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

7, rue André Malraux
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

8, rue André Malraux
Villa Corlouer Signée



10, rue André Malraux



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

22, rue du Moulin Saint-Michel
Villa Corlouer Signée



Le Bon accueil
Rue des Oiseaux



4, rue Pasteur

Villas Corlouer



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

28, rue du Président Le Sénégal
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

9, rue du Tertre Breton
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

2, rue du Tertre Liré



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

3, rue des Trois Frères Salaün
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

10, rue des Trois Frères Salaün
Villa Corlouer Signée



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

35, rue des Trois Frères Salaün

Façades

Villas et autres constructions



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

3, allée de la Barbe Brûlée



2, rue Baudrit



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

13, rue de Bel Air, Ker en Lair



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

14, rue de Bel Air



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

16, rue de Bel Air



1, Avenue Bocuze

Façades

Villas et autres constructions



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

5, rue de la Bourgade



5, rue de l'Adjudant Chef Cadot



12 rue Adjudant Chef Cadot



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

28, rue Adjudant Chef Cadot



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

34, rue adjudant Chef Cadot



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

9, rue du Général de Castelnau

Façades

Villas et autres constructions



16, rue de Castelnau



Chemin de ronde



Chemin de ronde



Chemin de ronde



Chemin de ronde



60, rue Georges Clémenceau

Façades

Villas et autres constructions



65, rue Georges Clémenceau



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

68 rue Georges Clémenceau



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

70 rue Georges Clémenceau



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

23 rue du Commerce



1, rue de la Comtesse



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

3 avenue de la Comtesse

Façades

Villas et autres constructions



7, rue de la Comtesse



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

26 rue Paul Déroulède



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

31 rue Paul Déroulède



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

32 rue Paul Déroulède



7 boulevard Foch



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

9 boulevard du Maréchal Foch

Façades

Villas et autres constructions



12 boulevard Foch



16, boulevard Foch



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

63, boulevard Foch
Villa des Druides



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

80 boulevard du Maréchal Foch



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

86 boulevard du Maréchal Foch



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

3 avenue Paul de Foucaud

Façades

Villas et autres constructions



3 bis, avenue Paul de Foucaud



5,7, avenue Paul de Foucaud



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

9 avenue Paul de Foucaud



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

11 avenue Paul de Foucaud



13, avenue Paul de Foucaud



15, avenue Paul de Foucaud

Façades

Villas et autres constructions



17, rue Paul de Foucaud



19, rue Paul de Foucaud



24, rue de Foucaud



14, boulevard du Général de
Gaulle



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

2 rue des Grèves



5, allée de la Grève Gicquel

Façades

Villas et autres constructions



13, rue Jeanne d'Arc



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

61 rue Jeanne d'Arc



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

74 rue Jeanne d'Arc



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

98 rue Jeanne d'Arc



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

10 rue du Maréchal Joffre



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

6,8 passage des Lilas

Façades

Villas et autres constructions



2, boulevard du Littoral



14, boulevard du Littoral



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

33 Boulevard du Littoral



34, boulevard du Littoral



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

16 rue Pierre loti



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

34 rue Pierre loti

Façades

Villas et autres constructions



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

11 rue de la Marne



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

16 rue de la Marne



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

24 rue de la Marne



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

28 rue de la Marne



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

10 rue des Marronniers



1, rue Notre Dame des Flots

Façades Villas et autres constructions



2, rue Notre Dame des Flots



4, rue Notre Dame des Flots



5, rue Notre Dame des Flots



5, rue Notre Dame des Flots



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

9 avenue Notre Dame des Flots



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

15 rue Poincaré

Façades

Villas et autres constructions



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

45 rue Poincaré



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

10 Quai de la République



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

12 quai de la République



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

20 Quai de la République



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

22 Quai de la République



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

30 Quai de la République

Façades

Villas et autres constructions



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

32, Quai de la République



2, rue du Président le Sénégal



5, rue du Président Le Sénégal



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

12, rue du Président le Sénégal



13, rue du Président le Sénégal



18, rue du Président le Sénégal

Façades

Villas et autres constructions



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

18bis, rue du Président Le Sénégal



27, rue du Président le Sénégal



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

39-41 rue du Président Le Sénégal



2, rue de la Source



10, rue de la Victoire



16, rue de la Victoire

Façades

Villas et autres constructions



7, 7 bis rue de l'Yser



7. 7 bis rue de l'Yser



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

9, rue de l'Yser



Pichouron, P. © Inventaire général, ADAGP, 2006

11, rue de l'Yser



13, rue de l'Yser

Haies, talus, murs et parcs



Rue Baudrit,
Arbres



15, rue des Besaces,
Clôture



Rue du Calvaire,
Talus



Rue des Chênes,
Talus



Rue du Clos de Pierre
Murs, Talus



Rue du Clos de Pierre
Murs, Talus

Haies, talus, murs et parcs



Rue du Clos de Pierre
Murs, Talus



Rue du Clos de Pierre /RD786
Murs, Talus



RD 786



Venelle des Courtieux,
Chemin creux arboré



Rue de la Croix Tomelot
Talus



Rue des Dolmens
Murs et Talus

Haies, talus, murs et parcs



Rue des Dolmens
Murs et Talus



Rue des Dolmens
Murs et Talus



Rue des Dolmens
Murs et Talus



Rue des Dolmens
Murs et Talus



Rue des Dolmens
Entrée Parc des druides - Mur



Rue des Dolmens
Parc de Pierres dites druidiques

Haies, talus, murs et parcs



Rue des Embruns
Groupe d'arbres



Rue du Four à chaux
Mur



Rue du Four à Chaux



Rue de la Grève de Fonteny
Arbres



Rue de la Grève de Fonteny
Arbres



Chemin de Kertugal
Chemin creux arboré

Haies, talus, murs et parcs



Chemin de Kertugal
Chemin creux arboré



Rue du docteur Le Gendre
Mur avec soutènement du
XVIIIème S.



Rue des Pré Mario
Talus et Haies



Rue des Pré Mario
Talus et Haies



Rue de Rimbernin
Chemin creux arboré



Rue du Stade
Mur et Talus arboré.

Haies, talus, murs et parcs



Rue du Stade
Mur et Talus arboré.



Rue du Stade
Mur et Talus arboré.



Rue de la Ville Mario
Haie arborée



Rue de la Ville Mario
Mur

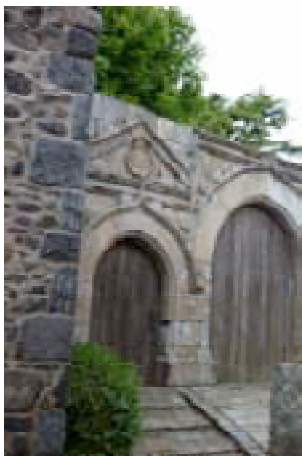


La Ville Robert
Chemin creux arboré



La Ville Robert
Chemin creux arboré

Haies, talus, murs et parcs



5, rue de l'Yser
Mur et Portail



**Bassins versants de l'Ic
et des ruisseaux côtiers
associés**



**Inventaire de secteurs à
urbaniser au sein de
l'Enveloppe de référence**



Commune de Saint-Quay-Portrieux



Novembre 2009

Rédacteur : Caroline GUEGAIN, chargée de mission SMEGA

SMEGA
Rue Jean Epivent
22590 PORDIC
Tél : 02 96 58 29 70 – Fax : 02 96 58 29 79
e-mail : caroline.quegain@smega.fr
Site internet : www.smega.fr

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU CONTEXTE	4
I. 1. La demarche d'inventaire sur la commune de saint-quay portrieux	4
I. 2. L'enveloppe de reference, une initiative du sage baie de saint-brieuc	4
I. 3. Un inventaire complémentaire de terrain nécessaire.....	4
I. 4. Cadre de l'étude.....	5
II. LOCALISATION DES SECTEURS INVENTORIES	6
III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC	8
IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC.....	9
IV. 1. Secteur 1 : la Ville d'En Haut	9
IV. 1. 1. Localisation.....	9
IV. 1. 2. Diagnostic de terrain	9
IV. 1. 3. Conclusion.....	9
IV. 2. Secteur 2 : Le Ruello.....	10
IV. 2. 1. Localisation.....	10
IV. 2. 2. Diagnostic de terrain	10
IV. 2. 3. Conclusion.....	11
IV. 3. Secteur 3 : La Ville Marin	12
IV. 3. 1. Localisation.....	12
IV. 3. 2. Diagnostic de terrain	12
IV. 3. 3. Conclusion.....	13
IV. 4. Secteur 4 : ZA de Kertugal	14
IV. 4. 1. Localisation.....	14
IV. 4. 2. Diagnostic de terrain	14
IV. 4. 3. Conclusion.....	15
IV. 5. Secteur 5 : La Closerie	16
IV. 1. 1. Localisation.....	16
IV. 1. 2. Diagnostic de terrain	16
IV. 1. 3. Conclusion.....	17
V. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR	18
V.1. SCOT Pays de Saint-Brieuc	18
V. 2. Code de l'Environnement :	18
V. 3. Arrêté du 29 juillet 2009 relatif au 4^{ème} programme d'action à mettre en oeuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole	19

I. PRESENTATION DU CONTEXTE

I. 1. LA DEMARCHE D'INVENTAIRE SUR LA COMMUNE DE SAINT-QUAY PORTRIEUX

L'inventaire et le diagnostic des zones humides sur la commune de Saint-Quay-Portrieux ont été réalisés en 2006 par SSEGT, dans le cadre de l'étude préalable à un Contrat Restauration Entretien zones humides et cours d'eau, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes Sud Goëlo.

Cependant, ces inventaires n'ont pris en compte que les zones humides effectives existantes, et non les zones humides drainées, et cultivées.

Les objectifs de cette démarche étaient les suivants :

- Constituer un indicateur d'état de référence des zones humides existantes,
- Mettre en œuvre un programme d'action optimisant le fonctionnement de ces zones,
- Sensibiliser les acteurs locaux,
- Assurer leur préservation en les intégrant notamment aux documents d'urbanisme,

I. 2. L'ENVELOPPE DE REFERENCE, UNE INITIATIVE DU SAGE BAIE DE SAINT-BRIEUC

En 2007, le SAGE Baie de Saint-Brieuc a pris pour principe de produire des enveloppes de références qui délimitent et caractérisent les secteurs de très forte probabilité de présence de zones humides, afin de disposer, dans un délai relativement court, d'une carte globale et homogène sur l'ensemble du périmètre du SAGE.

Cette enveloppe répond à l'urgence et aux nécessaires précautions à prendre en matière de planification et d'urbanisme afin de respecter la Loi et d'éviter la destruction de zones humides.

La réalisation de cette enveloppe repose sur le croisement d'outils de détection qui permettent de déterminer les secteurs a priori saturés en eau (cartes des sols, zonages de risques d'inondation, modélisation hydrologique) et d'outils de dessin qui permettent d'en préciser la limite (courbes de niveau, photographie aérienne...).

Sur le territoire de la commune de Saint-Quay-Portrieux, cette enveloppe a été réalisée par le SMEGA, maître d'ouvrage de la politique territoriale de l'eau, en partenariat et en coordination avec le groupe de travail « zones humides » du SAGE Baie de Saint-Brieuc. L'ensemble des partenaires est représenté dans ce groupe : profession agricole, associations environnementales, police de l'eau (service de l'Etat, ONEMA), Agence de l'eau, Conseil général...

I. 3. UN INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DE TERRAIN NECESSAIRE

S'il apparaît que des zones ouvertes à l'urbanisation (AU) ou des projets en zones urbaines concernent des secteurs identifiés dans l'enveloppe, conformément aux dispositions du SAGE, un inventaire précis sur ces secteurs doit être réalisé afin de démontrer l'absence de conséquences des projets sur les zones humides réellement présentes.

Ces inventaires portent uniquement sur les secteurs de l'enveloppe où une urbanisation est envisagée.

*Dès lors que la définition des zones humides évolue en conformité avec la réglementation, leur stratégie de préservation doit également évoluer : **il ne s'agit pas « d'ériger systématiquement en***

sanctuaire toute zone humide, mais d'aménager – en tenant compte avec plus d'attention – à ne perturber qu'au minimum le fonctionnement hydrologique global des terrains concernés ».¹

I. 4. CADRE DE L'ETUDE

Le Scot - Schéma de Cohérence Territoriale - a été approuvé le 25 janvier 2008 et rendu exécutoire le 15 avril 2008 sur le périmètre du Pays de Saint-Brieuc.

Le Scot énonce, dans son Document d'Orientations Générales (paragraphe 2.3.1.a) la volonté de « préserver les zones humides et leur fonctionnement ». Ainsi, « les communes qui dépendent d'un SAGE non encore approuvé, **devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique** ».

La commune de Saint-Quay-Portrieux fait partie de la communauté de communes Sud-Goëlo. A ce titre, elle doit prendre en compte le Scot dans son document d'urbanisme.

Or son **projet de PLU, arrêté le 9 juillet 2009**, a été présenté au groupe de suivi du Scot Pays de Saint-Brieuc. Ce dernier a relevé une **insuffisance quant à la prise en compte des zones humides dans les secteurs à urbaniser**.

Aussi, la commune de Saint-Quay-Portrieux a sollicité le SMEGA pour un complément d'inventaire des zones à urbaniser et d'une zone urbaine au sein de l'enveloppe de référence.

¹ Extrait de la note d'accompagnement du guide pour l'inventaire de terrain des zones humides et des cours d'eau, SAGE Baie de Saint-Brieuc

II. LOCALISATION DES SECTEURS INVENTORIES

La superposition de l'enveloppe de référence et des zones ouvertes à l'urbanisation révèle que 5 secteurs sont concernés par une forte probabilité de présence de zones humides (**fig. 1**).

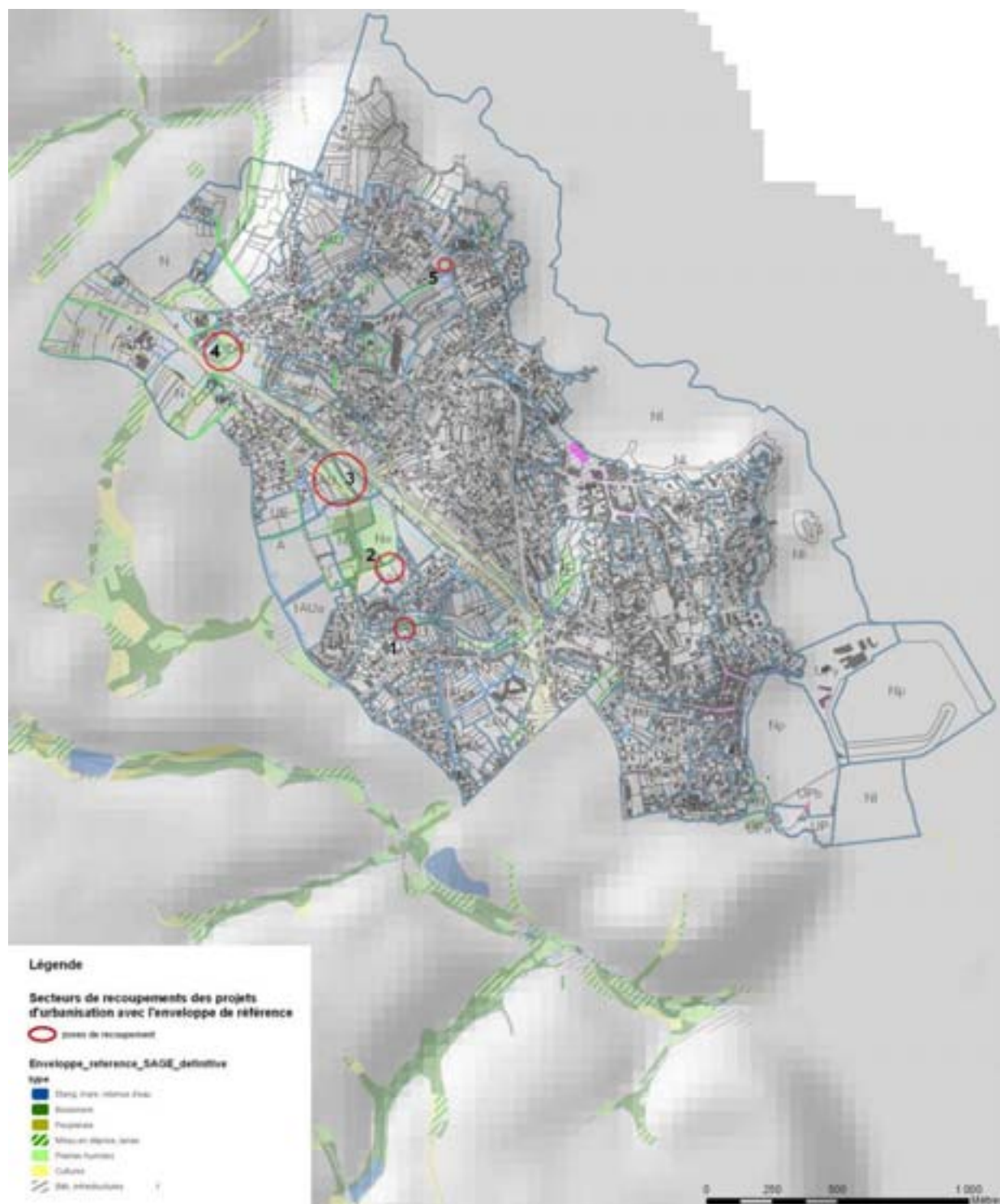


Figure 1 : superposition de l'enveloppe de référence et des secteurs ouverts à l'urbanisation

(Source : Wilfrid MEZSSIEZ-POCHE, SAGE Pays de Saint-Brieuc, Septembre 2009)

Les 5 secteurs qui doivent faire l'objet d'un inventaire / diagnostic de zones humides sont les suivants :

- Secteur 1 : La Ville d'En haut
- Secteur 2 : Ruello
- Secteur 3 : La Ville Marin
- Secteur 4 : ZA de Kertugal
- Secteur 5 : La Closerie

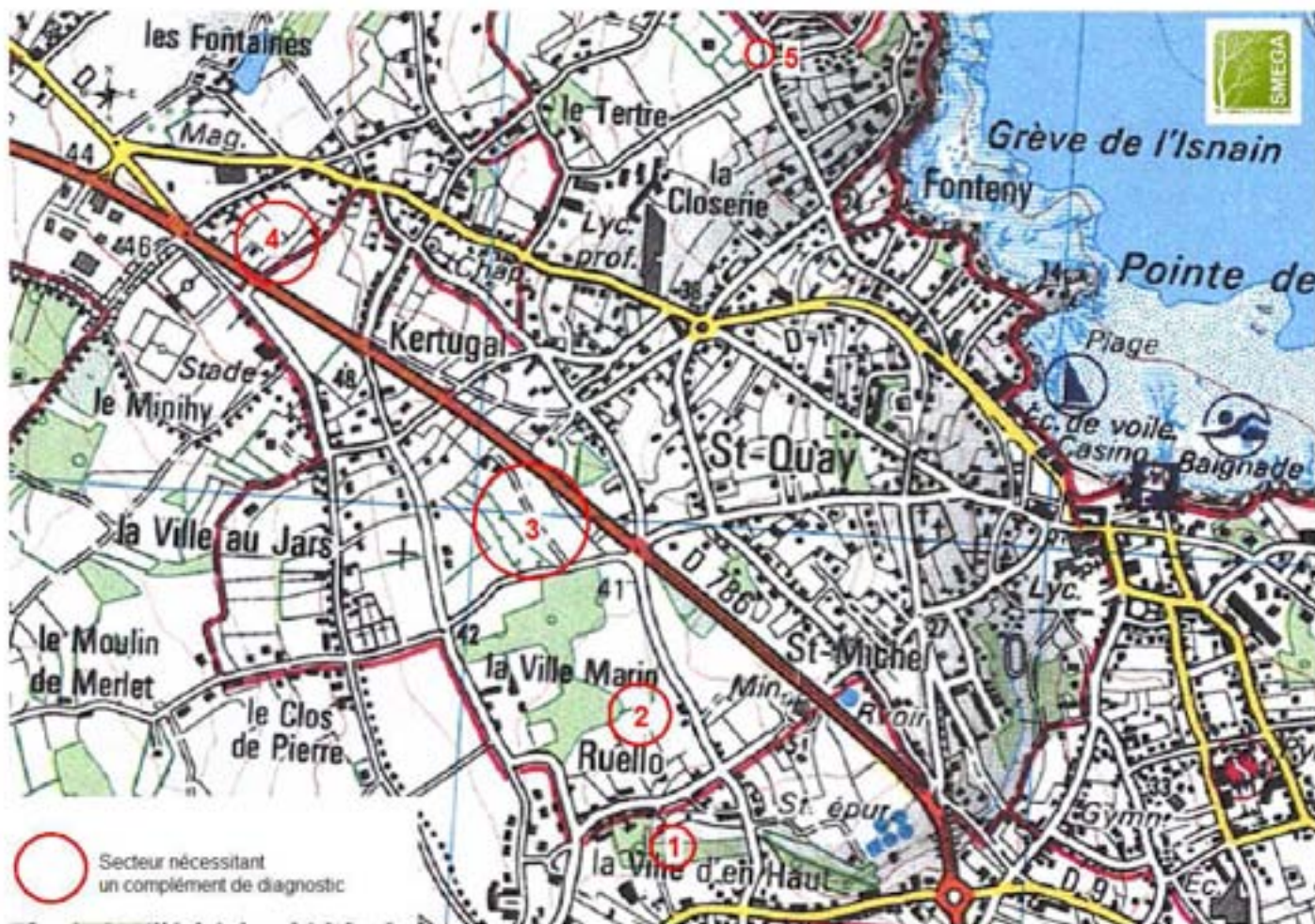


Figure 2 : Localisation des secteurs nécessitant un complément de diagnostic

III. METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC

L'inventaire de terrain a été réalisé selon les critères décrits dans le guide élaboré par le SAGE (validé par la CLE du 19 décembre 2008), qui tient compte des critères réglementaires récents.

Le Décret du 30 janvier 2007 qui précise les critères d'identification des zones humides qui sont « relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. **En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide** ».

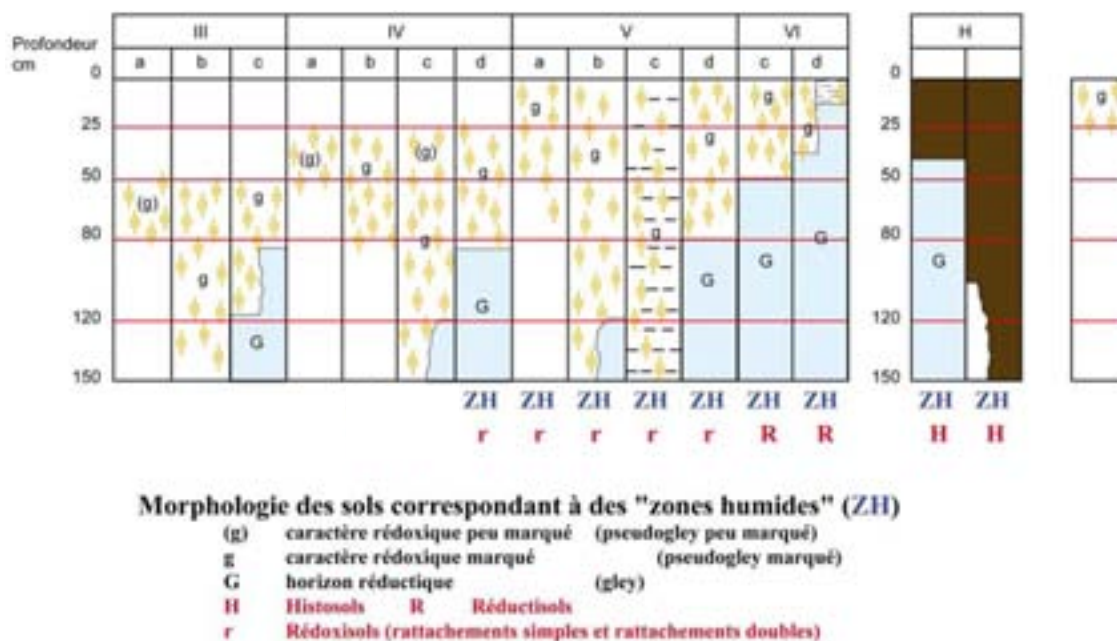
Pour identifier une zone humide, l'application de l'Arrêté du 01 octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008) permet de définir les sols considérés comme humides. Ces derniers correspondent : (fig. 3) :

→ A tous les histosols (**H**) car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; Ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié.

→ A tous les réductisols (**R**) car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA.

→ Aux autres sols (**r**) caractérisés par :

- des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V (a, b, c, d) du GEPPA ;
- ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA.



d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Figure 3 : Morphologie des sols correspondant à des zones humides (Forum des marais atlantiques)

IV. RESULTATS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de terrain a été réalisé le 28 octobre 2009.

IV. 1. SECTEUR 1 : La Ville d'En haut

IV. 1. 1. Localisation

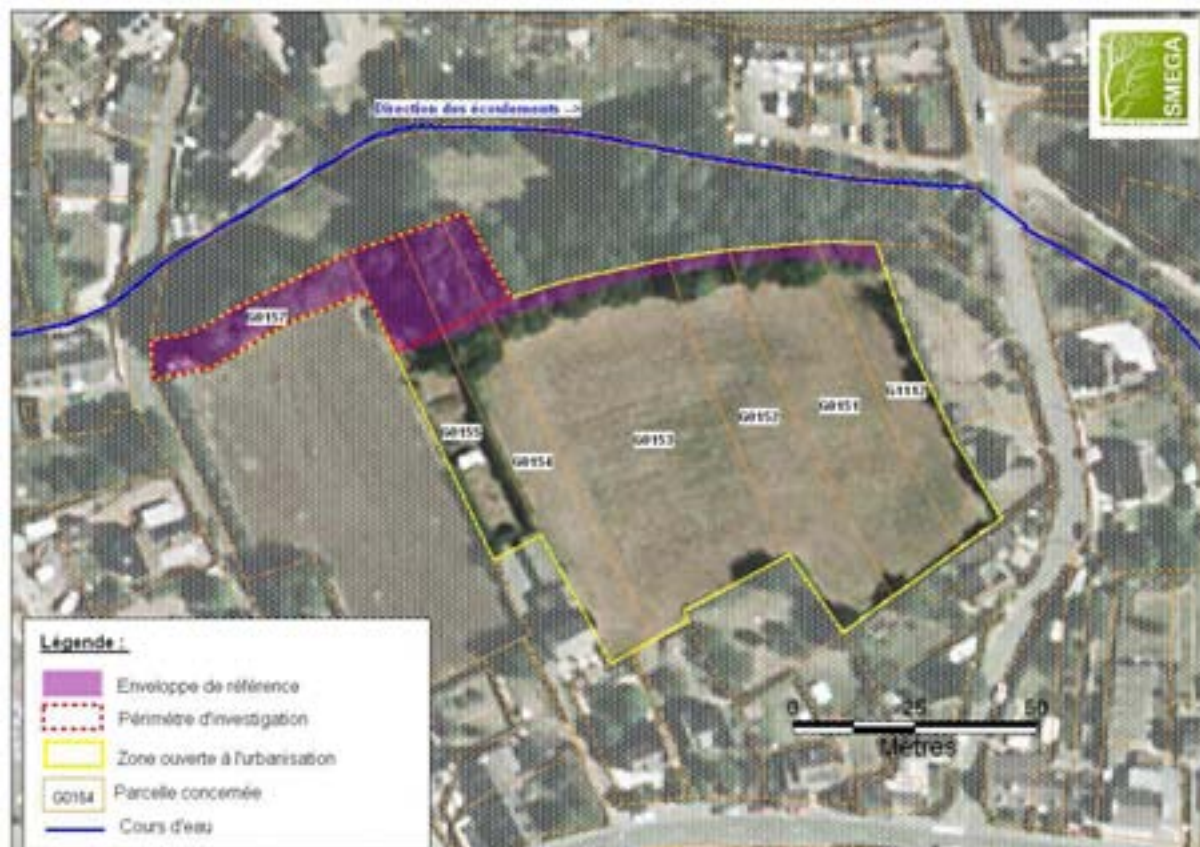


Figure 4 : Localisation du secteur 1 – La Ville d'En Haut

Le secteur ouvert à l'urbanisation comprend 7 parcelles ; la partie nord de ce secteur est concernée par une partie de l'enveloppe de référence. Cela signifie qu'il est fort probable que des zones humides soient présentes en périphérie nord des parcelles.

IV. 1. 2. Diagnostic de terrain

Le diagnostic de terrain révèle que le secteur susceptible d'être humide présente une forte pente ; de plus, il est totalement déconnecté du réseau hydrographique. Il existe bien un cours d'eau au nord, au fond du talweg, mais celui-ci est très encaissé. Il n'existe pas de zones humides rivulaires (aux abords du cours d'eau).

IV. 1. 3. Conclusion

Le diagnostic terrain a démontré **l'absence de zone humide** au sein du périmètre d'investigation. La zone ouverte à l'urbanisation ne concerne pas de zone humide effective.

IV. 2. SECTEUR 2 : Le Ruello

IV. 2. 1. Localisation



Figure 5 : Localisation du secteur 2 – Le Ruello

La zone ouverte à l'urbanisation (figure 5) concerne 3 parcelles : G0078, G1034 et G0492. La partie nord de la zone ouverte à l'urbanisation est située dans un secteur de forte probabilité de présence de zone humide.

IV. 2. 2. Diagnostic de terrain

Le diagnostic de terrain a montré la présence d'une zone humide boisée particulièrement intéressante au nord-ouest de la zone ouverte à l'urbanisation. Il s'agit d'une zone de source, dont le rôle vis-à-vis de la ressource en eau est très important (elle participe notamment à la détermination de la qualité des eaux du cours d'eau dès sa formation).

Il existe un écoulement naturel qui a été mis en évidence lors des prospections ; cet écoulement se situe au nord des parcelles en limite des parcelles G0078, G1034, en limite avec la parcelle G0492.

Les différents sondages pédologiques réalisés au sein des 3 parcelles n'ont pas révélés de sols caractéristiques de zones humides.



Figure 6 : Résultat du diagnostic de terrain

IV. 2. 3. Conclusion

L'aménagement de la zone devra tenir compte à ne perturber ni le fonctionnement hydrologique de la zone humide présente au nord du site, ni le fonctionnement hydrologique de l'ensemble de la zone humide présente au nord ouest.

L'écoulement naturel existant, mis en évidence lors du diagnostic de terrain, contribue en partie à l'alimentation de la zone humide, dans laquelle le cours d'eau prend naissance (nord-ouest de la parcelle diagnostiquée)

☞ *Il conviendrait de préserver les talus boisés de ceintures, qui délimitent la zone humide effective, voire à les conforter sur les portions manquantes.*

IV. 3. SECTEUR 3 : La Ville Marin

IV. 3. 1. Localisation

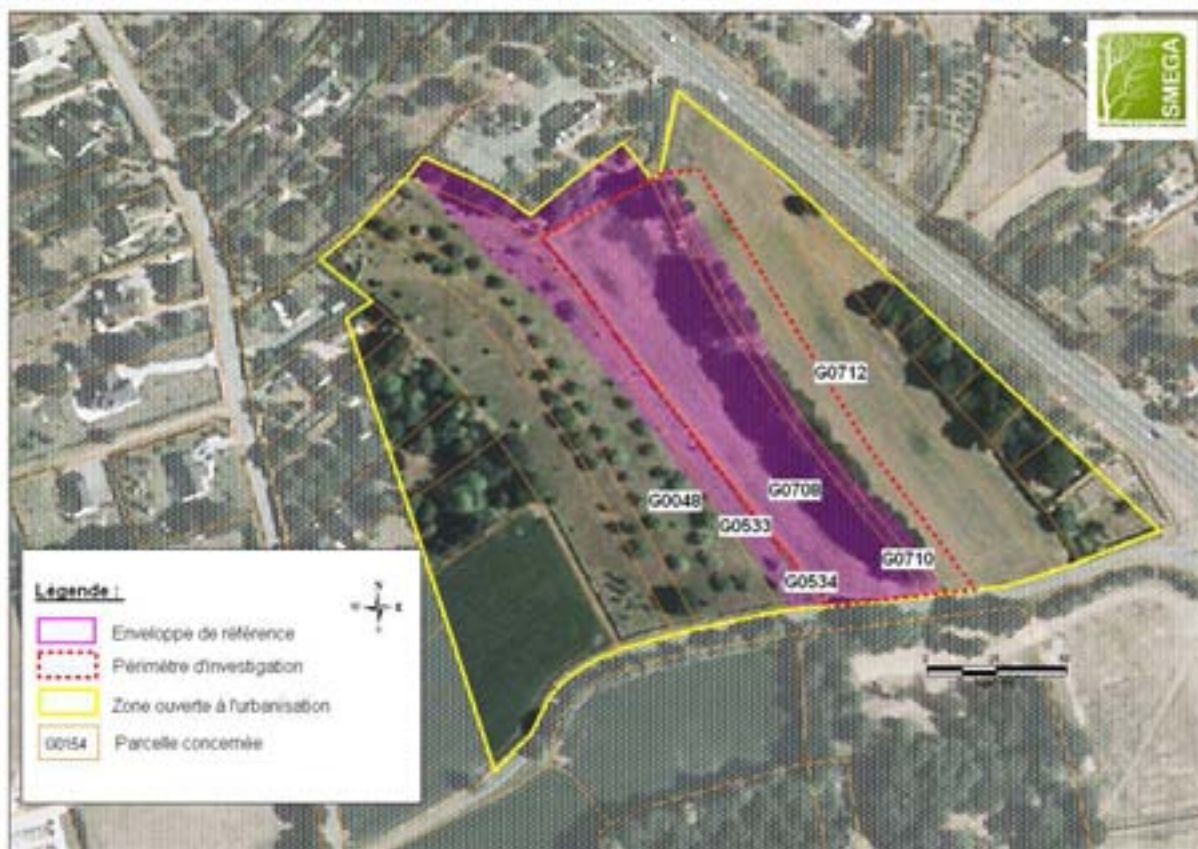


Figure 7 : Localisation du secteur 3 – La Ville Marin

Le secteur ouvert à l'urbanisation présente une forte probabilité de présence de zones humides dans sa partie centrale.

IV. 3. 2. Diagnostic de terrain

Lors du diagnostic de terrain, l'absence de végétation hygrophile sur cette parcelle en herbe a conduit à la réalisation de sondages pédologiques. Ces derniers n'ont pas révélés la présence de sols hydromorphes.



Figure 8 : Résultat du diagnostic de terrain

IV. 3. 3. Conclusion

Le diagnostic terrain a démontré **l'absence de zone humide** au sein du périmètre d'investigation.

IV. 4. SECTEUR 4 : ZA de Kertugal

IV. 4. 1. Localisation



Figure 9 : Localisation du secteur 4 – ZA de Kertugal

IV. 4. 2. Diagnostic de terrain

Le secteur ouvert à l'urbanisation de la ZA de Kertugal coupe l'enveloppe de référence en plusieurs points. Cependant, plusieurs parcelles (ouest) sont déjà urbanisées, et inaccessibles (jardins privés).

Les parcelles A0748 et A0749 sont occupées par un verger, ce qui laisse présager l'absence de sols hydromorphes.

Compte tenu de la topographie observée sur la parcelle A1300, le périmètre d'investigation a été prolongé au-delà de l'emprise de l'enveloppe de référence. Toutefois, aucun carottage n'a démontré la présence d'un sol caractéristique de zone humide.

De plus, le boisement présent sur la parcelle A0136 n'est pas non plus représentatif d'une zone hydromorphe.

Aucun réseau hydrographique n'a été recensé lors de ce diagnostic.

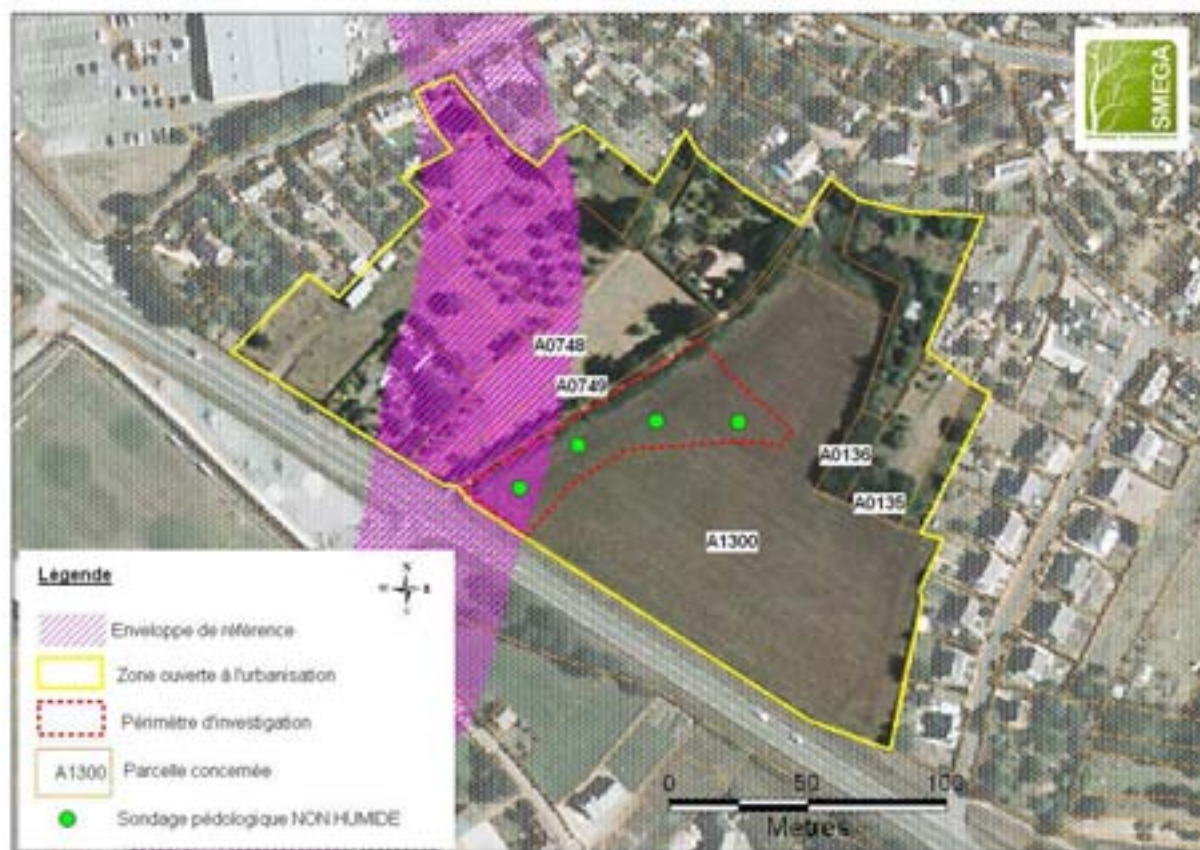


Figure 10 : Résultat du diagnostic de terrain

IV. 4. 3. Conclusion

Le diagnostic terrain a démontré **l'absence de zone humide** au sein du périmètre d'investigation.

IV. 5. SECTEUR 5 : La Closerie

IV. 1. 1. Localisation



Figure 11 : Localisation du secteur 5 – La Closerie

Le secteur 5 est le seul secteur situé en zone urbaine. La parcelle B0230 n'est pas encore urbanisée à l'heure actuelle.

Une partie de l'enveloppe de référence démarre au sein de cette parcelle.

IV. 1. 2. Diagnostic de terrain

La parcelle B0230 est située à environ 1,50 m au dessus du niveau de la route.

Cette parcelle présente une végétation dense (friche), mais non caractéristique d'une zone humide. Les sondages réalisés ne permettent pas de descendre à une profondeur supérieure à 40 cm. Toutefois, aucune trace d'hydromorphie n'est apparue, même à cette profondeur.

Il est fort probable que cette parcelle ait fait l'objet de remblai par le passé.

Aucun réseau hydrographique n'a été recensé lors de ce diagnostic.



Figure 12 : résultats du diagnostic de terrain

IV. 1. 3. Conclusion

Le diagnostic terrain a démontré **l'absence de zone humide** au sein du périmètre d'investigation.

V. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

V.1. SCOT Pays de Saint-Brieuc

Pour les communes du Pays de Saint-Brieuc, en l'absence d'inventaire terrain validé par la CLE, l'enveloppe de référence constitue la référence pour l'application de la disposition 2.3.1. a) du SCOT à savoir :

« Dans l'attente du Sage en cours d'élaboration sur le territoire, la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme passera par les mesures suivantes :

- Les nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte des inventaires existants afin :
 - ☞ D'éviter toute nouvelle construction qui entraînerait la destruction d'une zone humide,
 - ☞ D'assurer le bon fonctionnement hydrologique en évitant l'imperméabilisation des sols en bordure des zones humides ou les travaux entraînant une modification des écoulements des eaux parvenant à la zone humide.
- En l'absence d'inventaire, les communes devront démontrer que les projets urbains ne diminuent pas l'emprise des zones humides et ne perturbent pas leur fonctionnement hydrologique. »

V. 2. Code de l'Environnement :

L'Article L 214-1 définit la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration :

Rubrique 3.2.2.0 : « Les installations, les ouvrages, les digues ou les remblais, dans le lit majeur d'un cours d'eau : Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

- ☞ Autorisation, dès lors que la surface soustraite est supérieure ou égale à 10 000 m²
- ☞ Déclaration, dès lors que la surface soustraite est supérieure à 400 m² et inférieure à 10 000 m² ».

Rubrique 3.3.1.0 : « L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai de zones humides ou de marais ; la zone asséchée ou mise en eau étant soumise à :

- ☞ Autorisation, dès lors que la zone affectée est supérieure ou égale à 1 ha
- ☞ Déclaration lorsqu'elle est comprise entre 0,1 et 1 ha »

Rubrique 3.3.2.0 : « Réalisation de réseaux de drainage permettant le drainage d'une superficie :

- ☞ Autorisation si la surface est supérieure ou égale à 100 ha
- ☞ Déclaration lorsque la surface est comprise entre 20 ha et 100 ha »

Rubrique 3.2.3.0 : « La création de plan d'eau permanents ou non est soumise à :

- ☞ Autorisation lorsque la superficie est supérieure ou égale à 3 ha
- ☞ Déclaration si la superficie est comprise entre 0,1 ha et 3 ha »

V. 3. Arrêté du 29 juillet 2009 relatif au 4^{ème} programme d'action à mettre en oeuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole

Extrait :

4.8.1 - Prescriptions relatives aux zones humides et aux bordures de cours d'eau :

- Le remblaiement et le drainage des zones humides (bas fonds et bords de cours d'eau...), y compris par fossé drainant, sont interdits;
- Le retournement des prairies permanentes en zones inondables est interdit;

4.6.3 - Les sols pris en masse par le gel, inondés ou détrempés, enneigés ne permettent pas l'épandage :

L'épandage des fertilisants quel que soit leur type est interdit sur les sols détrempés, inondés, gelés ou couverts de neige.

Avant toute intervention, et en cas de doute, il est nécessaire de prendre contact auprès des services de l'Etat : DDEA 22 ou ONEMA.