



Forum prospectif Elaboration du PLUi

3 octobre 2019

La terre, la mer, l'avenir en commun

    saintbrieuc-armor-agglo.fr



**SAINT
BRIEUC
ARMOR**
AGGLOMÉRATION

ORDRE DU JOUR

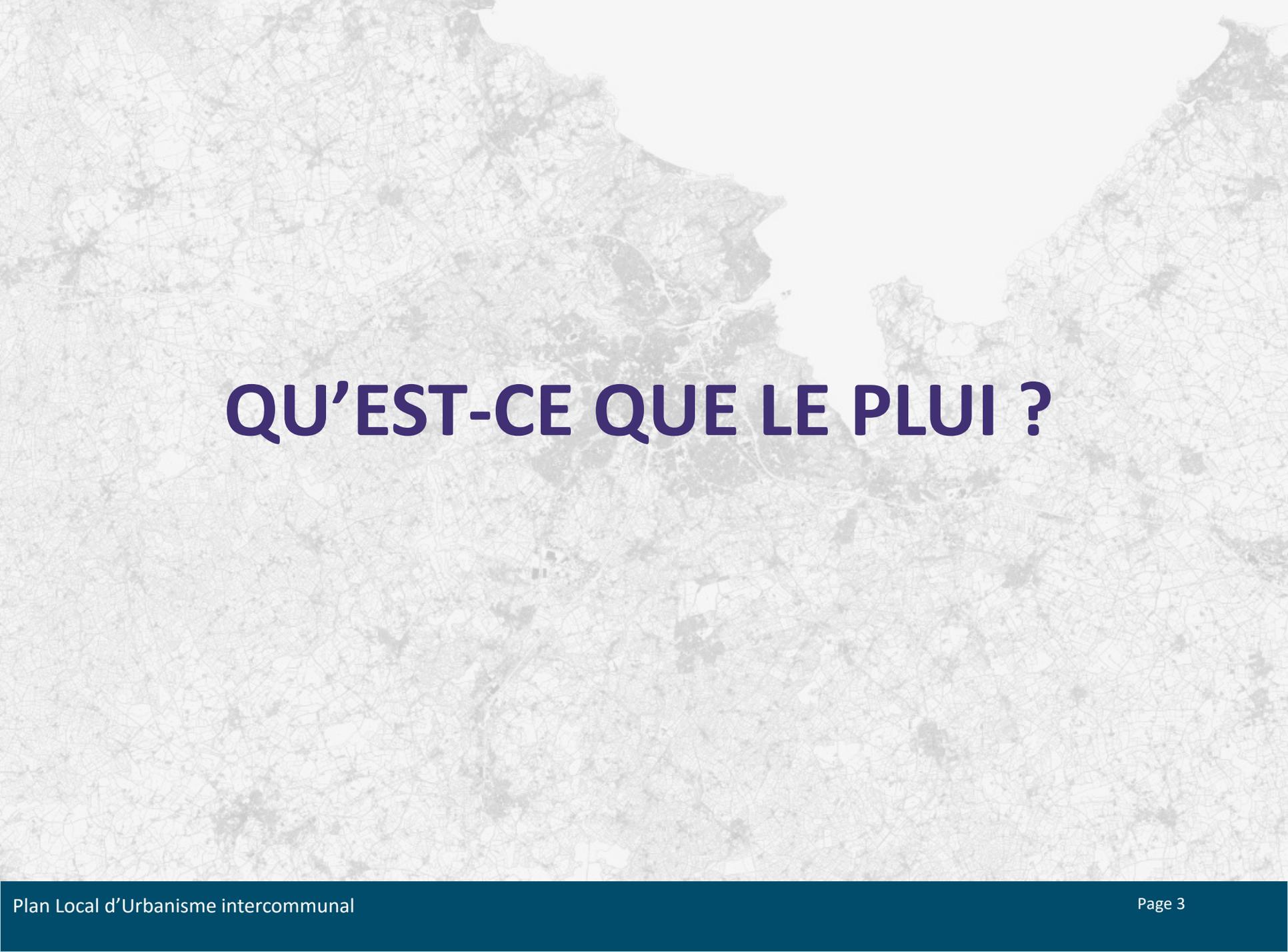


1 – Qu’est-ce que le PLUi ?

2 – Du diagnostic au projet

- Présentation interactive du diagnostic
- Quelle stratégie pour répondre aux enjeux ?

3 - Echange libre

The background of the slide is a grayscale aerial photograph of a coastal area, likely a peninsula or a large island. A fine, light-colored grid is overlaid on the map, representing a cadastral or planning grid. The coastline is visible on the right side, with some darker areas that might be forests or parks. The overall tone is professional and technical.

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) traduit le **projet politique d'aménagement et de développement durable** du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour les 10 à 15 prochaines années. Il déclinera et précisera les orientations du Projet de Territoire validées par les élus communautaires en 2018.

UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE

Le PLUi garantit **la cohérence et la complémentarité du développement** de chaque commune de l'Agglomération pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements...).

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi est le document qui **réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée**. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux.



QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

≡ UN DOCUMENT TRANSVERSAL



Habitat

Proposer une offre de logements diversifiée et abordable prenant en compte les usages et les modes de vie



Économie

Conforter et structurer l'économie locale afin de développer notre attractivité



Tourisme

Encourager le développement et la structuration d'une offre touristique



Mobilités

Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements



Environnement

Préserver et valoriser l'économie agricole, les paysages et les milieux naturels et écologiques du territoire



Transition énergétique et lutte contre le changement climatique

Maîtriser la consommation d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables

QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

≡ LES ETAPES CLÉS

On est ici



LE DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte.



LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Quel territoire voulons-nous pour demain ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour notre territoire à l'horizon 2030.



LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

Comment atteindre notre objectif ?

Définir de nouvelles règles applicables aux permis de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).



LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

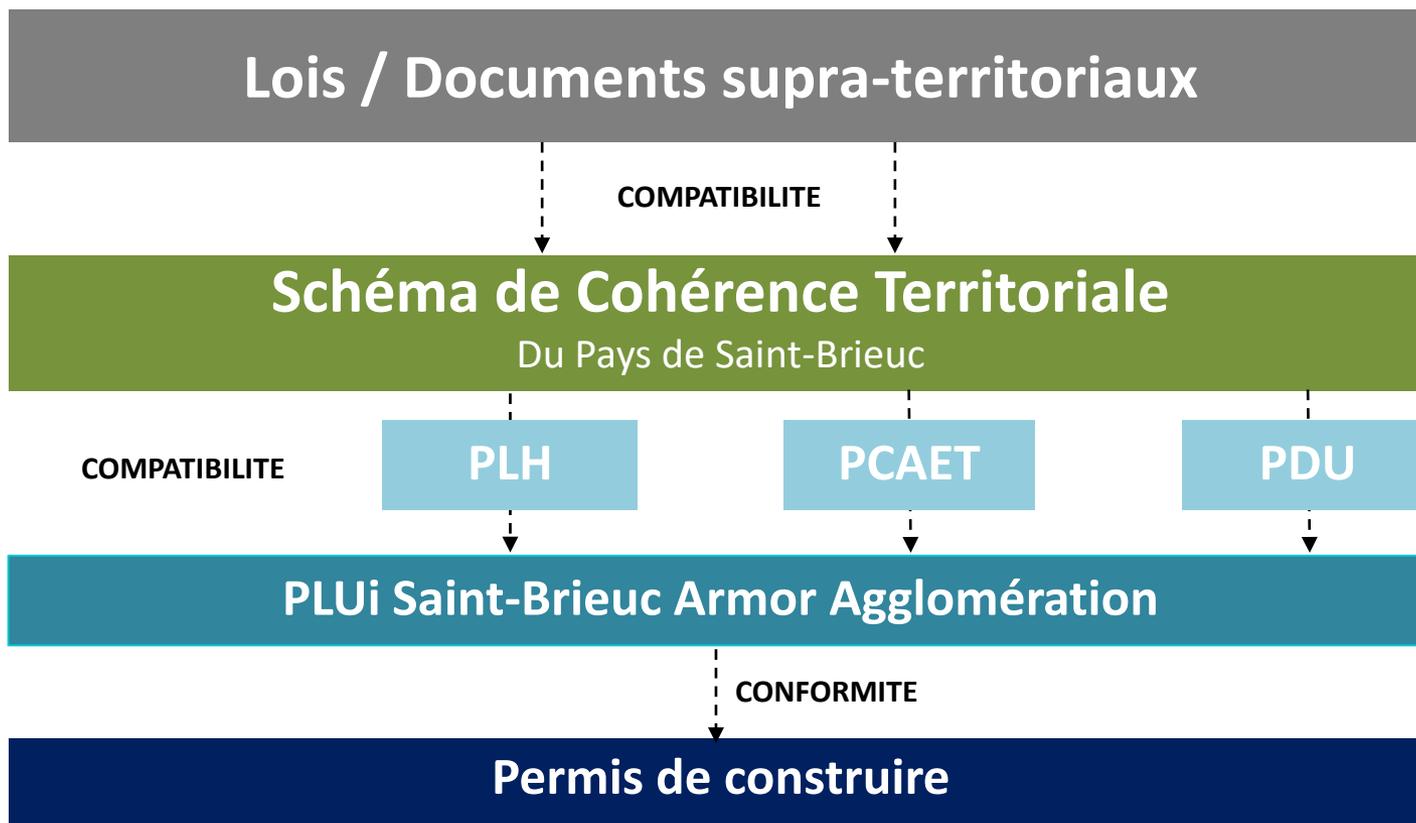
Consultation des partenaires - Enquête publique - Entrée en vigueur du PLUi.

2019

2023

QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

≡ UNE DEMARCHE ENCADRÉE

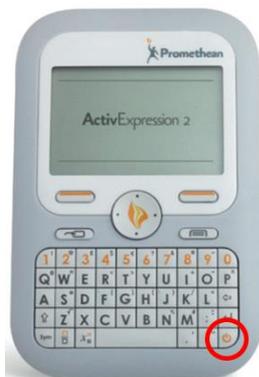


The background of the slide is a detailed, light-colored aerial photograph of a coastal urban area. The map shows a dense network of streets, buildings, and green spaces, with a coastline visible on the right side. The overall tone is muted and professional.

DU DIAGNOSTIC AU PROJET

PARTICIPEZ GRÂCE AUX BOÎTIERS

1 J'allume le boîtier



2 Je choisis ma réponse avec le curseur



3 Je la sélectionne



4 J'appuie sur Envoyer



Attention : le boîtier se met en veille au bout de quelques minutes, il faut alors le rallumer



QUESTION TEST



Quel jour sommes-nous ?

- A Lundi
- B Mardi
- C Mercredi
- D Jeudi



PAYSAGE



Laquelle de ces photos n'a pas été prise sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération ?

A



B



C



D





PAYSAGE

Laquelle de ces photos n'a pas été prise sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération ?

D





PAYSAGE

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

2 paysages qui coexistent sans dialoguer :

Un capital paysager remarquable formé par la charpente paysagère combinant une façade littorale aux aspects variés, un réseau de vallées aux ambiances naturelles couvrant tout le territoire, de grandes surfaces de forêts, des landes, le relief singulier des cimes de Lanfains/Kerchouan

Une banalisation du développement urbain sur les plateaux et la côte

Charpente naturelle

Les cîmes, la forêt

Les vallées : Oust, Lié, Guessant, Urne, Gouët, Ic...

Les côtes : Goëlo, Anse d'Yffiniac, Penthièvre

La baie

Paysages bâtis

Villes et bourgs

(hors des conurbations)

Complexes urbains :

faisceau de Malakoff

les viaducs

côte du Goëlo

Paysages cultivés

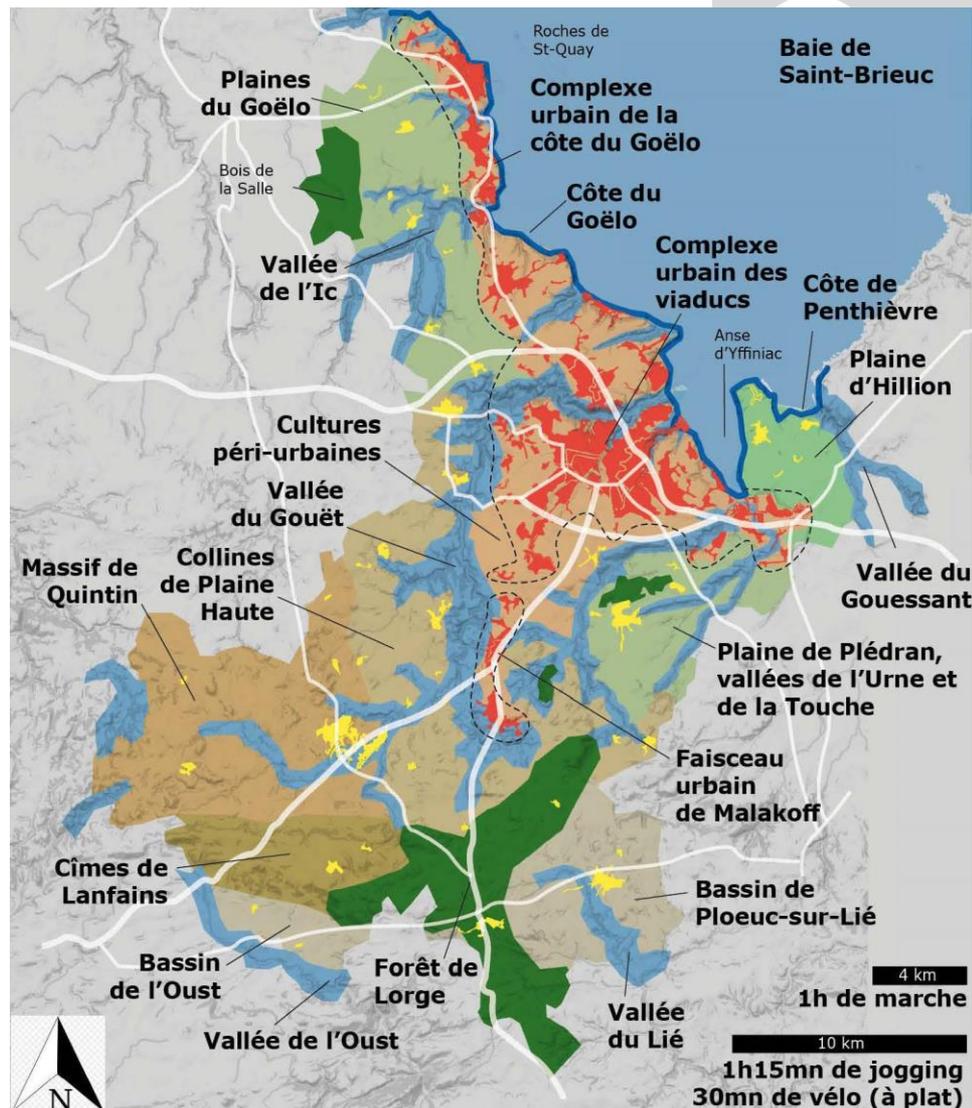
Massif de Quintin

Collines de Plaine-Haute

Bassins de l'Oust et de Ploeuc

Plaines du Goëlo, d'Hillion, bassin de l'Urne

Cultures du plateau urbanisé



DÉMOGRAPHIE

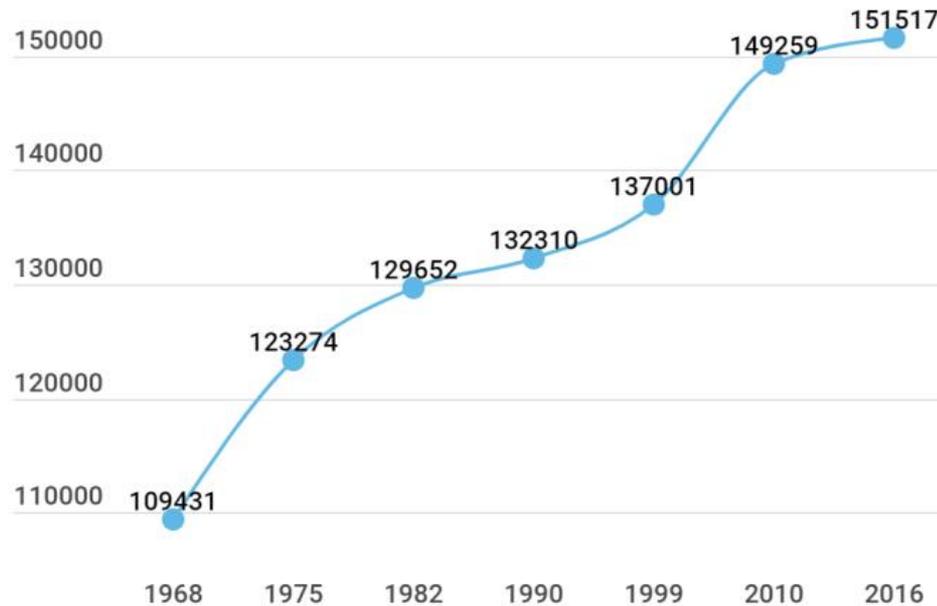
Comment a évoluée la population à l'échelle de l'agglomération entre 2010 et 2016 ?

- A - 843 habitants
- B - 522 habitants
- C + 2 258 habitants
- D + 3 474 habitants



Comment a évoluée la population à l'échelle de l'agglomération entre 2010 et 2016 ?

C + 2 258 habitants





DÉMOGRAPHIE

≡ QUELQUES DONNÉES CLÉS

- **151 517 habitants en 2016**
- **+ 0,68 % d'augmentation par an de la population entre 1968 et 2016,**
soit 42 086 habitants supplémentaires
- **Sur la période 2010-2016 :**
 - + 0.25% par an pour SBAA
 - + 0.21% par an pour les Côtes d'Armor
 - + 0.59% par an pour la Bretagne
- **58 % de la population concentrée sur 5 communes : Saint-Brieuc,**
Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux
- **Saint-Brieuc, concentre à elle seule 45 000 habitants**
- **Une part des séniors qui tend à augmenter sensiblement : 21 % de 65**
ans et + en 2013... 29 % en 2040 *

** Insee Omphale 2017 - Scénario CENTRAL à 2040*

DÉMOGRAPHIE

Un développement démographique influencé par la présence du pôle urbain, des infrastructures de transport et du littoral

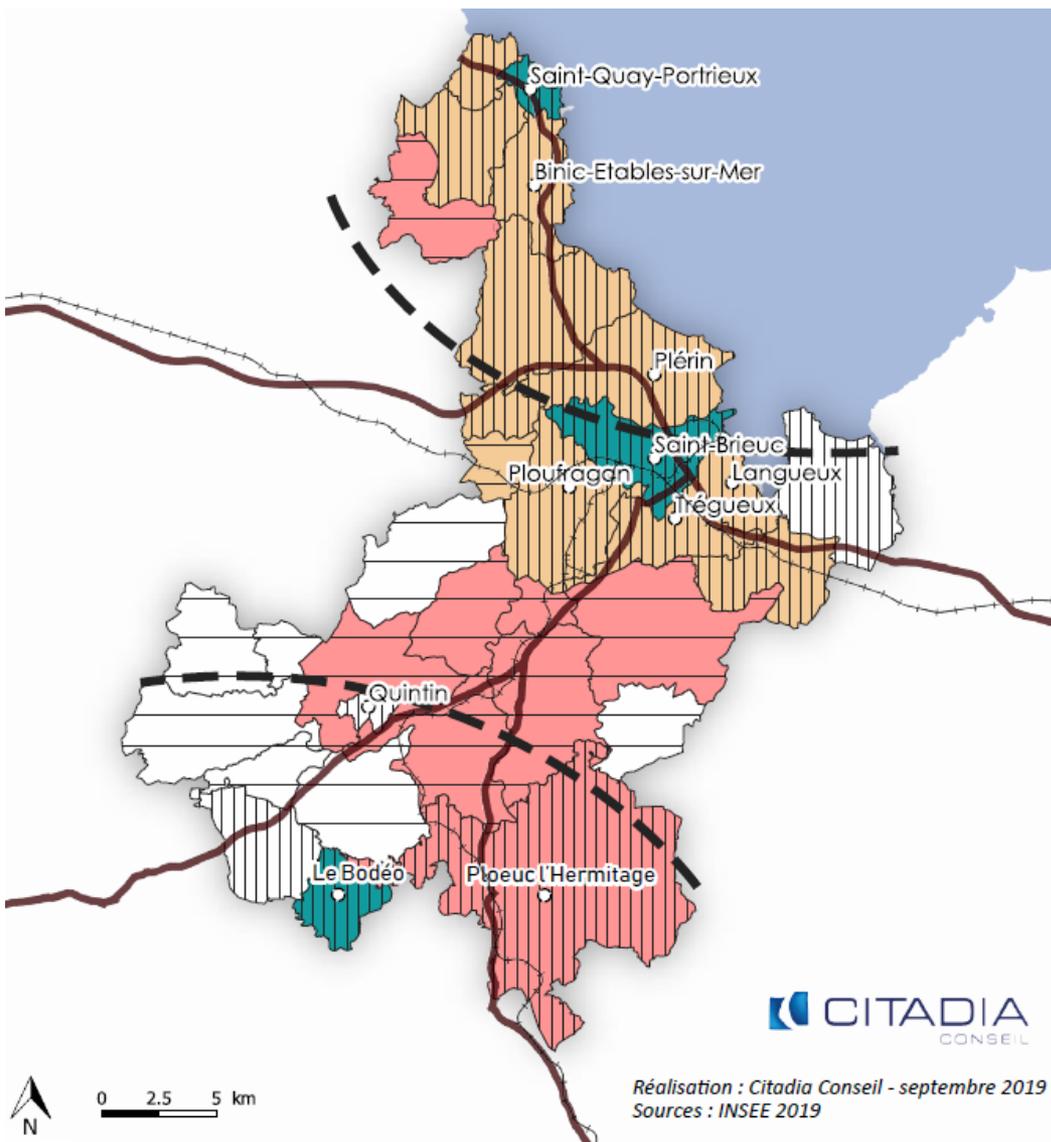
-  Des communes qui connaissent une augmentation démographique significative depuis plusieurs années.
-  Des communes ayant connu une forte augmentation de leur population depuis les années 1990 mais dont le rythme de croissance a diminué.
-  Des communes avec une plus faible densité de population et une certaine stabilité démographique.
-  Des communes ayant perdu des habitants depuis plus de 10 ans. La ville centre est plus particulièrement concernée.

Un vieillissement de la population, plus ou moins accentué selon les communes

-  Un secteur nord qui concentre une population plus âgée en raison de la présence de structures à destination des personnes âgées (ville de Saint-Brieuc) ainsi que du littoral. A l'extrême sud, la croissance démographique est plus faible et le vieillissement est ainsi plus marqué.
-  Un secteur sud qui a une population plus jeune. L'arrivée de jeunes ménages avec ou sans enfants et d'actifs ces dernières années a permis de limiter le phénomène de vieillissement.

Une concentration des ménages plus aisés au nord

-  Au nord, un revenu annuel moyen supérieur à 26 000€.
-  Au sud, un revenu annuel moyen inférieur à 22 000 €



 **CITADIA**
CONSEIL

Réalisation : Citadia Conseil - septembre 2019
Sources : INSEE 2019

 0 2.5 5 km



DÉMOGRAPHIE : ET DEMAIN ?

Quels sont pour vous les critères les plus importants dans la recherche d'un lieu d'habitation pour un couple avec enfants ?



- A La proximité de l'emploi
- B La proximité des commerces et services
- C La proximité des équipements publics (scolaires, de santé, sportifs)
- D Le cadre naturel et paysager
- E Le coût d'accession



A l'échelle de l'agglomération quelle est la part des ménages composée d'une seule personne ?

A 18 %

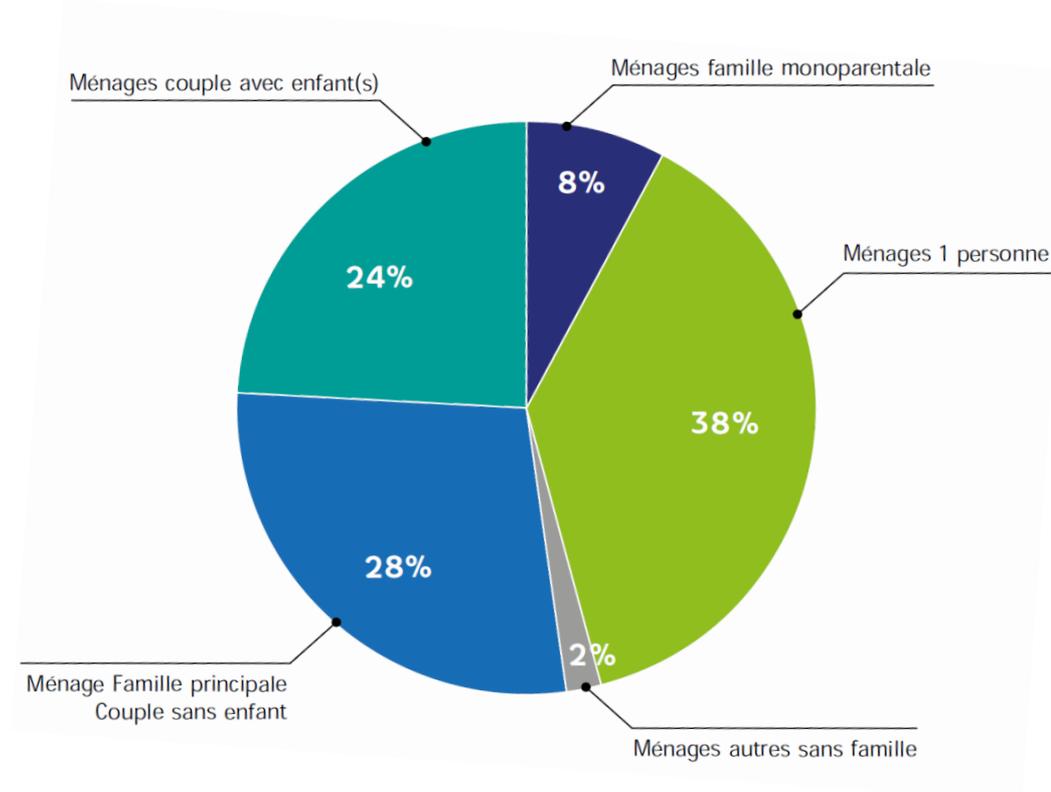
B 27 %

C 38 %

D 49 %

A l'échelle de l'agglomération quelle est la part des ménages composée d'une seule personne ?

C 38 %



≡ QUELQUES DONNÉES CLÉS

- **8,2 % de logements vacants** en moyenne, Saint-Brieuc et les communes du sud du territoire davantage concernées
- **7,8 % de résidences secondaires** et une forte concentration sur les communes littorales : jusqu'à 53 % à Saint-Quay-Portrieux
- **68 % de logements individuels et 32 % de collectifs** dont la majorité à Saint-Brieuc
- **Une majorité de grands logements** : près de 2/3 des logement possèdent 4 pièces ou plus

1063 logements par an produits en moyenne pendant les dix dernières années

353 logements par an en moyenne ont servi à accueillir de nouveaux ménages sur le territoire soit 33% de la construction neuve



365 logements par an ont servi à compenser le desserrement de la taille des ménages



64 logements par an ont servi aux résidences secondaires

173 logements par an sont devenus vacants



Renouvellement du parc *

Quelques logements par an ont servi au renouvellement du parc (une estimation chiffrée très difficile à projeter)

Un phénomène de résidentialisation* (et de périurbanisation) au centre

-  Les communes qui concentrent les plus fortes part et hausse de résidences principales.
-  Une dynamique de résidentialisation plus nuancée en raison de la présence de logements secondaires et/ou de logements vacants.
-  Des communes qui concentrent une part plus significative de résidences secondaires (sans hachure), plus de 30% de résidences secondaires (avec hachure)
- 

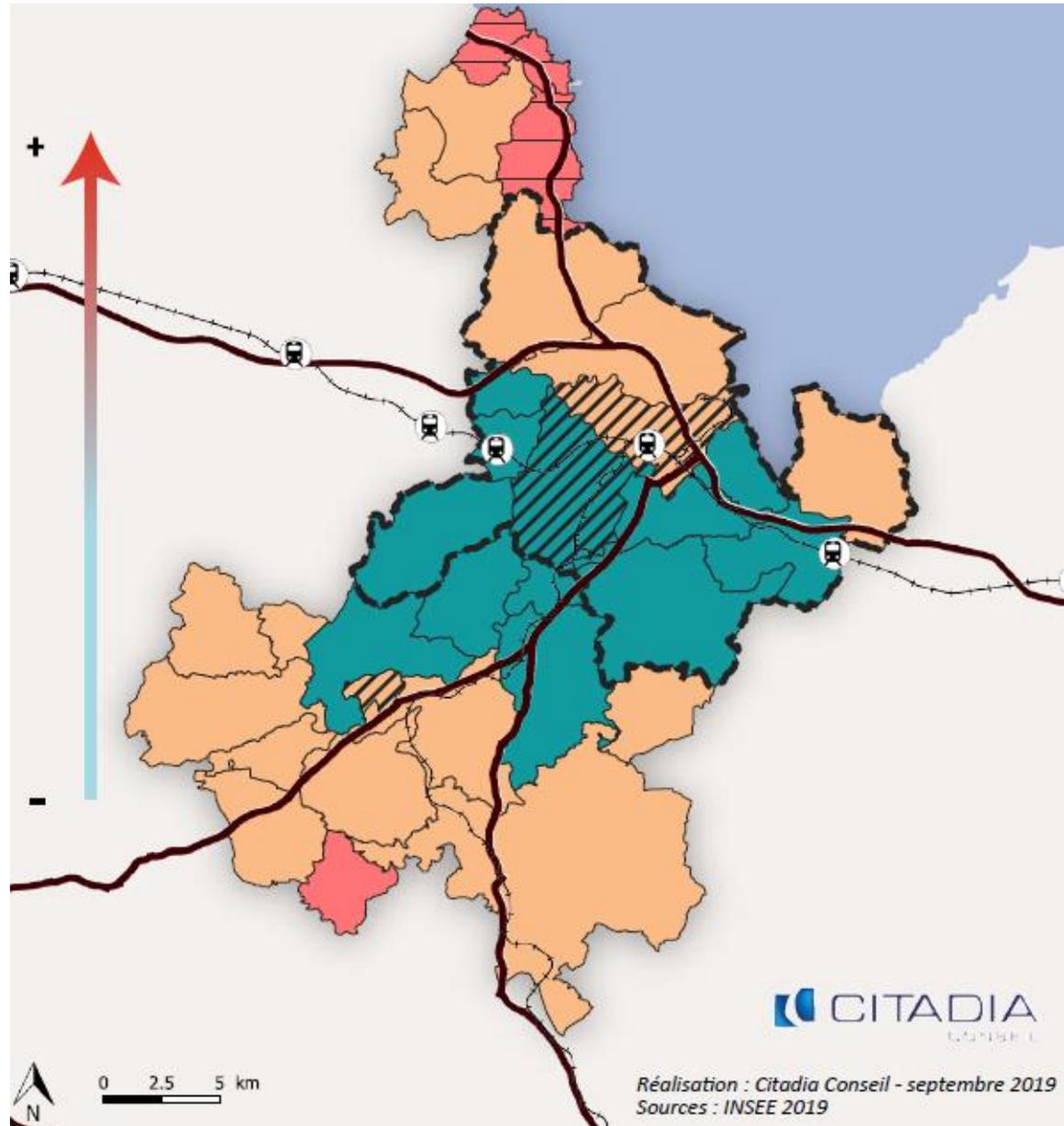
Un parc de logement social concentré sur la ville de Saint-Brieuc

-  Communes avec un parc de logement comprenant au moins 10% de logements locatifs sociaux : Saint-Brieuc, Ploufragan, Quintin.

Une dynamique de construction concentrée autour du pôle urbain et de la ville-centre

-  80% de la production de nouveaux logements se concentre sur 12 communes autour de Saint-Brieuc.

 Un gradient des prix au m² (foncier et immobilier)





LOGEMENT : ET DEMAIN ?



A l'avenir faut-il selon vous prioriser la production de logements adaptés ...

- A Aux séniors
- B Aux jeunes
- C Aux couples avec enfants
- D Il ne faut pas cibler de public en particulier

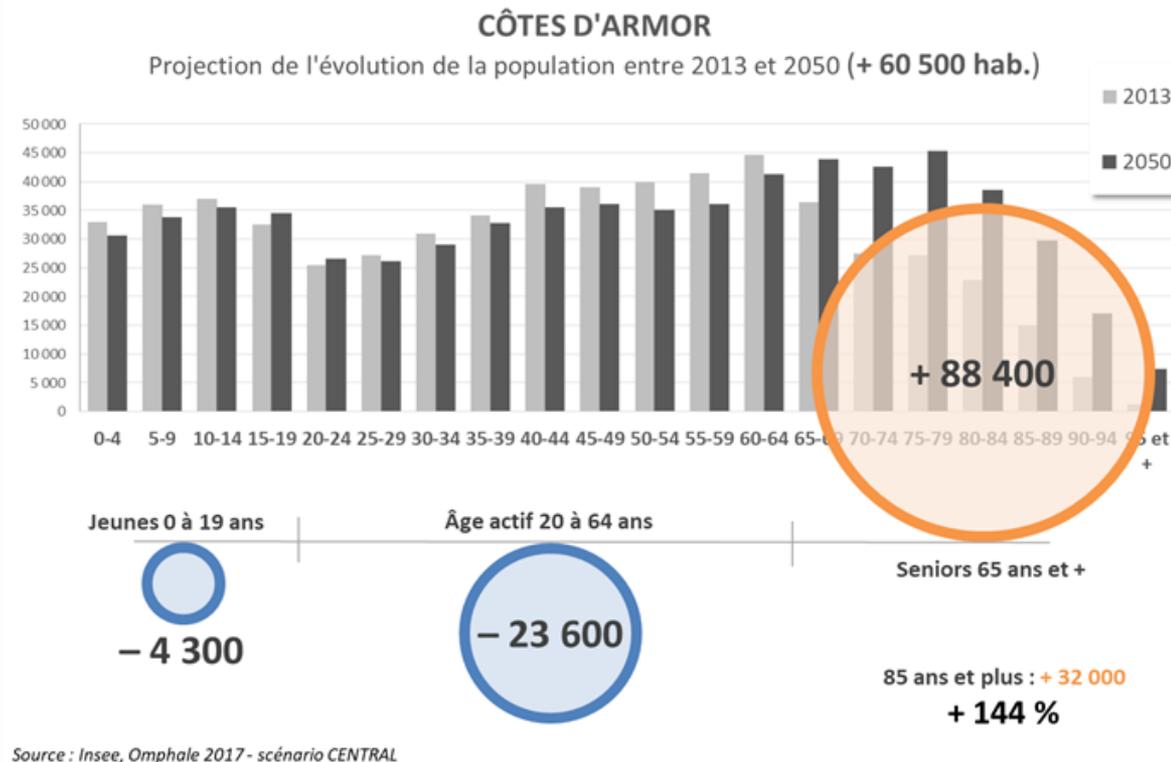
5
MINUTES



LOGEMENT : ET DEMAIN ?

Les politiques de production de logement actuelles :

- **Ne répondent pas aux besoins** des prochaines décennies ;
- Engendrent une **sur-offre de maisons individuelles ou de grands logements entraînant de la vacance**, la dévalorisation de ce parc (et donc la paupérisation des propriétaires âgés concernés) et à terme une **moindre attractivité des territoires** concernés (des panneaux « à vendre » partout, des achats par des ménages non-solvables...)



Le parc existant est suffisant en volume pour répondre aux besoins mais inadapté aux profils des ménages à venir (la priorité doit être mise à la production de petits logements)

CONSOMMATION FONCIÈRE

A l'échelle de Agglomération, la surface d'espaces naturels ou agricoles consommée par l'urbanisation entre 2008 et 2018 équivaut à la superficie...

- A de la commune de Trémuson
- B de 658 terrains de foot
- C du bois de Plédran
- D de la zone commerciale de Langueux





A l'échelle de Agglomération, la surface d'espaces naturels ou agricoles consommée par l'urbanisation entre 2008 et 2018 équivaut à la superficie...

A de la commune de Trémuson soit **629 ha en 10 ans**

- 57 % pour de l'habitat et équipements publics
- 20 % pour le développement économique (zones industrielles et commerciales)
- 19 % pour les infrastructures /équipements (dont réseau routier)
- 4% restant = autres occupations (terrains de foot, espaces verts artificialisés...)

Cette consommation s'est faite au détriment de l'espace agricole (- 609 ha)



CONSOMMATION FONCIÈRE : ET DEMAIN ?

≡ LE SCENARIO « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » ?

Pourquoi ?

- Appauvrissement de la **biodiversité** et banalisation des **paysages** ;
- Allongement des **distances domicile-travail** => hausse des émissions de CO2, autres polluants, bruit... ;
- Contribution aux phénomènes d'**inondation** et d'**îlot de chaleur** urbain
- Perte de **terres agricoles** ;
- Hausse des **dépenses** d'équipement et de services publics.

Comment ?

- Assumer à l'échelle de l'Agglomération **plusieurs types de construction** ;
- Placer le principe **Eviter réduire Compenser** au cœur des choix d'urbanisation ;
- Réduire la **vacance** ;
- Diversifier les **formes/types de construction** et le découpage parcellaire ;
- Recycler les **friches** ;
- Valoriser les **dents creuses** ;
- Favoriser la **division parcellaire**.



CONSOMMATION FONCIÈRE : ET DEMAIN ?

Quel positionnement l'Agglomération doit-elle adopter vis-à-vis du scénario « zéro artificialisation nette » ?



- A Un positionnement modéré
- B Un positionnement ambitieux
- C Un positionnement très ambitieux
- D Autre

5
MINUTES

CONSOMMATION FONCIÈRE : ET DEMAIN ?



Selon vous l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (vocation habitat et/ou activités) doit-elle être conditionnée :

- A À un effort en matière de renouvellement urbain
- B À un effort en matière de résorption de la vacance (de logements ou de bâtiments d'activités)
- C Aux disponibilités foncière de la commune et des communes voisines (dont lots non vendus)
- D À la non-concurrence avec l'activité agricole
- E Autre

**10 MINUTES
-
CHOISIR 3
PROPOSITIONS
MAXIMUM**

CONSOMMATION FONCIÈRE : ET DEMAIN ?



Faut-il interdire pour certaines communes le développement en extension des centralités (la contrainte n'ayant pas suffi par le passé) ?

- A OUI
- B NON

**5
MINUTES**



ECONOMIE



A l'échelle de l'Agglomération quelle part des actifs résidant sur le territoire y travaillent également ?

- A 40 %
- B 50 %
- C 60 %
- D 80 %

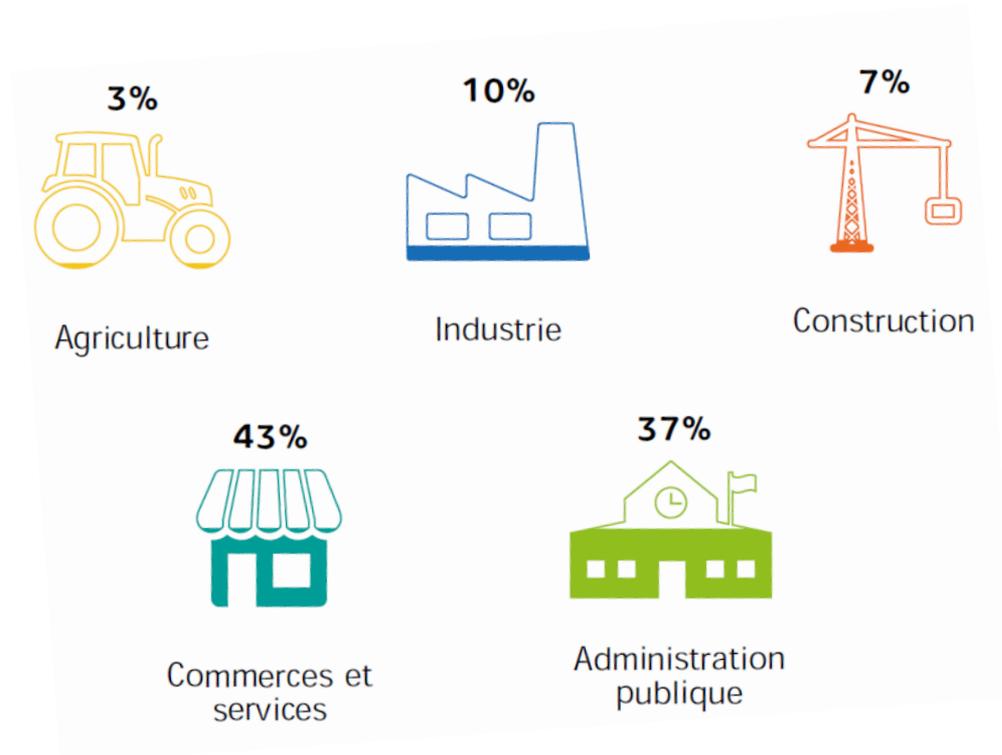


ECONOMIE



A l'échelle de l'Agglomération combien d'actifs résidant sur le territoire y travaillent également ?

D 80 %





ECONOMIE

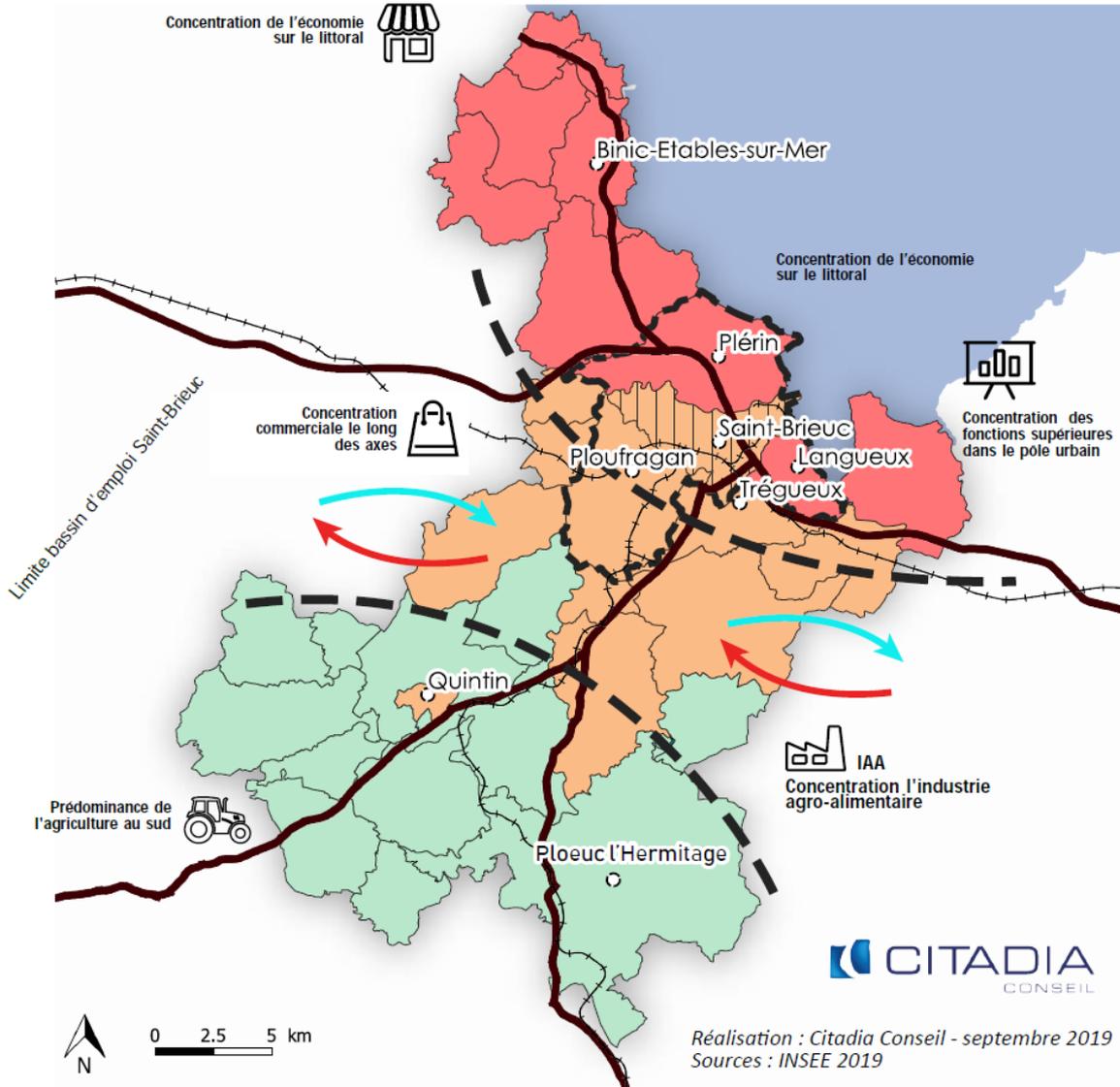
≡ QUELQUES DONNÉES CLÉS

- **73 % des emplois sont concentrés autour de Saint-Brieuc** (Saint-Brieuc, Plérin, Languieux, Ploufragan, Trégueux)
- **Une ville centre qui perd des emplois** : Saint-Brieuc a perdu 2 531 emplois entre 2010 et 2015 au profit des communes périphériques qui connaissent une forte augmentation de leur nombre d'emplois
- **Un territoire sud** (à l'exception de Quintin) **moins bien doté en commerces** que le nord
- **Saint-Brieuc, Quintin et Ploeuc l'Hermitage agissent en faveur de la revitalisation du cœur de leur centralité**
- **Un secteur sud avec une importante part des emplois dans l'agriculture** mais aussi dans l'industrie avec la présence d'entreprises agro-alimentaires





ECONOMIE



Une concentration des emplois au nord du territoire, autour de Saint-Brieuc

73 % de l'emploi concentré sur 5 communes : Saint-Brieuc, Langueux, Plérin, Ploufragan et Trégueux.

Des zones d'activités situées à proximité des infrastructures de transports. Les voies de chemin de fer et les voies routières (RN12, RD700, RD 786 et RD790).

Un territoire avec un secteur commercial attirant des consommateurs extérieurs au territoire

Un pôle commercial autour de Saint-Brieuc. 8 zones commerciales y sont présentes sur les 15 que compte l'Agglomération.

L'hyper-centre de Saint-Brieuc fait face à un taux de vacance commerciale important (34%) mais des opérations en faveur d'une redynamisation sont en cours.

Une cohérence entre la répartition des catégories socioprofessionnelles et celle de l'emploi par secteur d'activité

Les communes du sud du territoire concentrent majoritairement des actifs issus du secteur agricole et industriel.

Un secteur central qui concentre des ouvriers, des employés et des professions intermédiaires en lien avec la proximité des fonctions supérieures de Saint-Brieuc.

Les communes de la façade littorale concentrent plus particulièrement les cadres et les professions intermédiaires, en cohérence avec l'économie présentielle, l'économie touristique et le prix du foncier.

Au nord, des emplois de l'économie présentielle autour des fonctions supérieures du pôle urbain. Au sud, et au centre des emplois de l'économie productive à travers l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire.

Un territoire ancré dans un bassin d'emploi élargi, un pôle d'emploi attractif

17 236 actifs entrants pour 10 125 sortants



ECONOMIE : ET DEMAIN ?



La Communauté d'Agglomération, compétente en matière de développement économique, doit-elle selon vous investir dans :

- A Un confortement des zones d'activités existantes localisées sur les principaux axes routiers prenant en compte l'investissement sur le renouvellement et le traitement des friches
- B La création de nouvelles zones artisanales sur certaines communes dans le Sud du territoire
- C Laisser les Zones d'Activités Economiques en l'état, sans restructuration
- D Autre

**10
MINUTES**



ECONOMIE : ET DEMAIN ?

Un nouveau centre-commercial souhaite s'installer sur le territoire, faut-il permettre l'extension d'une zone d'activités commerciales pour répondre favorablement à cette demande ?

A OUI

B NON



5
MINUTES



UN PROJET CONCERTÉ



S'INFORMER

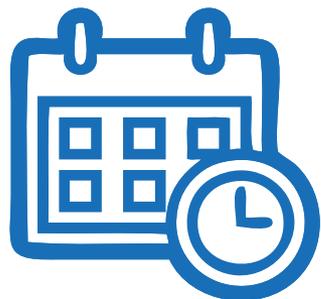
- › Articles dans le magazine de Saint-Brieuc Armor Agglomération et dans les bulletins municipaux
- › Espace dédié sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération
- › Exposition itinérante

S'EXPRIMER

- › Réunions publiques
- › Registres d'expression au siège de la Communauté d'Agglomération et dans les 3 pôles de proximité (Binic-Étables-Sur-Mer, Plœuc-l'Hermitage et Quintin)
- › Forums participatifs
- › Ciné-débat

NOUS CONTACTER

- › Saint-Brieuc Armor Agglomération
5 rue du 71ème Régiment d'Infanterie
CS 54403 - 22 044 Saint-Brieuc Cedex 2
- › 02 96 77 60 75
- › concertation.plui@sbaa.fr



RÉUNIONS PUBLIQUES :

Les 12 et 14 novembre

saintbrieuc-armor-agglo.fr