

PLUi

Saint-Brieuc Armor
Agglomération

LA TRADUCTION REGLIMENTAIRE → Concrétiser le projet

Engagée en 2019, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Brieuc Armor Agglomération en est à sa dernière étape : la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette traduction du PADD se concrétise par des outils réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) et par l'identification de secteurs à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'objectif de cette étape est de concrétiser les ambitions définies par les élus pour la période 2024-2034 en matière d'habitat, d'équipements, d'économie, d'environnement, de mobilité...

Le PLUi, où et comment construire ?

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour les 10 prochaines années.

Plus concrètement, ce document réglemente les zones constructibles et définit les espaces naturels et agricoles à préserver de l'urbanisation.

LES GRANDES ÉTAPES



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 DURABLES)

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 (fin 2023 - début 2024 - Entrée en vigueur du PLUi).

2019

Été

2023

Approbation
définitive

2024

Une fois approuvé, le PLUi sera opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable).

LE PLAN DE ZONAGE Quel équilibre entre les différents usages ?

Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

Zone N

LES ZONES NATURELLES

› Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt écologique.

Zone A

LES ZONES AGRICOLES

› Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique. Seules les nouvelles constructions agricoles y sont autorisées.

Zone U

LES ZONES URBAINES

› Déjà construites, occupées par de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques etc. Les nouvelles constructions y sont autorisées.

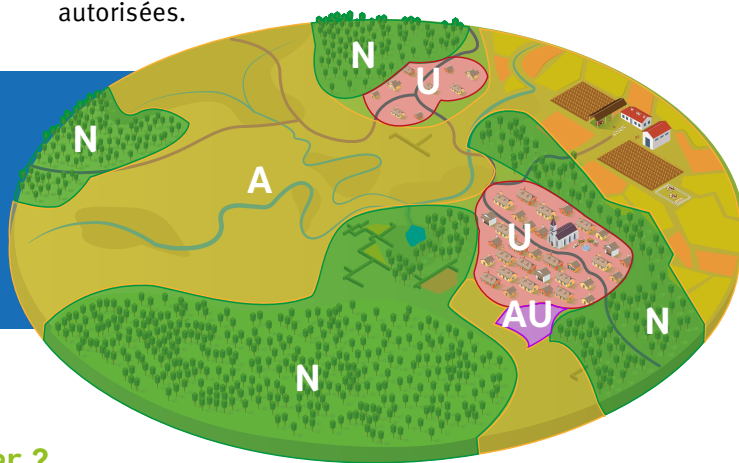
Zone AU

LES ZONES À URBANISER

› Au sein ou en continuité de zones déjà bâties, elles sont destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins lointain, sous la forme d'opérations d'ensemble.

À NOTER

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en "sous-zones", en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Quelles sont les dispositions à respecter ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions (habitations, extensions, abris de jardins, bâtiments économiques, ...) et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes :



Quels types de constructions sont autorisés et interdits ?
Sous quelles conditions ?



Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?
Quelle emprise et quelle hauteur pour la construction ?



Quels raccordements prévoir ? Comment gérer les eaux pluviales ?



Quel aspect extérieur de la construction ? Comment traiter les espaces libres ? Combien de places de stationnement sont à aménager ?

Le plan de zonage et le règlement écrit constitueront le cadre pour toute demande de permis de construire ou autre autorisation d'urbanisme.



LES OUTILS / RÈGLES COMPLÉMENTAIRES

Quelle gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux ?

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Elles exposent la manière dont les secteurs à enjeux doivent être aménagés. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

Elles précisent les attendus sur des thématiques spécifiques : la densité des constructions, la mise en valeur de la trame verte et bleue, l'insertion paysagère des constructions, la manière de réhabiliter du patrimoine bâti, ...

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés figent la vocation d'une parcelle en vue d'y réaliser un projet d'intérêt général (voie cyclable, nouvel équipement public, extension du cimetière, ...).

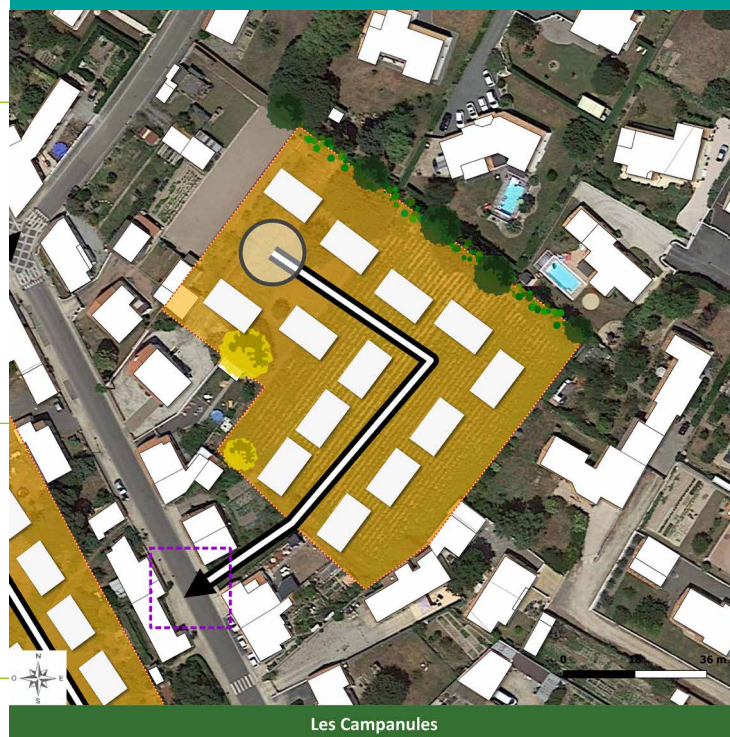
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Ce sont des outils qui se superposent au zonage : les espaces boisés classés, les chemins à créer, les arbres remarquables à protéger, les zones humides à sanctuariser, le patrimoine bâti à mettre en valeur, ...

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET AUTRES RÉGLEMENTATIONS QUI S'IMPOSENT

- › La Loi Littoral qui s'impose à toutes les communes littorales
- › Les plans de prévention des risques : inondations, risques miniers ou technologiques
- › Les réseaux de gaz ou les lignes hertziennes
- › Les obligations en matière de fouilles archéologiques
- › ...

EXEMPLE D'OAP SECTORIELLE Renouvellement urbain



 Bati (représenté à titre indicatif)

Principes d'occupation de l'espace

 Habitat individuel mixte

Principes paysagers et environnementaux

 Element végétal à préserver

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Principes d'accès et de desserte

 Aire de retournement

 Carrefour à aménager

 Voie de desserte locale

LES GRANDS PRINCIPES RETENUS POUR LE PLUi

Comment s'adapter au contexte local ?



ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- › Protéger la trame verte et bleue (les boisements, les cours d'eau, le bocage, les zones humides, ...) en la rendant inconstructible.
- › Préserver l'espace agricole : seules les nouvelles constructions à usage agricole sont autorisées.
- › Protéger les points de vue sur le paysage.
- › Permettre la réhabilitation du bâti rural ancien (environ 2 000 bâtiments identifiés) et les évolutions des habitations existantes (créations d'annexes et d'extensions limitées).
- › Permettre les évolutions limitées des bâtiments d'activités existants hors des zones urbaines.
- › Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols :
a minima par deux l'artificialisation des sols par rapport aux dix dernières années.

MAIS AUSSI...

- › Identification d'environ **1 500 éléments de petit patrimoine** ou bâtiments à préserver et mettre en valeur.
- › Préservation de plus de **3 400 km de haies et talus bocagers** soit environ 4,5 fois la distance Paris-Marseille et **6 000 ha de zones humides** soit environ 8500 terrains de foot.
- › Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sur le paysage, la trame verte et bleue ou encore la densification urbaine.

Contact

concertation.plui@sbaa.fr
02 96 77 60 75



ESPACES URBAINS ET ZONES D'URBANISATION FUTURES (HABITAT, ZONES ECONOMIQUES...)

- › Favoriser la vitalité de centres-villes et centres-bourgs : permettre l'implantation de commerces de proximité, d'équipements, renforcer les liaisons piétonnes, ...
- › Permettre la reconversion des friches (dans les zones d'activités et dans les villes et centres-bourgs).
- › Encadrer les projets d'urbanisation (taille des projets, densité, type de constructions, hauteurs, ...).

