Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version soumise à débat au conseil d'agglomération du 29 juin 2023

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLŒUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Sommaire

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....4

A. Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD).....4

B. Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....4

1. L'ÉQUILIBRE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ET AU SEIN DE CHAQUE COMMUNE.....6

A. Se structurer à 32 communes pour mieux se développer.....6

B. Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives.....7

C. Prendre en compte le littoral comme un élément structurant du développement de l'Agglomération.....8

D. Intensifier l'aménagement numérique.....8

2. UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT.....9

A. Replacer au cœur des logiques d'urbanisation le principe « éviter, réduire, compenser » et faire des centralités une priorité d'aménagement.....9

B. S'appuyer sur les caractéristiques géographiques du territoire, faire de l'armature paysagère un lieu de vie et d'usages.....11

C. Viser une qualité architecturale et paysagère des nouveaux projets et maintenir le patrimoine ancien d'intérêt, marqueur de l'identité littorale et agricole du territoire.....12

D. Multiplier les approches territoriales afin qu'elles soient adaptées aux contextes locaux.....13

3. LES DÉFIS CLIMATIQUES ET LA CAPACITÉ D'ADAPTATION DU TERRITOIRE.....15

A. Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire.....15

B. Promouvoir une consommation sobre des ressources locales, notamment la ressource en eau.....16

C. Contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire en appui du Plan Climat Air Energie Territorial.....18

D. Garantir un cadre de vie sain aux habitants et sécurisé.....20

4. L'ATTÉNUATION DES DÉSÉQUILIBRES SOCIAUX ET LA RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS..... 22

A. Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques.....22

B. Accompagner les évolutions du parc de logements.....23

C. Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine.....24

D. Offre en équipements et services de proximité.....26

5. LE RAYONNEMENT RÉGIONAL DE L'AGGLOMÉRATION.....27

A Renforcer les équipements, services et infrastructures d'envergure départementale et régionale.....27

B Rééquilibrer l'aménagement commercial tout en confortant l'aire de chalandise élargie de l'Agglomération 28

C Soutenir l'agriculture locale, les activités de pêche et de conchyliculture, leurs filières économiques.....29

D Contribuer à un développement équilibré de chaque partie du territoire dans une logique de sobriété foncière et de création de valeur.....30

E. Renforcer la vocation touristique de la Baie de Saint-Brieuc et de son arrière pays.....31

Introduction générale

A. Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est l'expression du projet politique porté par les élus de Saint-Brieuc Armor Agglomération, adapté aux besoins et enjeux du territoire à l'horizon 2035. Document simple et concis, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Si le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui en découlent le sont, et guideront, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement, etc.

L'écriture du PADD est un exercice encadré qui s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire défini (loi Littoral, loi Grenelle, loi ALUR, loi Climat et Résilience etc.) et dans une logique d'intégration des documents dits supérieurs : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) etc.

Le présent PADD est porteur d'une ambition forte en matière de sobriété foncière et de lutte contre le changement climatique et place le PLUi comme outil territorial d'anticipation et de régulation des défis environnementaux, sociaux et économiques à l'œuvre et de traduction de l'ambition politique portée dans le Projet de Territoire de l'Agglomération :

- Être un acteur anticipant les transitions, dans un contexte de transition écologique et de profondes recompositions démographiques,
- Développer la qualité de vie au service de tous et au profit du rayonnement et de l'attractivité de l'Agglomération,
- Renforcer le rôle de l'Agglomération et celui de la ville de Saint-Brieuc, comme fer de lance du développement de la Bretagne Nord,
- Promouvoir un développement équilibré, dynamique et harmonieux des espaces urbains, ruraux, littoraux tenant compte des spécificités de chacun,
- Établir des coopérations avec les intercommunalités voisines pour répondre à nos défis communs.

Le Projet de territoire capitalise sur les prises de conscience passées, notamment en termes de conséquences de l'étalement urbain et d'enjeux économiques, mais affirme désormais la transition écologique et l'emploi local comme fil rouge de l'action communautaire. Ainsi, l'impératif de sobriété foncière, pleinement intégré dans l'ambition de transition écologique du territoire, se décline au travers d'outils stratégiques de planification, d'adaptation et consolidation des outils opérationnels, de sensibilisation et formation des acteurs.

B. Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Ce premier PLUi, à l'échelle d'une jeune agglomération de 32 communes, est l'occasion, d'une part de poser les bases d'une stratégie territoriale communautaire en capacité de répondre aux défis territoriaux que

l'Agglomération doit relever pour un développement durable et solidaire, et d'autre part de penser une politique globale d'attractivité du territoire qui s'affranchisse des secteurs géographiques et des limites administratives, tout en tenant compte des singularités locales.

Le PLUi incarne la traduction réglementaire et opérationnelle d'une partie des démarches engagées par l'Agglomération depuis 2017, dont certaines sont approfondies dans le PLUi : Projet de Territoire, Plan de Déplacements Urbains (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) etc.

Les ambitions et objectifs de ce PLUi se résument en cinq orientations-cadre qui structurent le présent PADD :

- L'équilibre des dynamiques territoriales à l'échelle de l'Agglomération et au sein de chaque commune
- Une nouvelle stratégie de développement
- Les défis climatiques et la capacité d'adaptation du territoire
- L'atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations
- Le rayonnement élargi et conforté de l'Agglomération à l'échelle de la Région Bretagne

Enfin, ce PLUi doit être l'occasion d'enclencher, aux travers de ses orientations, de nouvelles pratiques et visions de l'aménagement du territoire qui pourraient se résumer ainsi :

- **Faire Ensemble :** il s'agit d'une part de **rechercher et conforter les complémentarités locales et les solidarités entre les communes** et d'autre part de replacer les habitants au cœur de la stratégie territoriale et d'**assurer les solidarités sociales**.
- **Faire Autrement :** il s'agit pour les élus, les habitants, la société civile de **changer de regard sur le territoire** de Saint-Brieuc Armor Agglomération et sur son développement, de porter au travers de ce PADD de nouvelles motivations au développement et au rayonnement de l'Agglomération, d'affirmer de nouvelles ambitions face à la nécessité de lutte et d'adaptation au changement climatique, de renouer avec les racines territoriales et de **retrouver le dialogue entre urbanisme, géographie physique et géographie sociale. Faire autrement implique également de se doter d'une boite à outils apte à répondre aux enjeux posés par le changement de modèle urbain qu'implique la loi Climat et Résilience et permettant la maîtrise du développement et le pilotage public indispensable dans une perspective de Zéro Artificialisation Nette.**
- **Faire Avec :** il s'agit de susciter de nouvelles pratiques urbaines, d'instaurer **une nouvelle « fabrique du territoire »** des habitants et des acteurs locaux, d'accompagner et communiquer autour de ces **nouvelles pratiques urbaines afin d'en garantir l'acceptabilité sociale** ou encore d'accompagner et partager avec les opérateurs privés et publics cette stratégie, en somme d'instaurer **une nouvelle culture partagée de l'urbanisme.**

1. L'équilibre des dynamiques territoriales à l'échelle de l'Agglomération et au sein de chaque commune

L'Agglomération dans ses limites actuelles est le résultat d'une fusion réalisée de quatre intercommunalités. Depuis 2017, tous les programmes et plans engagés par l'Agglomération visent à construire un dessein territorial commun et partagé par les 32 communes composant l'Agglomération ainsi qu'à leurs habitants.

L'Agglomération est composée de plusieurs bassins de vie et de caractéristiques locales. Le PLUi cherche à mettre en valeur ces singularités et à jouer de leurs complémentarités afin d'offrir des modes de vie et d'habitat différents à l'échelle de l'Agglomération. Ainsi les objectifs visés sont :

- Valoriser les particularités locales et complémentaires en mesure d'apporter une réponse territoriale adaptée aux enjeux de développement ;

- Appréhender de manière différente le développement sur le territoire et éviter la banalisation engendrée par une logique d'aménagement unique qui a principalement privilégié les extensions urbaines et les maisons pavillonnaires individuelles ;

- Jouer sur les alliances territoriales entre les communes et avec les territoires voisins ;

A. Se structurer à 32 communes pour mieux se développer

L'armature territoriale n'est pas une hiérarchisation des communes les unes par rapport aux autres mais une **schématisation de la structuration territoriale.** Cette dernière doit permettre, d'une part, à chaque commune, par ses caractéristiques, de **jouer un rôle dans la construction du dessein territorial** de l'Agglomération, d'autre part de **garantir un équilibre du développement**. Ainsi, le projet du PLUi identifie et conforte :

- **Le cœur d'Agglomération** c'est-à-dire l'organe central de l'Agglomération, celui qui génère la dynamique territoriale de l'ensemble du territoire. Le cœur d'Agglomération assure également un **rôle d'attraction et de structuration des dynamiques départementales et régionales** qu'il conviendra de renforcer dans le PLUi. Il est composé de deux entités :
    - **Le pôle urbain principal de Saint-Brieuc, d'une ville-centre renforcée par le PLUi** dont les objectifs principaux sont de retrouver une dynamique démographique pérenne, rechercher au travers du PLUi une interaction constructive avec les autres communes du cœur d'Agglomération, reconquérir les friches urbaines, poursuivre les actions engagées en matière de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville, diversifier son parc de logements et accueillir des ménages de tout type, apporter à l'ensemble de la population des fonctions et services urbains, ou encore faciliter le début du parcours résidentiel des actifs. Les actions de revitalisation en cours sur la ville de Saint-Brieuc (Opération de Revitalisation de Territoire, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, programme Action Cœur de Ville, Foncière commerce... etc.) tendent à renforcer le dynamisme de la ville-centre et de sa centralité (centre historique). Ce renforcement est indispensable à la dynamique de développement de l'Agglomération et à son rayonnement.

- **Les communes du pôle urbain : Langueux, Plérin, Ploufragan et Trégueux**. Le PLUi fixe comme objectifs principaux d'accroître leurs interactions afin de conforter le cœur d'Agglomération et assurer les complémentarités avec la ville-centre de Saint-Brieuc et entre les pôles.

- **Les pôles de bassin de vie** : De par leur distance au cœur d'Agglomération, **Quintin et Ploeuc-l'Hermitage** jouent un rôle différent des pôles urbains, intermédiaires et relais. Tout comme eux, ils concentrent des fonctions territoriales intermédiaires. Toutefois, en plus de cette concentration d'équipements et de services, ils jouent un rôle majeur de structuration des deux bassins de vie sud. A noter que le PLUi prend également en compte le rayonnement local du bi-pôle Quintin-Gare de Saint-Brandan sur la partie sud-ouest du territoire qui mérite une attention particulière. Les périmètres d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) sur ces deux communes (en plus de celle de Saint-Brieuc) permettront de renforcer leur rôle structurant dans le temps et dans l'espace.

- **Les pôles relais et intermédiaires du cœur d'Agglomération** : **Binic-Etables sur mer, Hillion, Plaintel, Plédran, Pordic, Saint-Quay-Portrieux, Trémuson, Yffiniac.** Ces pôles se caractérisent par la présence de fonctions territoriales intermédiaires (équipements de gamme intermédiaire, zones d'activités d'envergure, équipement commercial, attractivité touristique etc.). Le PLUi vise à conforter leur attractivité résidentielle et économique et à respecter les caractéristiques intrinsèques de chaque pôle.

- **Les pôles de vie locale : Lanfains, Lantic, Le Bodéo, La Harmoye, Le Foeil, Le Leslay, La Méaugon, Plaine-Haute, Plourhan, Saint-Bihy, Saint-Brandan bourg, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Gildas, Saint-Julien, Tréveneuc, Le Vieux-Bourg.** De tailles variées ces pôles regroupent des fonctions locales et structurent le développement communal et intercommunal à leur échelle de rayonnement. Leur relation aux autres pôles est différente en fonction de leur localisation dans l'Agglomération et de leur situation géographique (caractère périurbain, rural etc.). Le PLUi a vocation à conforter leur rôle en prenant en compte leurs caractéristiques.

B. Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives

Au-delà de cette organisation multipolaire à l'échelle de l'Agglomération, la structuration du développement territorial passe par l'identification et le confortement d'une structuration territoriale au sein de chaque commune. **C'est pourquoi, le PLUi identifie plusieurs espaces qualifiés de centralités (principales et secondaires) qui sont les lieux privilégiés du développement urbain mixte**.

Ces espaces sont des lieux de vie, de sociabilité et d'animation essentiels au fonctionnement de l'Agglomération. Ainsi, conjuguer armature territoriale et hiérarchisation des espaces à une échelle locale permettra à l'Agglomération d'accompagner au mieux les espaces vécus / de vie. En d'autres termes, **penser le développement au plus près des réalités de vie quotidienne des habitants et des acteurs du territoire** et ainsi structurer le développement au-delà des limites administratives. Aussi, le PLUi identifie et **conforte les centralités principales** constituées par les **centres-villes, centres-bourgs et quartiers centraux.** Ces centralités sont identifiables par leurs multiples fonctions : offre de logements, offre de services, de commerces et d'équipements, offre économique et offre d'espaces publics. Toutes les centralités du territoire n'offrent pas l'ensemble de ces fonctions et demeurent pour autant des centralités par leur rôle structurant voire historique

et leur morphologie urbaine. En effet, les centralités principales présentent pour la majorité d'entre-elles des densités bâties et des morphologies urbaines particulières à l'échelle des communes, qui doivent être prises en compte dans le PLUi.

C. Prendre en compte le littoral comme un élément structurant du développement de l'Agglomération

En matière de structuration territoriale, **la frange littorale par son attrait naturel et paysager joue un rôle majeur dans la structuration des dynamiques de développement de l'Agglomération** : tourisme, développement résidentiel etc.

L'Agglomération souhaite développer **une approche globale de son espace littoral** qu'elle considère comme un ensemble cohérent, intégrant à la fois les communes côtières de Hillion, Langueux, Saint-Brieuc, Plérin, Pordic, Binic-Etables sur mer, Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc et Yffiniac ainsi que les espaces d'arrière-pays, dans **une logique de bassin versant, de bassin de vie**. **La capacité d'accueil des sites et des espaces devra être systématiquement au cœur des réflexions urbaines, environnementales et économiques** et ce afin de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes à certains aléas et risques naturels.

Le changement climatique nécessite de pérenniser le caractère naturel et écologique de la frange littorale et notamment les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ainsi que les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres afin de permettre une meilleure adaptation dans le temps aux changements climatiques et environnementaux à venir. Au sein de ces espaces définis par la loi Littoral et en dehors des exceptions prévues par le code de l'urbanisme, toute urbanisation nouvelle sera proscrite.

Il ne s'agit pas, pour autant, de sanctuariser l'ensemble de cette interface littorale qui doit pouvoir évoluer afin de pérenniser ses fonctions urbaines, maritimes, agricoles et plus globalement l'attractivité qu'elle confère à l'ensemble de l'Agglomération. En lien avec les travaux menés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc, les extensions de l'urbanisation seront positionnées en continuité des agglomérations et villages et la densification sera permise pour les secteurs déjà urbanisés identifiés, tout en veillant à leur caractère limité au sein des espaces proches du rivage.

D. Intensifier l'aménagement numérique

Le déploiement du haut et du très haut débit a un impact direct sur le développement du territoire particulièrement au travers des choix résidentiels effectués par les ménages et des choix d'implantation des entreprises. Il s'agira ainsi de déployer les réseaux et d'assurer une couverture numérique et téléphonique de qualité à l'échelle de l'Agglomération. En effet, les usages et modes de vie ont fortement évolué ces dernières décennies et évolueront davantage dans les années à venir, modifiant ainsi les pratiques de travail, de consommation, les besoins en déplacement ou encore les modes d'habitats.

2. Une nouvelle stratégie de développement

La stratégie d'aménagement doit permettre de renouer avec des modèles de développement respectueux de la géographie physique et sociale du territoire. En conséquence, il s'agit de rompre avec un modèle de développement territorial unique déployé ces dernières décennies et qui a fortement impacté les atouts du territoire, naturels (eau, foncier, air etc.), sociaux (lieu de socialisation, partage etc.) et culturels (banalisation des pratiques urbaines, des paysages etc.).

En effet, depuis plusieurs décennies, le développement urbain de l'Agglomération a tourné le dos à sa géographie physique qui constitue pourtant la richesse de son cadre de vie et son identité : vallées (Gouët, Gouédic, etc.) estuaires, coteaux, baie etc.

La lecture des paysages urbains et naturels a été brouillée par la réalisation d'infrastructures de déplacement (dont des infrastructures de franchissement des vallées), par la banalisation des paysages urbanisés, par l'étalement urbain le long des axes routiers etc.

Ce PLUi, en cohérence avec les documents de planification de rang supérieur, marque une rupture nette avec le modèle de développement urbain passé qui a banalisé les paysages et les aménagements et déploie, aux travers de ses règles d'urbanisme, plusieurs modèles de développement urbain privilégiant la prise en compte des géographies du territoire.

Par ailleurs, il s'agit également de répondre aux aspirations sociétales récentes des habitants : retrouver « du sens », renouer avec « l'essentiel » au travers de leurs modes de vie et d'habiter en prenant mieux en compte l'environnement : espaces publics de qualité, nature en ville, connexion facilitée aux espaces de nature, vues sur les paysages etc. Ainsi, reconnecter le modèle de développement urbain avec « ce qui fait le territoire » permettra de reconnecter les habitants aux fondements mêmes de leurs choix résidentiels.

A. Replacer au cœur des logiques d'urbanisation le principe « éviter, réduire, compenser » et faire des centralités une priorité d'aménagement

Les pratiques et aménagements passés ont favorisé un développement urbain des « périphéries ». Pour décliner les orientations du projet de territoire, le PLUi **replace les notions de centralité et de proximité au cœur de la stratégie d'aménagement** (cf. partie 1 pour l'identification et la définition des centralités) :

- **Assurer au travers une action transversale et à long terme la vitalité des centralités**. Parmi les actions fortes en matière de redynamisation des centralités, il s'agira de faciliter le rapatriement des fonctions urbaines dans les centralités et, de fait, les usages : acte d'achat, acte administratif, déambulation etc. ainsi que d'intensifier les usages et occupations du sol (comblement, optimisation foncière etc.). Le confortement de l'armature du territoire passera par l'accompagnement étroit du devenir des centralités et donc la maîtrise du développement en périphérie. **Sauf contexte communal particulier, les centralités demeurent les localisations préférentielles du développement résidentiel et mixte. Les choix d'aménagement réalisés sur les espaces de développement complémentaires doivent renforcer leur rôle de complémentarité aux centralités, tant par le dimensionnement des opérations envisagées que par les destinations autorisées.** En effet, il ne s'agit pas au travers du PLUi

de créer des effets de concurrence entre les centralités ou encore de déséquilibrer les centralités principales.

- **Rechercher prioritairement à produire des logements au plus près des services et équipements** à l'échelle de l'Agglomération comme des communes afin de réduire les besoins en déplacements, dont les trajets domicile-travail ou encore domicile-loisirs.

- **Envisager, pour les secteurs urbains les mieux desservis par les équipements structurants et services publics (y compris transports en commun), un principe d'intensification urbaine.**

Au travers du PLUi, l'Agglomération souhaite se préparer à tendre vers une artificialisation limitée et compensée à l'horizon 2041, **et utilise ainsi les dernières extensions urbaines comme espaces de réalisation d'un projet de transition.** Par conséquent, **il s'agira de mobiliser en premier lieu les autres opportunités de développement dites en « intensification urbaine » c'est-à-dire au sein des espaces artificialisés.** Le PLUi prévoit ainsi de :

- **Faire des espaces urbanisés et artificialisés les principales ressources foncières et immobilières du territoire, toutes destinations confondues (habitat, équipement, économie etc.).** Ainsi l'Agglomération se donne comme objectif de **produire en moyenne à l'échelle de l'ensemble du territoire au moins 50 % de ses besoins en développements résidentiels et économiques au sein des espaces déjà artificialisés, bâtis et non bâtis.** Il s'agira ainsi d'accentuer l'intensification urbaine et rurale c'est-à-dire les dynamiques d'optimisation foncière (par exemple : dent creuse, division parcellaire, mutualisation d'espaces), de valorisation du parc de logements et du patrimoine bâti (par exemple : changement de destination, lutte contre la vacance) et enfin de renouvellement urbain (par exemple : opération de déconstruction / reconstruction ou encore recyclage des friches).

- Limiter fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et ainsi, dans l'esprit de la Loi Climat et Résilience, **réduire, a minima, par deux le rythme annuel moyen de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011 – 2021**. Ainsi, en accord avec cet objectif de modération, une enveloppe foncière globale de 271 hectares est prévue sur la période 2021-2031 et complétée par une enveloppe de 41 hectares pour assurer les besoins en foncier du territoire jusqu'en 2034. Cette enveloppe foncière globale est déclinée par vocations de la manière suivante :

Temporalités / Vocations	**2021-2031 (10 ans)**	**2032-2034 (3 ans)**	**2021-2034**
Habitat	130 ha	20 ha	150 ha
Economie	75 ha	11 ha	86 ha
Equipements et infrastructures	66 ha	10 ha	76 ha
Total	**271 ha** *soit 27,1 ha par an en moyenne*	**41 ha** *soit 13,6 ha par an en moyenne*	**312 ha**

- **Appliquer le principe « éviter, réduire, compenser » c'est-à-dire anticiper dans les choix d'aménagement et d'urbanisme les impacts sur l'environnement.**

B. S'appuyer sur les caractéristiques géographiques du territoire, faire de l'armature paysagère un lieu de vie et d'usages

L'armature paysagère de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'organise autour des trois grandes entités que sont **la charpente naturelle**, les vastes plateaux occupés par des **espaces agricoles** et la **trame bâtie** regroupant les secteurs urbanisés. En lien avec son Plan Paysage, l'Agglomération souhaite renforcer le dialogue entre terre, ville et mer, chacun ayant ses enjeux propres, et capitaliser sur ses spécificités paysagères pour un cadre de vie attractif.

La charpente naturelle :

- **Préserver les éléments constitutifs de la charpente naturelle**. Il s'agit de protéger et valoriser les milieux naturels et leurs connexions pratiques et écologiques : vallées, littoral, forêts et bois, cimes de Lanfains/Kerchouan, landes. Le PLUi vise à mettre en valeur ces espaces en améliorant leur accès, dont celle des vallées.
- **S'appuyer sur la charpente naturelle pour tisser des liens nouveaux entre les habitants.** Dans un objectif de maintenir les liens entre ville et nature, il s'agit de faire de la trame naturelle le support de liens sociaux et d'un réseau de cheminements doux renforcé, reliant également les centralités urbaines entre elles. Le PLUi entend également offrir aux habitants des espaces récréatifs nouveaux, des lieux dédiés aux loisirs (sport-nature etc.) en lien avec cette nature.
- **Favoriser les perspectives paysagères** vers et depuis la charpente naturelle (depuis les cimes de Lanfains, les tertres de Saint-Brieuc, la côte, etc.).
- **Maîtriser le développement de l'urbanisation sur les versants des vallées** en tenant compte du relief et des notions de co-visibilité.

Les espaces agricoles :

- **Renforcer le maillage bocager**, élément identitaire du paysage, garant de la biodiversité, de la qualité de l'eau et nécessaire à la prévention des inondations.
- **Prendre en compte la dimension agro-paysagère du territoire :**
  - Favoriser une intégration harmonieuse du bâti agricole et agroalimentaire dans le paysage.
  - Accompagner les évolutions du paysage agricole, en lien avec le développement des projets de production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, méthanisation) ou de restructuration des équipements.

La trame bâtie :

- **Intégrer la dimension paysagère dans le choix des sites d'ouverture à l'urbanisation** dans l'optique de limiter les impacts paysagers.
- **Accompagner par le paysage les dynamiques urbaines** en évitant la banalisation des aménagements.

- **Préserver les paysages balnéaires, portuaires et associés aux vallées** (villas balnéaires, petit patrimoine maritime et fluvial, longères, etc.).
- **Intégrer l'objectif de qualité des espaces publics et de renforcement de la nature en ville dans le processus d'intensification urbaine** et par un raisonnement à l'échelle supra-quartier, condition essentielle à l'attractivité et à la construction d'un cadre de vie agréable pour les habitants et usagers du territoire. Ce déploiement de la nature et de la biodiversité en milieu urbain s'appuiera particulièrement sur les vallées et cours d'eau.
- **Assurer des interfaces paysagères harmonieuses entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels :**
  - S'engager dans une démarche de qualité urbaine, paysagère et architecturale des entrées de ville du territoire, en particulier dans le cadre des projets de renouvellement urbain.
  - Valoriser les franges urbaines, par un travail sur l'insertion paysagère des opérations urbaines en périphérie et plus spécifiquement des zones d'activités.
- **Donner une fonction aux espaces de transition au sein ou entre les bourgs et à leurs abords afin de (re)créer du lien social entre les habitants** : liaisons douces, jardins partagés, accessibilité aux équipements et services etc.
- **Participer à l'atténuation de la segmentation paysagère des espaces par les grandes infrastructures routières**, et particulièrement la RN 12.
- **Préserver les fenêtres paysagères depuis la RN 12, la RD 786 et la RD 700, perspectives lointaines donnant à voir les paysages emblématiques** de l'Agglomération : la Baie de Saint-Brieuc, les vallées, vallons et le paysage bocager.

C. Viser une qualité architecturale et paysagère des nouveaux projets et maintenir le patrimoine ancien d'intérêt, marqueur de l'identité littorale et agricole du territoire

Aux particularités paysagères de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'ajoute un riche patrimoine bâti identitaire et révélateur de l'histoire du territoire. Afin de faire valoir son image, sa qualité de vie et son attractivité, le territoire s'appuie sur ces racines et sur son patrimoine remarquable et local.

- **Mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable et reconnu et leurs abords.** La ville de Quintin (Site Patrimonial Remarquable et Petite Cité de Caractère) et le cœur historique de la ville de Saint-Brieuc (Site Patrimonial Remarquable) constituent des fers de lance de cette richesse patrimoniale.
- **Maintenir l'identité architecturale des ensembles bâtis, cœurs urbains historiques et tissus balnéaires historiques,** notamment en assurant une insertion paysagère cohérente des nouveaux projets et constructions.
- **Favoriser des aménagements d'espaces publics de qualité, créateurs "d'urbanité"/ d'ambiance urbaine** (au sens où les espaces urbains assurent la présence d'une double mixité, sociale et fonctionnelle) dans le cœur d'Agglomération et en particulier dans la ville-centre de Saint-Brieuc.

- **Valoriser le patrimoine local et lié aux espaces ruraux** (mégalithes, corps de ferme anciens, manoirs etc.). Il s'agit plus particulièrement d'identifier les éléments de patrimoine vernaculaire identitaire et de les protéger tout en permettant leur évolution ou leur transformation, dans le respect de leur valeur patrimoniale.
- **Favoriser une trame bâtie de qualité et s'intégrant harmonieusement au tissu urbain existant** dans un souci de maintien de l'attractivité résidentielle (qualité des espaces publics, végétalisation etc.).

De plus, le PLUi vise à mettre en œuvre à toutes les échelles (parcelle, îlot etc.) et pour tout type d'opération (destination économique, résidentielle, mixte etc.) **un urbanisme adapté au contexte** local c'est-à-dire qui prenne en compte la localisation du site (en frange urbaine, en centralité etc.), sa situation géographique (topographie, type de paysage etc.), son histoire et sa fonction (mixte etc.), afin d'**éviter la banalisation des pratiques urbaines et architecturales. L'objectif visé est de permettre la réalisation d'opérations urbaines différentes et complémentaires**. Il ne s'agit pas de décréter au travers du PLUi un principe de « qualité à créer » mais de capitaliser sur les nombreux atouts du territoire : diversité des paysages, accès à la nature, accès à la mer, accès aux vallées etc.

Enfin, le PLUi **identifie des secteurs au sein de l'Agglomération qui seront moteurs de cette transition territoriale, « vitrine » de la nouvelle stratégie d'aménagement**. Il s'agit de secteurs situés à la croisée de plusieurs enjeux communautaires situés sur une ou plusieurs communes :

- il s'agit d'une part de secteurs déjà artificialisés ou urbanisés, sous-occupés, vacants, en friche, voire en cours de mutation : **Campus du Grand Mazier, secteur NPNRU de Balzac à Saint-Brieuc, Plaines-Villes, Brézillet, les friches du centre-ville briochin, le site de l'aéroport, le Légué, l'ancien hôpital de Quintin, l'emprise des anciennes voies ferrées, etc.**
- il s'agit d'autre part de secteurs agricoles, naturels ou encore patrimoniaux : l**a Baie de Saint-Brieuc, les vallées, les captages d'eau et la ressource en eau de manière générale ainsi que les grands espaces boisés (bois de Plédran, de la Salle à Plourhan, forêt de l'Hermitage etc.).**

D. Multiplier les approches territoriales afin qu'elles soient adaptées aux contextes locaux

Par approche territoriale adaptée aux contextes locaux le PLUi entend combiner plusieurs types d'urbanisation sur une commune, voire sur une centralité, c'est-à-dire faire varier les priorités d'urbanisation afin de limiter les impacts du développement urbain et rural et mieux prendre en compte les caractéristiques de chaque commune, notamment de celles situées dans le sud du territoire.

En effet, dans les bassins de vie ruraux au sud et au centre du territoire, le développement ne s'est pas historiquement réalisé de la même manière. Si bien qu'aujourd'hui, ces communes présentent des caractéristiques morphologiques et rurales à prendre en considération dans le PLUi. Aussi, **le PLUi doit prendre en compte les modes d'habitats traditionnels et les spécificités locales** notamment géographiques de ces communes. Ainsi, il s'agira d'accompagner le développement de ces communes par **l'identification exceptionnelle de secteurs bâtis susceptibles de recevoir de nouvelles constructions**. Ces sites correspondront à des secteurs déjà bâtis comprenant un nombre suffisamment significatif de constructions, structurés par un noyau historique et par la desserte des réseaux (capacité suffisante).

Le présent PADD ne considère pas le comblement des espaces libres ou sous-occupés des villages et des hameaux comme des priorités d'urbanisation.

3. Les défis climatiques et la capacité d'adaptation du territoire

Marqué par des espaces naturels riches et préservés (baie, littoral, vallées, bois et forêts etc.), le territoire n'en est pas moins caractérisé par la présence d'une nature ordinaire jouant un rôle fondamental. Garants du maintien de la biodiversité, les cours d'eau, les réseaux de haies, les zones humides et autres structures naturelles participent également à la préservation du cadre de vie du territoire.

La fragmentation des milieux naturels induite par le développement urbain récent a eu pour conséquence une érosion rapide de la biodiversité. Cette vulnérabilité est aujourd'hui accrue par les conséquences du dérèglement climatique.

Le mode de développement impacte également la ressource en eau, au-delà de la problématique des algues vertes qui touche la Baie de Saint-Brieuc, c'est l'ensemble des interactions entre développement urbain et ressource en eau qui sont en jeu : pratiques agricoles, approvisionnement en eau potable, tourisme, baignade, activités conchylicoles.

La dépendance forte du territoire à la voiture individuelle thermique a impacté la qualité de l'air et la consommation d'énergies fossiles.

Le PLUi vise à réinterroger en profondeur ce modèle de développement urbain afin de limiter fortement les impacts sur les ressources et les milieux naturels

A. Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire

Pour ses qualités environnementales et nourricières au service des habitants, pour son rôle dans le stockage du carbone et pour un cadre de vie agréable, la Trame Verte et Bleue doit être maintenue et confortée sur le territoire. Le maintien de la mosaïque des milieux et des liaisons naturelles est essentiel à la libre circulation des espèces animales et végétales et participe au fonctionnement écologique du territoire.

- **Préserver les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue :** qu'ils soient boisés (bois de Plédran, forêt de l'Hermitage, etc.), bocagers, humides (vallées) ou associés aux landes, les réservoirs de biodiversité ont été identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue. Il s'agit de s'appuyer sur cette armature écologique pour définir un projet qui trouve un équilibre entre développement et préservation.
- **Protéger particulièrement les espaces reconnus pour leur biodiversité remarquable** (réserve naturelle de la Baie de Saint-Brieuc, zones Natura 2000, espaces littoraux etc.) en cohérence avec les politiques publiques et de gestion déjà en place. Ces éléments doivent être préservés par un zonage adapté qui garantira leur pérennité.
- **Permettre l'accomplissement des cycles de vie des espèces par la prise en compte des continuums écologiques** (ne pas provoquer de rupture) : les futurs projets devront éviter le fractionnement ou l'isolement des espaces, en particulier dans les secteurs les plus fragmentés (partie est du Gouët, nord de Saint-Brieuc).

- **Permettre un usage des espaces naturels d'intérêt respectueux de l'intégrité des milieux** en s'assurant de la compatibilité entre les pratiques de loisirs et les équilibres écologiques.
- **Maintenir un maillage de haies dense, offrant un refuge pour la biodiversité et jouant un rôle primordial pour l'activité agricole**. Il s'agit de garantir un niveau de protection adapté à la nécessité de gestion du bocage et d'assurer particulièrement la compensation des linéaires de haies bocagères en cas de destruction.
- **Protéger les éléments de la Trame Bleue** (cours d'eau et leurs abords, zones humides...) en laissant un espace de respiration entre ces éléments. Il s'agit d'inciter les perméabilités et la mise en place d'espaces de transition dans les opérations d'aménagement urbain, invitant la nature et la biodiversité à se déployer en ville et dans les bourgs (s'appuyer sur la Trame Bleue par l'aménagement de cheminements doux le long des vallées, intégration des zones humides, gestion différenciée des eaux pluviales etc.).

B. Promouvoir une consommation sobre des ressources locales, notamment la ressource en eau

La prise en compte du développement durable et l'adaptabilité du territoire dépend fortement de la capacité de l'Agglomération et des acteurs du territoire à maîtriser leur utilisation des ressources locales.

- **Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau.** Sources de biodiversité, porteurs de nombreux enjeux sociaux et économiques, les milieux aquatiques et marins peuvent être menacés par les activités humaines et principalement la pression urbaine. De nombreux usages dépendent de cette qualité des eaux visée : eau potable, agriculture, industrie, conchyliculture, pêche, baignade etc.
    - Assurer un développement territorial en lien avec les autres actions et programmes en cours visant à améliorer la qualité de l'eau : Projet Baie 2027 (Plan Algues Vertes), Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Breizh Bocage etc.
    - Maintenir les fonctions épuratrices naturelles du territoire. La préservation des zones humides, des ripisylves ou des haies bocagères constitue un enjeu important pour la qualité de l'eau.
    - Limiter les risques de pollution des milieux aquatiques en assurant à la fois une performance et une capacité suffisante des systèmes d'assainissement. (réseaux et ouvrages de traitement).
- **Viser une consommation en eau raisonnée et maîtrisée en tenant compte de la vulnérabilité de la ressource et de la capacité d'accueil du territoire**. La pression sur la ressource en eau tendra à s'accentuer dans les années à venir, notamment en lien avec le changement climatique. Le PLUi entend anticiper la raréfaction de la disponibilité de la ressource en eau entre les différents usages.
- **Favoriser le recours à des dispositifs permettant de réduire les consommations d'eau,** en priorité pour les bâtiments publics et de manière intégrée aux opérations d'aménagement. Plus particulièrement, la récupération et réutilisation des eaux pluviales ou eaux usées traitées sera encouragée : réutilisation pour l'irrigation ou arrosage des espaces publics par exemple. Le PLUi

entend également proposer des aménagements limitant les besoins en eau, réflexion engagée dès la conception à l'échelle de l'opération.

- **Assurer un développement cohérent avec les capacités d'accueil du territoire et s'adapter aux projections de développement**. Il s'agit de prioriser le développement urbain dans les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif, tout en respectant la cohérence entre le dimensionnement des ouvrages de traitement et la capacité des milieux récepteurs.
- **Aboutir à une gestion intégrée des eaux pluviales :**
  - Exiger une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour tout nouveau projet de construction sauf contrainte technique particulière.
  - Proposer une gestion alternative des eaux pluviales et en appui de la nature en ville afin de retrouver un cycle de l'eau plus naturel au sein du tissu urbain : infiltration à la source, aménagements de noues plantées, bassins de rétention paysagers etc. L'urbanisation sera réfléchie de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- **Sécuriser les abords des sites de captage d'eau réservée à la consommation humaine.** Afin d'éviter les risques de pollutions de la ressource en eau potable, le PLUi s'engage à encadrer et adapter l'occupation et l'usage des sols dans les périmètres de protection des captages d'eau potable aux enjeux qu'ils génèrent.
- **Prendre en compte les études stratégiques en matière d'eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) : les études d'incidence des systèmes d'assainissement et les schémas directeurs des eaux usées et des eaux pluviales** en cours d'élaboration.
- **Participer à la limitation de la production des déhets et encourager leur valorisation**, dans un contexte d'accueil de nouvelles populations et activités :
  - Adapter les capacités de gestion des déchets au développement territorial projeté. Il s'agit de permettre l'extension ou la création de plateformes de collecte des déchets, recycleries, déchetteries, stockage et traitement des boues portuaires etc.
  - Poursuivre la réduction de la production de déchets en encourageant les constructions et aménagements de l'espace public sobres en déchets (déchets de chantier, déchets verts).
  - Tendre vers une économie circulaire en permettant et renforçant la valorisation matière et énergétique des déchets : emploi de matériaux recyclables dans la construction et les aménagements, création d'usine de traitement des déchets, unités de méthanisation etc.
- **Valoriser les ressources locales du sous-sol** en permettant l'évolution des activités de carrières, tout en intégrant les enjeux environnementaux, dans le respect du Schéma Régional des Carrières. Il s'agit également d'anticiper la cessation des activités de carrière et l'éventuelle reconversion des sites, tels que la carrière de la Croix Gibat sur les communes d'Yffiniac et de Trégueux (fin de remise en état

prévue au 31/12/2025), la carrière de la Fontaine Ménard à Yffiniac (arrêt de l'activité d'extraction en 2006, en cours de remblaiement par des déchets inertes) ou encore la carrière du Persas à Plérin.

C. Contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire en appui du Plan Climat Air Energie Territorial

Par l'articulation du PCAET, du PDU et du PLUi, **Saint-Brieuc Armor Agglomération engage sa transition énergétique et marque sa volonté de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique**. Le territoire vise la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, de ses consommations énergétiques, principalement issues de ressources fossiles, et ambitionne un développement de la production énergétique à partir de sources durables.

Le bâtiment est un secteur important sur lequel agir pour contribuer à la transition énergétique du territoire. Face à la nécessité de prioriser les actions sur ce secteur déterminant, **le projet vise à accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc bâti existant et futur via plusieurs orientations :**

- **Permettre et favoriser les travaux de rénovation et d'isolation des bâtiments**, en priorité concernant le parc bâti ancien énergivore.
- **Encourager les principes de bioclimatisme et de performance énergétique dans les nouvelles constructions :** prioriser l'orientation des bâtiments au regard de l'exposition, tenir compte des ombres portées, favoriser des formes bâties compactes, à étages et mitoyennes afin de limiter les déperditions thermiques etc.
- **Rechercher un équilibre entre performance énergétique et préservation du patrimoine local :** le territoire dispose d'un patrimoine bâti remarquable important. Il s'agit de permettre les aménagements et constructions innovantes et performantes sur le plan énergétique, le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou encore l'aménagement de l'espace public pour les mobilités douces, tout en respectant le bâti et le caractère des secteurs à valeur patrimoniale.
- Prendre en compte, dans le choix des secteurs à urbaniser, **les caractéristiques bioclimatiques des secteurs :** exposition, vents, ombrages possibles etc.

Le secteur des transports représente le premier poste d'émissions de gaz à effet de serre et le deuxième poste le plus consommateur en énergie de l'Agglomération. Le parc de véhicules, à essence ou diesel, est dépendant des énergies fossiles, dont la future raréfaction et croissance des prix constituent un risque pour l'avenir. **Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite accompagner le développement de mobilités durables**, moins polluantes et plus sobres en énergies et en émissions de gaz à effet de serre :

- **Encourager les déplacements doux et non polluants :** il est nécessaire de faire de la mobilité douce une réelle alternative à la voiture au quotidien. En ce sens, le projet vise à de développer et sécuriser le réseau de liaisons douces (itinéraires piétons et vélos).
- **Tenir compte de la présence d'une desserte en transports collectifs ou d'un réseau de déplacements doux dans le choix des secteurs d'urbanisation.**

- **Développer la ville de courtes distances :** il s'agit de rechercher une densité du tissu urbain et de rapprocher l'habitat des lieux de vie, équipements et services, afin de favoriser les déplacements doux au quotidien.
- **Encourager l'emploi de transports en commun par une stratégie de mobilité multimodale.**
- **Soutenir les alternatives à l'auto-solisme** (usage individuel de la voiture) :
  - Accompagner la pratique du covoiturage par la création de nouvelles aires de covoiturage et l'officialisation d'aires informelles, principalement dans le sud du territoire.
  - Permettre l'adoption et généralisation de nouvelles pratiques de mobilités durables et innovantes : autopartage, transports à la demande, utilisation de véhicules électriques etc.

Par ailleurs, le PLUi participera au maintien des puits de carbone du territoire : les terres agricoles, prairies, espaces naturels, haies et boisements constituent des réservoirs captant et stockant le carbone atmosphérique : le PLUi souhaite maintenir ces éléments participant à la limitation de la concentration de carbone dans l'air.

Saint-Brieuc Armor Agglomération produit localement une faible partie de l'énergie qu'elle consomme. Au regard des potentielles tensions pressenties en termes de besoins énergétiques dans les années à venir, l'objectif est de de **tendre vers une plus grande autonomie énergétique.** Le territoire souhaite ainsi **mobiliser davantage les ressources énergétiques locales et durables** dont il dispose afin de s'engager pleinement dans sa transition énergétique et aboutir à un développement soutenable et sobre :

- **Développer et diversifier les énergies renouvelables** dans le mix énergétique du territoire : il s'agit d'accompagner l'ensemble des secteurs et acteurs de la transition énergétique et de permettre la production d'énergies renouvelables dans le tissu résidentiel comme économique ou agricole.
- Développer une station de production d'hydrogène décarboné ou vert et une plate-forme de distribution.
- **Permettre l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,** en priorité en toiture et sur les friches.
- **Accompagner le développement de la méthanisation et de la filière bois énergie**, en permettant la réalisation d'unités de méthanisation et en proposant une protection des boisements et du bocage adaptée à leur valorisation énergétique.
- **Permettre le développement des projets éoliens en intégrant les enjeux environnementaux et paysagers** des sites d'implantation. Il s'agit notamment de favoriser la réalisation du projet d'éoliennes offshore en Baie de Saint-Brieuc (maintenance à terre, etc.).
- **Accompagner la mise en place de réseaux de chaleur** et permettre la réalisation des réseaux et unités de production nécessaires ainsi que le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux de chaleur de l'Agglomération en cours d'extension.

- **Articuler le développement urbain projeté avec les sites potentiellement intéressants pour l'exploitation d'énergies renouvelables** directement raccordables (solaire thermique, bois énergie ou développement de réseaux de chaleur).
- **Accompagner le développement des solutions agricoles en faveur de la production d'énergies renouvelables :** installation de dispositifs tels que panneaux solaires photovoltaïques sur des bâtiments agricoles (hangars etc.), agrivoltaïsme, valorisation de la biomasse issue de l'agriculture (déchets verts, effluents) et développement de la méthanisation.

D. Garantir un cadre de vie sain aux habitants et sécurisé

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est soumis à de nombreuses nuisances, risques technologiques et naturels, principalement liés à l'omniprésence de l'eau. **La construction d'un cadre de vie attractif, apaisé et sécurisé passe par l'intégration de l'ensemble de ces facteurs**. La prise en compte des risques naturels doit entre autres s'effectuer en anticipant leurs évolutions potentielles liées au changement climatique. Le PLUi vise ainsi la sécurisation des biens et des personnes :

- **Encadrer et limiter l'urbanisation de manière générale dans les secteurs à risques** afin d'éviter le plus possible l'exposition de nouvelles populations et biens aux risques et nuisances.
- **Anticiper l'évolution des risques et nuisances en intégrant les changements liés au dérèglement climatique** (limitation de l'urbanisation, adaptation au risque) : intensification des risques d'inondation et de submersion marine, recul du trait de côte, feux de forêt, tempêtes, pics de pollution etc.
- **Intégrer plus particulièrement les risques d'inondation en :**
  - **Évitant d'aggraver le risque inondation par la maîtrise de l'urbanisation au sein des secteurs d'aléas.** Il s'agit de ne pas augmenter l'exposition au risque en limitant l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation. L'urbanisation sera adaptée au risque dans le cadre de l'intégration des dispositions du PGRI Loire Bretagne, du PPRL-i de la Baie de Saint-Brieuc et de la Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (*GEMAPI*).
  - **Limiter l'urbanisation et les nouvelles constructions pérennes dans les secteurs concernés par le recul du trait de côte à horizon 0-30 ans,** tout en pensant la recomposition littorale pour les constructions et activités directement impactées par le recul du trait de côte.
  - **Limitant l'imperméabilisation des sols** des secteurs soumis au risque d'inondation afin de faciliter l'infiltration des eaux et de ne pas aggraver les conséquences d'une crue.
  - **Assurant une gestion efficace des eaux pluviales et des ruissellements en secteurs urbains.**
  - **Maintenant les structures régulant les ruissellements** au sein de l'espace agricole et naturel : haies, talus, zones humides etc.
- **Participer à l'amélioration de la qualité de l'air** par le confortement des modes de déplacements non polluants et la préservation des structures naturelles filtrantes. Il s'agit particulièrement de

promouvoir les mobilités douces et de maintenir les structures arborées pouvant capter les polluants dans l'air.

- **Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux émissions des polluants** générées par le trafic routier, spécifiquement aux abords de la RN 12, la RD 70 et la RD 786.
- **Garantir une implantation de nouvelles zones d'habitat à l'écart des infrastructures et activités génératrices de risques et nuisances**.
- **Limiter les pollutions lumineuses,** en lien avec les objectifs de maintien de la biodiversité et d'économies d'énergie.

4. L'atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations

Le modèle de développement urbain décrit précédemment a également influé sur les niveaux de vie des habitants. En effet, le modèle de développement qui a consisté à élargir le bassin de vie, l'espace vécu des habitants par l'étalement urbain a participé à accentuer la précarité des ménages fragilisés en proposant des choix résidentiels de plus en plus éloignés des centralités, en imposant des dépendances fortes à la voiture individuelle, en offrant principalement de grands logements individuels consommateurs de ressources (énergies, foncier etc.).

Les coûts de la vie ont augmenté et explosent en raison des factures énergétiques (carburant, chauffage etc.) pesant de plus en plus dans le « restant à vivre » des ménages.

Le territoire voit ainsi émerger des phénomènes de ségrégation et de relégation spatiale de certaines populations notamment dans la ville-centre de Saint-Brieuc, les quartiers « politiques de la ville » et la frange sud du territoire de l'Agglomération qui est en plus éloignée des zones d'emploi et peu desservie.

Ainsi, réinterroger le modèle de développement urbain revient à réinterroger les choix résidentiels offerts par le territoire à ses habitants en intégrant à la réflexion d'aménagement les coûts globaux de vie des ménages : faciliter les parcours résidentiels, favoriser la mixité intergénérationnelle, diversifier les modes d'habitat et de vie, limiter les déplacements, faciliter les mobilités alternatives, soutenir l'économie sociale et solidaire etc. devraient influer de manière significative sur le niveau de vie de l'ensemble de la population et ainsi limiter le risque d'exclusion sociale et de ruptures sociales.

Ces orientations doivent être portées par l'ensemble des communes pour éviter des phénomènes de concurrence centralités-périphéries et de ruraux-urbains.

Agir sur le logement au travers du Programme Local de l'Habitat et d'autres programmes d'actions comme le PLUi doivent permettre de maîtriser les migrations résidentielles à l'avenir et d'offrir à l'Agglomération la possibilité d'accueillir les habitants d'aujourd'hui et de demain.

A. Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est confronté à des mutations sociodémographiques importantes qui doivent être anticipées dans la mise œuvre de la politique de l'habitat.

A l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération, la population âgée de 60 ans représente près de 28% de la population (contre 25,5% en moyenne en Bretagne et 23,3% en France) et les « 65 ans et plus » représenteront environ 29 % de la population en 2040. De plus, les grands logements représentent la plus grande partie du parc existant alors que 3/4 des ménages de l'agglomération sont composés d'une ou deux personnes.

Face à ce défi, et forte de la légère progression de population constatée depuis 2020, **Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite à travers son PLUi, développer son attractivité pour la tranche d'âges 20-50 ans afin de conserver un équilibre dans la structure de sa population. Pour cela, il est nécessaire de faciliter les parcours résidentiels en réorganisant le parc existant et en orientant fortement la production de logements**

vers une offre de logements adaptés aux seniors (T2/T3) dans des centres-bourgs et des centres-villes animés et vivants, tout en mettant en œuvre des politiques fortes de rénovation des logements existants libérés. Il s'agit au travers du PLUi de :

- Répondre à l'accueil de la population selon une croissance démographique moyenne projetée à 0,38 % par an : **le PLUi vise la production de 800 logements par an**. Cette production (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants, changements d'usages etc.) doit s'orienter vers une diversification des typologies de logements **en étoffant la part de petits logements et des logements de taille intermédiaire dans les centralités principales**, à proximité des services, commerces et de l'ensemble des aménités de cœur de bourg.
- **Organiser géographiquement la production de logements selon les objectifs et orientations du Programme Local de L'Habitat (PLH) et des hypothèses issues du scenario démographique.**
- **Accompagner le parcours résidentiel des « seniors », en partie via le développement de l'offre de petits logements, adaptés ou accessibles, en centralités.**
- **Développer des programmes (privés et publics) dans les centres-villes et centres-bourgs équipés ,** en intégrant les notions d'accessibilité et d'usages, et en veillant à la complémentarité des offres produites, pour éviter la multiplication de programmes similaires qui risqueraient d'activer une concurrence entre opérations.
- **Porter des politiques de cohésion sociale et d'attractivité résidentielle : le PLUi s'oriente vers un déploiement du parc abordable et social** (accession et locatif), dans les communes avec services, en particulier dans les communes soumises à la loi SRU, les communes littorales et enfin celles du cœur d'Agglomération.
- **Poursuivre les actions en faveur de la résidentialisation des ménages habitant les communes littorales.**
- **Accueillir les gens du voyage et accompagner les choix de sédentarisation** : le PLUi s'inscrit dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGdv) 2019-2025. De la même manière, le PLUi identifiera au mieux les besoins en matière de sédentarisation s'exprimant sur le territoire et mènera en conséquence une réflexion sur les réponses qui pourraient être apportées avec le concours des partenaires de cette thématique.

B. Accompagner les évolutions du parc de logements

Le PLUi vise à calibrer les objectifs de production neuve au regard de perspectives de développement réalistes et à amplifier la lutte contre l'étalement urbain au travers **d'actions sur la valorisation et la réhabilitation du parc existant dont le parc de logements vacants** :

- **Développer une offre de logements adaptée à la diversité des parcours résidentiels. Cela sous-entend de diversifier le parc de logements locatifs sociaux tant sur des aspects quantitatifs que qualitatifs.** Par ailleurs, requalifier le parc social et poursuivre les opérations ANRU pour maintenir son attractivité vis-à-vis du parc neuf et l'adapter aux besoins (typologie, handicap, accessibilité, etc.).

- Lutter contre la vacance et **anticiper les spirales de dégradation et de déqualification du parc existant pour limiter l'augmentation de la vacance principalement en centre-ville de Saint-Brieuc**, via les dispositifs d'OPAH-RU, de l'OPAH copropriétés dégradées, l'opération action Cœur de Ville ou encore les ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) à Saint-Brieuc, Ploeuc-l'Hermitage et Quintin.
- Le principe de requalification du parc de logements existants se traduit également par la volonté de mieux mobiliser le tissu urbain existant au sens large, permettant par ailleurs de répondre à l'objectif fixé en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cela nécessite la mobilisation :
  - du bâti existant, pour **remettre sur le marché des logements vacants et transformer des locaux en logements,**
  - du tissu urbain existant, pour **développer le poids de la construction neuve en renouvellement urbain et par densification** (cette ambition dépendant en particulier des choix en matière de la localisation de la construction neuve entre les secteurs de l'Agglomération).
- **Accroître la performance énergétique du parc de logements** : **le PLUi devra ainsi faciliter l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements afin de lutter contre la précarité énergétique des ménages**. Il s'agit notamment de permettre la rénovation thermique des logements, les travaux d'isolation et la production d'énergies renouvelables.

Dans un contexte de vieillissement de la population, **le PLUi met en œuvre une politique permettant d'offrir des parcours résidentiels pour les seniors, couplant anticipation et satisfaction des besoins actuels**, en conjuguant une diversité de réponses :

- **Adapter les logements** publics et privés, dans une approche globale pour prévenir, et renforcer la visibilité des offres et des dispositifs d'aide et d'accompagnements existants.
- **Valoriser l'attractivité des logements libérés par les seniors**, pour capter de nouvelles populations, notamment de jeunes actifs et de familles.

Le PLUi encourage l'innovation, pour que les réponses soient les plus adaptées possibles aux besoins des personnes âgées, en fonction de leur état de santé, des capacités financières, des choix et modes de vie. Enfin, traiter la question du vieillissement dans une politique locale de l'habitat suppose ainsi d'articuler les approches habitat et santé.

C. Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine

Le PLUi aborde la mobilité comme l'un des principaux défis de l'Agglomération. Elle doit permettre demain de mettre en réseau les centralités et les armatures (naturelles, économiques, urbaines etc.) confortées par le présent PADD. La mobilité est le liant de ce système territorial : déplacements au travers des vallées, liaisons urbaines à l'intérieur du cœur d'Agglomération, ou en milieu rural etc. **Il s'agit de mettre en œuvre un système de déplacements plus durable, basé sur une répartition modale des déplacements où la part de la voiture est atténuée au profit des modes alternatifs à l'autosolisme (usage individuel de la voiture), qu'il s'agisse des transport en commun, des modes actifs ou des nouvelles mobilités**

Ainsi, le PLUi veillera à créer les conditions favorables à l'usage des modes doux et alternatifs et à leur place dans l'espace public. Il s'agira ainsi de :

- **Faciliter la mobilité des ménages précaires** en permettant la mise en place d'alternatives à l'auto-solisme et à l'utilisation de la voiture thermique, **par anticipation de la hausse des prix des énergies fossiles.**
- **Réduire les besoins en déplacements tout en favorisant les modes de déplacements alternatifs** à la voiture, selon les secteurs du territoire et selon les distances parcourues, en privilégiant une logique basée sur l'optimisation des temps de déplacements.
- **Poursuivre les infrastructures et aménagements indispensables au report modal** c'est-à-dire d'un mode de déplacement à un autre (à l'image du Pôle d'échange multimodal de la gare de Saint-Brieuc) : accès par modes doux et développement des équipements dédiés aux vélos aux abords des gares et haltes ferroviaires, des arrêts de transport en commun (notamment à ceux des lignes structurantes), des aires de covoiturage, etc.
- **Intensifier de manière générale les usages et occupations du sol dans les centralités principales,** à proximité des lignes structurantes de transport en commun, au travers des outils réglementaires à disposition du PLUi, en particulier au travers de densités renforcées ou encore de mixité des fonctions urbaines.
- **Viser la complémentarité des modes de déplacements et repenser en conséquence l'espace public et l'espace privé** afin qu'ils soient mieux adaptés aux modes doux et plus incitatifs (espaces partagés et sécurisés, accessibilité des services et équipements, intermodalité, stationnement maîtrisé etc.) notamment en lien avec la revitalisation des centralités.
- **Adapter et maîtriser le stationnement (véhicules et vélos)** tant par la localisation des places de stationnement que le dimensionnement de ces espaces, le tout en lien avec les parkings relais et l'accessibilité facilitée aux transports en commun pour les voitures et les modes doux.
- Développer les **solutions intermodales dans les secteurs périurbains et ruraux** notamment en lien avec la valorisation de la charpente paysagère (réseaux de vallées etc.)

Enfin, deux projets de transport collectif participent à renforcer la stratégie d'aménagement :

- **Faire de TEO un axe structurant de l'intensification urbaine du cœur d'Agglomération** en lien avec les autres lignes urbaines du réseau de transports collectifs de l'Agglomération. En d'autres termes, une **attention particulière sera portée aux délaissés et opportunités foncières, au sein du tissu urbanisé, à proximité de l'axe** de ce Bus à Haut Niveau de Service (notamment le quartier Balzac) et des autres lignes de bus structurantes. Il en sera de même le long du potentiel second axe fort en transports collectifs qui aurait vocation à relier le nord et le sud du pôle urbain.
- **Saisir les opportunités offertes par les emprises des anciennes voies ferrées pour évaluer leurs potentialités.** Ainsi et par exemple l'ancienne voie ferrée du Légué à la Gare de Saint-Brieuc sera transformée en voie verte.

D. Offre en équipements et services de proximité

L'offre en équipements et services pèse de manière significative dans le choix résidentiel effectué par les ménages lors de leur installation sur le territoire au même titre que l'aménagement numérique et la qualité de la couverture téléphonique. Ainsi, si le PLUi ne peut pas agir directement sur la qualité et la diversité de l'offre proposée (en dehors de ses champs de compétences), il peut toutefois encadrer la localisation de ces derniers et **veiller ainsi à privilégier la création d'équipements et services dans les centralités** en lien avec la desserte en transports collectifs et les modes de déplacements alternatifs/doux. L'armature territoriale définie dans la première partie de ce PADD doit aussi servir à couvrir chaque bassin de vie par des services et équipements de proximité qui seront également complétés par l'accès numérique aux services publics.

5. Le rayonnement régional de l'Agglomération

Bassin d'emploi structurant de la frange nord de la Région Bretagne, principal bassin d'emploi des Côtes d'Armor, le territoire bénéficie d'une diversité de secteurs d'activités et attire chaque jour plusieurs milliers d'actifs venant d'autres territoires. Le PLUi souhaite conforter cette attractivité, tant sur des champs économiques, que culturels et résidentiels. Par ailleurs, il s'agit également au travers de cette orientation-cadre d'accroître les relations de Saint-Brieuc Armor Agglomération avec ses territoires voisins et au-delà de positionner l'Agglomération comme un territoire incontournable de la côte bretonne nord, sur l'axe Brest-Rennes.

A Renforcer les équipements, services et infrastructures d'envergure départementale et régionale

L'agglomération dispose de fonctions supérieures et d'infrastructures lui permettant de rayonner au-delà de ses limites administratives. Le PLUi vise à intensifier les échanges avec les grands pôles urbains bretons et souhaite ainsi :

- **Conforter les équipements d'envergure notamment ceux situés au sein du cœur d'Agglomération** : pôles santé, tribunal, préfecture départementale, cité administrative, ports maritimes, centres de congrès, équipements culturels et de loisirs, université et formation professionnelle etc. Par ailleurs, l'Agglomération porte à cet effet trois projets :
    - **Le pôle Brézillet (secteur palais des congrès),** qui vise à la restructuration de ce quartier et à une requalification de friches urbaines. L'objectif est de créer un pôle économique attractif, accueillant des activités de sports et loisirs complémentaires et génératrices de synergies avec les équipements existants sur site (équipements sportifs et centre de congrès) et sur le territoire de l'Agglomération.
    - **Le campus Grand Mazier, en complémentarité avec les sites du CNAM, Avipole et Campus de l'artisanat et des Métiers à Ploufragan,** qui vise l'accueil de 5000 étudiants en 2025. Les principaux objectifs sont de renforcer l'attractivité du campus, de consolider les enseignements en place et d'accueillir des formations nouvelles, la formation professionnelle étant également un enjeu majeur pour l'Agglomération. Une extension du campus est prévue en lien avec la valorisation de la voie ferrée en liaison douce, le « Hentig Glas ».
- **Au-delà des équipements, le PLUi souhaite faire valoir les acquis et les atouts** du territoire, particulièrement par le soutien des filières d'excellence économique à l'image du **Zoopôle ou « biotechnopôle d'Armor »** (recherche, formation ou transfert de technologie vers les entreprises), l'enseignement supérieur ou encore le pôle administratif départemental et régional de Saint-Brieuc. **Ces fonctions économiques dites supérieures devront préférentiellement être localisées au sein du cœur d'Agglomération**.

- **Inscrire le territoire au sein des échanges interrégionaux grâce aux autres infrastructures d'envergure.**

  Il s'agira notamment de :

  - **Valoriser et capitaliser sur les infrastructures d'envergure et les considérer comme des points d'accroche du développement urbain et des mobilités douces, en particulier les gares de Saint-Brieuc, les haltes ferroviaires d'Yffiniac et de La Méaugon.** Enfin, la mise en œuvre d'une armature de cheminements doux, traversant le territoire, et adossée au **GR 34, à l'euro vélo 4 et la voie 8,** est indispensable à la qualité des connexions départementales et régionales, pas seulement sur une dimension touristique mais aussi environnementale et résidentielle. Cette armature devra viser à renforcer le lien entre la terre et la mer, en s'appuyant plus particulièrement sur les vallées.

  - **Compléter le réseau routier régional et départemental par le prolongement du contournement sud-ouest (tronçon Merlet - Sépulcre)** afin de délester la RN 12, conforter la RD 222 et désenclaver le secteur littoral nord. En matière d'urbanisme, cet axe est davantage considéré comme un axe de déplacement qu'une colonne vertébrale autour de laquelle adosser un développement urbain. Ainsi le développement des Plaines Villes (ancienne piste de l'aérodrome) sera notamment maîtrisé dans le temps et dans l'espace. De manière générale, Saint-Brieuc Armor Agglomération s'associera aux gestionnaires des réseaux concernés afin de garantir l'amélioration des infrastructures existantes et/ou la création de nouveaux axes routiers. L'articulation de ces deux axes avec le reste du réseau de l'Agglomération est indispensable à l'efficience globale des mobilités et à la qualité des échanges et flux notamment au niveau de la RD 700, la RD786 et de la RD790.

B Rééquilibrer l'aménagement commercial tout en confortant l'aire de chalandise élargie de l'Agglomération

Le cœur d'Agglomération dispose aujourd'hui d'un appareil commercial (centralité et périphérie commerciales) dont le bassin de chalandise dépasse les limites administratives du territoire et participe ainsi au rayonnement économique de l'Agglomération. Le PLUi aspire à maintenir les conditions de l'attractivité de cet appareil commercial au long terme, dans un contexte de fortes évolutions des pratiques et actes commerciaux, et se fixe ainsi comme objectif de se doter d'une stratégie de maîtrise de la périphérie, de réactivation qualitative et recentrée sur les centralités.

- **Dans le prolongement du SCoT, faire des centres-villes et centres-bourgs les localisations préférentielles du commerce dont le commerce de proximité.** Cette ambition nécessite une action transversale et de long terme que le PLUi doit faciliter en protégeant la fonction commerciale des centres et en créant les conditions favorables au développement économique et résidentiel.

- Freiner la périphérisation du commerce de proximité et réduire progressivement la fonction commerciale de flux.

- Soutenir le commerce non-alimentaire en centre-ville de Saint-Brieuc.

- Favoriser la diversité commerciale de proximité.
- Reconnecter le commerce aux habitants.
- **Monter en gamme la qualité urbaine, environnementale et architecturale des pôles commerciaux**. De manière générale, veiller à leur organisation et leur composition urbaine : programmation commerciale, desserte en transport en commun, liaisons douces, aires de stationnement mutualisé, traitement paysager des abords de qualité etc.
- **Se concentrer sur les enjeux de réaménagement et de requalification des espaces commerciaux existants**, voire de mutation en secteurs d'activités non commerciales, et réaffirmer qu'il n'y aura pas de nouveaux espaces à urbaniser dédiés à de l'activité commerciale en périphérie.
- Accompagner les acteurs commerciaux dans leur mutation économique. En effet, les besoins fonciers ne sont plus les mêmes en raison de l'explosion de leurs activités numériques. **Il s'agit pour ces activités économiques de retrouver un équilibre entre l'occupation foncière des sites économiques et leur besoin réel, voire même pour le PLUi d'anticiper le devenir de secteurs stratégiques dont la vocation commerciale actuelle est amenée à évoluer, à se diversifier**.

C Soutenir l'agriculture locale, les activités de pêche et de conchyliculture, leurs filières économiques

L'agriculture et la pêche constituent une économie locale indispensable au devenir du territoire, à la dynamique économique régionale et à l'identité de l'Agglomération et de la Bretagne. Les défis agricoles sont nombreux à l'avenir dont l'un des principaux sera d'adapter les systèmes agricoles locaux aux évolutions environnementales. Ainsi, le PLUi vise à créer les conditions favorables à ces évolutions agricoles et en particulier à :

- **Limiter les pressions urbaines sur les outils agricoles d'une part en maîtrisant la constructibilité en campagne et sur le littoral,** d'autre part en donnant de la lisibilité sur le devenir des franges agricoles et naturelles plus particulièrement pour les communes situées au nord du territoire et les communes littorales, qui connaissent davantage de tensions foncières.
- **Mieux prendre mieux en compte les parcelles agricoles situées à la croisée de plusieurs enjeux :** espace productif, espace récréatif, espace habité etc. et particulièrement celles en cours de transition.
- **Valoriser la multiplicité des systèmes agricoles locaux** (polyculture élevage, culture céréalière, maraîchage etc.) qui participe à l'économie locale et à la diversité des paysages et notamment à préserver l'élevage en lien avec le maillage bocager et boisé. Par ailleurs, le maintien de l'agriculture maraîchère en secteur côtier est également un enjeu local fort (Hillion/Langueux).
- **Protéger les outils de production agricole** au sens large et plus particulièrement le foncier soumis à une pression urbaine accrue ainsi que les sites et sièges ou encore les bâtiments isolés, dans le respect de la loi Littoral pour les activités conchylicoles.
- **Soutenir la profession agricole en facilitant entre autres les reprises de sites et de sièges** (renouvellement de la population agricole et taux de renouvellement) c'est-à-dire en matière

d'urbanisme en encadrant les changements de destination ou encore en respectant les inter-distances avec les outils agricoles.

- **Poursuivre l'accompagnement aux améliorations des pratiques agricoles** et encourager l'efficacité énergétique des exploitations agricoles.
- Co-construire un **projet alimentaire local et durable.**
- **Prendre en compte les changements climatiques et les risques**, voire anticiper la relocalisation de certaines activités conchylicoles et portuaires face au risque de submersion marine
- Poursuivre les travaux en cours sur la **valorisation de la filière maritime et des produits de la mer**.

D Contribuer à un développement équilibré de chaque partie du territoire dans une logique de sobriété foncière et de création de valeur

Le moteur principal de l'économie locale est l'économie dite « présentielle » c'est-à-dire celle liée aux modes de vie et aux modes de consommation des habitants et des acteurs locaux ou encore liée au tourisme et loisirs : services marchands et non marchands, commerces etc. Pour autant, le territoire a su maintenir des emplois dans le « secteur productif » : industrie, artisanat, agriculture etc. Le PLUi, au travers de ses leviers d'actions et champs de compétences, s'attachera à **maintenir la diversité de cet écosystème économique et à offrir les conditions de maintien, de valorisation et d'évolution des entreprises et des emplois, tout en encourageant** l'optimisation de l'usage du foncier économique et la limitation de nouvelles consommations d'espace agricole et naturel. Ainsi, trois priorités sont données :

- **Le principe « éviter, réduire, compenser » et la recherche d'une optimisation de l'occupation des sites économiques existants** seront une priorité du PLUi, en lien avec la mise en œuvre de la nouvelle stratégie de développement (cf. partie 2). Ainsi, au même titre que l'habitat, le développement économique participera également à l'**objectif de réduction a minima par deux du rythme annuel de consommation d'espaces agricoles et naturels et forestiers**. Cela pourra passer par la mobilisation des friches et espaces non utilisés au sein des zones d'activités existantes, la limitation des impacts des marges de recul, la suppression de règles d'urbanisme représentant des freins, l'encouragement à la division parcellaire, l'optimisation des aires de stationnements, des espaces privés libres et des espaces publics (voirie, infrastructures et abords) etc.
- **L'équilibre de l'offre à vocation économique sur le territoire de l'Agglomération :**
    - **Accompagner la création et l'évolution des entreprises** sur le territoire. En effet, une partie de l'économie du territoire est dite endogène c'est-à-dire qu'elle "naît" et évolue sur le territoire. Le PLUi veillera à faciliter le parcours résidentiel des entreprises par une offre foncière et immobilière adaptée et équilibrée sur l'ensemble du territoire.
    - **Identifier les secteurs à aménager en priorité** et de façon optimisée en fonction de leur situation à l'échelle de l'Agglomération et en lien avec le SCoT. Identifier les futurs secteurs possibles d'extension des zones d'activités économiques qui, sous réserve d'une bonne optimisation des sites existants, permettront de répondre aux futurs besoins.

- **Construire un panel d'offre élargi permettant de favoriser le regroupement d'activités économiques ayant des besoins et intérêts communs en vue de développer des synergies.** La restructuration de l'offre foncière et immobilière à vocation économique doit permettre de répondre aux besoins des acteurs économiques, notamment aux parcours de vie des entreprises. Le PLUi encourage ainsi à la réorganisation des activités tant géographiquement qu'économiquement. En effet, la diversification des zones d'activités a, par le passé, participé à la surconsommation foncière, à l'image de la dispersion commerciale dans certaines zones dédiées initialement à l'industrie ou à l'artisanat. Ainsi, le PLUi vise à :
    - **Localiser de manière préférentielle dans le cœur d'Agglomération l'offre foncière et immobilière** permettant l'accueil des activités économiques de rayonnement communautaire ou départemental en lien avec les fonctions supérieures (formation etc.)
    - **Monter en gamme l'aménagement économique :** les sites et zones d'activités économiques souffrent parfois d'un manque de cohérence architecturale et urbaine et impactent les paysages urbains de l'Agglomération. Ainsi, des actions d'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et environnementale des sites et zones d'activités devront être engagées à l'occasion des opérations de requalification ou de construction : espace public de qualité, aspect extérieur des bâtiments, modes doux, stationnement mutualisé etc.
    - **Réorganiser les sites existants** pour améliorer leur cohérence, leur lisibilité et leur attractivité, éviter les conflits d'usage entre occupants.

E. Renforcer la vocation touristique de la Baie de Saint-Brieuc et de son arrière pays

La Baie de Saint-Brieuc, les plages, le Port du Légué, les Chaos du Gouët, les vallées, les pistes de VTT du Goëlo, les ports de plaisance, les voies vertes dont le GR 34 (sentiers des douaniers), le centre historique de Quintin, les forêts etc. font partis des richesses naturelles et patrimoniales et des équipements qui participent à l'attractivité touristique du territoire de l'Agglomération dans l'objectif d'en faire une destination touristique majeure en Bretagne. **Le PLUi vise à soutenir et conforter les activités touristiques et de loisirs et plus spécifiquement à :**

- **Conforter les sites majeurs porteurs du développement touristique :**
    - Saint-Brieuc, en développant le rayonnement, la notoriété et le divertissement de la ville, support du tourisme urbain (itinéraires, liens à la nature et à la mer, valorisation du patrimoine, etc.). Il s'agira de développer des aménités urbaines (espaces publics, terrasses, évènementiel, gastronomie, etc.), affirmer le positionnement maritime (mise en valeur du Légué en lien avec Plérin), améliorer la mobilité de proximité. L'objectif est de faire de Saint-Brieuc une destination de renom au niveau breton, porte d'entrée de l'agglomération (notamment via l'accès TGV) qui profite à l'ensemble du territoire.
    - Les deux stations balnéaires majeures qui ont des rôles complémentaires :

        - Saint-Quay Portrieux – station balnéaire et portuaire : renforcer l'identité pêche et nautisme de la station, ainsi que l'évènementiel pour relever des enjeux de saisonnalité. Il s'agira mettre en valeur le patrimoine balnéaire, conforter son rôle d'accueil touristique majeur (équipements, capacités d'accueil en hébergement), valoriser et conforter les activités liées au port et conforter l'image gastronomique de la station.
        - Binic-Etables sur mer – station balnéaire et nautique : conforter son rôle au niveau local notamment en lien avec les évènements culturels et la mise en récit de son passé morutier qui s'y déroulent mais aussi avec la mise en valeur des plages et des espaces publics.
    - Quintin, labellisée « Petite Cité de Caractère ». L'accent doit être mis sur le tourisme urbain en lien avec la valorisation du patrimoine et notamment le château : gestion des itinéraires piétons et du stationnement, accessibilité, qualité des espaces publics.
    - Hillion – porte d'entrée de la Baie : valoriser l'entrée de Baie, son caractère sauvage et les éléments qui s'y trouvent : Maison de la Baie, réserve naturelle, mytiliculture, biodiversité, GR, sports nature, etc.
- Renforcer l'accessibilité du territoire (signal touristique depuis la RN12, offre TGV, accessibilité en transports en commun des sites majeurs)
- En termes d'hébergement touristique :
    - Favoriser le développement de l'offre en centre-ville de Saint-Brieuc, pour développer le tourisme d'affaires et les congrès.
    - Accompagner les communes dans la transformation de patrimoines bâtis en hébergements touristiques adaptés à l'itinérance, de manière à favoriser le maillage territorial et l'équilibre des flux touristiques.
    - De manière générale, le PLUi vise à conforter l'offre d'hébergement touristique dont celle de plein air, favorable au développement d'hébergements insolites.
- Conforter le tourisme d'affaire sur le territoire. Cela passe en priorité par l'affirmation du rôle structurant du centre des congrès de Brézillet en mettant en valeur ses abords (projet de Grand Brézillet), en développant les accès piétons qualitatifs depuis la gare de Saint-Brieuc et en renforçant l'offre d'hébergement en centre-ville de Saint- Brieuc. Les accès au centre de congrès de Saint-Quay Portrieux, en particulier depuis la gare de Saint-Brieuc, devront être renforcés.
- Conforter les activités et équipements de sport-nature : le GR34 (en garantissant la continuité de l'itinéraire), l'euro vélo 4 et la voie 8 (en lien avec les équipements vélos du territoire – maison du vélo notamment), l'espace VTT Henri –Bozec à Plœuc-L'Hermitage, le déploiement de stations VTT et trail et le confortement de la randonnée.
- Poursuivre la valorisation des sites naturels du territoire dont les sites littoraux, par le développement d'installations et d'aménagements durables dans le respect de la fonctionnalité écologique des

corridors et cœurs de biodiversité identifiés par la Trame Verte et Bleue (sentiers de randonnée, voies vertes etc.).

- Valoriser le patrimoine bâti et respecter les principales caractéristiques architecturales et historiques des lieux (cf. partie sur la nouvelle stratégie d'aménagement).

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLŒUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC