

PLUi

Saint-Brieuc Armor
Agglomération

CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Le Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

Version débattue au conseil
d'agglomération du 28 novembre 2019

La terre, la mer, l'avenir en commun

f t o i saintbrieuc-armor-agglo.bzh

 SAINT
BRIEUC
ARMOR
AGGLOMÉRATION

Le PLUi : c'est quoi ?

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

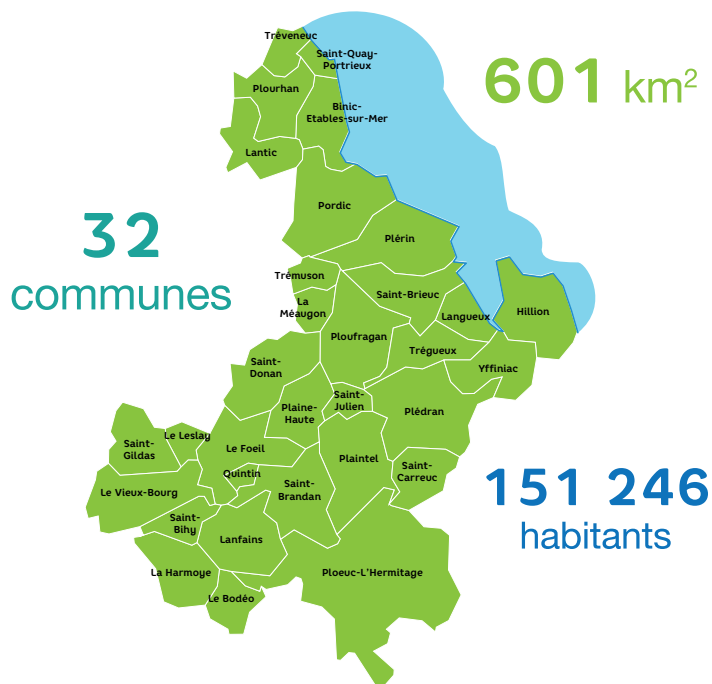
Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) traduit le **projet politique d'aménagement et de développement durable** du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour les 10 à 15 prochaines années. Il vise à décliner et préciser les orientations du Projet de Territoire validé par les élus communautaires en 2018 et qui est mis à jour en 2021.

UNE DÉMARCHÉ SOLIDAIRE

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

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

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



En quoi le PLUi concerne les habitants ?

Le PLUi doit répondre à des enjeux qui touchent au quotidien de tous les habitants et usagers de Saint-Brieuc Armor Agglomération :



Habitat

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



Économie

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



Tourisme

Encourager le développement et la structuration d'une offre touristique



Mobilités

Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements



Environnement

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



Transition énergétique et lutte contre le changement climatique

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

Les étapes incontournables

2019



LE DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?

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

2019 - 2020



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

Quel territoire voulons-nous pour demain ?

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

2020 - 2022



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).

2023 - 2024



LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

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

2019

2024

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

Le PADD, pièce maîtresse du PLUi, formalise de manière simple les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en matière d'urbanisme, de développement économique et social, d'environnement, de mobilités etc.

Il a fait l'objet de premiers débats au sein du conseil communautaire et des conseils municipaux fin 2019 - début 2020. Des ajustements et de nouveaux débats sont prévus d'ici 2022.



AXE 1 : Équilibrer les dynamiques territoriales à l'échelle de l'agglomération et au sein de chaque commune

› Garantir l'équilibre du territoire

L'Agglomération doit permettre à chaque commune, de par ses caractéristiques, de jouer un rôle dans la construction de notre avenir tout en maintenant un équilibre du développement.

› Structurer les bassins de vie autour des centralités

Au-delà de cette organisation en pôles, le PLUi souhaite identifier et conforter plusieurs espaces qualifiés de centralités

(centres-villes, centres-bourgs etc.) qui sont des lieux de vie, de sociabilité et d'animation essentiels au fonctionnement de l'Agglomération.

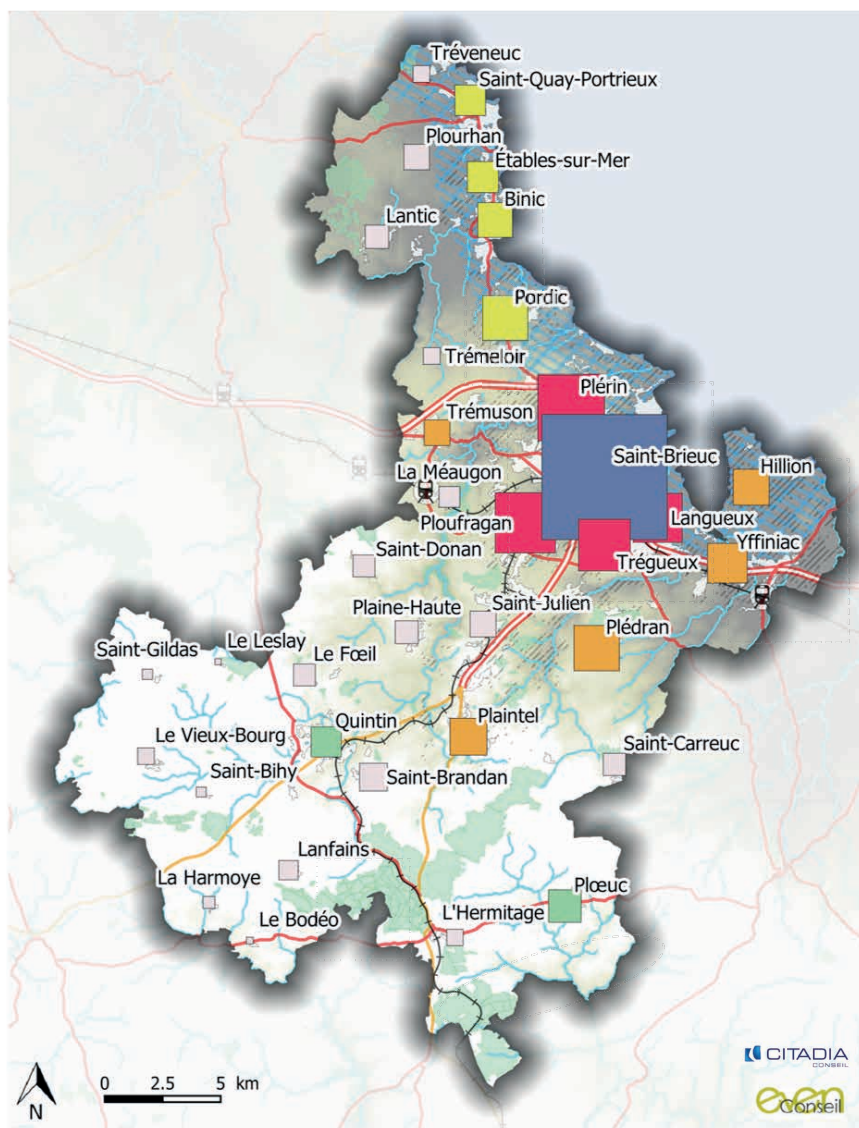
› Prendre en compte le littoral comme un socle du développement de l'Agglomération

Le littoral, du fait de son attrait naturel et paysager, joue un rôle majeur dans le développement de l'Agglomération : tourisme, développement résidentiel etc. La capacité d'accueil de ces espaces

sera au cœur des réflexions urbaines, environnementales et économiques.

› Poursuivre l'aménagement numérique

Le déploiement du haut débit a un impact direct sur le développement du territoire car il guide les choix résidentiels des ménages et l'implantation des entreprises. Les enjeux sont donc d'assurer une couverture numérique et téléphonique de qualité à l'échelle de l'Agglomération.



■ Pôle urbain principal

La Ville de Saint-Brieuc se distingue des autres pôles urbains par ses caractéristiques urbaines et ses dynamiques territoriales.

■ Pôles urbains

- Fonctions territoriales majeures (équipements de gamme majeure, emplois dans le secteur tertiaire, présence de cadres, etc.)
- Attractivité économique et résidentielle

■ Pôles relais

■ Pôles intermédiaires

- Fonctions territoriales intermédiaires (équipements de gamme intermédiaire, zones d'activités d'envergure, dimension commerciale, etc.)
- Attractivité économique et résidentielle

› La distinction entre pôle relais et pôle intermédiaire réside dans la densité de l'offre d'équipements et services ainsi que celle de l'emploi.

■ Pôles de bassin de vie

- Concentrent des fonctions territoriales intermédiaires et rayonnent au-delà

■ Pôle de vie locale

De taille variée, ces pôles regroupent des fonctions locales et structurent le développement communal. Leur relation aux autres pôles est différente en fonction de leur situation géographique (caractère périurbain, rural, etc.).

---- Fonctionnements locaux étroits « en conurbation » (tissus urbanisés contigus dépassant les limites administratives).

Une frange littorale qui influence fortement la structuration territoriale : majorité de pôles urbains et de pôles relais.

○ Communes déléguées



© Fabrice Picard

AXE 2 : Adopter une nouvelle stratégie de développement : adapter notre développement aux enjeux de demain

› Replacer l'environnement au cœur de l'aménagement du territoire

Les impacts sur l'environnement sont anticipés dans les décisions d'aménagement et d'urbanisation :

- Produire au moins 50 % des besoins en développements résidentiels et économiques au sein des espaces déjà urbanisés.
- Réduire, a minima, par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2022-2032 par (rapport à 2008-2018).

› Capitaliser sur les spécificités paysagères (terre, ville et mer)

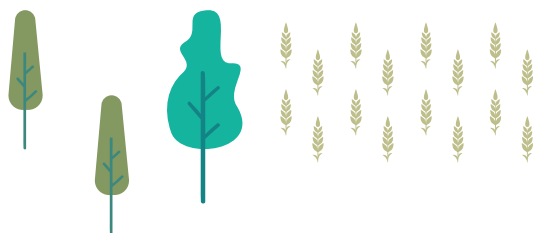
En lien avec son Plan Paysage, l'Agglomération souhaite s'appuyer sur ses spécificités paysagères pour offrir un cadre de vie attractif.

› Maintenir le patrimoine ancien d'intérêt et intégrer les nouveaux projets à leur environnement

Afin de valoriser son image, sa qualité de vie et son attractivité, l'Agglomération s'appuie sur son patrimoine remarquable et souhaite, via le PLUi, que les nouveaux projets soient adaptés au contexte local.

Le PLUi identifie plusieurs **secteurs « vitrines » qui seront au cœur de la stratégie d'aménagement** :

- Des secteurs urbains : Campus du Grand Mazier, Manoir Industrie, site de l'aéroport, Brézillet, etc.
- Des secteurs patrimoniaux, agricoles et naturels : Baie de Saint-Brieuc, Vallée du Douvenant, bois de Plédran, etc.



© Fabrice Picard



AXE 3 : Affronter les défis climatiques

› Préserver la biodiversité du territoire

La Trame Verte et Bleue (continuités écologiques terrestres et aquatiques) doit être maintenue et confortée sur le territoire pour ses **qualités environnementales et nourricières** au service de la biodiversité, pour son rôle dans le **stockage du carbone** et pour un **cadre de vie agréable**.

› Promouvoir une consommation sobre des ressources locales

Parmi les nombreuses ressources du territoire à préserver, **l'eau est au cœur de la stratégie du PLUi** notamment avec les objectifs suivants :

- **Retrouver un cycle de l'eau plus naturel** : limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Préserver les zones humides, ripisyles et haies bocagères afin de **préserver les fonctions épuratrices naturelles du territoire**.
- Favoriser le recours à des dispositifs permettant de **réduire les consommations d'eau**.

› Contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire

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**.

› Garantir un cadre de vie sain et sécurisé aux habitants

Le territoire de l'Agglomération est soumis à plusieurs 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 la **limitation de l'exposition des biens et des populations aux risques naturels en anticipant les effets du changement climatique**.





AXE 4 : Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux : proposer un cadre de vie sain et équilibré

› Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques (vieillesse de la population notamment)

Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite mettre en œuvre une **politique favorisant des centres-bourgs et des centres-villes animés et vivants, tout en promouvant une politique économe du foncier.**

› Accompagner les évolutions du parc de logements

En cumulant construction neuve et réhabilitation du parc existant, **le PLUi vise la production de 850 logements par an.** Cette production doit s'orienter vers une diversification des types de logements en étoffant la part de petits logements dans les secteurs qui en sont dépourvus.



› Repenser une mobilité plus durable

Il s'agit de multiplier les **modes de mobilités** afin d'**atténuer la prédominance de la voiture au profit des modes de déplacements dits alternatifs et/ou doux** (vélo, marche, covoiturage etc.).

Par ailleurs, la **finalisation du contournement sud-ouest (tronçon Merlet - Sépulcre) est une priorité** pour permettre la mise en place d'un système de déplacement plus durable (notamment au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc).

› Soutenir les équipements et services de proximité

La PLUi se fixe comme objectif **d'encadrer la localisation des équipements et services.** Leur création dans les centralités, en lien avec la desserte en transports collectifs et modes de déplacements doux, doit être privilégiée.





© Fabrice Picard



AXE 5 : Renforcer le rayonnement régional de l'agglomération

› Maintenir l'attractivité commerciale du territoire

Le PLUi se fixe comme objectif prioritaire de rééquilibrer le rapport entre commerce périphérique et commerce de proximité pour une meilleure complémentarité. Par ailleurs, il n'y aura **pas de nouveau pôle commercial d'envergure en extension de l'urbanisation.**

› 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 et à l'identité du territoire.

Les défis agricoles à venir sont nombreux. L'un des principaux sera **d'adapter les systèmes agricoles locaux aux évolutions environnementales.**

› Renforcer et structurer les sites industriels et artisanaux

Si de nouvelles zones industrielles pourront être créées (notamment dans le bassin de vie élargi de Quintin), l'agglomération travaillera à l'optimisation du foncier et à la limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.

› Renforcer les équipements, services et infrastructures de grande envergure

Le PLUi vise à **intensifier les échanges avec les grands pôles urbains bretons dans le but de conforter les équipements d'envergure.**

À cet effet, l'Agglomération porte notamment deux projets :

- **La restructuration du quartier du Grand Brézillet** pour créer un pôle économique attractif.
- **L'extension du campus Grand Mazier** afin de renforcer son attractivité.

› Inscrire la "Destination Baie de Saint-Brieuc" dans le réseau touristique breton

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, le GR 34, les cimes de Lanfains, le centre historique de Quintin, les forêts... font partie des richesses naturelles et patrimoniales qui participent à l'attractivité touristique de l'Agglomération pour en faire une destination touristique majeure en Bretagne.

PLUi

Saint-Brieuc Armor
Agglomération

**PLUS DE
RENSEIGNEMENTS**

urbanisme@sbaa.fr
02 96 77 60 75

La terre, la mer, l'avenir en commun

    saintbrieuc-armor-agglo.bzh

 **SAINT
BRIEUC
ARMOR**
AGGLOMÉRATION