



CITADIA
CONSEIL



EVEN
CONSEIL

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Réunion Publique

Présentation du PLUi avant arrêt
5, 12 et 25 octobre 2023

La terre, la mer, l'avenir en commun

    saintbrieuc-armor-agglo.fr



SAINT
BRIEUC
ARMOR
AGGLOMÉRATION



CONTEXTE

LA PHILOSOPHIE

- **Un projet co-construit** entre SBAA et les communes (>250 réunions)
- SBAA développe le projet de territoire, est garant du respect du cadre juridique et de la cohérence globale pour faciliter la mise en œuvre des projets
- **Les communes sont décisionnaires** et déclinent leurs ambitions et projets : travail des OAP, ajustements du règlement sur leur territoire, emplacements réservés...

QU'EST-CE QUE LE PLUI ?



UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

LE PLUi : UN DOCUMENT TRANSVERSAL



LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

On est ici



LE DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?

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

LE PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel territoire voulons-nous ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2035

LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

Comment atteindre notre but ?

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

LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Consultation des partenaires
- Enquête Publique -
Entrée en vigueur du PLUi

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

CONCERTATION

LA TRANSITION D'UN DOCUMENT VERS UN AUTRE

Aujourd'hui

COMMUNAL

- Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) : 26 communes
- Cartes communales : 2 communes
- Règlement National de l'Urbanisme (RNU) : 4 communes

2024 - 2025



2025

INTERCOMMUNAL

- Finalisation du dossier
- Arrêt du PLUi en Conseil Communautaire
- 3 mois de consultation des PPA et communes membres
- 1 mois minimum d'enquête publique
- Approbation du PLUi en Conseil Communautaire

- 1 document unique – Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- Qui décline le SCoT en cours de révision et qui harmonise les règles à l'échelle intercommunale

CADRE ET ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

2021 : Loi Climat et
Résilience



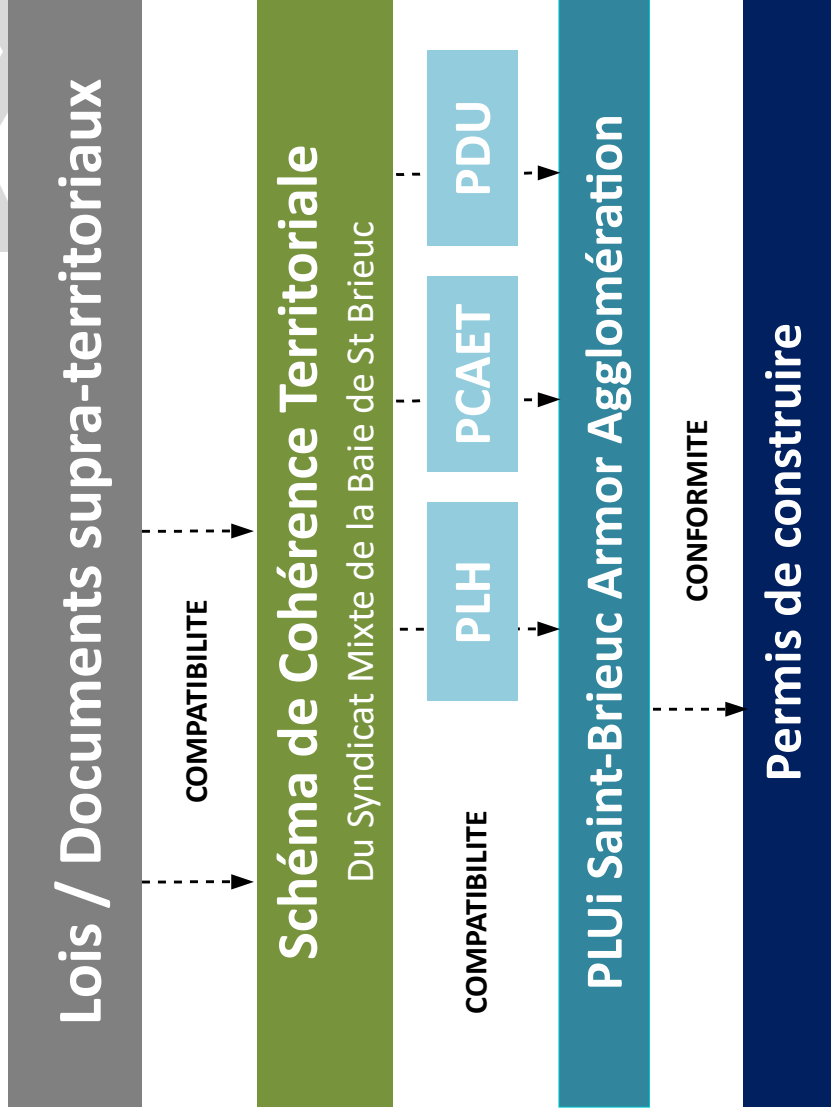
Avant 2024 : SRADDET
(Schéma régional d'aménagement, de
développement durable et d'égalité des
Territoires)



Avant 2027 : SCoT
(Schéma de cohérence territoriale)



Avant 2028 : PLUi
(Plan Local d'Urbanisme intercommunal)



The background of the page is a light gray map of a coastal region, likely the Côte d'Ivoire, with a white grid overlay. The map shows the coastline and internal land divisions.

LE PROJET DE PLUi

UN PROJET CONSTRUIT AUTOUR DE 5 GRANDS AXES

Axe 1



- L'ÉQUILIBRE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ET AU SEIN DE CHAQUE COMMUNE

Axe 2



- UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Axe 3



- LES DÉFIS CLIMATIQUES ET LA CAPACITÉ D'ADAPTATION DU TERRITOIRE

Axe 4

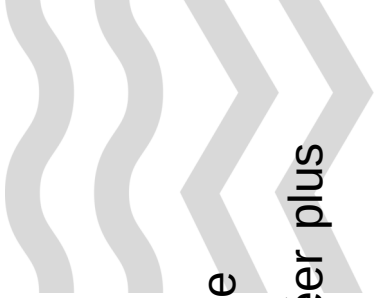


- L'ATTÉNUATION DES DÉSÉQUILIBRES SOCIAUX ET LA RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS

Axe 5



- LE RAYONNEMENT RÉGIONAL DE L'AGGLOMÉRATION



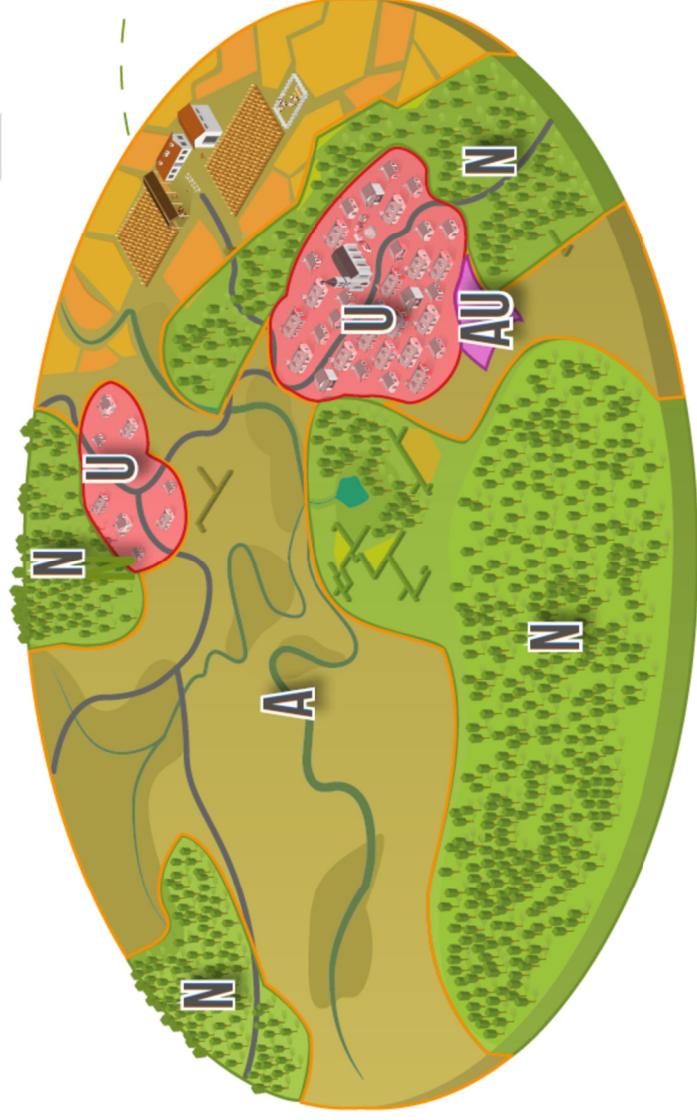
LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

- Protection de la **biodiversité**, trame verte et bleue et espace agricole
- Nouvelle stratégie économique pour **économiser le foncier** et créer plus de valeurs sur le territoire
- **+ 7 800 habitants d'ici 2034** en diversifiant l'offre de logements.
- **Valorisation du paysage, du patrimoine** et prise en compte des particularités locales
- **Priorité au développement dans les centralités**, articulation entre développement et capacités des réseaux et du milieu
- Réduction de 50 % de la consommation d'espaces par rapport à la période passée et production d'au moins 50 % des besoins au sein de l'enveloppe urbaine : efforts qui doivent être portés par l'habitat et l'économie
- Stratégie de **lutte contre le changement climatique** et d'adaptation à ce dernier

LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLUI

LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Des zones



Création de sous-secteur pour les zones spécifiques.
Exemple : Nf, Ne, Ay. Ces sous-secteurs appartiennent à la zone N ou A et auront des règles spécifiques.

LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLUI

LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

LE RÉGLEMENT ECRIT

Des prescriptions :



Espaces Boisés Classés



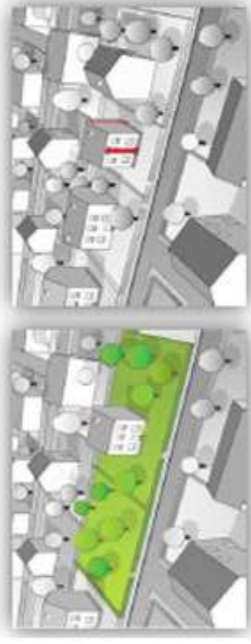
Haies à préserver



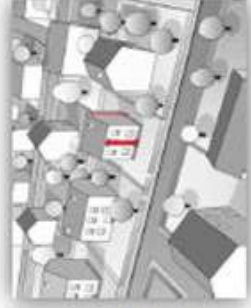
Zones Humides



Emplacements réservés



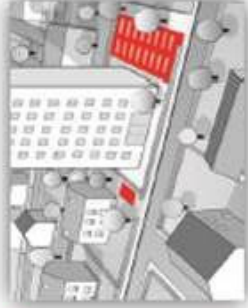
Espace vert



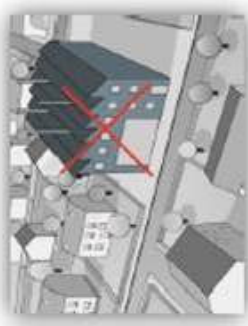
Gabarit



Aspect extérieur



Stationnement



Destination

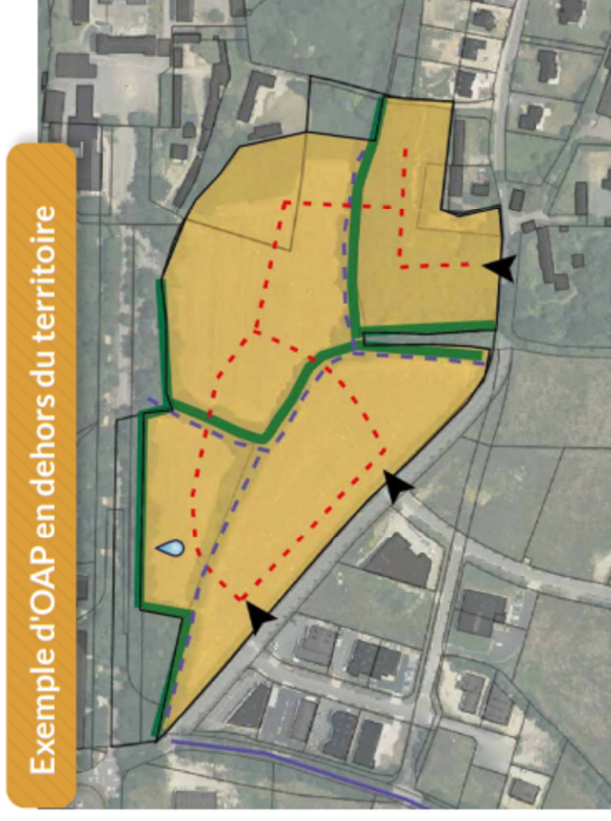
- Des règles qui s'imposeront aux nouvelles constructions et à l'aménagement de l'existant
- 90 % de la ville de 2034 est déjà là

LE CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU PLUI

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP sectorielles
- OAP thématiques

Ces OAP traduisent concrètement les projets communaux et sont co-construites avec les communes.



Principes d'occupation de l'espace

- Périmètre de l'OAP
- Espace à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- ▲ Accès principal à créer
- Voie structurante existante
- - - Voie interne à créer
- Cheminement doux existant
- - - Cheminement doux à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Talus arborés et haies à conserver
- 💧 Gestion des eaux pluviales



PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

LES MILIEUX NATURELS ET LEURS FONCTIONNEMENTS

La Trame Verte et Bleue

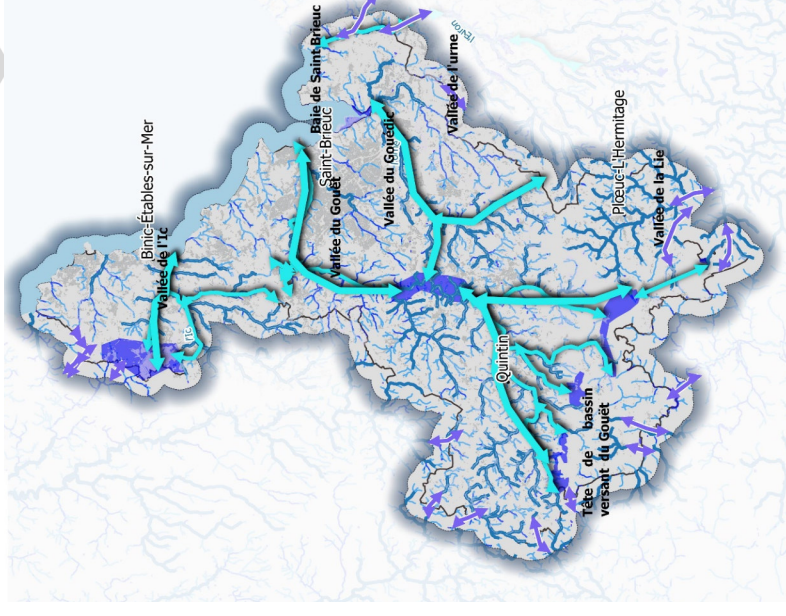
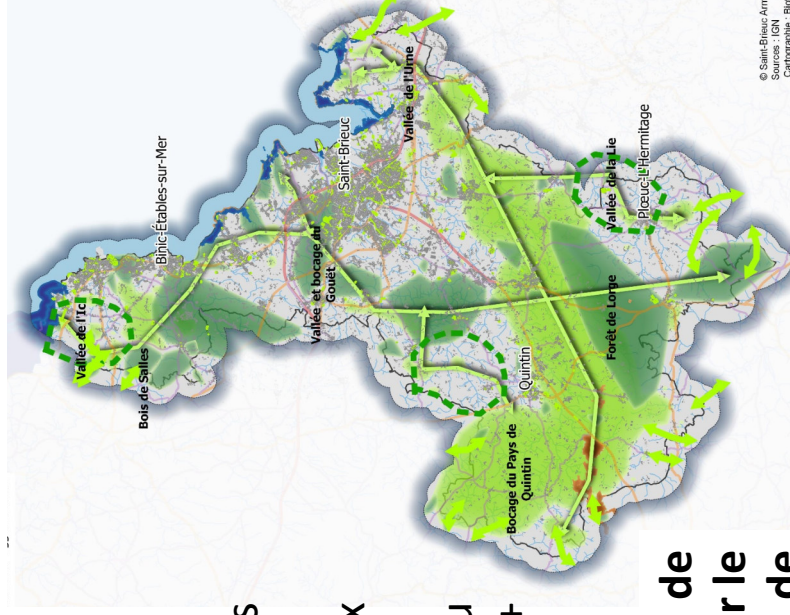
Identification de la Trame Verte et Bleue

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Outils

- Protection des haies et des talus
- Protection des principaux boisements
- Protection des cours d'eau et de leurs ripisylves + zones humides

Mise en place d'une palette de zones naturelles pour adapter le niveau de protection/valorisation



The background of the page is a light gray map of a coastal region, likely the Côte d'Azur in France. The map shows a complex network of roads and land parcels, with a prominent coastline on the left side. The title is centered over the map.

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Les grands principes de la Loi Littoral et les évolutions apportées par la Loi Elan

- **Objectif : préserver la côte et son accessibilité**
- Gradient de constructibilité en fonction de la proximité de la mer
- Evolution avec une approche jurisprudentielle

Loi ELAN :
Rôle du SCoT renforcé
Le PLUi « décline » / spatialise
Attention particularité de la Loi Littoral – elle s'applique à chaque autorisation d'urbanisme

Agglomération
/Village/SDU

Espaces proches
du rivage

Espaces
remarquables

Bande des
100 mètres

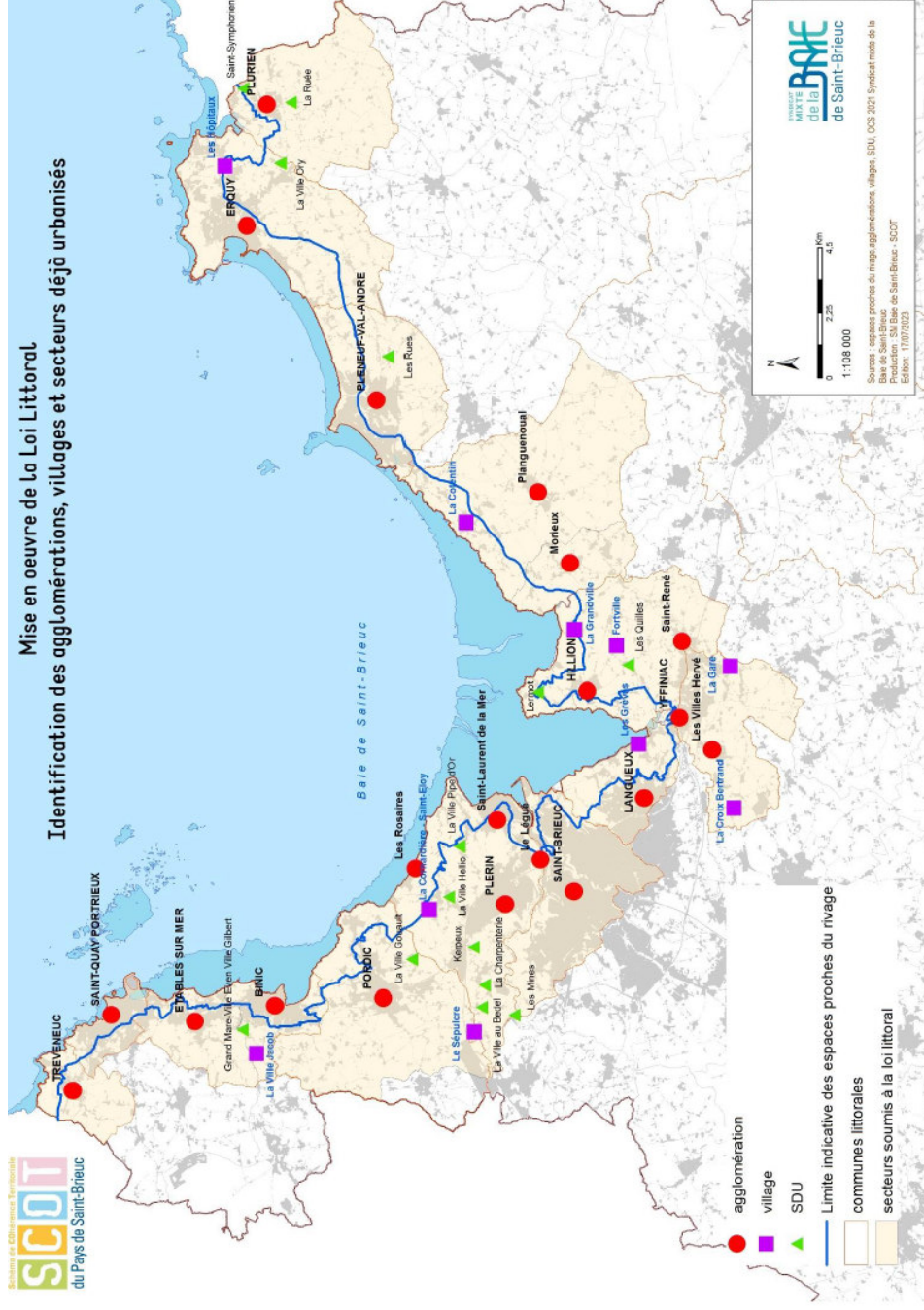
Espaces boisés
significatifs

Coupures
d'urbanisation



APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Le SCOT en cours de révision en parallèle de l'élaboration du PLUi



- SCOT : identification des agglomérations, villages et SDU
- PLUi : délimitation à la parcelle



LA MAITRISE DE L'URBANISATION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

CONSTATS :

- Tous les 10 ans, l'équivalent d'un département disparaît sous le béton
- Les espaces agricoles, naturels et forestiers **absorbent chaque année 30 % des émissions de gaz à effet de serre** d'origine humaine.



OBJECTIFS FIXÉS PAR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE :

« Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) pour 2050

Diviser par 2 la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031



CONCRÈTEMENT POUR LE PLUI :

- Limiter les surfaces à urbaniser prélevées sur les espaces agricoles naturels et forestiers.
- Encourager des projets d'aménagements alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social

RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Consommation moyenne d'espace passée /
Consommation moyenne d'espace projetée

2011-2021

54 ha
par an

2021-2031

-50%

27 ha
par an

2031-2041

-50%

13,5 ha
par an

2050

0 ha
ZAN

Agir sur deux leviers :



Habitat



Économie

LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE PROJETÉ

Le scénario démographique retenu : projet de rebond démographique

Objectif : continuer d'accueillir de manière mesurée de nouvelles populations

Maintenir les équilibres entre les générations dans un contexte national de vieillissement de la population

Population visée en 2034 : 159 800 habitants soit 7 800 habitants supplémentaires

Un scénario réaliste au vu de la capacité d'accueil du territoire :

- Ressources en eau
- Espaces disponibles
- Pression foncière sur certains espaces



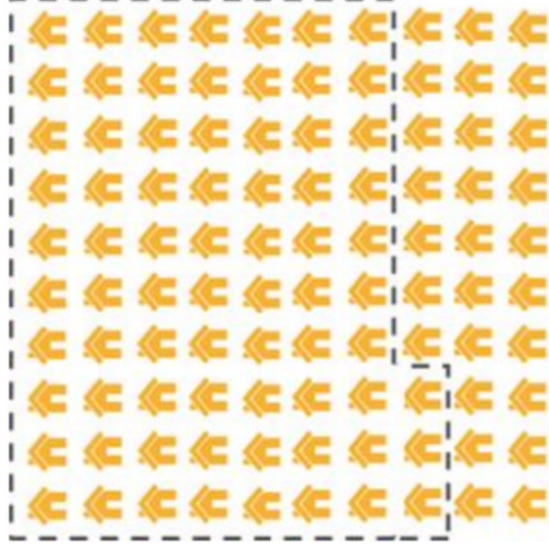
LES BESOINS EN LOGEMENTS

Créer une offre de logements nouvelle et massive à destination des séniors

1 - construire des petits et moyens logements adaptés aux séniors et proches des services.

2 – les personnes âgées pourront accéder à un logement adapté en quittant leurs maisons individuelles

3 - ... ce qui permettra aux ménages à profil familial de trouver la maison de ses rêves moyennant quelques travaux : le charme de l'ancien, un jardin assez grand et arboré, etc.

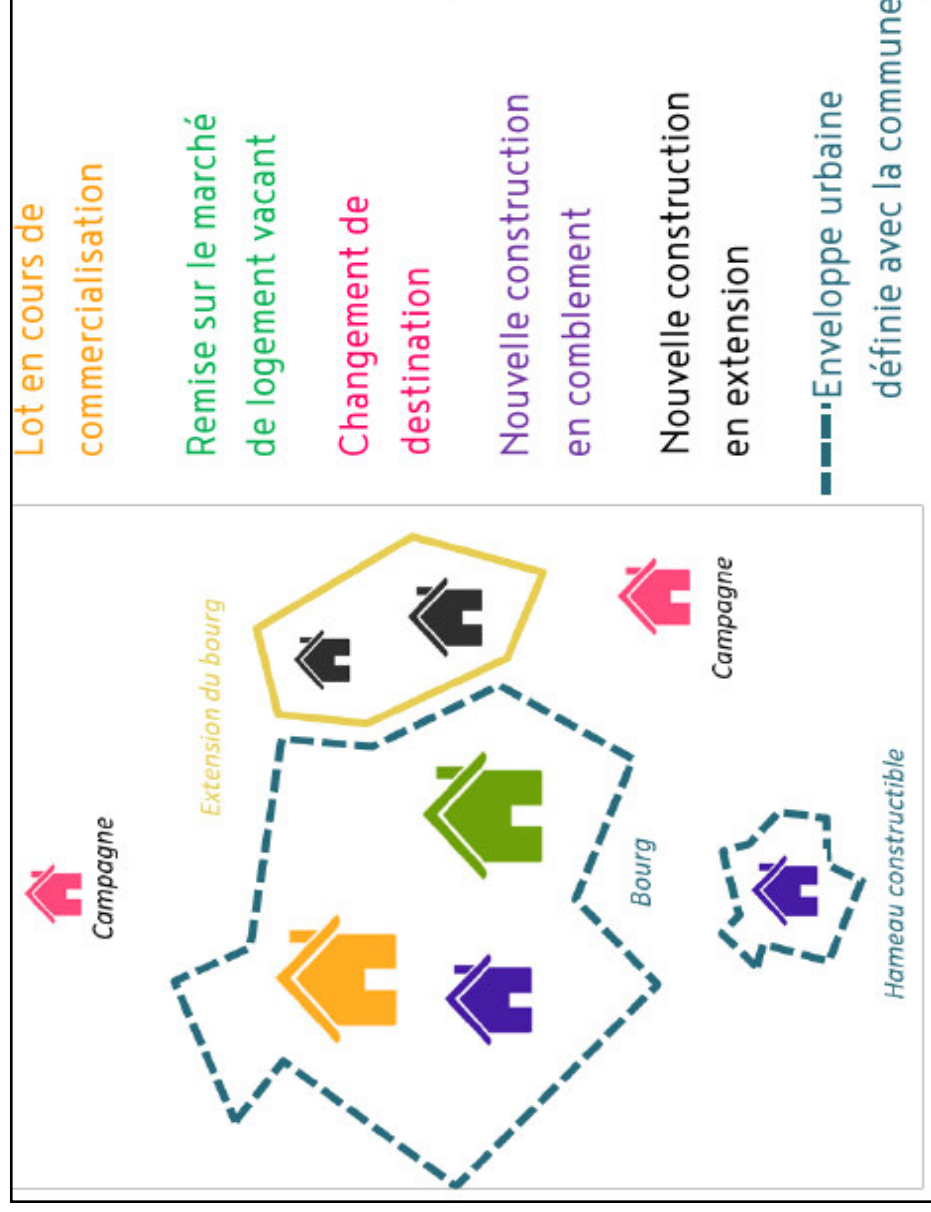


73 %
des logements
sont habités
par seulement
1 ou 2
personnes
(source : Insee, RP 2018)



AGIR SUR L'HABITAT

Où et comment construire ? Les principales évolutions

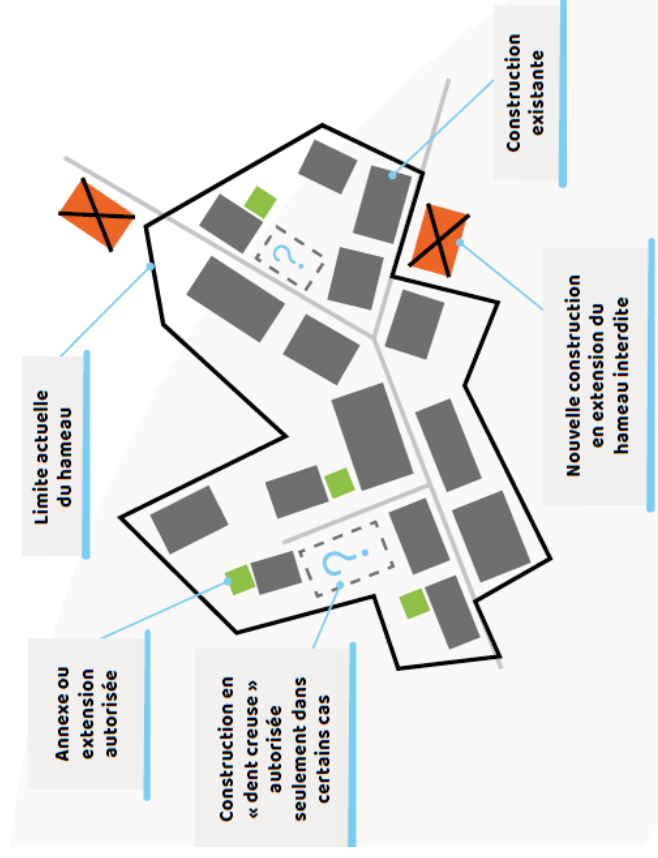
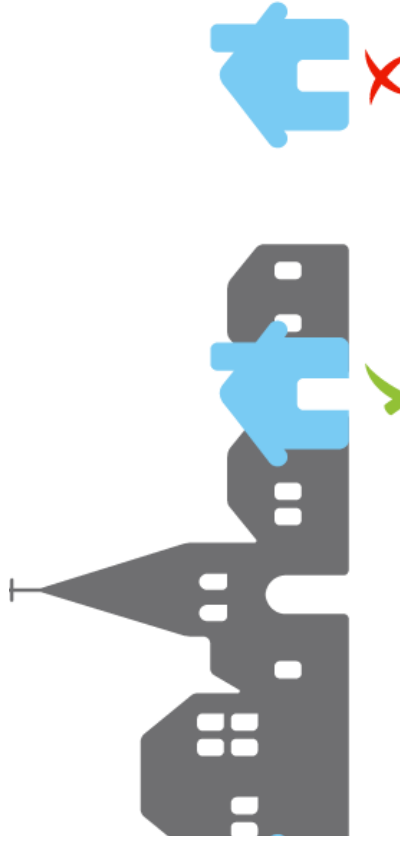


AGIR SUR L'HABITAT

Une urbanisation qui se resserre sur les villes et les bourgs

Des densités de constructions plus importantes

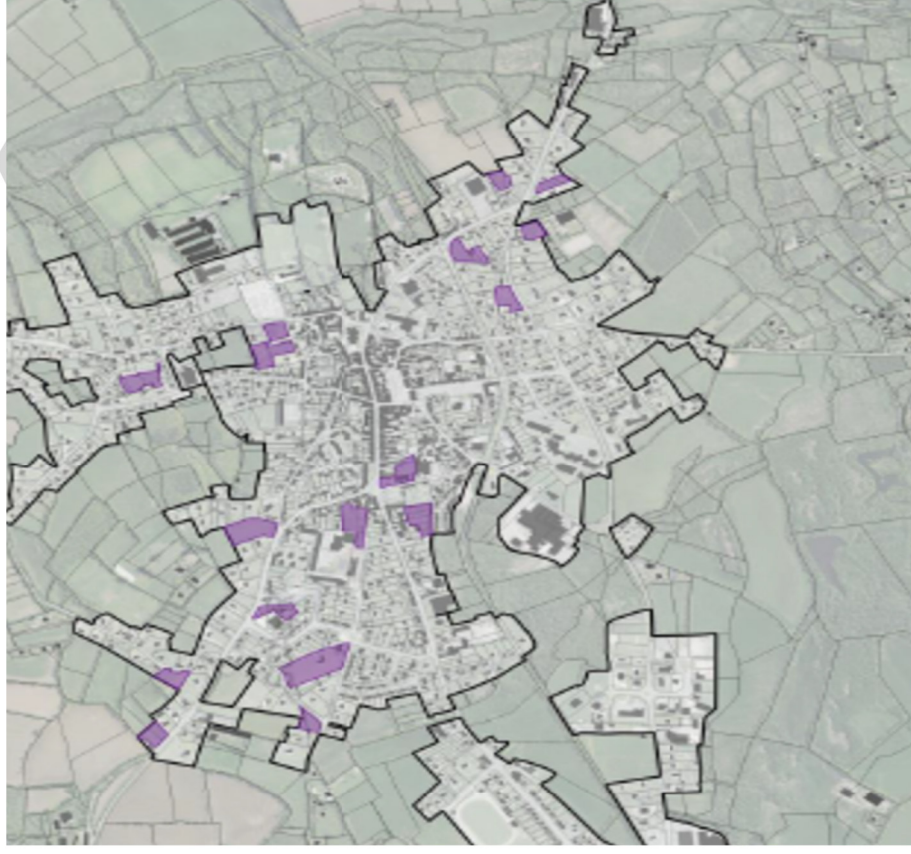
Une constructibilité en campagne réduite (hors commune littorale)



Dans le PLUi : 150 ha
urbanisables entre 2021 et 2034

LA DENSIFICATION DU BATI EXISTANT

Des règles de densité à respecter en cas de projet



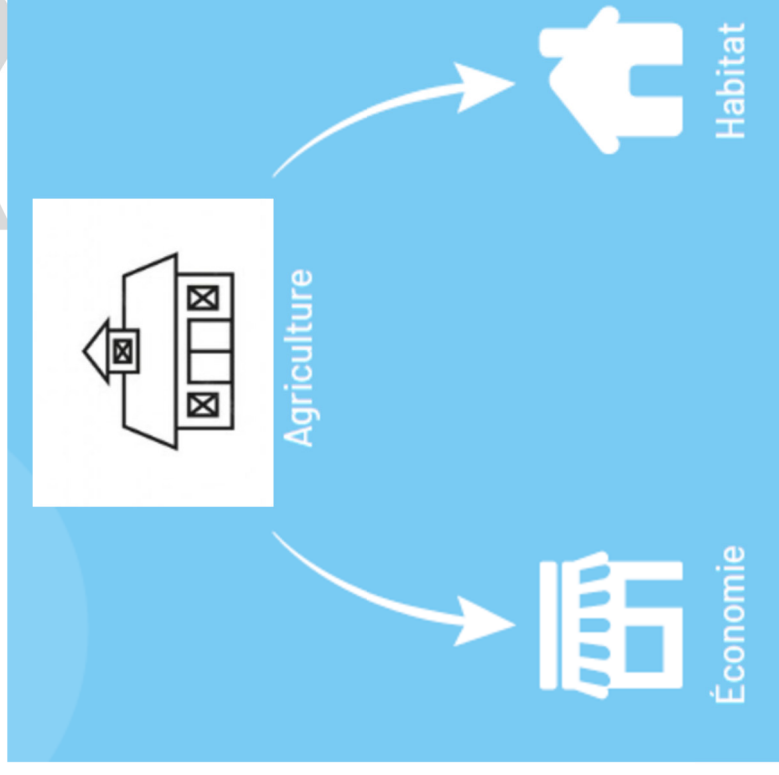
Exemples extérieurs au territoire

ZOOM SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

En zone agricole ou naturelle le PLUi autorisera la transformation d'un bâtiment agricole pour un autre usage = changement de destination.

Principaux critères fixés par le PLUi :

Identification sous conditions de répondre à plusieurs critères dont l'intérêt patrimonial

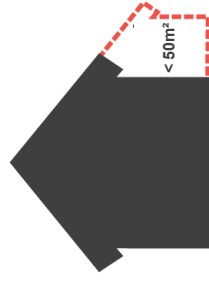


Dans le PLUi : Environ 2 000
bâtiments identifiés

ZOOM SUR LES HABITATIONS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

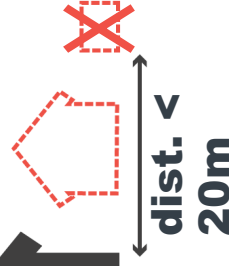
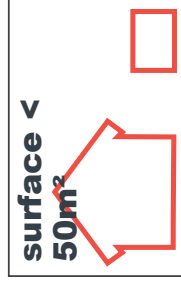


Pas de nouvelles habitations de tiers autorisées Extensions mesurées



Possibilité de créer 50m² de surface totale plancher supplémentaire, dans la limite d'une surface totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m²

Annexes



20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

AGIR SUR L'ÉCONOMIE

Commerce

- Revitaliser les centralités / Favoriser le commerces en centres-villes / centres-bourgs
- Pas de nouvelle zone commerciale en périphérie, développement limité des zones existantes



AGIR SUR L'ÉCONOMIE

Industrie et artisanat

Optimiser le foncier économique pour limiter les besoins en nouvelles zones et préserver les espaces agricoles et naturels

Objectifs :

- densifier les zones d'activités existantes,
- agir sur les friches,
- favoriser les mutualisations,
- encourager l'implantation d'activités sans nuisances dans les centres-villes et centre-bourgs.

**Dans le PLUi : 86 ha urbanisables
entre 2021 et 2034**



AGIR SUR L'ÉCONOMIE

Les activités isolées situées en espace rural

En zones **Agricole (A)** et **Naturelle (N)** :

- Principe : **pas de nouvelles constructions**
- Exceptions : des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation économique (les STECAL).





CALENDRIER ET PROCÉDURE



CALENDRIER DE FINALISATION

- **Début 2024** : Vote d'arrêt du PLUi en conseil d'agglomération
- **Printemps 2024** : Avis des communes + avis des Personnes Publiques Associées + diverses commissions des services de l'État
- **Rentrée 2024** : Enquête publique
- **Début 2025** : Approbation du PLUi en conseil d'agglomération

*... le PLUi sera évolutif
Des adaptations mineures
possibles tout au long de
sa durée de vie*

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

Plus d'infos :

concertation.plui@sbaa.fr

02 96 77 60 75

www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh : rubrique PLUi