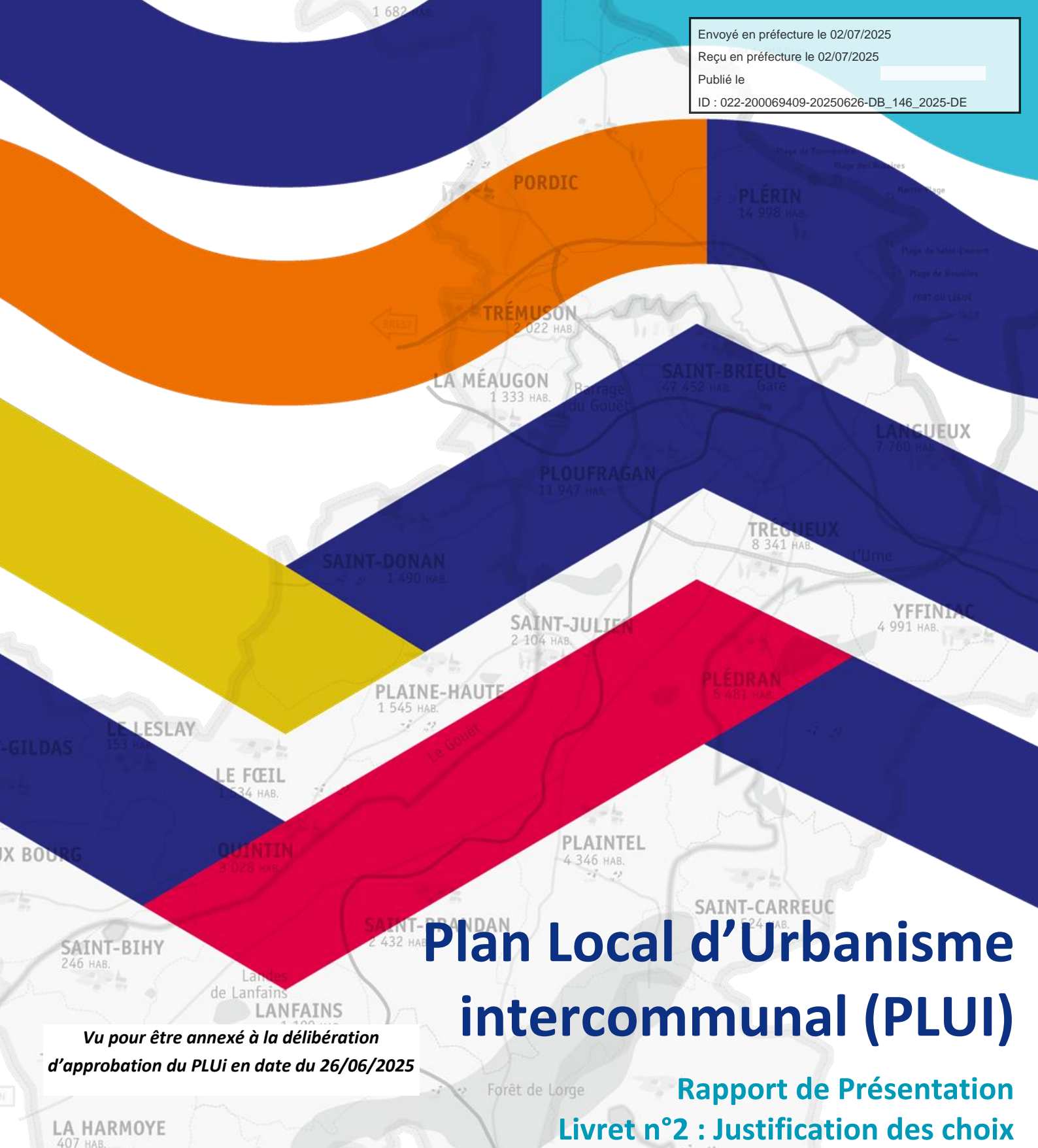


Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_146_2025-DE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUI en date du 26/06/2025*

**Rapport de Présentation
Livret n°2 : Justification des choix**

La terre, la mer, l'avenir en commun

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT
BRIEUC
ARMOR**
AGGLOMÉRATION

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
LE CONTENU DE LA PARTIE JUSTIFICATION DES CHOIX	4
LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES A L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :	5
LES ENJEUX DES PRINCIPALES " LOIS-CADRES " POUR LE PLUI	6
<i>Contexte législatif.....</i>	6
<i>Le lien de compatibilité SCoT - PLUi</i>	7
CHAPITRE 1 : LES CHOIX FONDAMENTAUX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES	9
SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
LES SCENARIOS ET LES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD	13
<i>Justification de la structure retenue pour construire le PADD</i>	13
<i>Le scénario retenu dans le cadre du PADD pour le développement de l'habitat.....</i>	23
<i>Le scénario retenu dans le cadre du PADD pour le développement économique</i>	36
<i>Le scénario retenu dans le cadre du PADD pour le développement des équipements et infrastructures</i>	46
<i>Méthodologie de définition de l'objectif de modération de la consommation d'espace</i>	49
<i>Bilan de la modération de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers projetée</i>	52
LE BILAN DES DISPONIBILITES FONCIERES EN COMPLEMENT DE L'ENVELOPPE URBAINE	54
OBJECTIF DE L'ETUDE	54
DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE	55
IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS	55
LES RESULTATS DE L'ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION	57
LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES ELEMENTS DE RANG SUPERIEUR	61
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC	61
LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS ET LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	61
LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL	62
<i>Analyse de la capacité d'accueil.....</i>	62
<i>La bande des 100 mètres</i>	68
<i>Les espaces proches du rivage.....</i>	69
<i>Les extensions de l'urbanisation.....</i>	77
<i>Les coupures d'urbanisation.....</i>	83
<i>Les espaces remarquables.....</i>	85
<i>Les espaces boisés significatifs.....</i>	87
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	89
PRESENTATION DES OUTILS MOBILISES DANS LE CADRE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU PADD.....	89
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>	90
<i>Le règlement graphique et littéral.....</i>	95
TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DU REGLEMENT ET DES OAP	99

<i>Axe 1 du PADD : L'équilibre des dynamiques territoriales à l'échelle de l'Agglomération et au sein de chaque commune.....</i>	<i>99</i>
<i>Axe 2 du PADD : Une nouvelle stratégie de développement.....</i>	<i>104</i>
<i>Axe 3 du PADD : Les défis climatiques et la capacité d'adaptation du territoire.....</i>	<i>125</i>
<i>Axe 4 du PADD : L'atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations.....</i>	<i>153</i>
<i>Axe 5 du PADD : Le rayonnement régional de l'Agglomération.....</i>	<i>169</i>
CHAPITRE 3 : DELIMITATION DES ZONES ET GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU REGLEMENT.....	201
<i>ANALYSE DETAILLEE DES ZONES DU PLUI.....</i>	<i>201</i>
<i>LES GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU REGLEMENT.....</i>	<i>204</i>
<i>Nouvelle structure réglementaire.....</i>	<i>204</i>
<i>Des règles au service du projet.....</i>	<i>204</i>
<i>LES GRANDS PRINCIPES DES ZONES.....</i>	<i>206</i>
<i>Justification des dispositions applicables aux zones urbaines (U).....</i>	<i>206</i>
<i>Justification des dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....</i>	<i>212</i>
<i>Justification des dispositions applicables aux zones agricoles (A).....</i>	<i>218</i>
<i>Justification des dispositions applicables aux zones naturelles (N).....</i>	<i>230</i>
<i>Justifications des règles associées aux prescriptions graphiques.....</i>	<i>240</i>

PREAMBULE

LE CONTENU DE LA PARTIE JUSTIFICATION DES CHOIX

Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans la justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation **avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** ;
- **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- **La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- **La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;
- **L'institution des zones urbaines** prévues par l'article R. 151-19, **des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20** lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Par ailleurs, cette partie doit également être établie au regard de l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal, ce point étant détaillé dans le livret du 5 du rapport de présentation.**

Ainsi, le présent livret 2 est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.

Le document renvoie au livret 1 du présent rapport de présentation, qui (respect de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme) :

- Expose les principales conclusions du diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Analyse l'état initial de l'environnement

Ainsi qu'au livret 3 dédié à l'évaluation environnementale comme demandé par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES A L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre l'intensification urbaine, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire.

Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Et des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

LES ENJEUX DES PRINCIPALES " LOIS-CADRES " POUR LE PLUI

CONTEXTE LEGISLATIF

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « Loi SRU ») du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les Lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la Loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les Lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou Loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi « ALUR », du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la Loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La Loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

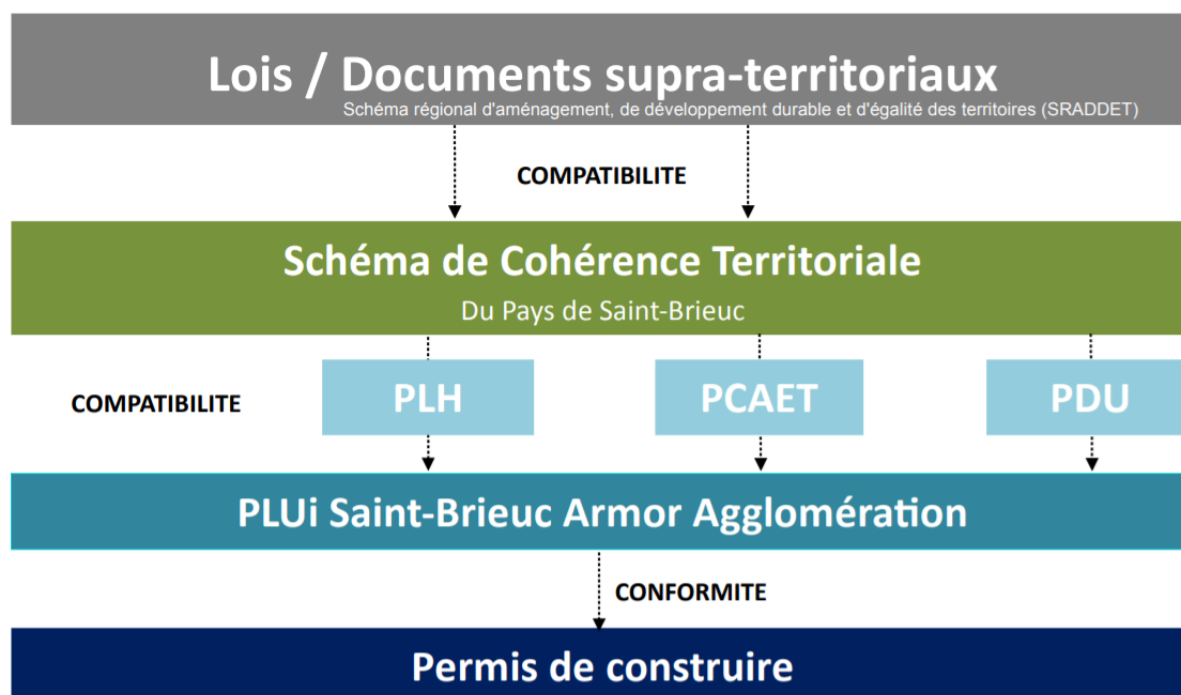
La Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi « Macron ») et la Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la Loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN »), adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, ainsi que des ajustements de la Loi Littoral.

La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi « Climat et résilience »), promulguée le 22 août 2021, fixe notamment un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif, il est attendu sur la période 2021-2031 une réduction de 50% de la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers au niveau national par rapport aux 10 années précédentes (2011-2021). A partir de 2031, une nouvelle phase s'ouvrira avec une trajectoire de réduction de l'artificialisation pour le moment non quantifiée. Cette trajectoire restant à préciser par les SRADDET et les SCoT. La Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a apporté quelques ajustements à la Loi Climat et Résilience. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être décliné dans le SRADDET régional avant le 22 novembre 2024, dans le schéma de cohérence territoriale avant le 22 février 2027

puis dans le PLUi avant le 22 février 2028.

La hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme



Le SCoT, document intégrateur, en vue notamment de la réalisation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux se doit de s'articuler avec les plans et programmes supra territoriaux portés par l'Etat, la Région, le Département, les Syndicats et autres organismes institutionnels. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet par rapport à des échelles territoriales plus grandes (Région, Département... France) ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...).

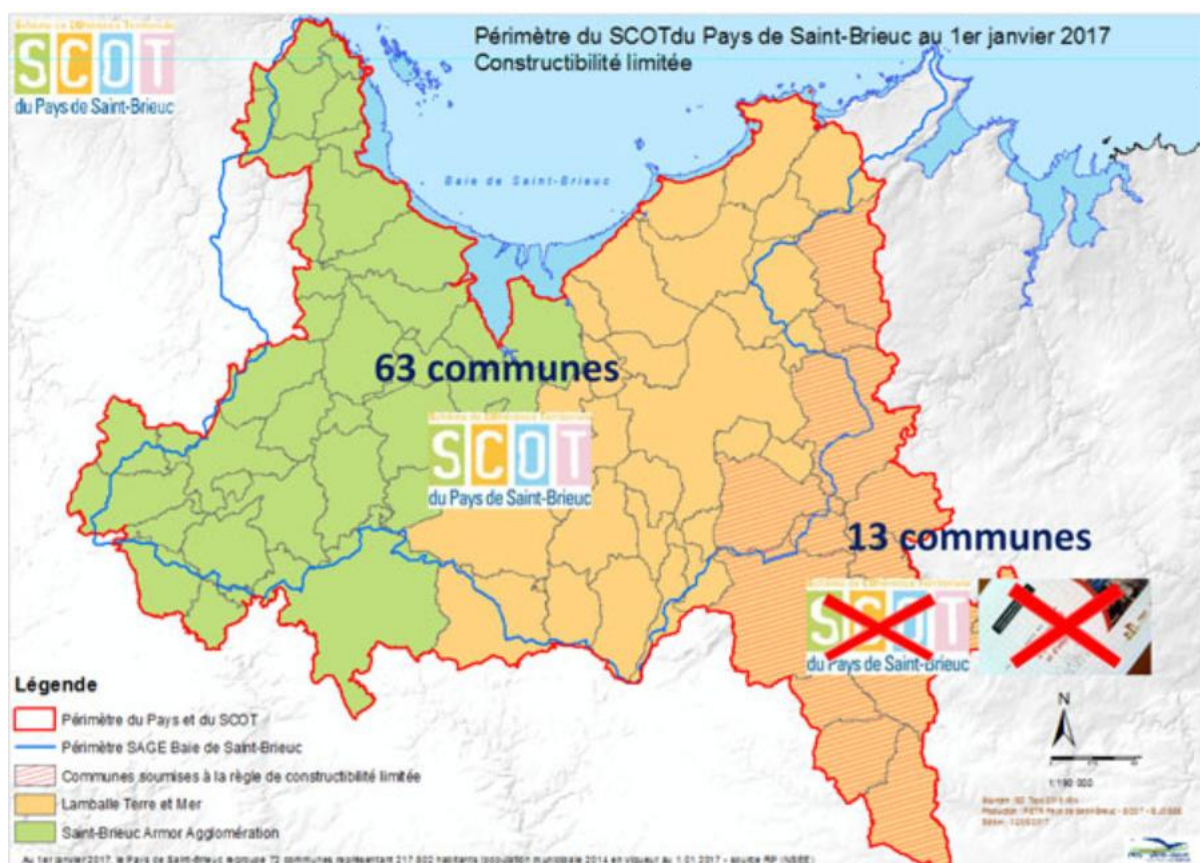
Le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025, le rapport de compatibilité avec ce dernier valant intégration des documents de rangs supérieurs au PLUi.

Par ailleurs le PLUi se doit d'être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH approuvé en 2019 pour la période 2019-2024, un nouveau PLH est en cours d'élaboration depuis novembre 2023 dont l'approbation est prévue fin 2025), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET approuvé en 2019) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU approuvé en 2019).

LE LIEN DE COMPATIBILITE SCOT - PLUI

Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025 est composé de 2 EPCI : Saint-Brieuc-Armor-Agglomération et Lamballe Terre et Mer et regroupe 70 communes.

Ce document de planification stratégique fixe des objectifs et orientations en matière de développement du territoire à horizon 2041. Le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'inscrit dans toute la partie Ouest du territoire du SCoT et dans une temporalité plus réduite de 10 ans et sur un pas de temps différents : 2025-2035. Le PLUi est subordonné au SCoT via un lien de compatibilité.



Périmètre du SCoT du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc depuis 2017

Ce projet de SCoT tient compte des dernières évolutions législatives (loi ELAN ayant créé les secteurs déjà urbanisés en communes littorales, mise en place des SIP – secteurs commerciaux d’implantation périphérique etc.) et la dernière version des documents cadres (SRADDET Bretagne dans sa version compatible avec la Loi Climat et Résilience d’août 2021).

CHAPITRE 1 : LES CHOIX FONDAMENTAUX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD occupe une place centrale (pivot) dans le PLUi, entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlements graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

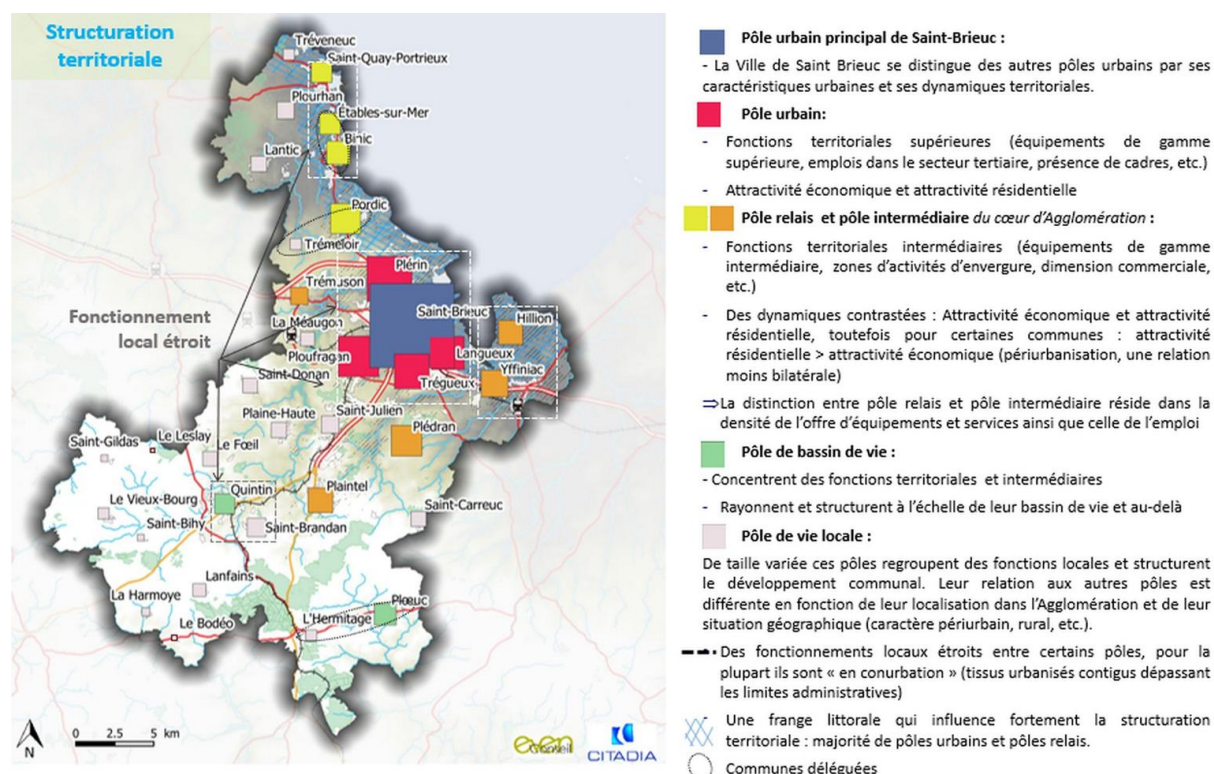
Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective : choix d'un scénario de développement ;
- La prise en compte du SCoT et de la Loi Littoral.

SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les cartes ci-après synthétisent et spatialisent les différents enjeux thématiques et transversaux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Une armature territoriale spécifique



Un rayonnement des pôles à l'échelle départementale et locale

Rayonnement des pôles



Un rayonnement départemental et régional (réseaux de villes-moyennes bretonnes) du **pôle urbain principal** (ville centre Saint-Brieuc)...

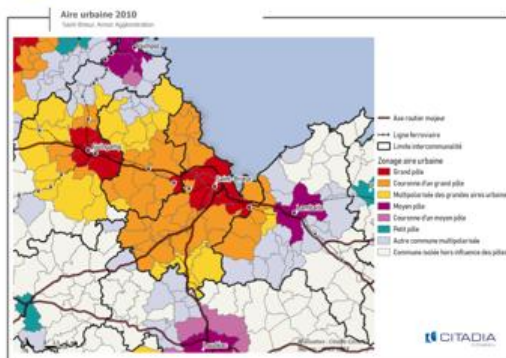
... appuyé par les pôles urbains et pôles relais.

=> L'ensemble constitue le « **cœur d'Agglomération** », comprenant la ville centre et les communes de la première couronne, générateur des principales dynamiques territoriales;

Un rayonnement de la **façade littorale** constituée de pôles urbains, relais et intermédiaires. Un rayonnement différent en fonction des pôles notamment en lien avec l'attractivité touristique. Rayonnement à trois échelles : locale, départementale et régionale;

Un rayonnement local du bi-pôle Quintin-Gare de Saint-Brandan sur la partie sud-ouest du territoire;

Un rayonnement local du pôle de Plœuc-l'Hermitage sur la partie sud-est du territoire et à l'extérieur



Trois réalités territoriales distinctes

Trois systèmes territoriaux complémentaires



Quelques exemples de défis partagés :



La vitalité des centralités :

- Revitalisation des centralités rurales et périurbaines,
- Repositionnement et rééquilibrage de la vitalité des centralités urbaines,
- Pérennisation de la vitalité tout au long de l'année de certaines vitalités,



Grands paysages et nature en ville :

- Connexion avec les vallées
- Lien et usage aux franges urbaines
- Maintien et valorisation des vues sur les Grands Paysages



Le patrimoine bâti :

- Gestion du patrimoine bâti agricole dont la valorisation du bâti en campagne
- Valorisation du patrimoine bâti par la diversification des formes urbaines et/ou préservation du patrimoine des centres
- Cohérence architecturale et urbaine des tissus urbanisés

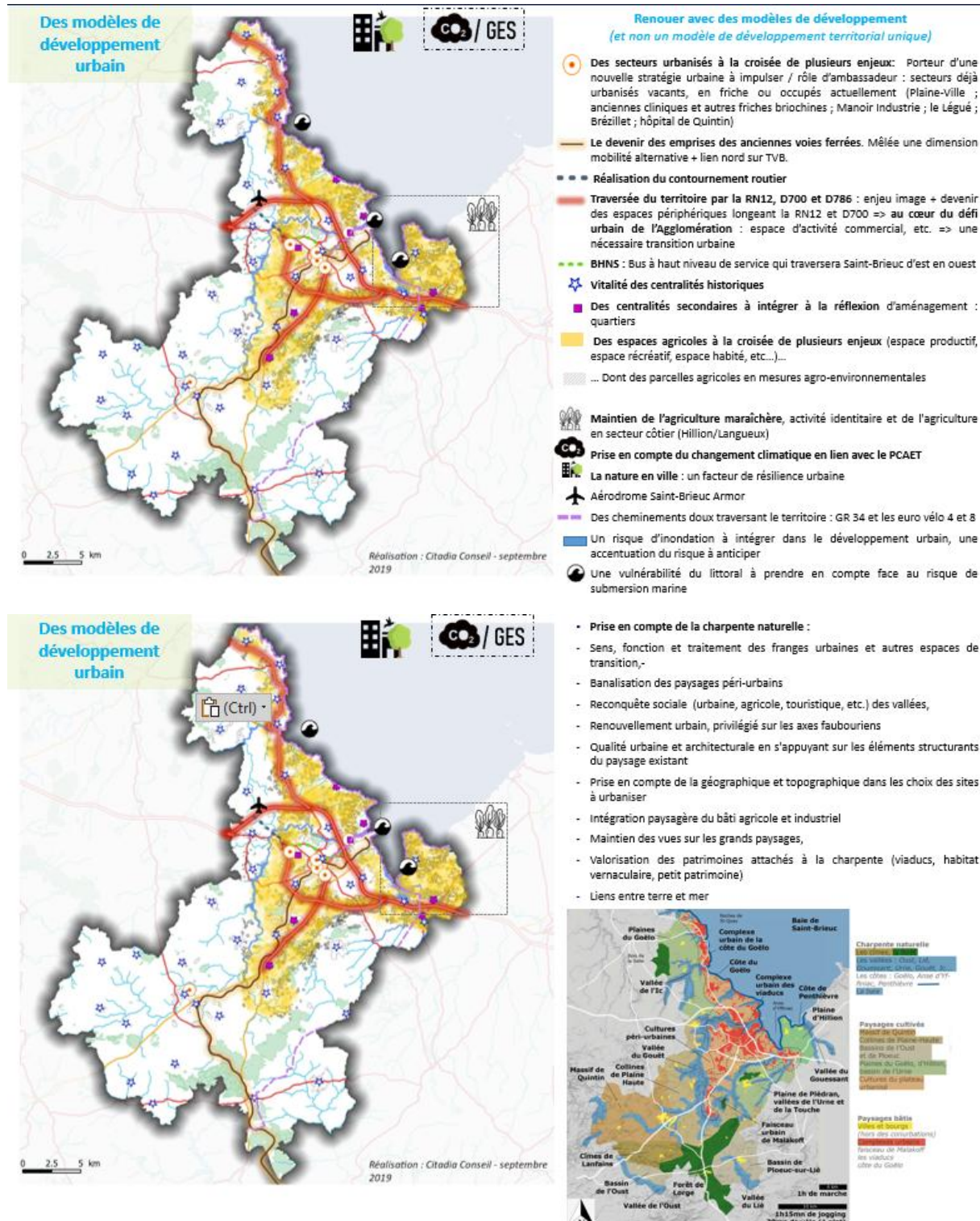
Il ne s'agit pas de comparer les modes de vie les uns par rapport aux autres mais de les « combiner », de jouer la complémentarité pour offrir des modes de vie différents à l'échelle de l'Agglomération.

Approche territoriale différenciée garante des grands équilibres et de la cohérence globale

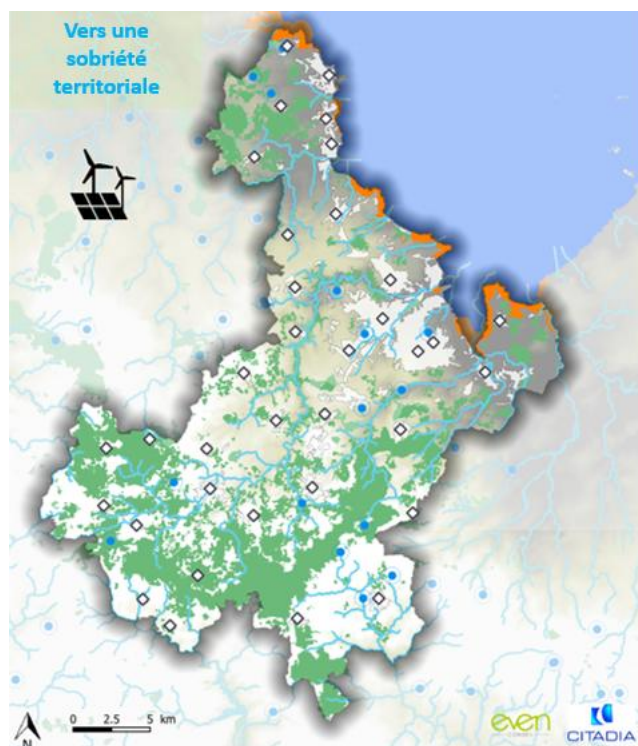
Les systèmes territoriaux complémentaires comme **Socle de la caractérisation du développement territorial** :

- Une lutte contre la banalisation des offres résidentielles
- Une offre variée de choix résidentiels
- Une réponse territoriale adaptée aux différences locales (nécessite des partis pris d'aménagement / des partis pris politiques)
- Une mise en réseau de l'armature territoriale
- Etc.

Une indispensable prise en compte de la géographie physique et sociale







Une nécessaire sobriété territoriale



Engager le territoire dans une transition

• Une gestion durable de la ressource en eau et des milieux naturels :

-  Garantie d'une qualité de l'eau potable par la préservation des captages d'eau potable du territoire
-  Maintien de la qualité des milieux aquatiques et marins en faveur des continuités écologiques
-  Préservation des paysages et milieux écologiques forestiers, bocagers et de landes, milieux humides
-  Préservation des milieux naturels littoraux et de leurs qualités écologiques au regard de l'attractivité touristique, économique et résidentielle


• Un développement sobre et durable

Centralités et milieux urbains :

Promotion d'une armature et d'un parc bâti efficaces énergétiquement et sobres en matériaux

Promotion d'un territoire des « courtes distances », confortement des déplacements doux pour limiter les émissions de GES et consommations énergétiques, développement des infrastructures de modes actifs en site propre

Gestion durable de l'assainissement, des eaux pluviales et de la consommation/distribution en eau potable

 Maintien de la trame forestière et bocagère, sources énergétiques et puits de carbone

Ensemble du territoire :

Valorisation des ressources naturelles et développement des énergies renouvelables

Anticipation du changement climatique et ses effets

LES SCENARIOS ET LES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion transversale autour de plusieurs démarches prospectives menées à l'échelle de SBAA et dont le PLUi est le réceptacle :

- *Le projet de territoire 2019-2030 (voté en 2018 et actualisé en 2021) ;*
- *Le plan de déplacements urbains (voté en 2019) ;*
- *Le programme local de l'habitat (voté en 2019) ;*
- *Le plan climat aire énergie territorial (voté en 2019) ;*
- *Le schéma de gestion durable du foncier économique (voté en 2023).*

Plusieurs scenarii décrivant les degrés d'ambitions et d'exigences propres à chaque démarche et thématique ont permis de construire le scénario central de développement du PLUi qui centralise l'ensemble de manière transversale. Ces scenarii ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD. **À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :**

- *Démographie : quelles perspectives d'ici à 2034 ? Comment répondre aux besoins ?*
- *Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?*
- *Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?*
- *Potentiel de développement économique : comment le révéler ?*
- *Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?*
- *Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?*
- *Quels impacts environnementaux du projet ?*
- *Quelles échelles et quelles temporalités ?*

JUSTIFICATION DE LA STRUCTURE RETENUE POUR CONSTRUIRE LE PADD

Le PADD se structure de telle sorte qu'il :

- **Définit les conditions d'un nouvel équilibre territorial (positionnement de l'agglomération vis-à-vis des territoires voisins, équilibre entre ville-centre et périphéries, équilibre entre littoral et rétro-littoral, entre polarités et ruralité...)**

Il s'agit d'affirmer la structure du territoire, en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT en cours de révision du syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc avec l'armature territoriale suivante :

- **Un pôle urbain principal, Saint-Brieuc**, autour duquel gravitent **des pôles urbains** (Langueux, Plérin, Ploufragan et Trégueux). Cet ensemble de cinq communes forme **le cœur d'Agglomération**. Au travers du PLUi et des autres démarches transversales menées par l'Agglomération, l'objectif poursuivi pour cet ensemble sera de renforcer la ville centre de Saint-Brieuc pour lui permettre de retrouver une dynamique démographique pérenne et rechercher une interaction constructive avec les autres communes du cœur d'Agglomération. Plusieurs démarches sont en cours sur Saint Brieuc (Opération de Revitalisation de Territoire, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, programme Action Cœur de Ville, Foncière commerce... etc.) et le PLUi devra les intégrer pour renforcer le dynamisme de la ville centre. Ce renforcement est indispensable à la dynamique de développement de l'Agglomération et à son rayonnement. Les quatre autres communes du cœur d'agglomération doivent, par leurs interactions, conforter cet ensemble et assurer des complémentarités avec le pôle urbain principal.

- **Les pôles de bassin de vie** composés de Quintin et Plœuc-l'Hermitage sont distants du cœur d'agglomération mais assurent, par leurs fonctions territoriales, la structuration du sud du territoire de SBAA. Le PADD du PLUi cherche à conforter leurs rôles pour assurer un relais de proximité pour l'ensemble de la partie sud du territoire.
- **Les pôles relais et intermédiaires du cœur d'Agglomération** que sont Binic-Etables-sur-mer, Hillion, Plaintel, Plédran, Pordic, Saint-Quay-Portrieux, Trémuson, Yffiniac partagent des enjeux et des missions variés. Ils se retrouvent sur un constat partagé de présence de fonctions territoriales intermédiaires (équipements de gamme intermédiaire, zones d'activités d'envergure, équipement commercial, attractivité touristique etc.) et visent le confortement de ces fonctions en respectant les caractéristiques intrinsèques de chacun de ces pôles.
- **Les pôles de vie locale** correspondant aux autres communes de l'agglomération non citées dans les catégories précédentes. Elles présentent des tailles, fonctions et structurations variées. L'objectif du PLUi est de conforter les caractéristiques propres sur sa durée.

- **Identifie clairement ses richesses pour mieux capitaliser sur celles-ci et in fine mettre en valeur le territoire**

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération se distingue par un cadre de vie particulièrement riche et vecteur d'une image de qualité (baie de Saint-Brieuc, sites patrimoniaux remarquables de Quintin et Saint-Brieuc, stations balnéaires du sud Goëlo, forêt et cimes du sud etc.). Ainsi, la collectivité entend s'appuyer sur ces qualités intrinsèques pour inscrire le projet dans une démarche intégrée. La façade littorale fait l'objet d'une attention particulière liée à la fragilité des milieux naturels remarquables en présence ou encore aux multiples usages qui s'y déroulent : tourisme, activités portuaire, conchyliculture, ... Mais le territoire identifie également la force de son arrière-pays en transition vers des espaces ruraux à dominante agricole et à l'identité patrimoniale et paysagère préservée. Globalement Saint-Brieuc Armor Agglomération se donne pour objectif de préserver et mettre en valeur la charpente agricole et naturelle de son territoire dans un souci de qualité du cadre de vie.

Le PADD s'articule autour de 5 axes traitant des enjeux évoqués en introduction. Ces chapitres sont déclinés par objectifs clefs et l'ensemble porte une ambition forte en matière de sobriété foncière et de lutte contre les changements climatiques. Le projet de PLUi se veut ainsi un outil 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.

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

a) Se structurer à 32 communes pour mieux se développer

Cette orientation permet à SBAA de préciser l'armature territoriale définie ci-avant et les objectifs relatifs à

chaque échelon. Cette armature sert de base pour territorialiser plusieurs objectifs chiffrés du PADD détaillés ci-après.

b) Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives

Après avoir fixé une organisation globale du territoire à travers l'armature définie dans le point précédent, Saint-Brieuc Armor Agglomération précise la structuration du développement territorial au sein de chaque commune. Le PADD définit la notion de centralités (principales et secondaires) correspondant aux centres-villes, centres-bourgs et quartiers centraux concentrant les principales fonctions nécessaires à la vie quotidienne (équipements, commerces, services, espaces publics, ...). Cette définition s'appuie largement sur les prescriptions définies par le SCoT qui localise à son échelle les centralités principales et secondaires du territoire. Cette structuration des centralités à l'échelle communale sert de base pour territorialiser le développement futur du territoire qui doit se faire de manière préférentielle au sein voire en continuité de ces centralités. A terme cette orientation centrale du PADD doit permettre d'agir sur vitalité de centralités du territoire (commerciale, sociale, économique, ...) et conduire à créer de la proximité à l'échelle de l'ensemble du territoire.

c) Prendre en compte le littoral comme un élément structurant du développement de l'Agglomération

A travers son PADD, Saint-Brieuc-Armor-Agglomération affirme vouloir développer une approche globale de son littoral 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 de l'arrière-pays. Le PADD se veut également un point d'appui pour la traduction des futurs paramètres de la Loi Littoral (bande des 100 mètres, espace proche du rivage, ...), l'objectif étant de ne pas sanctuariser l'interface littorale mais d'encadrer et concilier entre elles les activités présentes sous le prisme des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et des travaux menés par le SCoT révisé en parallèle de l'élaboration du PLUi.

d) Intensifier l'aménagement numérique

Les communications numériques sont une des thématiques obligatoires dont doit s'emparer le PADD d'un PLUi. Afin de fixer des orientations en la matière, Saint-Brieuc Armor Agglomération reprend les dispositions des documents cadres sur le sujet en posant un objectif de déploiement du haut et très haut débit à l'échelle de l'Agglomération.

Axe 2 : Une nouvelle stratégie de développement

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

En affirmant et définissant dans l'axe précédant la notion de centralité, Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite axer de manière préférentielle son développement futur au sein des centralités dans un souci de proximité. Cette stratégie d'aménagement doit permettre de conforter la vitalité des centralités avec une production de logements accentuée et une plus grande intensification urbaine sur ces espaces. Cette orientation constitue le levier principal pour modérer la consommation d'espace et l'artificialisation des sols dans un contexte d'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. Pour tenir cette trajectoire sur la durée du PLUi, il sera nécessaire de réaliser à minima 50% de la production de logements et des besoins économiques au sein des espaces déjà urbanisés bâtis ou non bâtis. Cet objectif déterminant permettra ainsi, d'ici 2031, de diviser à minima par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2011-2021 et de tenir la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience sur ses dix premières années d'application (2021-2031). Pour la période 2032-2034 (dernières années du PLUi), dans le respect de la trajectoire ZAN imposée par la Loi Climat et Résilience, la baisse de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers se poursuit, en diminuant de nouveau de 50 % la moyenne annuelle d'hectares consommables.

Ce scénario quantitatif est ventilé territorialement en fonction de l'équilibre recherché par l'Agglomération entre ses différents niveaux de polarités définis ci-avant et en fonction des contextes locaux propres à chaque commune.

Tableau récapitulatif des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sur la durée du PLUi

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 <i>soit 27,1 ha par an en moyenne</i>	41 ha <i>soit 13,6 ha par an en moyenne</i>	312 ha

Ces enveloppes foncières sont nécessaires pour répondre à la demande de logements et des acteurs économiques notamment. Malgré tout, la localisation de ces secteurs de consommation foncière se fera de manière respectueuse des enjeux environnementaux et agricoles en appliquant de manière anticipée le principe « éviter, réduire, compenser ».

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

Conscient que le territoire dispose d'un patrimoine paysager remarquable et varié, le PLUi vise à maintenir les caractéristiques des trois grandes entités paysagères à l'échelle du grand paysage. Ainsi, les cônes de vue ou les points marquants du paysage (arbres remarquables, vallées ...) ont vocation à être préservés. La trame agro-paysagère et le maillage bocager emblématique du territoire font également l'objet d'une attention particulière. La prise en compte paysagère des espaces bâtis est abordée, du point de vue de la diversité des contextes urbains du territoire (secteurs urbains, littoraux et ruraux) et des éléments constituant des limites d'urbanisation essentielles à prendre en compte dans le développement urbain programmé sur la durée du PLUi.

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

Saint-Brieuc Armor Agglomération réaffirme la nécessité de conjuguer harmonieusement développement urbain et préservation de l'identité rurale et patrimoniale du territoire. Pour répondre à cet objectif, le PADD intègre des principes de maîtrise de l'urbanisation en prenant en compte le patrimoine au sein des centres-bourgs et villages, la qualité paysagère des espaces de transition entre ville et campagne, la requalification des friches, le maintien des coupures d'urbanisation et la préservation du patrimoine bâti remarquable.

d) Multiplier les approches territoriales afin qu'elles soient adaptées aux contextes locaux

Conscient que le territoire présente des contextes communaux variés et dans un souci de répondre au mieux au projet de développement des communes, Saint-Brieuc Armor Agglomération a souhaité affirmer une orientation dédiée à l'adaptation des approches par rapport aux contextes locaux. Cette orientation doit permettre d'adapter les besoins de développement des communes du sud du territoire qui n'ont pas connu un historique de développement de l'urbanisation similaire aux autres communes du cœur d'Agglomération, de première couronne et du littoral (centralité réduite, développement en diffus plus important, ...), tout en affirmant que la priorité de développement pour l'ensemble des communes du territoire reste les centralités définies par le SCOT.

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

a) Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire

A travers l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, Saint-Brieuc Armor Agglomération affiche

clairement son ambition de préservation de l'ensemble des milieux naturels (cours d'eau, boisements, réservoirs de biodiversité, espaces protégés...). Le projet porte également une attention sur les milieux plus ordinaires mais qui nécessitent une protection accrue tels que les zones humides ou encore les espaces de nature en ville.

b) Promouvoir une consommation sobre des ressources locales, notamment la ressource en eau

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est particulièrement marqué par la présence de l'eau et est dépendant à plusieurs titres des usages qui en sont faits : alimentation en eau potable, assainissement, Loisirs, baignade, conchyliculture ... La fragilité de cette ressource en eau est prise en compte dans le PLUi par une démarche visant à répondre aux problématiques de capacité d'accueil du territoire. Pour cette raison, le PADD fixe pour principe l'adéquation entre capacités épuratoires et développement du territoire. Il s'intéresse également au cycle de l'eau, notamment en milieu urbain en insistant sur l'emploi de dispositifs de gestion alternative et à la parcelle des eaux pluviales.

Le PADD vise également à anticiper les besoins à venir de gestion des déchets dans le document d'urbanisme. La réponse apportée passe ainsi par l'intégration de cette problématique dans les futurs sites de projet et la création de zonages dédiés aux équipements de gestion des déchets en cas de besoins avérés et dans un souci de maîtrise des impacts environnementaux.

La thématique des carrières est également mentionnée dans cette orientation pour s'adapter au projet de chacune d'elles et suivre les principes du schéma régional. Plusieurs carrières sont en cessation d'activité avec renaturation du site en cours et à prendre en compte réglementairement dans le cadre du PLUi.

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

Afin de favoriser le développement et la production d'énergies renouvelables sur son territoire, Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite faciliter et cadrer l'installation de ce type de dispositifs. La bonne intégration paysagère et architecturale, notamment dans les secteurs patrimoniaux doit être maîtrisée afin d'accompagner ces évolutions. Ainsi le PADD précise différents objectifs répondant à des projets programmés ou souhaités sur le territoire en indiquant, en fonction des besoins, les conditions d'implantation : station d'hydrogène, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, méthanisation, filière bois énergie, projets éoliens et réseaux de chaleur.

Le PADD affirme les nécessaires liens à opérer entre plan de déplacements urbains d'une part et choix de localisation des secteurs de projet d'autre part, pour construire la ville des courtes distances. Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est un territoire qui reste dépendant des logiques automobiles. Certaines orientations stratégiques sont à développer en matière de transport, et notamment la poursuite du développement de la stratégie de mobilité multimodale, réel atout dans la stratégie du territoire. Le réseau de transport en commun permet également de prioriser les possibilités de développement. Son rayonnement sur une large partie de l'agglomération est un point positif, qui, dans un contexte global de réduction des dépendances à la voiture individuelle mérite d'être conforté.

d) Garantir un cadre de vie sain aux habitants et sécurisé

Les inondations et submersions marines représentent les principaux risques naturels du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Afin d'y faire face et limiter l'exposition de la population, plusieurs objectifs ont été définis : la préservation des éléments naturels jouant un rôle dans la gestion des ruissellements, l'encadrement de l'urbanisation dans les secteurs à risques, la prise en compte du recul du trait de côte et la gestion de manière efficiente des eaux pluviales à la parcelle. De plus, les haies, les zones humides et les cours d'eau font l'objet d'une attention particulière pour leur rôle dans la gestion de l'eau (infiltration, épuration...) et sont fortement protégés. Cette réduction du risque en amont s'accompagne également d'une limitation de l'urbanisation au sein des zones inondables non soumises à un plan de prévention des risques inondations (PPRI).

Les risques technologiques et les autres types de nuisances sont également pris en compte au travers du PADD pour assurer par la suite une traduction concrète dans les pièces opposables du PLUi.

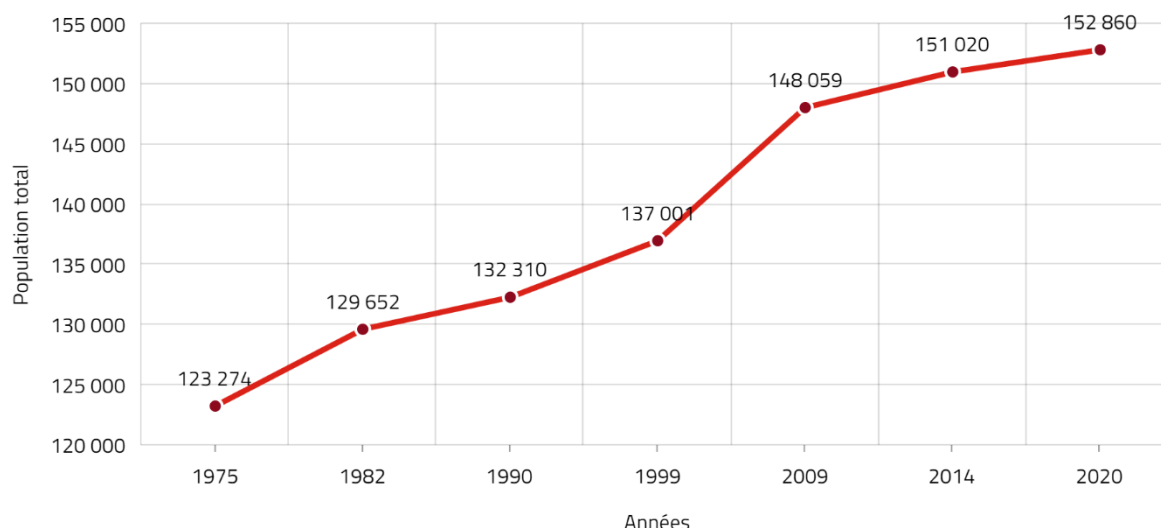
Axe 4 : L'atténuation des déséquilibres sociaux et la réponse adaptée aux besoins des populations

a) Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques

Ces dernières années, le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération fait face à plusieurs constats :

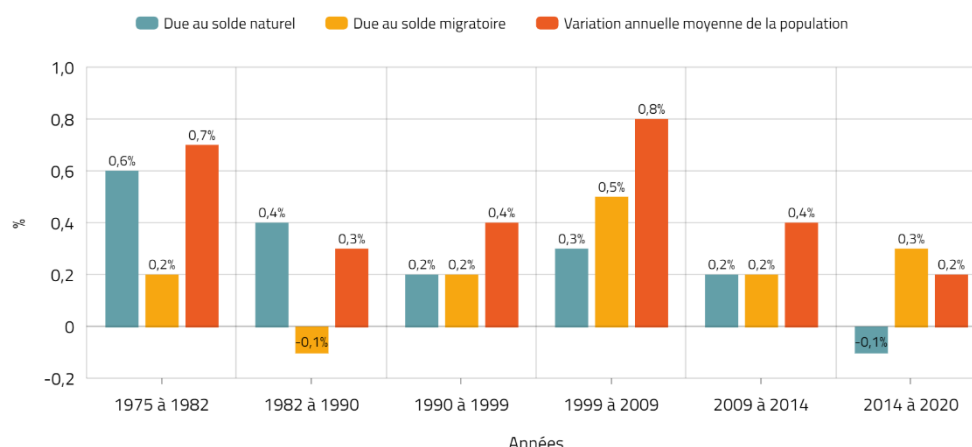
- d'une part la croissance démographique reste légèrement positive mais connaît un ralentissement continu depuis la fin des années 2000 (+ 5.000 habitants entre 2009 et 2020) ;

Évolution de la population entre 1975 et 2020



- cette diminution s'explique par un ralentissement du solde migratoire par rapport au début des années 2000, mais également une baisse significative du solde naturel désormais négatif dû à un vieillissement accéléré de la population. Ces deux effets cumulés créant un déséquilibre de la pyramide des âges et un renouvellement moindre des populations à l'échelle de l'Agglomération.

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020



- d'autre part, au-delà des aspects purement démographique, la dernière décennie a été marquée par une consommation foncière importante liée à l'habitat et l'économie principalement (540 hectares de terres consommés entre 2011 et 2021). Sur la base de ce double constat, le choix d'une politique de l'habitat dynamique a été définie, tout en tenant compte de la limitation de la consommation foncière.

L'objectif affiché dans le PADD est la poursuite d'une dynamique démographique cohérente par rapport aux dernières décennies. L'Agglomération a connu, comme nombre de territoires de l'Ouest, une croissance

significative durant la décennie 2000 (+0,8 % / an entre 1999 et 2008). Cette dynamique a diminué, mais reste positive sur les périodes les plus récentes. Malgré les difficultés d'accès au financement pour le logement ayant eu, à l'échelle nationale, des répercussions sur la production de logements neufs entre 2008 et 2014 et 2023, Saint-Brieuc Armor Agglomération a connu sur la période 2009- 2020 une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,3% / an.

Aussi, le PADD, tenant compte de ces dynamiques et en adéquation avec les dispositions du SCoT (qui fixe une croissance annuelle moyenne de 0,5 % / an), fixe un objectif légèrement supérieur au rythme démographique observé sur les 10 dernières années à savoir 0,38% / an sur la période 2024 – 2034, soit une population estimée en 2034 légèrement inférieure à 160 000 habitants (NB : près de 152 860 habitants au 1er janvier 2020).

Un objectif global annuel de production de 800 logements est fixé par le PADD en vue d'atteindre l'objectif démographique évoqué ci-avant. Le détail du calcul permettant la définition de cet objectif est fourni au sein du présent document dans le point suivant détaillant le scénario retenu pour le développement de l'habitat.

Pour assurer la tenue de cet objectif quantitatif dans la durée, plusieurs orientations qualitatives ont été définies :

- une répartition équilibrée de la production de logements entre les communes et les secteurs de l'Agglomération en privilégiant un rééquilibrage du développement de l'habitat vers les pôles, les zones d'emplois, les services et les équipements structurants ;
- le choix d'une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu urbain existant au sein des centralités, l'objectif étant de réduire la part de production neuve engendrant de la consommation d'espace ;
- le choix de favoriser les parcours résidentiels choisis à travers la production ou le développement de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses mais qui conjuguent aspirations des ménages et impératifs de développement durable ;
- le choix de réponses adaptées à la diversité des communes et des enjeux identifiés à travers le diagnostic, notamment en raison des disponibilités foncières plus ou moins importante en densification en fonction des communes, du nombre de résidences secondaires, de la tension du marché immobilier, etc ;
- le choix de prendre en compte l'enjeu du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération (constat partagé au niveau national) et de veiller à développer une offre en logement adapté (petites typologies, accessibilité...) et en centralité pour répondre à cet enjeu ;
- le choix d'une production de logement social adaptée aux besoins de la population et répartir territorialement en fonction des obligations réglementaires, pour répondre à l'urgence de la crise du logement.

L'ensemble de ces choix s'inscrivent directement dans la lignée de la politique de l'habitat portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération, définie dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur et anticipant le futur PLH.

b) Accompagner les évolutions du parc de logements

La reprise du parc de logements existant est nécessaire pour améliorer la qualité des logements existants (performance énergétique, adaptabilité...) et limiter la consommation foncière. Ce constat, tout autant que les principes de l'orientation précédente font du parc de logements existant un levier majeur de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale pour l'application du PLUi.

Avec plus de 70% de la population éligible au parc locatif social, le territoire présente une demande locative sociale peu satisfaite, faute de disponibilités de logements ou de correspondance entre les logements disponibles et les types de logement souhaités. Le taux de vacance dans le parc social est très faible et traduit une tension de ce secteur avec des écarts importants selon les communes. Le secteur littoral, lui, présente des indicateurs de tension élevée sur le marché immobilier et recense une forte demande locative sociale insatisfaite. Aussi le PADD affirme la volonté de répondre aux besoins de chacun, quelle que soit ses conditions de revenus.

Comme précisé dans l'orientation précédente la question de la diversification de l'offre de logement et de son

adaptation au vieillissement de la population est un élément central de la stratégie portée par l'Agglomération sur ce premier PLUi. En effet, le parc de logements du territoire est majoritairement composé de grands logements, alors que la taille des ménages diminue (notamment du fait du vieillissement de la population). La diversification de l'offre passe majoritairement par la création de petits logements (attractifs pour les personnes vieillissantes ou les jeunes) et ce, en tous lieux du territoire.

c) Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine

Les mobilités sont un sujet de réflexion prioritaire avec pour objectif principal la volonté de faire évoluer la répartition modale des déplacements avec une part de la voiture atténuée au profit des modes alternatifs à l'autosolisme, qu'il s'agisse des transports en commun, des modes actifs ou des nouvelles mobilités. Pour cela plusieurs objectifs sont fixés notamment le développement du maillage des cheminements doux (infrastructures et aménagements) qui est un axe de réflexion fort du projet de territoire. Le développement du réseau et l'aménagement des voiries visent à permettre l'intensification de ces pratiques, tout comme l'adaptation des espaces de stationnement aussi bien pour les véhicules que les vélos. La localisation des sites de projets prioritairement au sein des enveloppes urbaines puis sa proximité de bourgs se fait dans une optique de réduction des distances, s'inscrivant ainsi dans une dynamique de proximité. Le développement du réseau de transport en commun et le confortement du pôle multimodal de Saint-Brieuc que représente sa gare font également partis des objectifs visés par l'Agglomération au travers du PLUi.

d) Offre en équipements et services de proximité

Conscientes que le développement urbain en matière d'habitat va entraîner des besoins en équipements et services, les communes ont fait remonter leurs besoins à l'Agglomération qui souhaite en premier lieu viser la réalisation de ces aménagements et constructions de manière préférentielle en centralité en accord avec la nouvelle stratégie de développement présentée dans les deux premiers axes. Le maintien à minima des équipements et services existants sur les communes est un objectif porté par l'Agglomération. Leur développement doit également prendre en compte l'armature territoriale fixée par le premier axe du PADD.

Axe 5 : Le rayonnement régional de l'Agglomération

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

Saint-Brieuc Armor Agglomération entend porter au travers de son PLUi un certain nombre de projets d'envergure aussi bien en matière d'équipements et d'infrastructures que d'activités économiques. Ces projets ont vocation à conforter le positionnement et le rayonnement de l'Agglomération au niveau départemental et régional.

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

Confrontée à une croissance des pôles de périphérie qui, même si elle reste maîtrisée, interfère avec les stratégies de revitalisation des centres villes, l'Agglomération a souhaité inscrire au sein de son PADD un objectif ambitieux d'arrêt total du phénomène de périphérisation.

L'ambition est de limiter le développement commercial aux localisations préférentielles du commerce déjà existantes : les centralités sans conditions et les secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) sous conditions. Les secteurs SIP listés par le SCot ne pourront faire l'objet d'aucune extension, aucun espace de périphérie ne pourra être créé, et leur développement sera très strictement encadré. En dehors de ces espaces, les implantations commerciales seront interdites.

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

Conscient du rôle direct et indirect de l'agriculture sur l'économie locale, le PADD rappelle le principe fondamental de lutte contre l'atteinte aux espaces agricoles productifs. L'atteinte de cet objectif devra passer par le respect des objectifs de modération de la consommation des espaces, de priorité donnée au réinvestissement des dents creuses / enveloppes urbaines / friches..., d'arrêt du développement des « écarts »

en campagne. Il devra également passer par l'évaluation des impacts du PLUi et notamment par les sites de projet retenus sur les espaces agricoles concernés. A ce titre, les éléments du diagnostic agricole devront être croisés avec les choix de développement opérés par les communes.

Par ailleurs, le PADD affirme l'ambition de ne pas constituer un frein à l'agriculture sous quelque forme que ce soit, et notamment lorsque celle-ci vise à développer des activités complémentaires à l'activité de production (hébergement à la ferme, ferme pédagogique, vente directe...)

Dotée d'une façade littorale conséquente, Saint-Brieuc Armor Agglomération bénéficie d'une économie maritime riche et largement présente. De ce fait, le PADD acte l'existence de cette richesse et vise le maintien des sites liés aux activités maritimes (zones conchyliques, activités portuaires, maintien des cales d'accès à la mer...).

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

Dans la logique de modération de la consommation d'espace évoquée dans l'axe 2, la stratégie relative à la gestion de l'offre économique a pour principale ambition de créer de la valeur sur le territoire (fiscalité – emplois), de rapprocher autant que possible les entreprises des villes et secteurs déjà urbanisés, d'améliorer la compétitivité des entreprises et la qualité de vie au travail, de maîtriser les coûts et les ressources mobilisées au regard des gains générés et de contribuer à un développement équilibré de chaque partie du territoire dans une logique de sobriété foncière.

Si la nouvelle stratégie d'intervention de Saint-Brieuc Armor Agglomération va permettre de (re)créer de l'offre économique au sein des ZAE existantes, il est nécessaire de bien cadrer les futurs secteurs qui permettront, soit de créer de nouveaux types d'offres, soit d'accompagner le développement global du territoire dans les prochaines années.

Saint-Brieuc Armor Agglomération a donc identifié de futurs secteurs possibles d'extension des ZAE qui, sous réserve d'une bonne optimisation des sites existants, permettront de répondre aux futurs besoins tout en limitant au maximum les effets de l'artificialisation sur les terres agricoles et les milieux sensibles (zones humides, espaces naturels, zones de risques, ...).

Ainsi des réflexions poussées ont été menées pour optimiser le tissu bâti des zones existantes (friches, optimisation foncière, densification...) avant de penser à programmer des extensions de zones d'activités sur des espaces agricoles ou naturels. Cette orientation forte ne doit masquer le besoin de prévoir une enveloppe foncière en extension des zones pour les 10 prochaines années afin de prendre en compte les besoins endogènes et exogènes du territoire sur le volet économique.

e) Renforcer la vocation touristique de la Baie de Saint-Brieuc et de son arrière-pays

Le PADD affirme la nécessaire valorisation touristique du territoire, ce pan d'activités constituant un des garants de la renommée du territoire. De fait, l'ensemble des projets touristiques s'inscrivant en adéquation avec les orientations développées ci-dessus (respect de la trame verte et bleue, des paysages...) seront accompagnés par le PLUi. Dans tous les cas, ces projets seront nécessairement en adéquation avec les dispositions de la Loi Littoral. Sont essentiellement concernés la ville de Saint-Brieuc, les deux stations balnéaires présentant des rôles complémentaires de Saint-Quay-Portrieux et Binic-Etables-sur-Mer, mais aussi Quintin, Tréveneuc et Hillion. L'accompagnement des projets concernera également les typologies d'hébergement (enjeu de diversification et de montée en gamme). Le PLUi ne saurait constituer un frein à l'atteinte de ces objectifs.

SBAA a voté une stratégie touristique pour la Baie de Saint-Brieuc en 2023. L'objectif est de renforcer l'attractivité touristique du territoire grâce à une offre :

- déployée en dehors de la saison d'été,
- répartissant, autant que possible, les flux existants sur l'ensemble de l'Agglomération,

- capable de capter des clientèles complémentaires grâce au Tourisme Affaires et groupes et aux marqueurs identitaires du territoire. A noter qu'une étude complémentaire va être engagée par SBAA en 2025-2026 afin de préciser les besoins en hébergement touristique sur le territoire. Cette étude servira de justification à la mise en place de zonages spécifiques ultérieurs en cas de besoins avérés.

LE SCENARIO RETENU DANS LE CADRE DU PADD POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Eléments de cadrage du SCoT

- **Le scénario démographique et de production de logements**

Le SCoT approuvé le 7 février 2025, document de rang supérieur avec lequel le PLUi doit s'inscrire en compatibilité, fait état, sur la période 2021-2041, d'une projection démographique de l'ordre de +0.5% de croissance annuelle moyenne à l'échelle de son territoire comprenant les collectivités de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération et Lamballe Terre et Mer. Cette projection démographique a été différenciée par EPCI : pour SBAA il est affiché à 0,38% par an en moyenne.

L'ensemble des éléments prospectifs ayant servi de base à la définition des objectifs contenus dans le SCoT puis dans le PADD du PLUi ont été définis sur la base d'une analyse par secteurs géographiques (4 secteurs identifiés pour la partie du SCoT correspondant à la collectivité de Saint-Brieuc-Armor-Agglomération). Cette volonté politique est fondée sur la nécessaire observation des phénomènes de développement à l'échelle des bassins de vie. Le projet de territoire s'appuie à la fois sur l'armature du SCoT pour l'identification des pôles mais également sur la notion de bassins de vie. De fait, des éléments prospectifs propres au secteur ne peuvent être systématiquement reportés à l'échelle d'une commune, a fortiori de taille modeste. Ce report est susceptible de générer des éléments prospectifs pouvant apparaître inadaptés à l'échelle communale.

Le pas de temps du SCoT s'établit entre 2021 et 2041, celui du PLUi entre 2021 et 2034 pour ce qui relève de l'appréciation de la modération de la consommation d'espace.

Extrait des objectifs démographiques retenus dans le cadre du DOO du SCoT par secteur pour la période 2021-2031

Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021- 2031 (TCAM)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%
Autres communes	0,4%	0,40%
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%
Pôle secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%
Autres communes	0,5%	0,40%
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%
Autres communes	0,1%	0,40%

*Extrait des objectifs démographiques retenus dans le cadre du DOO du SCoT par secteur
 pour la période 2031-2041*

Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%
Autres communes	0,4%	0,40%
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%
Autres communes	0,5%	0,40%
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%
Autres communes	0,1%	0,40%

NB : il est précisé dans le cadre du SCoT que ces éléments prospectifs sont bien des appuis méthodologiques et non des plafonds fixant les limites de l'accroissement du territoire.

À la suite de la définition de ces objectifs de croissance démographique sont déduits des objectifs de production de logements pour les deux pas de temps respectifs d'application du SCoT, à savoir 2021-2031 et 2031-2041, qui correspondent aux deux premiers pas de temps définis par la Loi Climat et Résilience pour tracer la trajectoire vers l'objectif ZAN à horizon 2050.

*Extrait des objectifs de production de logements retenus dans le cadre du DOO du SCoT par secteur pour la
 période 2021-2031*

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021- 2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2021-2031
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	2 780	1 350	350
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	950	650	250
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1830	700	100
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 440	250	75
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	1 200	160	50
Autres communes	0,4%	0,40%	240	90	25
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%	630	230	60
Pôle secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%	440	100	30
Autres communes	0,5%	0,40%	190	130	30
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	640	160	15
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	210	80	10
Autres communes	0,1%	0,40%	430	80	5

Soit pour la période 2021-2031 un total de 7 980 logements pour le territoire de SBAA, soit une moyenne de 800 logements à produire par an.

*Extrait des objectifs de production de logements retenus dans le cadre du DOO du SCoT par secteur pour la
 période 2031-2041*

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2031-2041					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2031-2041	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2031-2041	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	- 0,2%	0,35%	2 450	1 500	700
Ville de Saint-Brieuc	- 0,7%	0,30%	990	600	300
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1460	700	200
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 060	500	150
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	870	400	100
Autres communes	0,4%	0,40%	190	100	50

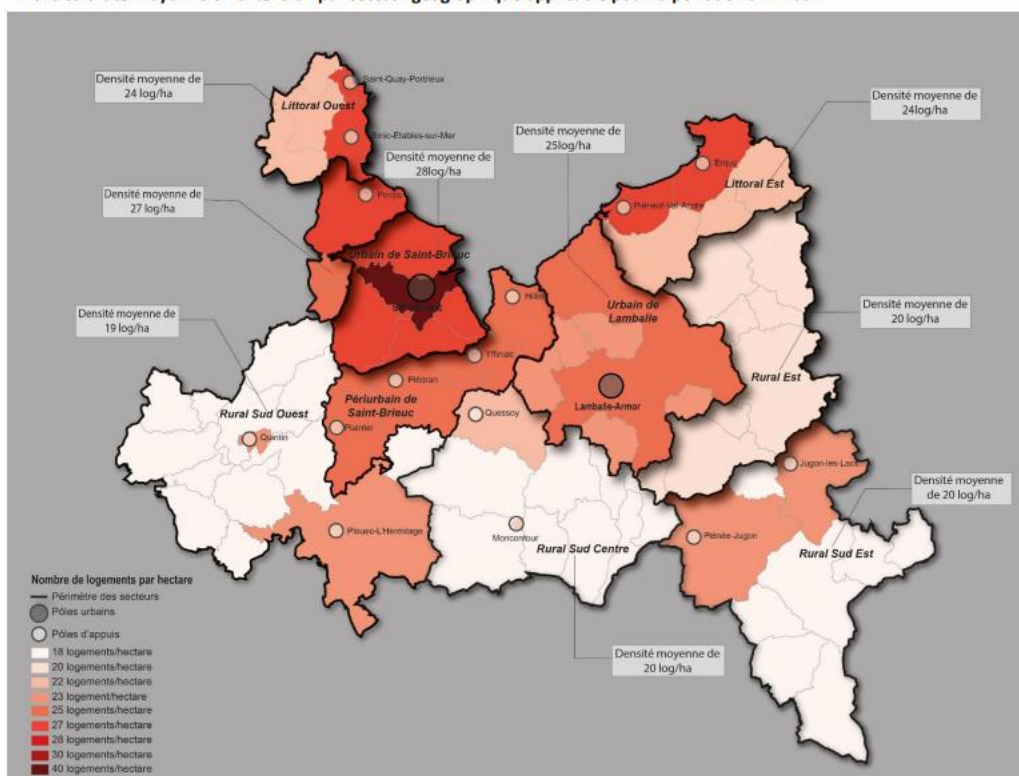
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,26%	510	250	120
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,2%	0,20%	300	150	100
Autres communes	0,5%	0,40%	210	100	20
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	520	250	30
Pôle littoral et rétro littoral Ouest	0,3%	0,40%	170	100	20
Autres communes	0,1%	0,40%	350	150	10

Soit pour cette période 2031-2041, un total de 8 040 logements pour le territoire de SBAA, soit une moyenne de 800 logements à produire par an.

- **Le scénario de maîtrise de la consommation foncière**

Le SCoT définit des objectifs de densité en lien avec l'armature du territoire. Ces densités, exprimées en densités brutes de nombre de logements par hectare, sont un minimum à atteindre sur la moyenne des densités définies sur l'ensemble des sites de projets à l'échelle communale.

Densité brute moyenne en extension par secteur géographique applicable pour la période 2021-2031



Le SCoT, en parallèle des éléments cités précédemment, établit un objectif de modération de la consommation d'espace. Une diminution par deux des surfaces consommées entre 2021 et 2031 (par rapport à la période 2011-2021) toutes vocations confondues, est affichée dans le SCoT. Cet objectif de -50 % a ensuite été modulé par vocations avec le choix de favoriser une enveloppe foncière de consommation d'espace à vocation résidentielle plus importante que l'enveloppe foncière à vocation économique (pour laquelle un objectif supérieur est alloué). Sur la base de cet objectif, le SCoT répartit le volume d'hectares global alloué à la vocation habitat, par secteur géographique, en fonction notamment de l'armature urbaine.

Extrait des enveloppes foncières retenues dans le cadre du DOO du SCoT par secteur pour la période 2021-2031

Objectifs de sobriété foncière 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain sans consommation foncière dans l'enveloppe urbaine	Densité moyenne en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	4 480	62%	28	56
Ville de Saint-Brieuc	1 850	90%	40	4
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 630	45%	27	52
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	1 760	37%	27	40
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 410	40%	27	30
Autres communes	350	25%	25	10
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	920	76%	24	8
Pôle littoral et rétro littoral ouest	590	80%	27	4
Autres communes	330	70%	22	4
Secteur rural Sud-Ouest	810	37%	20	26
Pôle d'appui	290	60%	23	5
Autres communes	520	25%	18	21

Soit sur la période 2021-2031 une enveloppe foncière maximale pour le développement résidentiel de 130 hectares à prélever sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (soit une moyenne de 13 ha par an).

Extrait des enveloppes foncières retenues dans le cadre du DOO du SCoT par secteur pour la période 2031-2041

Objectifs de sobriété foncière 2031-2041				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	4 650	76%	40	24
Ville de Saint-Brieuc	2 290	95%	50	2
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 360	60%	39	22
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	1 710	60%	30	18
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 370	60%	36	14
Autres communes	340	60%	30	4
Secteur littoral et rétro littoral Ouest	880	78%	30	6
Pôle littoral et rétro littoral ouest	550	80%	30	3
Autres communes	330	75%	30	3
Secteur rural Sud-Ouest	700	57%	25	13
Pôle d'appui	290	70%	25	3
Autres communes	510	50%	25	10

Soit sur la période 2031-2041 une enveloppe foncière maximale pour le développement résidentiel de 61 hectares à prélever sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (soit une moyenne de 6 ha par an).

Au global sur la période du PLUi (2021-2034) et au prorata des enveloppes foncières définies par le SCoT, le territoire de SBAA dispose d'une enveloppe de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement de l'habitat d'environ 150 hectares (130 ha pour 2021-2031 puis 20 ha pour la période 2032-2034). Cela représente une moyenne de 11,5 ha par an, soit une baisse de 47 % par rapport à la période 2011-2021 (durant laquelle 217ha ont été consommés pour l'habitat, soit 21,7 ha par an).

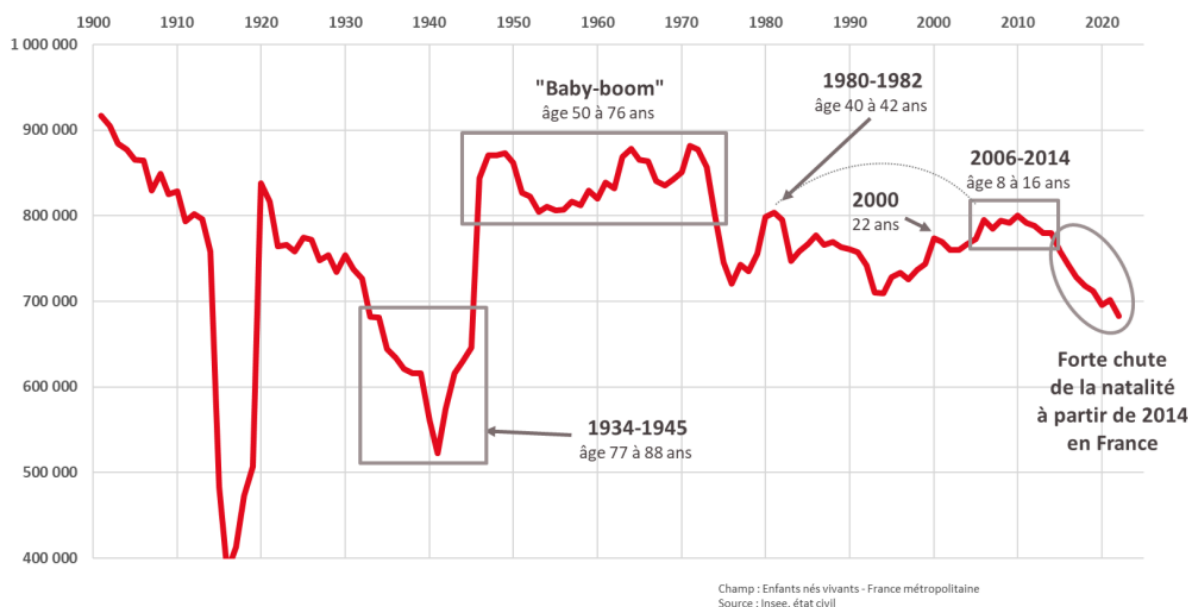
Il est important également de préciser que les enveloppes foncières définies ci-avant pourront être échangées entre secteurs géographiques à l'échelle de l'EPCI suivant la prescription I.II.1.B du DOO du SCoT.

Le scénario démographique retenu dans le cadre du PADD du PLUi

En lien avec les éléments de cadrage définis par le SCoT les élus de Saint-Brieuc Armor Agglomération ont construit un scénario démographique adapté aux évolutions démographiques passées et à venir du territoire.

- **L'impact des naissances sur la démographie**

Naissances de 1901 à 2022 - France métropolitaine



La courbe ci-dessus retrace le nombre de naissances annuelles en France depuis 1900. On y voit très nettement les deux creux de natalité correspondant à la Première et à la Seconde Guerre mondiale.

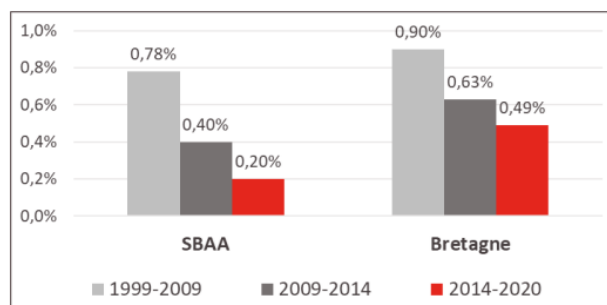
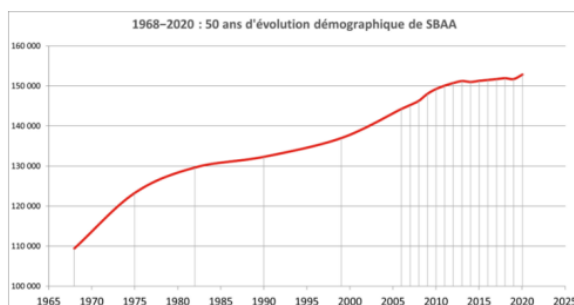
Après la Seconde Guerre mondiale, le nombre de naissances a augmenté très fortement jusque dans le milieu des années 1970 : c'est le phénomène appelé « baby-boom », un pic de natalité constaté entre 1946 et 1973.

À partir de cette date, le nombre annuel de naissances a retrouvé un niveau plus bas. **En 2023, les premiers baby-boomers atteignent 77 ans et les derniers 50 ans. Les générations qui précèdent, tout comme celles qui suivent, sont moins nombreuses.**

Plus récemment, on peut noter une forte chute du nombre de naissances en France, depuis 2014 notamment. sur le territoire de SBAA, cette chute a commencé plus tôt, dès 2006, du fait de la structure de la population, plus âgée que la moyenne française. Le territoire est passé de plus de 1 841 naissances par an en 2006 à 1 413 entre 2006 et 2020, soit une baisse de presque un quart (-23 %). C'est le phénomène principal qui explique qu'il y a moins d'enfants dans les écoles.

- **Une transition démographique engagée**

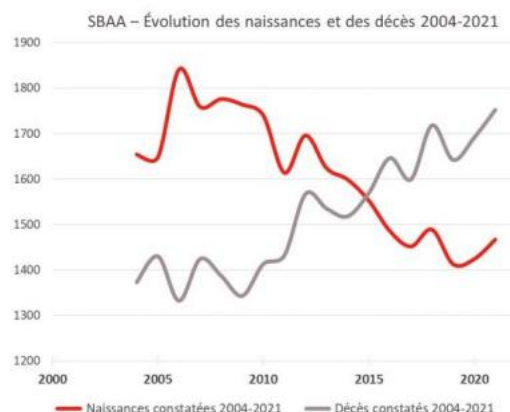
Au début des années 2000, le territoire gagnait plus de 1 000 habitants. Depuis, le territoire de SBAA n'échappe pas à la dynamique de ralentissement démographique à l'œuvre en Bretagne comme en France, avec l'accueil en moyenne de 300 habitants par an entre 2014 et 2020. Une légère reprise est observée depuis 2020 mais restera à confirmer sur les années à venir.



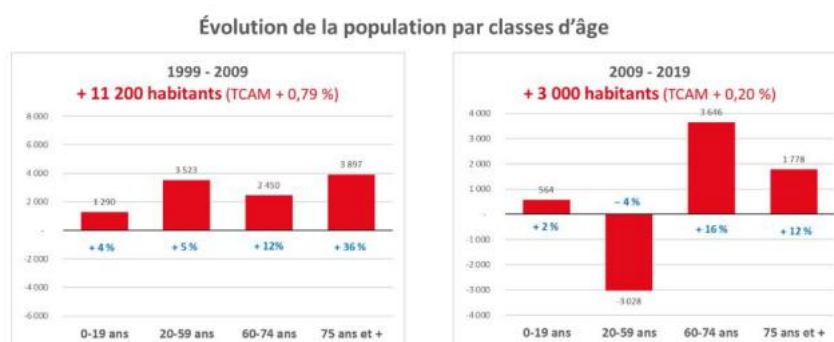
Sur le territoire de SBAA, les courbes des naissances et des décès se sont croisées en 2015 : **depuis 2016, le solde naturel est négatif.**

Le déficit de solde naturel va s'accroître sous le double effet de la hausse certaine de la mortalité (générations nombreuses du baby-boom arrivant à l'âge de plus forte mortalité) et de la chute de la natalité enregistrée ces dernières années.

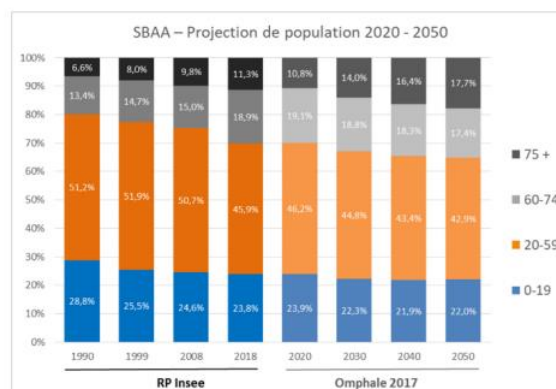
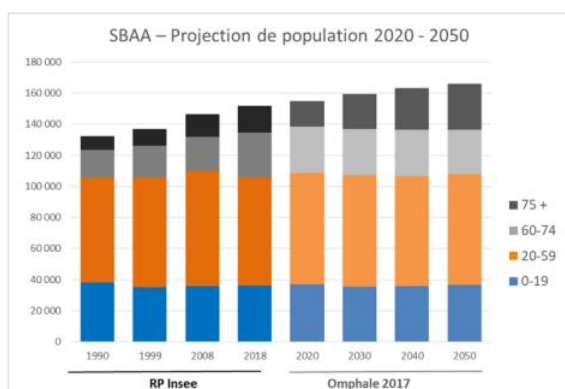
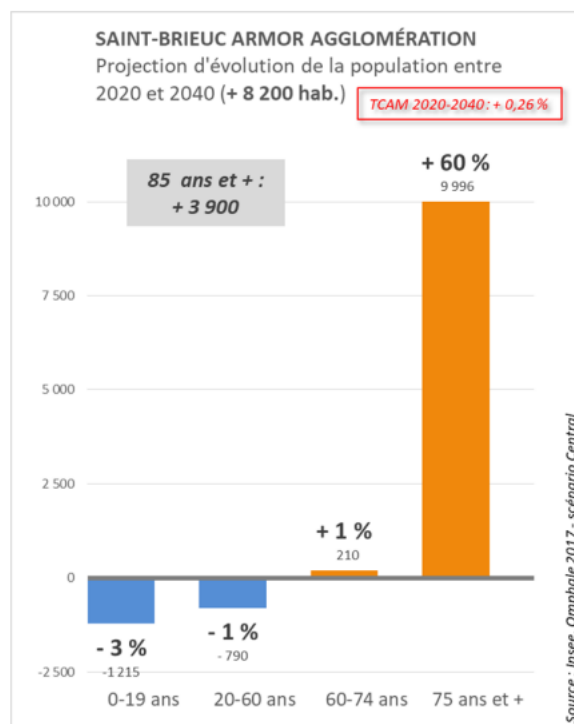
Le solde migratoire est désormais le seul moteur de la croissance démographique. Toutefois, il est modeste et son impact sur les dynamiques internes à la population déjà-là sera faible.



Sur la dernière décennie, contrairement aux précédentes, seule la population des seniors augmente. La population jeune est stable, celle en âge actif diminue sensiblement.



D'après les projections Omphale de l'Insee (Omphale 2017), entre 2020 et 2040, la population va continuer d'augmenter... mais ce ne sera pas le cas pour toutes les tranches d'âge. C'est le nombre de seniors âgés de 75 ans et plus qui va massivement augmenter. A contrario, le nombre de jeunes et de personnes d'âge actif devrait rester stable voire légèrement diminuer. Les « 75 ans et plus » représentent 11,3 % de la population en 2018, ils représenteront 16,4 % en 2040. Les « 65 ans et plus » représenteront 29 %.



Les projections démographiques prévoient que la population de l'Agglomération va certes augmenter, mais que cette augmentation résulterait exclusivement de la forte augmentation du nombre de seniors. Cette dynamique modifierait l'équilibre entre les classes d'âges, équilibre ayant déjà sensiblement évolué depuis 1990.

Si l'augmentation du nombre et de la part des seniors est inéluctable, la diminution du nombre de jeunes et de personnes d'âge actif n'est pas une fatalité.

- **Le scénario démographique de Saint-Brieuc Armor Agglomération à horizon 2040**

Le territoire de SBAA bénéficie encore d'une dynamique démographique positive, mais celle-ci est ralentie depuis 2010. La question centrale qui en découle est : quelle trajectoire de croissance démographique retenir pour le PLUi ?

Dès lors, comment freiner le changement des équilibres démographiques en cours ? Il est nécessaire de rééquilibrer la dynamique tendancielle avec davantage de jeunes dans la population globale, par leur maintien sur le territoire et l'arrivée de nouvelles populations, dans un contexte de mise en place progressive du ZAN (Loi Climat et Résilience) qui va modifier les modèles d'aménagement et réduire les possibilités de construire des grands logements en extension.

L'Agglomération a donc fait le choix de favoriser un rebond démographique grâce à la mise en place de politiques

convergentes. **Le scénario démographique retenu à +0,38% par an en moyenne sur la durée du PLUi fait ainsi le pari d'un projet de rebond démographique crédible et compatible avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT (+0,5% par an à son échelle et +0,38 % à l'échelle de SBAA). Ce scénario se divise en quatre phases :**

Phase 1 - De 2020 à 2025.

L « effet Covid » a insufflé une nouvelle dynamique de migrations résidentielles vers SBAA, augmentant l'arrivée de ménages « jeunes seniors » et « familles avec enfants ».

Dès 2023-2024, l'Agglomération préparera la mise en place de moyens renforcés d'intervention en renouvellement urbain : OAP dans le PLUi, identification des secteurs propices au développement d'une offre de logements destinée aux seniors, définition d'une stratégie foncière et mise en place de la politique foncière, soutien au renouvellement urbain notamment via le PLH...

Phase 2 - De 2025 à 2030 : premières années du PLUi

- **La massification de la production de logements et hébergements adaptés au grand âge**

L'engagement de la collectivité pour produire en masse du logement et des hébergements adaptés aux seniors les plus âgés commencera à produire ses fruits : les premiers logements disponibles seront très recherchés par les seniors, la plupart de ces ménages libérant ainsi leur maison.

- **L'accentuation des politiques d'attractivité dans tous les domaines**

Dans le même temps, une politique d'attractivité renforcée, notamment sur le thème de la qualité de vie à SBAA, va attirer davantage de ménages « jeunes », « familles avec enfants » et « jeunes seniors » que par le passé.

Ces ménages ont trouvé à se loger à la fois dans les nouvelles opérations décidées avant la mise en place du PLUi et dans les maisons libérées par les ménages seniors les plus âgés.

- **Le renforcement de la remise à niveau du parc de logements familiaux**

Dans le même temps, l'Agglomération renforcera encore sa politique d'accompagnement à la réhabilitation et à la modernisation du parc de maisons anciennes.

Phase 3 - De 2030 à 2035. De plus en plus de maisons seront libérées du fait de la production massive de logements adaptés aux seniors.

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible (objectif ZAN), SBAA pourrait être ainsi une des seules collectivités des Côtes d'Armor à pouvoir loger aisément des familles nouvelles.

Phase 4 - De 2035 à 2040. Cette dynamique commencera probablement à se stabiliser, en lien avec les perspectives Omphale prévoyant une inversion de la courbe démographique entre 2045 et 2050.

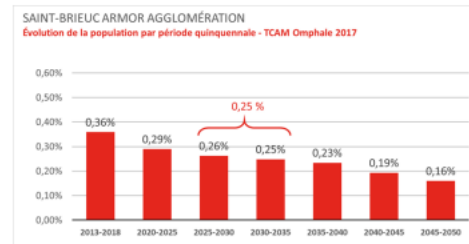
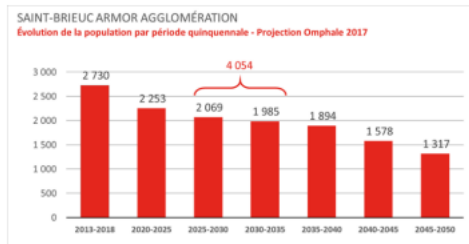
- **Les résultats du scénario en termes de dynamique démographique attendue**

Sur la base du scénario évoqué ci-avant, la démographie de l'agglomération évoluerait de façon moins linéaire que projeté par l'Insee en 2013 (Omphale 2017, scénario central) avec un rebond entre 2025 et 2035.

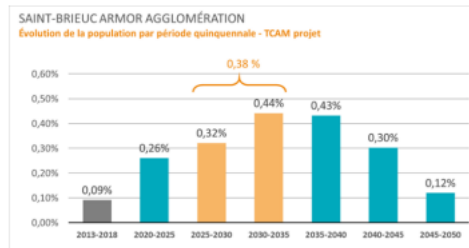
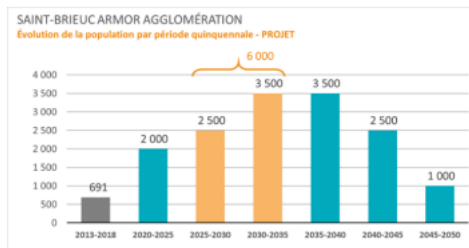
En nombre d'habitants

En taux de croissance annuel moyen

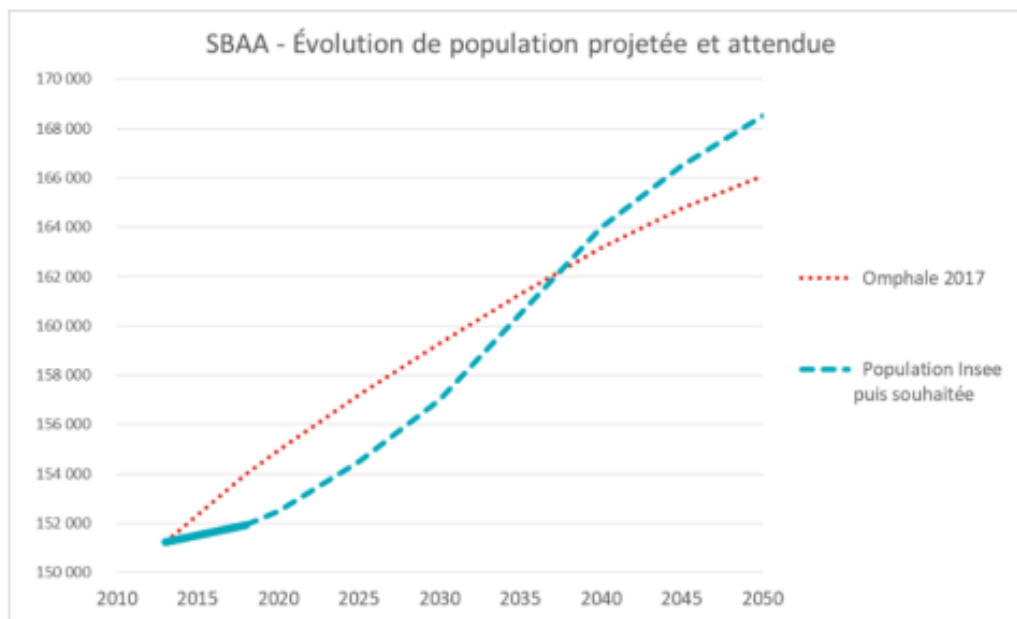
Projections Omphale 2017



Projet de rebond démographique



Remarque : sur la période la plus dynamique (2030 à 2040), le taux de croissance annuel moyen (TCAM) atteint au maximum +0,44 %/an, soit une croissance qui reste bien inférieure à celle connue dans les périodes 1999-2008 (TCAM +0,73 %/an) et 2008-2013 (TCAM +0,66 %/an).



Détail chiffré de l'évolution de la population envisagée à horizon 2040

	2013	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Omphale 2017	151 245	153 975	154 972	157 225	159 294	161 279	163 173	164 751	166 068
Population Insee puis souhaitée	151 246	151 937	152 500	154 500	157 000	160 500	164 000	166 500	168 500
	2013-2018	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050	2025-2035	
Évolution de la population (Omphale 2017)	2 730	2 253	2 069	1 985	1 894	1 578	1 317	4 054	
Évolution de la population (Insee puis souhaitée)	691	2 000	2 500	3 500	3 500	2 500	2 000	6 000	
Évolution annuelle de la population (Omphale 2017)	546	451	414	397	379	316	263	405	
Évolution annuelle de la population (Insee puis souhaitée)	138	400	500	700	700	500	400	600	
TCAM Omphale 2017	0,36%	0,29%	0,26%	0,25%	0,23%	0,19%	0,16%	0,25%	
TCAM pop. Insee puis souhaitée	0,09%	0,26%	0,32%	0,44%	0,43%	0,30%	0,24%	0,38%	
	2013-2018	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050	2025-2035	
Évolution de la population (Omphale 2017)	2 730	2 253	2 069	1 985	1 894	1 578	1 317	4 054	
dont 0-24	921	- 76	- 612	- 490	42	449	366	- 1 102	
dont 25-64	- 1 784	- 974	- 386	194	- 586	381	58	- 192	
dont 65-84	3 036	2 960	2 829	372	1 071	- 158	37	3 201	
dont 85 et +	557	343	238	1 909	1 367	906	856	2 147	
Évolution de la population (Insee puis souhaitée)	691	2 000	2 500	3 500	3 500	2 500	2 000	6 000	
dont 0-24	- 1 264	- 300	- 150	150	200	250	200	-	
dont 25-64	- 2 512	- 1 003	- 417	1 069	862	1 502	907	652	
dont 65-84	3 724	2 960	2 829	372	1 071	- 158	37	3 201	
dont 85 et +	743	343	238	1 909	1 367	906	856	2 147	

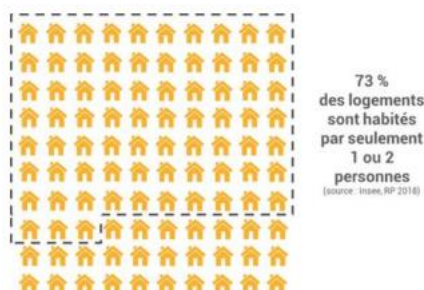
Entre 2020 et 2040, la population de l'agglomération augmenterait de +12.000 habitants : + 5.000 entre 2020 et 2030 et +7.000 entre 2030 et 2040.

• Répondre aux nouveaux besoins en logements

Le SCoT chiffre à 800 par an le nombre de nouveaux logements à produire pour mettre en œuvre le scénario démographique retenu. Pour savoir quels logements produire, il est nécessaire de prendre en compte les besoins réels (quels ménages seront à loger) **en tenant compte du parc de logement existant** dans lequel la population va évoluer en termes de besoins.

Quelques rappels :

- 91 % des logements de 2035 seront déjà construits en 2025 (production 2024-2034 = + 8 000 logements environ sur un parc existant d'environ 86 000 logements)
- 72 % des résidences principales sont des maisons en 2017
- 74 % des ménages ne comptaient qu'1 ou 2 personnes en 2019
- 80 % des ménages de 55 ans et plus habitaient en maison en 2017
- le nombre de familles (grands ménages) devrait diminuer ou, au mieux, se stabiliser
- + 4 600 personnes de 80 ans ou plus sur la période du PLUi (environ + 50 %)



Toutes les personnes âgées n'ont pas vocation à vivre en institution. Dans les prochaines années, beaucoup plus de seniors qu'aujourd'hui auront besoin de logements adaptés, confortables, sans escalier, dont la taille moyenne sera inférieure à celle de leur logement actuel, et dont la localisation sera plus proche du centre-bourg et des services. Ces logements de taille intermédiaire, plutôt de types 2, 3 voire 4, répondent également aux besoins des jeunes ménages (notamment en début de parcours résidentiel).

Par ailleurs, l'arrivée aux grands âges d'une population nombreuse va conduire mathématiquement à la libération d'un grand nombre de maisons (départs vers un logement plus adapté, en résidence, voire décès), ces maisons constituant des grands logements aptes à accueillir des grands ménages (familles avec enfants).

Le nombre de famille diminuant, les besoins identifiés pour les nouveaux logements correspondent principalement à des logements (voire des hébergements) pour les seniors très âgés, logements qui vont manquer compte tenu de la structure actuelle du parc, surtout dans certaines communes qui n'en ont pas.

L'Agglomération souhaite ainsi conjuguer un besoin et une ambition :

- le besoin croissant de logements pour les personnes âgées et très âgées ;
- l'ambition de favoriser la dynamique de développement de l'Agglomération – et les migrations résidentielles d'actifs vers SBAA – en répondant au besoin des ménages qui voudraient venir s'y installer.

Afin de conjuguer ce besoin et cette ambition, la réponse s'articule autour des principes suivants :

- proposer une offre de logements attractive pour les seniors les plus âgés, c'est-à-dire construire des petits et moyens logements adaptés, proches des services
- l'offre nouvelle et attractive ainsi produite permettra à la personne âgée d'accéder à un logement adapté en quittant sa maison devenue inconfortable pour elle...
- ... ce qui permettra au ménage à profil familial arrivant sur le territoire de SBAA de trouver la maison de ses rêves moyennant quelques travaux : le charme de l'ancien, un jardin assez grand et arboré, etc.

La diversification du parc est indispensable, elle seule permettra la fluidité des parcours résidentiels, la réversibilité jeunes/anciens, l'accueil facilité avec plus de logements locatifs, etc.

La production de logements qui en découle

Le SCoT prévoit pour Saint-Brieuc Armor Agglomération une production de 800 logements par an censée permettre l'atteinte des objectifs démographiques qu'il ambitionne mais également répondre au scénario détaillé ci-avant. Afin de calibrer au mieux cet objectif de production de logement, il est nécessaire de prendre en compte les besoins pour maintenir la population déjà présente sur le territoire (point mort) et la population à accueillir sur la durée du PLUi entre 2021 et 2034 (objectif de croissance annuelle de +0,38%).

• Le point mort ou point d'équilibre de la construction

Le point mort correspond au nombre de logements à produire pour assurer le maintien de la population. Ce nombre théorique tient compte de la vacance de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, du desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements. **En effet, même si le nombre d'habitants global demeurerait identique, les évolutions de la structure de la population ainsi que celles de l'occupation des logements impliquent un besoin de construction minimal.**

Le point mort projeté ci-dessous est basé sur des éléments d'analyses tirés du diagnostic. Il tient compte de l'évolution de la structure des ménages, du vieillissement de la population et des différentes stratégies relatives au parcours résidentiel. Il intègre également les évolutions liées aux droits et actions du futur PLUi approuvé sur le territoire. Ces projections sont également en lien avec le SCoT.

Le point mort projeté est estimé à environ 500 logements par an, et a été calculé en fonction des postulats suivants :

Postulat sur le logement vacant :

Saint-Brieuc Armor Agglomération ambitionne une maîtrise forte de la dynamique observée en matière de vacance des logements en lien avec la mise en œuvre du PLUi, du Programme Local de l'Habitat en cours et à venir et également de la pression foncière liée à la raréfaction des secteurs prélevés sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi le scénario est basé sur une stabilité du taux de vacance à environ 8,3% à horizon

2034 (similaire à celui de 2018) soit une réduction du rythme d'évolution annuelle.

Aussi, 60 logements annuels seraient à produire pour compenser l'évolution de la vacance.

Postulat sur les résidences secondaires et logements occasionnels :

Il est visé une stagnation du taux des résidences secondaires et des logements occasionnels sur la durée du PLUi à 8,4% du parc (similaire en 2018). Cette projection est envisagée pour deux raisons : en premier lieu, la part des résidences secondaires devenant des résidences principales est plus importante que par le passé avec l'arrivée / retour de "jeunes" retraités sur le territoire et les effets du COVID qui ont permis l'installation à l'année sur le territoire de ménages avec des possibilités de télétravail accrues. A contrario, les logements occasionnels deviennent un peu plus nombreux dans les centres urbains et sur le littoral avec le développement des plateformes dédiées et également les évolutions des pratiques liées à l'hébergement touristique. Ce phénomène s'amplifie également avec les décès en hausse de la « génération baby-boom » très largement propriétaires de maisons individuelles que les héritiers conservent ainsi que par des propriétaires bailleurs qui ne peuvent ou ne souhaitent pas réaliser les travaux énergétiques de leurs logements que la location longue durée leur impose contrairement à la location courte durée.

Aussi 60 logements par an seront à produire pour compenser l'évolution des résidences secondaires et des logements occasionnels.

Postulat sur le renouvellement du parc :

Ce postulat intègre le renouvellement du parc des résidences principales, ou plus exactement, les sorties nettes du parc, par démolition, changement d'usage ou modification structurelle du bâti, mais également dans le sens inverse avec les regroupements de petits logements et les divisions de grands logements. Il est visé un rattrapage partiel des tendances nationales en lien avec les normes énergétiques imposant plus de démolitions et un processus de redensification des centralités. Sur la durée du PLUi, une dynamique de 0,2%/an est envisagée.

Aussi 170 logements par an seront à produire pour pallier ce phénomène.

Postulat sur le desserrement des ménages :

Il est visé un ralentissement du fléchissement du rythme de desserrement des ménages en lien avec le scénario démographique détaillé ci-avant qui vise notamment l'accueil de familles. Le vieillissement de la population et la décohabitation vont se poursuivre sur le territoire, mais pas s'accroître en lien avec l'afflux de jeunes ménages portés par les choix de production de logements adaptés au vieillissement de la population. Ainsi la taille moyenne des ménages de 2,08 en 2018 diminuerait de -0,3%/an sur la durée d'application du PLUi soit une taille des ménages légèrement inférieure à 2 en 2035. La projection de la taille des ménages est cohérente vis-à-vis du phénomène de vieillissement de la population observée à l'échelle régionale et à l'échelle nationale.

Aussi 210 logements par an seront à produire pour pallier ce phénomène sociodémographique.

Synthèse des logements à produire pour le point mort :

Evolution de la vacance	60 logements par an
Résidences secondaires et logements occasionnels	60 logements par an
Renouvellement du parc de logements	170 logements par an
Desserrement des ménages	210 logements par an
Total	500 logements par an

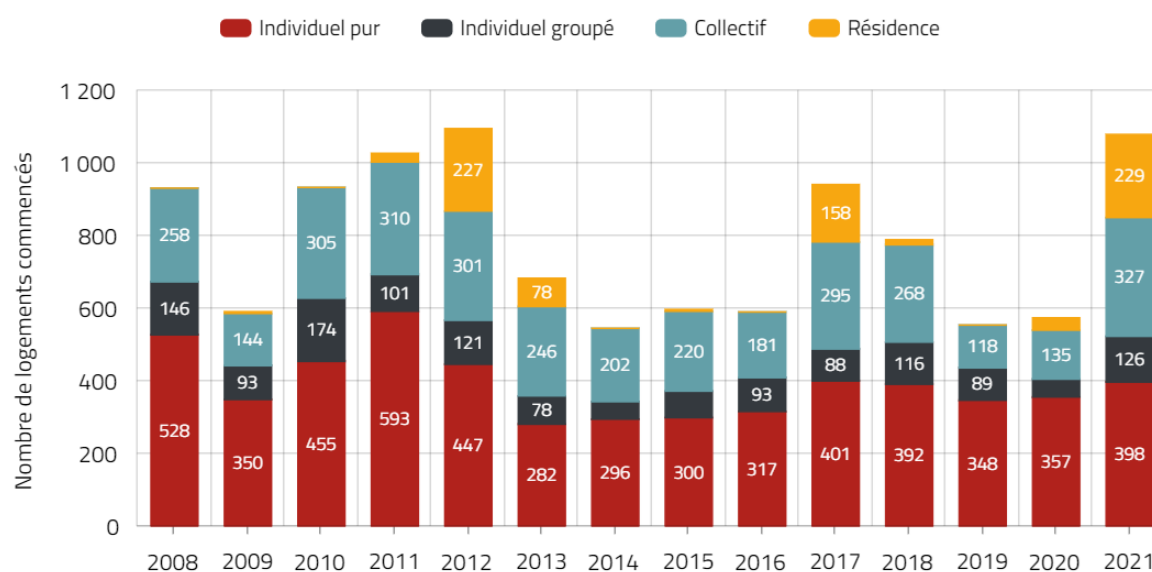
- **La production de logements pour répondre au scénario démographique**

Afin de répondre au scénario démographique qui prévoit une population de 160 000 habitants à l'horizon 2034 Saint-Brieuc Armor Agglomération a besoin de produire en moyenne 800 logements par an soit 10 400 logements sur la durée du PLUi (2021-2034).

Cet effort de production de logement comprend le nombre de logements qu'il sera nécessaire de construire pour maintenir la population résidente (détail du point mort décrit ci-avant) et pour accueillir de nouvelles populations. En prenant en compte le calcul du point mort projeté de 500 logements, 306 logements seront nécessaires pour accueillir de nouvelles populations et permettre une augmentation de 6 000 habitants sur la durée du PLUi et atteindre une population d'un peu moins de 160 000 habitants à l'horizon 2034.

Cet effort de production de logements s'inscrit dans la continuité du rythme de production de logements observé par le passé, puisque 782 logements par an en moyenne ont été construits sur la période 2008-2021 (source Sitaldel). Le choix politique est de maintenir la dynamique de construction observée dans le passé.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



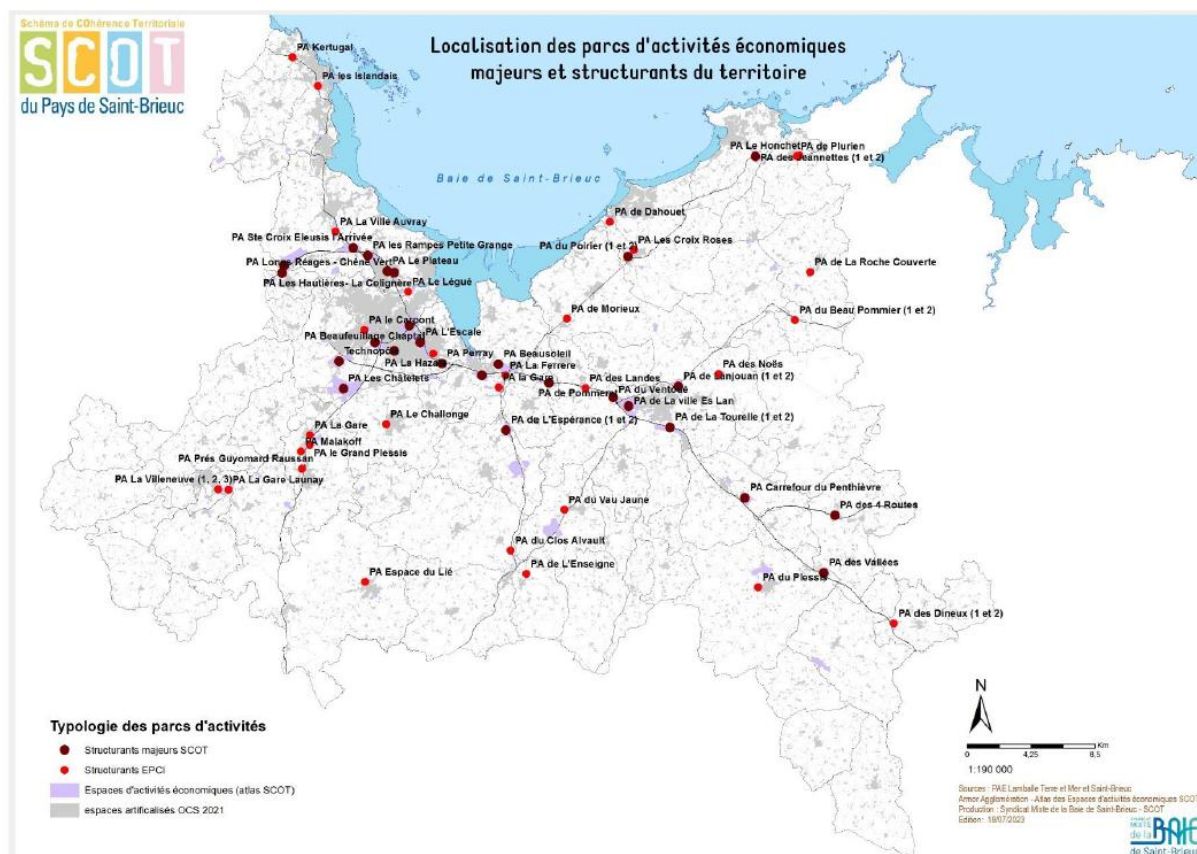
LE SCENARIO RETENU DANS LE CADRE DU PADD POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Eléments de cadrage du SCoT

Le SCoT définit des prescriptions qualitatives et quantitatives concernant le développement économique.

D'un point de vue qualitatif le SCoT souhaite :

- Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes et notamment repositionner les activités tertiaires et de services en priorité au sein de la centralité du pôle urbain de Saint-Brieuc. Plus globalement l'implantation d'activités économiques ne générant pas de nuisances pour les autres fonctions urbaines doit être encouragée au sein des centralités pour renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle.
- Différencier les parcs d'activités économiques du territoire pour assurer une meilleure lisibilité de l'offre et l'optimisation de l'intensification des zones d'activités économiques (ZAE). La hiérarchisation des espaces est la suivante :
 - Les parcs d'activités structurants majeurs, sont les sites structurants du territoire du SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes ;
 - Les parcs structurants "EPCI" constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs ;
 - Les zones d'activités de proximité, sont une offre pour l'accueil des petites et très petites entreprises ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés ;
 - Les zones d'activités liées à la mer ;
 - Les grands pôles d'équipements du territoire sont notamment le Technopôle de Ploufragan, le Campus du Grand Mazier et les différents centres de formation et de recherche.Ces différentes catégories sont censées permettre de couvrir les différents besoins exprimés par le territoire et trouvent une réponse réglementaire concrète dans les pièces opposables du PLUi (cf chapitre 2).
- Assurer la sobriété des parcs économiques.
- Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques.
- Améliorer la desserte des zones d'activités économiques.



Carte spatialisant les ZAE structurantes majeures et les structurantes EPCI à l'échelle du SCOT

D'un point de vue quantitatif le SCOT définit une enveloppe foncière globale pour le développement économique sur sa période (2021-2041) de 229,7 hectares de consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers. La répartition de cette enveloppe est explicitée dans le tableau ci-dessous.

Tableau de répartition de l'enveloppe foncière économique du SCOT à son échelle et sur sa période

	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
		2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	759,6	116,1	49,5	25,0
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) SBAA	256,9	67,8	20,9	10,0
Parcs d'activités de proximité SBAA	8,9	2,7	4,6	2,5
TOTAL SBAA	1025,4	186,6	75,0	37,5
Parcs d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	268,6	32,8	52,3	26,2
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) LTM	155,0	10,0	13,5	6,8
Parcs d'activités de proximité LTM	22,2	0,3	11,0	5,5
TOTAL LTM	445,7	43,1	76,8	38,4
Territoire du SCOT	1471,0	229,7	151,8	75,9

A l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération la territorialisation de cette enveloppe foncière inscrite dans le SCOT est précisée uniquement pour les parcs structurants majeurs, le reliquat de l'enveloppe sur la période 2021-2031 d'environ 25 hectares est à territorialiser dans le cadre du PLUi pour les parcs d'activités EPCI et de proximité. Sur la période 2031-2041, une enveloppe foncière de 37,5 hectares est également prévue et reste à territorialiser. **Au global sur la période du PLUi, au prorata des années passées sur le pas de temps 2031-2041, et en intégrant les coups partis depuis 2021 et jusqu'en 2034, c'est une enveloppe de 86 hectares qu'il est possible d'inscrire au PLUi en consommation d'ENAF.**

Tableau de répartition de l'enveloppe foncière économique du SCoT à l'échelle de SBAA

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants de Saint-Brieuc agglomération	ZAE des Châtelets – PLOUFRAGAN TREGUEUX [COUP PARTI]	179	20,4	25,4	25,0
	ZAE de la Technopole – PLOUFRAGAN	80	18,3	5,2	
	ZAE du Perray – TREGUEUX [COUP PARTI]	8	2,5	12,9	
	Hautières – Pont Rouge - La Colignère – TREMUSON	37	4,0	4,7	
	Beausoleil HILLION – YFFINIAC	67	4,2	1,3	
	L'arrivée – Sainte Croix- Eleusis- PLERIN	56	0,7		
	Espace Aéroport – TREMUSON	13	6,0		
	Beaufeuillage – Chaptal – ST BRIEUC	83	0,2		
	Les Rampes-Petite Grange-Europarc-Comespace – PLERIN	38	0,3		
	L'Escale – LANGUEUX – TREGUEUX	73	21,8		
	L'Ecluse – La Bourdinère – YFFINIAC	36	10,7		
	Les Longs Réages – Chêne Vert – PLERIN	25	7,4		
	Le Plateau – PLERIN	9	2,6		
	La Beauchée – SAINT BRIEUC	12	3,6		
	Brézillet Est – Ouest – Bois Blanc – TREGUEUX	45	13,5		
	TOTAL Saint-Brieuc Armor Agglomération	760	116,1	49,5	25,0

En dehors de cet objectif maximal de consommation d'espace, les zones d'activités économiques doivent se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au renouvellement urbain des parcs d'activités existants. Pour cela un inventaire des potentiels de renouvellement des espaces délaissés, non-exploités ou en friche, et des potentiels de densification des espaces sous-utilisés est réalisé sur chaque zones d'activités économiques, dans le cadre de l'inventaire des zones d'activités économiques et repris dans le PLUi.

Stratégie de développement des zones d'activités économiques retenue par l'Agglomération

En parallèle de l'élaboration du PLUi et de la révision du SCoT, Saint-Brieuc Armor Agglomération a réalisé un schéma de gestion durable du foncier économique, validé en Conseil d'Agglomération en février 2023, qui définit la stratégie portée par l'Agglomération sur cette thématique. Le PLUi doit traduire concrètement cette stratégie au travers des différentes pièces réglementaires (cf chapitre 2 du présent du document).

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est confronté à de nombreux défis qui vont se renforcer dans les prochaines années dans le cadre de son développement économique :

- Accès à l'emploi pour les populations locales,
- Cohésion sociale et territoriale, par une bonne répartition des entreprises et des emplois sur l'ensemble de l'agglomération,
- Animer les villes par les actifs qui y travaillent en rapprochant les entreprises des bassins d'emplois.
- Nécessité de renforcer la création de valeur pour les entreprises, de retombées fiscales pour SBAA et également de revenus pour les employés,
- Renforcer l'image, attractivité et notoriété des zones et parcs d'activités de SBAA,
- Améliorer le financement des coûts de gestion, de remise à niveau et de modernisation des infrastructures économiques de SBAA,
- Réglementation de plus en plus restrictive dans l'extension foncière,
- Maîtrise des effets sur le changement climatique et réduction de la consommation foncière.

L'Agglomération a donc décidé d'engager une nouvelle politique de gestion de l'offre économique avec pour principales ambitions de :

- Créer de la valeur sur le territoire,
- Rapprocher autant que possible les entreprises des villes et secteurs déjà urbanisés,

- Garantir l'efficacité de l'action publique : maîtrise des coûts et des ressources mobilisées au regard des gains générés ;
- Améliorer la compétitivité des entreprises et la qualité de vie au travail, grâce à la diversification du panel d'offres aux entreprises pour répondre au mieux à la diversité des besoins ;
- Contribuer à un développement équilibré de chaque partie du territoire dans une logique de sobriété foncière et permettre à chaque partie du territoire d'accueillir et d'accompagner les activités contribuant à la qualité du cadre de vie.

Prioriser l'optimisation des ZAE existantes du territoire

Les 55 Parcs d'Activités Économiques sont gérés par Saint Briec Agglomération avec seulement 9 disposants de disponibilité foncière :

- 3 au Sud (Espace du Lié – taux d'occupation de 39 %, Villeneuve – taux d'occupation de 59 %, Grand Plessis – taux d'occupation de 66%),
- 4 au centre (direction sud) (Vau Ballier – taux d'occupation de 87 %, Boisillon – taux d'occupation de 96 %, Technopole Saint-Brieuc Armor – taux d'occupation de 60 %, Challonge – démarrage de la commercialisation de 1,1 ha commercialisables dont 0,3 déjà réservés),
- 1 à l'Ouest (Espace aéroport – taux d'occupation de 76 %),
- 1 au Nord (Devant de la Lande – taux d'occupation de 86 %).

Les zones du Perray et des Châtelets font l'objet de projets d'extensions, qui vont permettre de maintenir et renforcer un portefeuille d'offres foncières de qualité, diversifiées et adaptées aux besoins des entreprises, notamment industrielles, dans un contexte de dynamique d'implantations fortes sur les parcs d'activités de l'agglomération, notamment sur le pôle urbain. Concernant le projet d'extension de la zone du Perray : début 2024, SBAA avait connaissance de 17 manifestations d'intérêt pour s'implanter sur cette extension (sans pré-commercialisation), ce qui représente une superficie de 94 500m².

Une phase de diagnostic des 94 zones d'activités du territoire a été menée dans le cadre des travaux sur le schéma de gestion durable du foncier économique et permis de faire émerger la stratégie à mettre en œuvre dans le cadre du PLUi. Dans un premier temps, une analyse approfondie des potentiels d'intensification de 12 sites stratégiques a été réalisée et a permis d'identifier une superficie mobilisable d'environ 80 hectares recoupant des typologies de gisements variées :

- les gisements valorisables: espaces non bâtis et sans usage ;
- les gisements mutables : espaces bâtis non ou sous-utilisés et non adaptés ;
- les gisements intensifiables : espaces pouvant être compactés ou mutualisés.

Pour couvrir l'ensemble des ZAE du territoire le SCoT a procédé à une extrapolation sur l'ensemble des sites non expertisés lors de l'étude du schéma foncier. Cette extrapolation part du principe suivant : le potentiel d'optimisation de chaque zone d'activités économiques doit permettre de dégager un potentiel correspondant à 30% de la surface actuelle de la zone. Sur la base de ce principe, le SCoT estime théoriquement à 186 hectares les surfaces mobilisables au sein des ZAE existantes de l'Agglomération sur le long terme et sous réserve de pouvoir mobiliser un foncier qui est actuellement privé très majoritairement.

L'optimisation des ZAE vise à agir en priorité sur les différents types de gisements à la fois pour faire plus (d'entreprises, d'emplois) mais aussi et surtout pour faire mieux pour les activités économiques (synergies et mutualisations), les employés (convivialité et qualité d'usage) et l'environnement (trames vertes et bleues).

Les solutions concerneront la requalification du domaine public, la création/rénovation de nouveaux produits immobiliers plus compacts, plus souples et intégrant des fonctions partagées : villages d'artisans et d'entreprises, hôtels d'activités et productifs, showrooms partagés, tiers-lieux, produits mixtes avec de l'habitat, pôles de services et d'équipements mutualisés, fablab/makers, etc...), la création d'espaces de convivialité, des espaces communs et partagés pour renforcer les trames verte et bleue ou encore de nouveaux équipements et services mutualisés (stationnement, salles de réunion, stockage, restauration, déchets,...).

Répondre à la diversité des besoins en s'appuyant sur une organisation nouvelle

Le schéma de gestion durable du foncier économique prend en compte l'ensemble des « lieux » de l'économie afin de garantir une cohérence globale de l'action publique :

- Les centre-ville / bourg ;
- Les ZAE ;
- Les sites en diffus.

Il s'agit donc de 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.

Le panel d'offre permet également de s'assurer que chaque site offre un niveau de connectivité et un environnement urbain adapté au bon fonctionnement des activités économiques mais également de faire en sorte que chaque partie du territoire tire parti de ses spécificités (maillage territorial).

L'offre immobilière en ville/bourg

Une part importante des activités économiques est tout à fait compatible avec un environnement urbain et résidentiel. Si de nombreuses activités sont déjà localisées au sein des enveloppes urbaines, le PLUi vise à renforcer la capacité d'accueil au sein des centralités urbaines pour réduire la pression foncière sur les espaces agricoles et contribuer à la redynamisation des centre villes / bourgs. Ainsi les dispositions réglementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'implantation et d'évolution d'activités artisanales compatibles et non nuisibles pour l'habitat.

Les pôles productifs

Il s'agit des pôles aménagés et gérés de manière à contribuer à la compétitivité des fonctions productives à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération.

Les pôles productifs intégrés à l'enveloppe urbaine sont des pôles, en frange immédiate du cœur d'agglomération, qui permettent d'accueillir des activités productives à plus forte valeur ajoutée grâce à la proximité avec des aménités urbaines et un niveau de connectivité fort en transport en commun et modes doux. Ils correspondent aux parcs d'activités structurants majeurs définis par le SCoT, à l'exception du parc d'activité Le Perray qui ne peut être vu comme un pôle productif structurant comme le sont les Châtelets du point de vue des activités qui s'y implantent, de son rayonnement, etc.

Les pôles productifs structurants, correspondant à l'échelon parcs structurants EPCI dans le SCoT, sont des pôles de grande taille, plus éloignés des espaces résidentiels qui permettent l'accueil de grands établissements et permettent le développement de fortes synergies. Ils correspondent aux parcs d'activités structurants majeurs définis par le SCoT, à l'exception du parc d'activité Le Perray positionné dans les pôles productifs supports et le Technopôle de Ploufragan qui dispose d'un classement particulier au vu des activités spécifiques qu'il accueille (enseignement, recherche et activités économiques).

Les pôles productifs supports, correspondant à l'échelon parcs structurants EPCI dans le SCoT, sont des pôles de taille intermédiaire permettant d'offrir des solutions d'accueil et de développement adaptés aux activités productives de type supports (logistique, négoce, entretien, réparation, ...) avec un bon niveau de connectivité.

Pour les pôles productifs structurants, les perspectives de développement sont les suivantes :

- 2 projets d'extension en cours (Est et Sud),
- Besoin de renforcement d'un pôle structurant à l'Ouest,
- Conserver la possibilité de disposer de grandes parcelles pour des projets industriels d'envergure

Les pôles de proximité ou pôles locaux

Des pôles favorisant le maintien de fonctions productives et résidentielles locales dans chaque partie du territoire, au plus près des espaces résidentiels.

Les pôles de proximité ont vocation à répondre aux besoins des activités de petite production recherchant une implantation au plus près de leurs clients ou des lieux de résidence des employés, dans chaque partie du territoire de l'Agglomération.

Les pôles de proximité sont également dédiés à l'accueil des activités artisanales et de petite production, voire à certaines fonctions résidentielles ne pouvant s'implanter au sein des enveloppes urbaines. Ils assurent une fonction de maillage fin du territoire et de réponse à des besoins de proximité.

Les sites diffus correspondent à des activités économiques isolées à conforter tout en maîtrisant leur développement (peu de capacités d'extension).

A noter que le schéma foncier économique comprend une autre catégorie dénommée « pôle d'équilibre », dans le cadre du règlement écrit celle-ci ne dispose pas de dispositions réglementaires spécifiques. Ces caractéristiques se rapprochant fortement de celles des pôles de proximité, une seule catégorie a été conservée au PLUi.

Les sites diffus

Ils correspondent à des activités économiques existantes dont l'envergure permet d'envisager un classement en zone U, mêmes si elles sont situées au sein des zone A ou N. Ces activités sont à conforter tout en maîtrisant leur développement dans une logique de sobriété foncière.

Les secteurs de création et d'extension des ZAE

Conformément aux ambitions de la Loi Climat et Résilience et des objectifs affichés dans le SCoT, SBAA s'engage à maîtriser les futurs aménagements de nouveaux secteurs à vocation économique.

Le potentiel foncier disponible au sein des espaces existants (densification des ZAE) permettra de répondre partiellement aux besoins économiques sur la temporalité du PLUi. Cependant, il est nécessaire de disposer de terrains nus, de tailles variables et facilement aménageables pour permettre l'implantation de nouvelles activités économiques, et notamment celles ayant des contraintes d'implantation (activités nuisantes par exemple). En dehors des zones urbaines mixtes, dans lesquelles un grand nombre de types d'activités pourront s'implanter (tertiaire, activités non nuisantes etc), un besoin de 86 hectares de nouvelles zones a été estimé, à localiser en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la durée du PLUi (2021-2034). Sur la période 2011-2021 c'est 107 ha qui ont été consommé pour des activités économiques (hors agriculture), soit une moyenne de 10,7 ha par an. Aussi, sur le temps du PLUi (2021-2034), la moyenne annuelle sera de 6,6 ha par an, soit une réduction de la consommation foncière de 38 % par rapport aux 10 années précédentes (2011-2021).

Si la nouvelle stratégie d'intervention de SBAA va permettre de (re)créer de l'offre économique au sein des ZAE existantes, il est nécessaire de bien cadrer les futurs secteurs qui permettront soit de créer de nouveaux types d'offres soit d'accompagner le développement global du territoire dans les prochaines années.

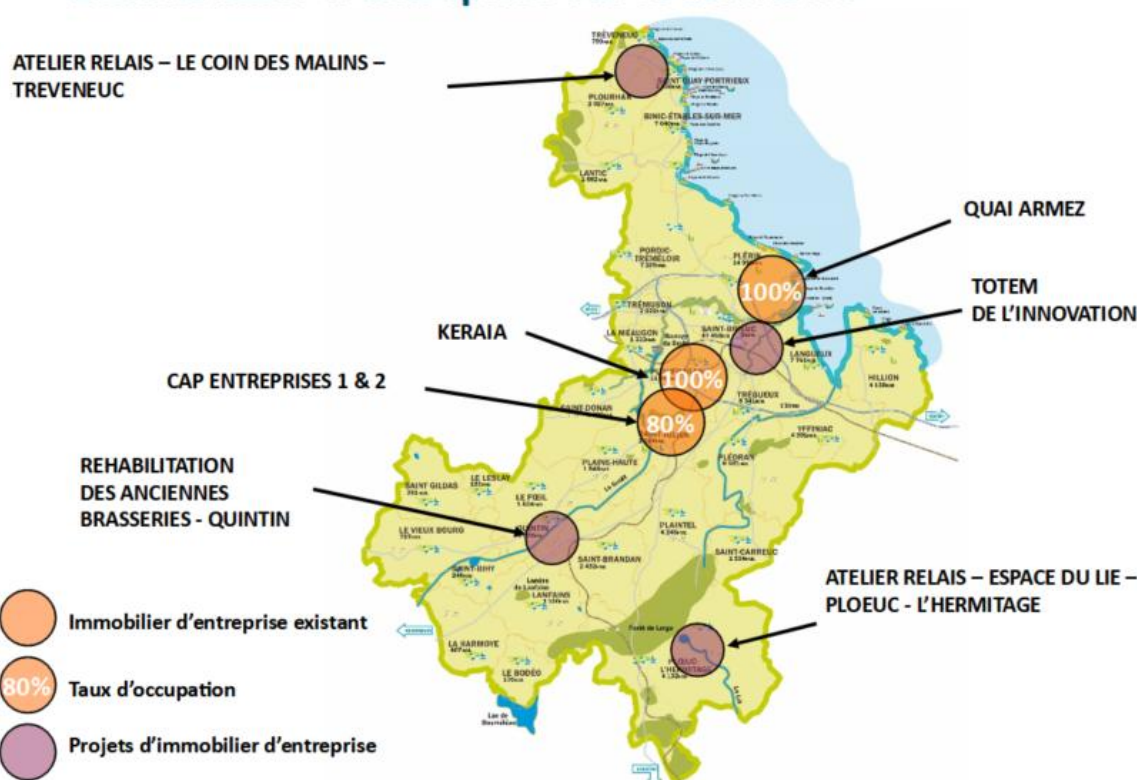
SBAA a donc identifié de futurs secteurs possibles d'extension des ZAE qui, sous réserve d'une bonne optimisation des sites existants, permettront de répondre aux futurs besoins tout en limitant au maximum les effets de l'artificialisation sur les milieux sensibles (zones humides, espaces naturels, zones de risques, ...). Ces futurs secteurs ont été localisés en tenant compte de l'armature territoriale, de la desserte viaire et de façon à assurer un maillage d'offre sur l'ensemble des secteurs du territoire, en vue de répondre à un maximum de besoins.

Ces futurs secteurs potentiels représentent environ 86 hectares, comme exposé ci-avant, dans le respect de la trajectoire du ZAN.

En parallèle de l'offre foncière de terrains nus, SBAA développe une offre d'immobilier d'entreprises pour accueillir des activités variées (artisanat, activités de services...). Les structures existantes ont des taux d'occupation importants, témoignant d'une réelle attractivité de ce type de produits. SBAA souhaite mener plusieurs autres projets de ce type, en différents secteurs du territoire (cœur de bourg à Quintin, friche à Tréveneuc...). Ce type d'offre pourra également être mis en place dans les futures zones d'activités inscrites au

PLUi.

L'immobilier d'entreprise sur le territoire



Dossier approuvé le 26/06/2025

42

Synthèse de l'organisation nouvelle

Dans ce panel d'offres, 2 leviers sont mobilisés :

- La montée en gamme des zones existantes : l'optimisation foncière, la mise en place d'animations pour créer des synergies entre entreprises, la création d'espaces communs ou mutualisés etc. L'objectif est d'éviter la dégradation des zones et leur perte d'attractivité, qui pourrait conduire les entreprises à se déplacer dans une autre zone, sans création de valeur supplémentaire pour le territoire
- La création d'une offre nouvelle, majoritairement en extension de zones existantes. La politique d'implantation d'entreprises connaît un dynamisme sans précédent mais la création ou l'extension des ZAE se sont réalisées en consommant des espaces agricoles. Il s'agit donc de réduire de moitié l'artificialisation des sols sur 10 ans tout en poursuivant une politique dynamique d'implantations d'entreprises et de permettre aux entreprises actuelles et futures de créer de la valeur (emplois, fiscalité) tout en renforçant la cohésion sociale et territoriale et en maîtrisant les effets sur l'environnement.

Cette création de valeur doit être possible grâce aux actions de SBAA sur :

- Un accès facilité aux ressources,
- Une implantation dans des lieux performants (ZAE, centralités, immobiliers adaptés),
- Une capacité à nouer des liens et des synergies au sein de « l'écosystème économique territorial ».

Par ailleurs, la stratégie industrielle portée par l'Agglomération au croisement de plusieurs projets de territoire précise dans son plan d'actions :

- La déclinaison opérationnelle du schéma foncier : accompagnement des industriels dans leur démarche d'optimisation foncière,

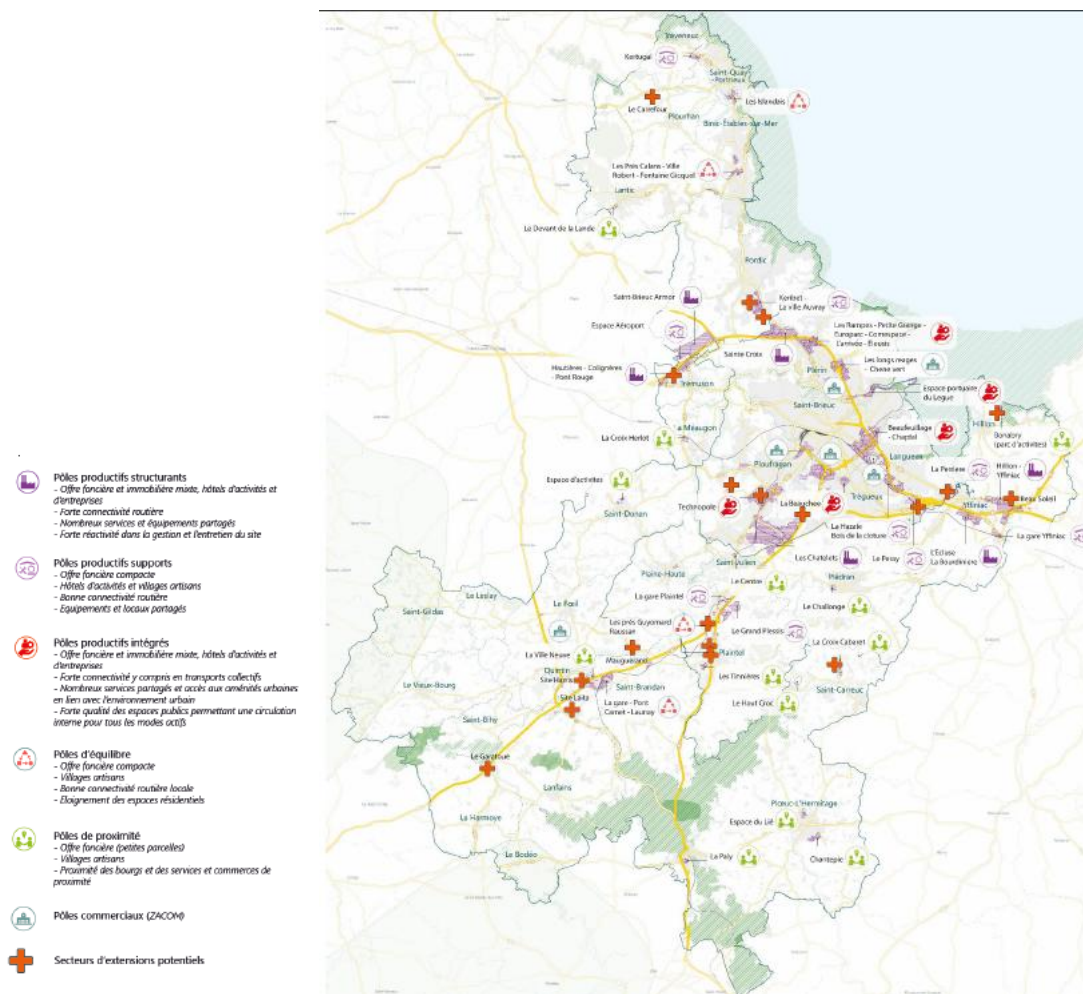
- L'aménagement de fonciers industriels clés en main.

Le panel d'offre ainsi constitué est en cohérence avec l'armature du SCOT en cours d'élaboration :

SCOT	Parcs structurants majeurs	Parcs structurants EPCI	Sites de proximité
Schéma	<ul style="list-style-type: none"> • pôles productifs structurants • pôles productifs intégrés • principaux pôles commerciaux 	<ul style="list-style-type: none"> • pôles productifs supports • pôles d'équilibre 	<ul style="list-style-type: none"> • pôles de proximité

Panel d'offre	Cibles économiques privilégiées	Caractéristiques de l'offre	Modes d'intervention privilégiés	Perspectives de développement	Parcs
Pôles productifs intégrés	<ul style="list-style-type: none"> • Activités productives (hors nuisances fortes) • Services à l'industrie • Services destinés aux usagers 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre foncière et immobilière mixte, hôtels d'activités et d'entreprises • Forte connectivité y compris en TC • Nombreux services partagés et accès aux aménités urbaines en lien avec l'environnement urbain • Forte qualité des espaces publics permettant une circulation interne pour tous les modes actifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement du bâti vieillissant • Amélioration des espaces publics et création d'espaces de convivialité • Renforcement des synergies interentreprises • Développement des offres de mobilité • Traitement qualitatif des franges et des vitrines 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de capacités d'extension • Poursuivre le développement du technopôle • Amélioration de la connaissance du bâti pas ou sous-occupé • Engager des démarches d'optimisation foncière en ciblant les gisements « mutables » 	<ul style="list-style-type: none"> • ZAE de la Technopole – PLOUFRAGAN • L'arrivée – Sainte Croix- Eleusis- PIERIN • Beaufeuillage – Chaptal – ST BRIEUC • Les Rampes-Petite Grange-Europarc-Cornespac – PIERIN • La Beauchée – SAINT BRIEUC • Espace Portuaire du Ligué – SAINT BRIEUC
Pôles productifs structurants	<ul style="list-style-type: none"> • Activités productives (y compris nuisances fortes) • Services à l'industrie • Services destinés aux usagers 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre foncière et immobilière mixte, hôtels d'activités et d'entreprises • Forte connectivité routière • Nombreux services et équipements partagés • Forte réactivité dans la gestion et l'entretien du site 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des synergies interentreprises • Redynamisation progressive (approche transversale) • Appui à l'optimisation (tous types de gisements) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 projets d'extension en cours (Est et Sud) • Besoin de renforcement d'un pôle structurant à l'Ouest • Amélioration de la connaissance des gisements • Engager des démarches d'optimisation foncière en priorité sur les sites en extension • Conserver la possibilité de disposer de grandes parcelles pour des projets industriels d'envergure 	<ul style="list-style-type: none"> • ZAE des Châtelets – PLOUFRAGAN • TREGUEUX • Hautières – Pont Rouge – La Colignère – TREMUSON • Beausoleil HILLION – YFFINIAC • Espace Aéroport – TREMUSON • L'Écluse – La Bourdinère – YFFINIAC

Panel d'offre	Cibles économiques privilégiées	Caractéristiques de l'offre	Modes d'intervention privilégiés	Perspectives de développement	Parcs
Pôles productifs support	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de petite production • Activités productives de type supports (maintenance, réparation, transport, négoce,...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre foncière compacte • Hôtels d'activités et villages artisans • Bonne connectivité routière • Équipements et locaux partagés 	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la gestion des espaces privatifs et recherche de solutions mutualisées • Remise en état progressive des sites vieillissants • Appui à l'optimisation (tous types de gisements) 	<ul style="list-style-type: none"> • Petite capacité d'extension sur la Ville d'Auray : projet de redynamisation à engager • Fortes capacités d'optimisation des gisements valorisables sur le Grand Plessis 	<ul style="list-style-type: none"> • La Ville d'Auray – PORDIC • Zone Sud – La Gare – Pont Camet – Launay – SAINT BRANDAN • Grand Plessis – PLAINTREL • La Gare – PLAINTREL • La Hazaie – Bois de la Clôture – LANGUEUX – TREGUEUX • La Gare – YFFINIAC • La Perrière – YFFINIAC • Kertugal – SAINT QUAY PORTRIEUX • ZAE du Perray – TREGUEUX
Pôles d'équilibre	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de petite production de rayonnement local • Activités productives de type supports de rayonnement local • Maîtriser les implantations commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre foncière compacte • Villages artisans • Bonne connectivité routière locale • Éloignement des espaces résidentiels 	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la gestion des espaces privatifs • Remise en état progressive des sites vieillissants • Appui à l'optimisation (tous types de gisements) • Faire émerger des projets de villages artisans 		<ul style="list-style-type: none"> • Les Prés Guyomard – Raussan – PLAINTREL • Les Islandais – BINIC-ETABLES SUR MER • Les Prés Calans – Villes Robert – Fontaine Gicquel – BINIC-ETABLES SUR MER • La gare - Pont Camet – Launay – SAINT-BRANDAN
Pôles de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de petite production à faibles nuisances (notamment flux) dont artisanat • Services de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre foncière (petites parcelles) • Villages artisans • Proximité des bourgs et des services et commerces de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Faire émerger des projets de villages artisans ou développer des ateliers relais • Approfondissement de la connaissance des sites et appui à l'optimisation (tous types de gisements) 		<ul style="list-style-type: none"> • Le Challenge – PLEDRAN • Chantepie - PLOEUC-L'HERMITAGE • La Croix Cabaret - SAINT-CARREUC • La Croix Herlot - LA MEAUGON • Espace du Lié - PLOEUC-L'HERMITAGE • Le Devant de la Lande – LANTIC • Les Tinnieres – PLAINTREL • Le Haut Croc - SAINT-CARREUC • Bonabry (parc d'activités) – HILLION • Espace d'activités - SAINT-DONAN • Le Centre - SAINT-JULIEN • Le Paly - PLOEUC-L'HERMITAGE



La carte ci-dessous permet de comprendre la déclinaison spatiale de cette armature des ZAE

Stratégie retenue en matière de prise en compte d'accompagnement des activités isolées

Les artisans et activités situées en dehors des zones d'activités économiques font partie intégrante de la vie économique de l'Agglomération. Le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant. Ainsi les dispositions réglementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'implantation et d'évolution d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

Toutefois, la question des activités isolées de faible envergure et situées au sein des espaces agricoles et naturels mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N de prévoir des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique vise à répondre à cette problématique en prévoyant l'évolution limitée des bâtiments nécessaires à ces activités économiques en place, sous réserve d'un projet clairement identifié. Comme cela est détaillé dans le chapitre 2 du présent document, seules les activités de faibles envergures font l'objet d'un STECAL, les activités de plus grande envergure et isolées en campagne sont délimitées en zone urbaine. Cette appréciation STECAL / zone urbaine relève en premier lieu de la superficie occupée par l'activité, la taille des bâtiments et les besoins de développement exprimés.

Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUi de Saint-Brieuc-Armor Agglomération admet au sein des STECAL les possibilités suivantes :

- Les extensions limitées, les constructions nouvelles et annexes sont admises dans les secteurs dédiés au

sein des communes non littorales ;

- Les extensions limitées des bâtis existants à la date d’approbation du PLUi au sein des communes littorales.

Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l’opportunité d’évoluer tout en définissant des règles permettant d’encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL vise, conformément à l’article L 151-13 du code de l’urbanisme, à définir des règles spécifiques en matière de hauteur, d’emprise au sol et d’implantation pour garantir le caractère limité de l’urbanisation de ces parcelles. Ainsi, les dispositions spécifiques sont indiquées au règlement de chaque zone identifiée comme STECAL (*cf chapitre 3 du présent document*).

Au même titre, les activités isolées spécifiques liées au tourisme, à la présence de centres équestres, d’équipement, ... font l’objet d’un repérage au plan de zonage sous la forme de STECAL, afin de leur permettre d’évoluer dans les limites définies au règlement. L’ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d’éléments participants à l’image et à la dynamique économique du territoire. La partie analyse réglementaire du présent document (*chapitre 3*) détaille l’ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document. Aussi, un atlas des STECAL est disponible en annexe du présent rapport de présentation.

LE SCENARIO RETENU DANS LE CADRE DU PADD POUR LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Éléments de cadrage du SCoT

Le SCoT prévoit une enveloppe foncière dédiée aux équipements et infrastructures du territoire. **Celle-ci représente un volume de 61 hectares sur la période 2021-2031 incluant 14 hectares pour la finalisation de la rocade de Saint-Brieuc ainsi qu'une enveloppe 37,5 hectares pour la période 2031-2041, soit au global sur la durée du SCoT un total de 98,5 hectares.** Cette enveloppe foncière doit permettre :

- aux communes et à Saint-Brieuc Armor Agglomération de répondre aux besoins locaux en équipement engendrés par le développement urbain passé et à venir (station d'épuration, salle de sport, aire de jeux...) ;
- de finaliser l'axe de contournement routier Sud de Saint-Brieuc ;
- l'implantation des centres techniques d'importance départementale, notamment le déplacement de la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et à leur adaptation aux besoins, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc.

Extrait du DOO du SCoT fixant les enveloppes foncières à vocation équipement (en bleu les enveloppes concernant SBAA)

Type d'équipement	Programmation foncière prévisionnelle en extension urbaine (en ha)	
	2021-2031	2031-2041
Centres techniques d'importance départementale	5	-
Equipements d'intérêt collectif sur le territoire de SBAA	47	37,5
Infrastructures routières SBAA	14	
Equipements d'intérêt collectif sur le territoire de LTM	15	6.5
Infrastructures routières	-	
Territoire du SCoT	81	44

Stratégie de développement retenue par l'Agglomération

En lien avec les différentes communes, Saint-Brieuc Armor Agglomération a souhaité estimer l'ensemble des besoins en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour constituer au mieux l'enveloppe foncière nécessaire sur la durée du PLUi (2021-2034). Ces équipements pouvant aussi bien être d'envergure intercommunale (projet d'infrastructure, équipement structurant du SDIS, etc) que répondre à un besoin communal (extension du cimetière, équipement sportif, etc). Le tableau ci-dessous synthétise les différents projets d'équipements portés par les communes et l'Agglomération dans le cadre du PLUi et qui trouveront une traduction concrète dans les pièces opposables du PLUi (*cf chapitre 2 du présent document*). A noter que les secteurs de projet à vocation d'équipement sont identifiés au PLUi en 1AUe et 2AUe selon la capacité du système d'assainissement à accueillir les projets ou en STECAL dans le cas de projets d'équipements isolés en campagne. A noter également que les projets à vocation touristique ont été intégrés dans cette catégorie des équipements.

Les enveloppes foncières de consommation d'ENAF sur la durée du PLUi sont détaillées dans le PLUi et au chapitre suivant dans le présent document.

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des projets à vocation équipement inscrits dans le temps du PLUi et dont leur réalisation génère de la consommation foncière.

Typologie	Projet	Commune	Superficie en ha	ZONAGE au PLUi
Equipement	Cuisine centrale communale	BINIC ETABLES SUR MER	0,6	Zone 2AU
	Aménagement des abords du collège	HILLION	0,6	Zone 2AU
	MAS Les Sorbiers	HILLION	0,8	STECAL
	Equipements	LA HARMOYE	0,5	Zone 2AU
	Services techniques	LANFAINS	0,1	Zone 2AU
	Equipements communaux	LANTIC	1	Zone 2AU
	Equipements communaux	LANTIC	2,2	Zone 2AU
	Equipements communaux	LE FOEIL	1,7	1AUe et U
	Extension potentielle de l'école	PLAINE HAUTE	0,2	Zone U
	Station d'épuration	PLAINE HAUTE	1,9	Zone A
	Station d'épuration	PLAINTEL	0,9	Zone A
	Centre technique municipal	PLAINTEL	0,5	Zone 2AU
	Equipements communaux	PLAINTEL	0,8	Zone 2AU
	Equipements communaux	PLEDRAN	0,5	STECAL
	Parking relais TEO Ouest	PLOUFRAGAN	0,8	Zone 1AU
	Extension cimetière	PLOURHAN	0,3	Zone 2AUe
	Equipements communaux	PORDIC	3,8	Zone 1AU
	Extension cimetière	SAINT BRANDAN	0,5	Zone 2AU
	Equipements communaux	SAINT BRANDAN	1,2	Zone 2AU
	Equipement communal	SAINT BRANDAN	1,5	Zone 2AU
	Extension cimetière	SAINT BRIEUC	0,4	Zone 1AU
	Equipement communal	SAINT BRIEUC	0,6	Zone 1AUe
	Cimetière	ST QUAY PORTRIEUX	1,2	Zone 2AU
	Centre de santé	ST QUAY PORTRIEUX	0,4	Zone 2AU
	Equipement pour le collège	ST QUAY PORTRIEUX	0,1	Zone U
	Extension cimetière	TREGUEUX	1	Zone U
	Aire accueil GDV	YFFINAC	0,8	Zone 1AU
	Aire de camping-car	YFFINIAC	0,3	Zone U
	salle multifonction	YFFINIAC	0,9	Zone 1AU
	Equipements communaux	YFFINIAC	0,4	Zone U
Equipement sportif	Extension de la Côte des Halles	PLOEUC L'HERMITAGE	1,6	STECAL
	Equipement sportif	PLOUFRAGAN	2,9	Zone 1AU
	Equipement sportif	PORDIC	0,6	Zone 2AU
	Equipement sportif	HILLION	2	STECAL

	Terrain de Foot	SAINT BRIEUC	0,6	Zone 1AU
Tourisme	Extension du camping	LANTIC	2,5	STECAL
	Activité touristique	PLEDRAN	0,5	STECAL
	Extension du camping	PLERIN	1,5	STECAL
	Extension du camping	PLERIN	0,5	STECAL
	Hebergement touristique insolite	PLOEUC L'HERMITAGE	1,4	STECAL
Coups partis	Projets d'équipement consommateur de fonciers qui ont émergés après 2021		1,0	
		TOTAL	41,6	

A ces projets d'équipement, il est nécessaire d'ajouter également l'enveloppe foncière allouée par le SCoT au projet de finalisation du contournement sud-ouest (tronçon Merlet – Sépulcre), représentant 14 hectares. L'ensemble représente un besoin foncier de 56,5 hectares, en accord avec l'enveloppe foncière définie par le SCoT de 76 hectares, avec une marge de manœuvre de 19,5 hectares qui pourra être mobilisée pour des projets notamment de STEP ou d'équipements isolés qui seraient réalisés en zones agricoles ou naturelles sur la durée d'application du PLUi. Cette marge de manœuvre comprend également une réserve foncière de 11ha pour le développement des projets touristiques sur les communes de Hillion et de Tréveneuc qui ont été reportés dans l'attente de l'étude touristique qui va être engagée par SBAA.

Les projets de panneaux photovoltaïques au sol n'ont pas été comptabilisés comme consommateurs fonciers dans cette enveloppe. L'article 1er du décret du 29 décembre 2023 en application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, liste les critères à remplir pour justifier qu'un projet ne relève pas du calcul de consommation d'ENAF.

Les projets portés dans le cadre du PLUi présentent des caractéristiques permettant de justifier qu'il ne s'agit pas d'artificialisation des sols. L'ensemble des installations sont réversibles, et un couvert végétal enherbé est conservé sous les panneaux.

9 STECAL à vocation d'équipement sont identifiés dans le PLUi dont 3 en communes littorales et 6 en communes non littorales. Ces STECAL concernent des secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif, d'équipements sportifs et à vocation touristique. 19,4 ha au total sont ciblés par des secteurs à vocation d'équipement isolées en campagne. Sur ces 19,4 ha, 3,35 ha de STECAL sont situés sur des ENAF. Cette surface est comptabilisée dans la programmation foncière détaillée dans le tableau précédent.

METHODOLOGIE DE DEFINITION DE L'OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La maîtrise de la consommation d'espace

Le pendant du scénario retenu dans le cadre du PADD, s'inscrivant dans la continuité des observations passées voire légèrement supérieures (projection démographique) est la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par le passé le développement s'est opéré principalement sur des espaces agricoles et naturels avec des conséquences importantes sur la biodiversité, la bétonisation des espaces agricoles, les coûts d'aménagement...

Désormais, le cadre juridique impose d'aménager différemment le territoire. Le développement du territoire (logements, économie et équipements) doit être mené en limitant fortement la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

Cette limitation de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers passe par la maîtrise du volume des extensions urbaines et, par voie de conséquence, par un projet de développement cumulant deux principes complémentaires :

- La volonté de produire au moins 50% des besoins en logements et en développement économique au sein des espaces déjà urbanisés (réinvestissement urbain, densification, ...) et de changer de modèle de développement économique en optimisant et renouvelant les zones existantes sur le territoire ;
- La volonté de produire le reliquat des besoins nécessaires et justifiés dans le cadre d'extensions urbaines maîtrisées, limitées et dont les seuils de densité doivent être renforcés et les formes urbaines adaptées aux caractéristiques des communes.

En conséquence, et dans le prolongement du SCoT, le PLUi met en œuvre plusieurs outils :

- La répartition des logements à produire entre densification et consommation d'espace par le biais du zonage et des OAP (cf tableau SCoT ci-avant) ;
- La définition de densités bâties adaptées aux contextes locaux, par le biais des OAP (cf carte SCoT ci-avant) ;
- La condition d'un projet d'aménagement d'ensemble et d'une urbanisation progressive pour les zones 1AU ;
- La recherche d'une mixité des typologies de logement ;
- Des dispositions réglementaires favorisant la densification des zones déjà urbanisées.

L'analyse de la consommation d'espace passée

Article L-151-4 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.* »

« *Conformément à l'article 37 II de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018.* »

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération prescrite avant le 23 novembre 2018, l'analyse de la consommation d'espace doit se faire 10 avant l'approbation et non avant l'arrêt comme c'est le cas pour les procédures prescrites après cette date.

Ainsi dans le cadre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espace doit être réalisée 10 avant l'approbation du PLUi (soit sur la période 2014-2024). Il est également nécessaire d'analyser la consommation d'espaces sur la temporalité 2011-2021 correspondant au pas de temps de

référence de la Loi Climat et Résilience pour apprécier les efforts de modération de la consommation d'espace sur la période suivante (2021-2031).

Méthodologie appliquée et résultats pour la temporalité 2011-2021

Pour réaliser l'analyse de la consommation sur les 10 ans servant de référence pour apprécier les efforts de modération dans le cadre du PLUi, Saint-Brieuc Armor Agglomération a fait le choix de s'appuyer sur un outil d'analyse de l'occupation du sol (OCS) développé par le Syndicat Mixte de la Baie de St Brieuc (SMBSB) dans le cadre de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale. Cet outil présente l'intérêt de disposer d'un historique de données important et d'actualisations régulières. Ainsi, le territoire est couvert par une donnée de l'OCS mise à jour tous les 3 ans depuis 2008. Cet outil se rapproche fortement du MOS déployé par la Région Bretagne dans le cadre du SRADDET mais celui-ci ne dispose pas de données triennales.

Il est important de préciser que l'OCS du SMBSB, par la précision et son échelle fine d'analyse, est un outil de mesure de l'artificialisation des sols et non de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). L'analyse menée dans le cadre du PLUi (période passée et projection) est ainsi plus stricte que celle fixée par la Loi Climat et Résilience sur la période 2021-2031, qui nécessite d'apprécier les efforts de modération de la consommation d'espaces NAF et non de l'artificialisation. La période du PLUi s'étendant de 2021-2034, il est tout de même important de signaler que l'OCS développé par le Syndicat Mixte de la Baie de St Brieuc est adapté pour la période suivante fixée par la Loi Climat et Résilience d'appréciation des efforts par rapport à l'artificialisation débutant en 2031. L'outil utilisé et la méthodologie de calcul anticipent donc déjà les obligations qui seront en vigueur à compter de 2031.

La base de données OCS est une donnée d'occupation du sol réalisée tous les 3 ans par photo-interprétation dans le cadre des travaux du SCoT et de son suivi-évaluation. Ce travail, réalisé par le syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc, couvre plusieurs années dont les années 2012 et 2021. Cette base de données distingue ainsi trois types d'occupations du sol par année, à savoir :

- L'usage du sol : vue « anthropique du sol ». Il est partagé en fonction du rôle que jouent les portions de terrain en tant qu'activité économique. Cette notion est tirée de l'OCSGE proposée par l'IGN.
- La couverture du sol : vue « physionomique » du terrain. La description est une simple distinction des éléments structurants le paysage sans préjuger de leur fonction ou de leur spécificité macroscopique. Cette notion est tirée de l'OCSGE proposée par l'IGN.
- L'occupation du sol par le Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc : base de données produite dans le cadre de la mise en place du Schéma de Cohérence Territoriale. Basée sur la nomenclature Corine Land Cover, celle-ci permet de connaître à la fois la couverture et l'usage des sols.

Ainsi l'analyse permet de déterminer par différence des surfaces entre 2012 et 2021, les évolutions d'occupation du sol sur la période. Ces chiffres ont ensuite été extrapolés sur 10 ans (moyenne annuelle 2012-2021 x 10). Cette étude permet pour le pas de temps 2011-2021 (10 ans) de pouvoir :

- Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.) pas analyse de l'évolution des catégories d'occupation du sol considérées comme consommatrice d'espace ;
- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et les activités économiques.

Les résultats de cette étude ont servi d'outil d'aide à la décision pour déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et réaliser une analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.

L'ensemble des résultats chiffrés et l'analyse sont à retrouver dans le livret 1 – Diagnostic et Etat initial de l'environnement.

Le bilan de la consommation d'espace **fait état d'une consommation conséquente de l'espace** sur le territoire du secteur de Saint-Brieuc-Armor Agglomération pour la période 2011-2021 (cf livret 1 du rapport de

présentation pour avoir une analyse complète).

Au total, ce sont environ 540 hectares qui ont été consommés dont :

- 217 hectares pour l'habitat, ce qui représente à peu près 40% de la surface totale consommée.
- 107 hectares à vocation d'activités économiques (hors décompte de la consommation d'espace pour l'activité agricole).
- 218 hectares à vocation d'équipement et d'infrastructure

Méthodologie appliquée et résultats pour la temporalité 2021-2024

Une méthodologie similaire a été mise en place pour compléter l'analyse de la consommation d'espace jusqu'à 10 ans avant l'arrêt du projet de PLUi puis à compléter par la suite jusqu'à l'approbation du PLUi. A défaut de pouvoir exploiter les photos aériennes récentes et les données de l'OCS plus récentes n'étant pas disponibles, l'analyse s'est appuyée sur les autorisations d'urbanisme (Permis d'aménager/Permis de Construire) délivrées sur la période. Ces projets sont considérés comme des « coups partis », qui seront mis en œuvre avant l'approbation du PLUi mais qui doivent malgré tout être comptabilisés dans les enveloppes foncières consommées depuis 2021 (point de départ de la mise en œuvre des modalités de la Loi Climat et Résilience).

Concernant l'analyse de la consommation foncière à vocation d'habitat, tous les PA qui entraînent de la consommation d'espaces NAF à partir du 1^{er} août 2021 ont été comptabilisés. Ces projets appelés « coups partis » sont comptabilisés dans l'enveloppe foncière de la temporalité du PLUi allant de 2021 à 2034 et fixée à 150 hectares.

Pour l'économie, seule la tranche 2 des Châtelets a été considérée comme un coup parti dans la mesure où il s'agit d'un projet en cours de réalisation (décompté dans le tableau ci-dessous dans le secteur urbain de Saint-Brieuc). Sur la période 2021-2024 aucun autre permis d'aménager générant de la consommation d'espace n'a été décompté sur le territoire. Les parcelles viabilisées avant 2021 mais non bâties, situées dans des ZAE avec des permis d'aménager délivrés, sont considérées comme déjà consommées même si une partie est appréciée par l'OCS comme non artificialisée. La consommation d'espace NAF engendrée par les équipements et infrastructures entre 2021 et 2024 est également décomptée directement dans l'enveloppe foncière affectée par le SCoT pour ces vocations. Les projets mis en œuvre depuis 2021 sont listés au même titre que les autres projets prévus sur la durée du PLUi dans le tableau présent dans le chapitre 1 au point détaillant *le scénario retenu dans le cadre du PADD pour le développement des équipements et infrastructures*.

Ainsi, l'analyse sur la période 2021-2024, pour compléter l'analyse 2011-2021 jusque 10 avant l'approbation du PLUi, **fait état d'une consommation d'espace de 29 ha toutes vocations confondues entre le 1^{er} août 2021 et le 31 décembre 2024 (soit environ 10 ha/an en moyenne)**. En prenant en compte l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021, à savoir 540 ha (soit 54 ha/an), qu'il est nécessaire de diviser par deux sur la période 2021-2031 (objectif national fixé par la Loi Climat et Résilience) le rythme à atteindre sur cette période sera de 27 ha/an en moyenne. Ainsi l'analyse menée sur les trois premières années de cette période montre un ralentissement de la consommation d'espace qui s'inscrit pour le moment dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Cette estimation, intègre les 12.5 hectares liés à l'extension de la zone d'activités des Châtelets (parc d'activités structurant majeur à l'échelle du territoire SCOT) dont l'aménagement a débuté au cours de l'année 2023. 12,5 ha supplémentaires sur ce secteur correspondant à la tranche 3 de la zone d'activité des Châtelets sont prévus dans le cadre des comptes fonciers du PLUi pour la période 2025-2034. Cette consommation foncière déjà réalisée depuis 2021 et partiellement effective pour les aménagements commencés se répartit entre l'habitat (53%), l'activité économique (43%) et les équipements (3%). En matière de répartition géographique, le secteur urbain a beaucoup plus consommé que les autres, dû essentiellement à l'extension des Châtelets. Le secteur littoral et rétro-littoral Ouest a consommé plus que les autres en matière d'habitat.

L'analyse effectuée sur les trois premières années du pas de temps 2021-2031, sera à prendre en compte

dans l’enveloppe foncière détaillée ci-avant. Ces surfaces déjà urbanisées sur la période 2021-2031 sont à intégrer dans le décompte de la consommation foncière afin que le PLUi garantisse la bonne atteinte des objectifs de modération de la consommation d’espace.

Tableau détaillant la consommation d’espace sur la période 2021-2024, sur la base des permis d’aménager et permis de construire autorisés sur des espaces non considérés comme agricoles, naturels ou forestiers en 2021

Secteurs géographiques définis par le SCoT	Nbre d’ha consommés pour projets économiques	Nbre d’ha consommés pour projets d’équipements	Nbre d’ha consommés pour opérations d’habitat	Nbre total d’ha consommés
Secteur littoral et rétro-littoral Ouest			8	8
Secteur périurbain de Saint-Brieuc			3	3
Secteur rural Sud-Ouest		0.6	2.4	3
Secteur urbain de Saint-Brieuc	12.5	0.4	2	15
Total SBAA	12.5	1	15.4	29

BILAN DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS PROJETEE

L’analyse de la modération de la consommation d’espace se réalise par rapport aux surfaces projetées consommatrices d’Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), en accord avec l’objectif défini par le PADD de division a minima par deux de la consommation d’espace sur la période 2021-2031, puis poursuivre les efforts sur le pas de temps suivant en redivisant à nouveau la consommation d’espace par deux sur les trois dernières années d’application du PLUi jusqu’en 2034.

L’enveloppe foncière de consommation d’espace maximale fixée dans le PADD a été déterminée en partant des postulats suivants :

Tenir l’objectif de division a minima par deux de la consommation d’ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, soit l’objectif initial fixé au niveau national par la Loi Climat et Résilience et repris dans le SCoT.

Envisager une nouvelle division par deux de la consommation d’espace à partir de 2031, soit une réduction de 75% par rapport à la période 2011-2021, pour les 3 années restantes du PLUi jusqu’en 2034.

Tableau définissant les enveloppes foncières de consommation d'ENAF sur la durée du PLUi (intégré dans le PADD)

Vocations \ Temporalités	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 <i>soit 27,1 ha par an en moyenne</i>	41 ha <i>soit 13,6 ha par an en moyenne</i>	312 ha

Ainsi au regard de l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 et dans l'optique de tenir ces objectifs, **l'enveloppe foncière de consommation d'espace du PLUi sur la période 2021- 2034 ne devra pas être supérieure à 312 ha**, en prenant en compte ce qui a déjà été réalisé depuis 2021 (cf. point précédent).

Vocation	Analyse sur la période passée (2011-2021) (en ha)	Rythme (2011-2021) (en ha par an)	Sur la durée du PLUi (2021-2034) (en ha)	Rythme sur la durée du PLUi (2021-2034) (en ha par an)	Déjà consommés depuis 2021 (en ha)	Modération par rapport à 2011/2021 (en %)
Habitat	217	21,7	150	11,5	15.4	47%
Economie	107	10,7	86	6,6	12.5	38%
Equipement/ infrastructure	218	21,8	76	5,8	1	73%
Total	540	54	312	24	29	55%

* Source : Portail de l'artificialisation des sols. *Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2023. La vocation "économie" recoupe la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à destination d'activités et mixte.*

LE BILAN DES DISPONIBILITES FONCIERES EN COMPLEMENT DE L'ENVELOPPE URBAINE

OBJECTIF DE L'ETUDE

Article L-151-4 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

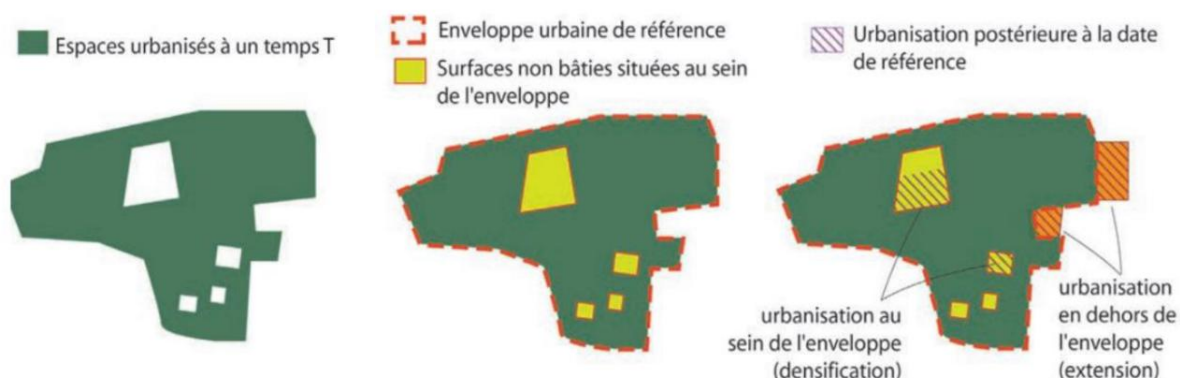
Le développement urbain des villes, bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction depuis la Loi ALUR et renforcé par la Loi Climat et Résilience d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis dans les documents d'urbanisme.

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat et de l'économie qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein des enveloppes urbaines existantes, les communes du territoire se sont prêtées à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain sur la durée du PLUi. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification des zones urbaines a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution des bourg, villages et hameaux.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis ;
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques ;
- Réguler les marchés foncier et immobilier via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain ;
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc.) ;
- Valoriser les centres-bourgs en leur redonnant dynamisme et attractivité ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements dense (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.

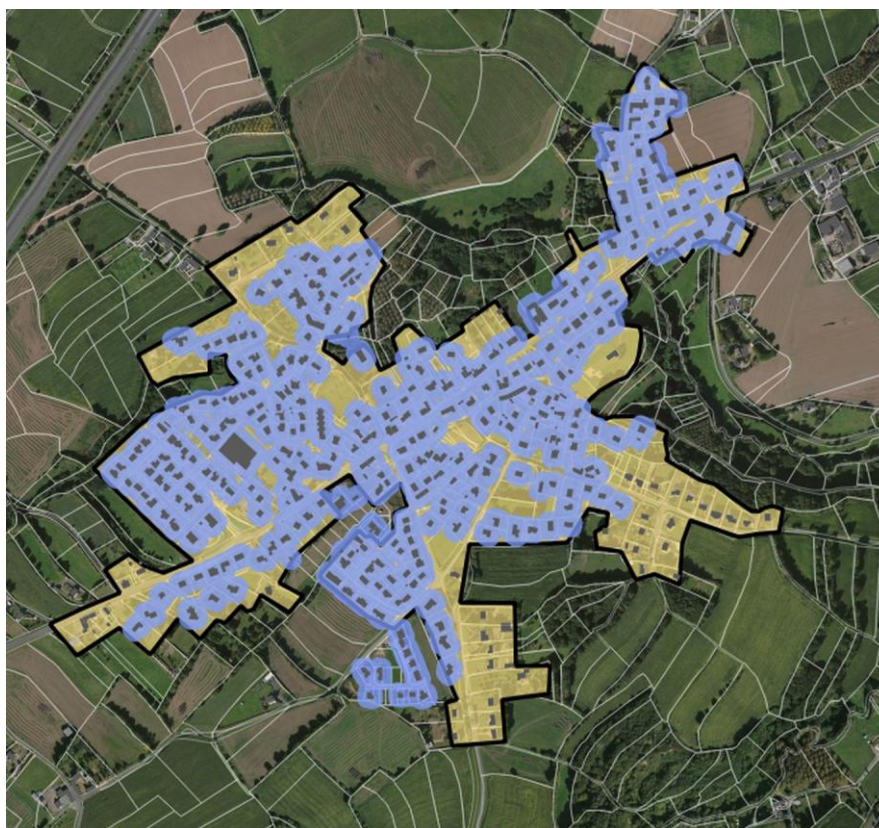


DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE

La première étape permettant d'estimer les capacités de densification consiste à délimiter un périmètre d'étude. Celui-ci est dessiné à l'échelle parcellaire, en prenant en compte les continuités urbaines proposées par :

- L'application d'une zone tampon de 15 m autour du bâti « dur » (cadastre) ;
- l'analyse de l'orthophotographie ;
- l'analyse de l'occupation du sol (OCS) ;
- la prise en compte des enveloppes urbaines définies par le SCoT (périmètres d'étude de référence).

Ces périmètres d'étude sont également délimités en dehors des agglomérations/bourgs sur les concentrations d'habitations situées en campagne. Ainsi, les concentrations d'habitations de plus de 30 habitations ont été sélectionnées (sélections réalisées sur la base des fichiers fonciers). Toutes les centralités principales que constituent les bourgs ont été sélectionnées, indépendamment du nombre d'habitations qui les composent.



En jaune l'enveloppe urbaine définie par le SCoT de 2015 et en bleu le tampon bâti de 15 mètres

A noter que ces enveloppes ont pu être modifiées suites aux précisions émises par les communes ou lors des contrôles des communes sur les versions du référentiel foncier transmises. Ces ajustements ont été faits lorsqu'ils ne remettaient pas en question la méthodologie de base et permettaient un ajustement par rapport à la réalité du terrain. A la marge, des cas dérogatoires ont été réalisés (intégration de parcelles agricoles). **Les périmètres d'études ainsi que l'ensemble du référentiel foncier ne comprennent pas les projets en cours de réflexion ou les zones à urbaniser des documents d'urbanisme antérieurs.**

IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS

À l'aide d'un outil automatisé, les gisements fonciers ont dans un premier temps été identifiés grâce au traitement de différentes données (unités foncières des fichiers fonciers, cadastre, voies ferrées, surfaces en eau, réseau routier, cimetières, terrains de sport, périmètres d'étude). L'outil a permis la prise en compte de paramètres de surfaces minimales préalablement définies pour l'identification des gisements fonciers à repérer.

Dans cette étude, ont été considérés comme gisements fonciers les dents creuses (parcelles non bâties au sein d'un espace bâti) et les espaces densifiables (parcelles bâties mais considérées comme sous-occupées).

Des groupes de communes ont été définis pour permettre une meilleure adaptation aux contextes urbains locaux et prendre en compte les armatures territoriales des documents et programmes en vigueur. Ces groupes sont basés sur les conclusions du diagnostic du PLUi, l'armature du territoire, et la territorialisation des objectifs de production de logement.

La taille minimale des dents creuses et divisions parcellaires a été déterminée, par groupes de communes, selon une densité définie (tableau ci-dessous). L'armature du PADD a été prise en compte pour harmoniser les seuils de densité en fonction des nouveaux échelons de l'armature. Le tableau ci-dessous récapitule le raisonnement de cette harmonisation des seuils de densité.

Communes	Densité retenue	Armature PADD PLUi	Groupe proposé
Saint-Brieuc	35	Pôle urbain principal	1
Langueux, Trégueux, Plérin, Ploufragan	25	Pôle urbain	2
Yffiniac, Plédran	25	Pôle intermédiaire	2bis
Hillion, Trémuson	20	Pôle intermédiaire	2 bis
Pordic	25	Pôle relais	2 bis
Saint-Quay, Binic-Etables sur Mer	22	Pôle relais	2 bis
Plaintel	18	Pôle intermédiaire	2 bis
Quintin/Saint-Brandan, Plœuc-L'Hermitage	18	Pôle de bassin de vie	3
Saint-Julien	20	Pôle de vie locale	4
Saint-Carreuc, Plaine-Haute	15	Pôle de vie locale	4
La Méaugon, Saint-Donan	20	Pôle de vie locale	4
Tréveneuc, Plourhan, Lantic, Le Foeil, Lanfains, Le Leslay, St-Gildas, Le Vieux-bourg, St-Bihy, La Harmoye, Le Bodéo	15	Pôle de vie locale	4

A la suite de cette harmonisation entre les seuils de densité du SCoT et l'armature du PADD du PLUi, les calculs suivants ont permis de définir les surfaces minimales de recherche des dents creuses et divisions parcellaires.

N° groupe	Densité retenue (en log/ha)	Armature du PADD du PLUi	Superficie brute théorique d'une parcelle (en m ² et arrondie à la centaine supérieure)	Taille minimale de recherche des dents creuses * (en m ²)	Taille minimale de recherche des divisions parcellaires ** (en m ²)
Groupe 1	35	Pôle urbain principal	300	150	600
Groupe 2	25	Pôle urbain	400	200	800
Groupe 2bis	25 / 20 / 18	Pôle relais et intermédiaire	500 (médian arrondi supérieur)	250	1000
Groupe 3	18	Pôle de bassin de vie	600	300	1200
Groupe 4	15	Pôle de vie locale	700	350	1400

* Superficie théorique / 2

** Superficie théorique x 2

Le résultat de la recherche de gisements fonciers a ensuite fait l'objet d'un traitement « à la main » pour en exclure les résidus flagrants (allées, micro-parcelles, surfaces agricoles, etc.).

D'autre part, des filtres ont été appliqués afin d'avoir une vigilance à propos des gisements fonciers qui sont grevés par des contraintes techniques et réglementaires et qui ont été supprimés des potentialités réelles :

- l'Atlas des Zones Inondables ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation ;
- les zones humides ;
- l'aléa submersion marine ;
- la bande des 100 mètres de la Loi Littoral ;
- les exploitations agricoles, application d'une distance de 100 m autour des bâtiments d'exploitation agricole.

Ce pré-traitement a été proposé aux communes, lesquelles ont pu flécher les secteurs à exclure du référentiel selon 8 critères (cf. listing ci-dessous). Elles ont également pu proposer des ajouts de potentiels suivant 5 motifs. Ces gisements sont ajoutés au référentiel sous réserve d'une analyse de conformité du secteur (appartenance au périmètre d'étude, respect des continuités bâties, etc.).

Supprimer un potentiel		Ajouter un potentiel	
1	La parcelle n'est pas appropriée : configuration, topographie, zone humide...	A	La parcelle n'a pas été repérée pourtant elle présente un potentiel
2	La parcelle est mal desservie : desserte et/ou de réseau (accès véhicule, assainissement...)	B	La parcelle fait l'objet d'une réflexion communale ou d'une étude en cours (OAP, étude centre-bourg, etc.).
3	La parcelle est soumise à un risque / une nuisance forte (nuisance sonore, etc.) / fait l'objet d'une servitude, etc.	C	La parcelle est un gisement immobilier non repéré : bâti vacant, friche commerciale, artisanale, etc. qui mérite à l'avenir d'être démolit/reconstruit/réhabilité/etc.
4	La parcelle est un espace public (dont stationnement) ou un espace vert à conserver	D	La parcelle est jugée stratégique par la commune mais n'a pas encore fait l'objet de réflexion ou étude
5	La parcelle est en cours d'aménagement ou déjà bâtie (Autorisations d'urbanisme déposées et acceptées)	E	Autre(s) raison(s) : à expliquer
6	La parcelle est un jardin à préserver pour des raisons paysagères, qualité de l'aménagement		
7	La parcelle est un équipement public ou une installation publique d'intérêt collectif		
8	Autre(s) raison(s) : à expliquer		

LES RESULTATS DE L'ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Après plusieurs aller-retours entre la communauté d'Agglomération et les communes, les résultats affinés du référentiel ont permis de définir les capacités de densification réelles du territoire sur la temporalité du PLUi. **Au total, l'ensemble des fonciers retenus représente une superficie brute de 250 hectares qui ont ainsi été identifiés comme potentiel densifiable et permettent ainsi de tenir l'objectif du PADD de réaliser la moitié de la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés**, dont environ 38 hectares de projets identifiés sur des friches et sur lesquels les projets ont été cadrés par des OAP (secteurs sur lesquels des projets de logements ou des projets mixtes ont été fléchés). Le reste correspondant à des dents creuses ou parcelles divisibles au sein des enveloppes urbaines.

Les 250 hectares identifiés prennent en compte le potentiel foncier (dents creuses, et parcelles densifiables) identifié dans les bourgs mais également au sein des villages densifiables du territoire (explication de la méthodologie de définition des enveloppes urbaines précisée au début du présent point).

Ces surfaces estimées en renouvellement urbain revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLUi. Ces secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes qui peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2034. L'ensemble du potentiel identifié ne pourra ainsi pas être mobilisé sur la durée du PLUi et des coefficients de prise en compte du potentiel foncier ont été définis par secteur. Ces coefficients varient selon le type de potentiel identifié, en partant du principe qu'un secteur soumis à OAP sectorielle a plus de chance d'être mobilisé sur la durée du PLUi qu'un potentiel en diffus ou soumis à OAP densification. Le tableau ci-dessous illustre la prise en compte moyenne par secteur.

Commune	Territorialisation secteurs (PADD SCOT)	Prise en compte moyenne du potentiel foncier
Saint-Brieuc	POLE URBAIN	77%
Langueux		
Plérin		
Ploufragan		
Trégueux		
Hillion	POLE PERIURBAIN	60%
Plaintel		
Plédran		
Pordic		
Yffiniac		
Trémuson		
La Méaugon		
Saint-Julien		
Binic-Etables SM	POLE LITTORAL et RETRO LITTORAL OUEST	46%
Saint-Quay Portrieux		
Lantic		
Plourhan		
Tréveneuc		
Ploeuc L'Hermilage	POLE RURAL SUD OUEST	50%
Quintin		
Saint-Brandan		
La Harmoye		
Lanfains		
Le Bodéo		
Le Foeil		
Le Leslay		
Le Vieux Bourg		
Plaine-Haute		
Saint-Bihy		
Saint-Carreuc		
Saint-Donan		
Saint-Gildas		

Au global, pendant la durée du PLUi, les gisements fonciers identifiés par l'étude des capacités de densification seraient mobilisés à hauteur de 63%. Des distinctions ont été effectuées entre secteur, partant du principe qu'au sein du secteur urbain des dynamiques de renouvellement urbain plus importantes sont et seront plus à l'œuvre que sur le reste du territoire. Les potentiels sont aussi plus nombreux sur ce secteur avec des friches et des espaces déjà artificialisés à requalifier. Le secteur littoral comprend aussi un nombre important de potentiel,

mais la rétention à l'œuvre (peu de disponibilités foncière associée à une pression forte) et la typologie de potentiel identifiée (parcelles densifiables) rend plus complexe la mobilisation du foncier sur cet espace dont la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine est la plus élevée du territoire. Le secteur périurbain réalise un effort de mobilisation important du foncier au vu de sa localisation et des dynamiques passées plutôt portées sur l'extension urbaine. Le secteur rural dispose de peu de potentiels au vu de la configuration urbaine des plus petites communes et l'effort de densification repose surtout sur les communes de Plœuc-l'Hermitage et Quintin.

L'analyse des résultats du référentiel foncier fait apparaître des gisements fonciers isolés, mais également des regroupements de dents creuses et/ou parcelles densifiables contiguës. L'analyse des résultats du référentiel foncier se fait en prenant en compte les regroupements de potentiels fonciers contigus possibles, que ces potentiels soient qualifiés comme dent creuse ou parcelle densifiable. Des potentiels fonciers sont considérés comme contigus, dès lors que leurs limites sont en contact sur une largeur suffisante pour assurer une liaison viaire ou un aménagement cohérent de l'espace dans le cadre d'une future opération.

En annexe du présent document, un atlas localisant l'ensemble du potentiel identifié à l'échelle communale est présenté.

Par la suite dans le cadre de la traduction réglementaire différents outils ont été mis en place pour encadrer, par des règles d'urbanisme, les gisements fonciers considérés comme stratégiques, comme :

- Une **OAP sectorielle** c'est-à-dire une OAP à l'échelle d'un secteur de projet faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'appliquer des principes d'aménagement et de programmation afin d'encadrer l'évolution urbaine du secteur concerné (desserte, insertion paysagère, nombre minimum de logements à construire, etc.). Cet outil a été utilisé pour les potentiels considérés comme stratégiques (au regard des orientations du PADD et de la temporalité du PLUi) et représentant une surface importante avec des enjeux d'aménagement et d'urbanisation significatifs.
- Une **OAP thématique intensification** c'est-à-dire une OAP générale à l'échelle du PLUi qui fixe des orientations et recommandations en matière d'économie de foncier, favorisant une intégration qualitative des projets de construction à l'intérieur du tissu urbain existant et permettant de préserver et améliorer le cadre de vie. En d'autres termes, cette OAP thématique encadre les dynamiques de densification spontanée de type division parcellaire / comblement des dents creuses en cas de projet « de particuliers » (dynamique déjà en cours mais amenée à s'intensifier) en fixant des seuils de densité minimale sur des secteurs spatialisés au sein de cette OAP et sur le plan de zonage. Cet outil a été utilisé pour les potentiels considérés comme non stratégiques en diffus (dent creuse ou division parcellaire spontanée où une seule construction est possible – répondant à une autre alternative de la production de logements).

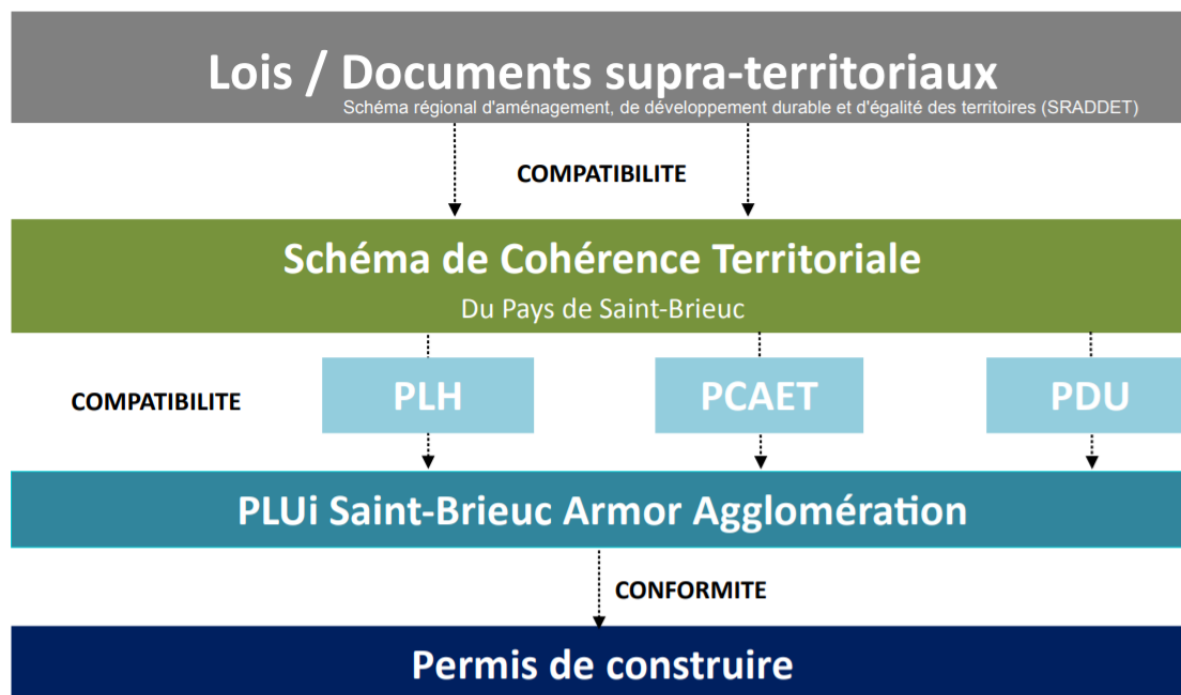
La classification des potentiels a été réalisée sur la base de critères et de seuils variables en fonction des typologies de communes, détaillés dans le tableau ci-après :

Classement des potentiels fonciers (dent creuse et division parcellaire)		
Peu ou pas d'enjeux d'aménagement	Enjeux d'aménagement liés à la surface du potentiel / enjeu de contrôle de la densité	Enjeux d'aménagement liés au site /à sa configuration
Potentiels contigus inférieurs à : Ensemble 1 (pôle urbain principal, pôle urbain, pôle relais et intermédiaire) : 500 m ² Ensemble 2 (pôle de bassin de vie et pôle de vie locale) : 700 m ²	Potentiels contigus compris entre : Ensemble 1 (pôle urbain principal, pôle urbain, pôle relais et intermédiaire) : 500 et 1 500 m ² Ensemble 2 (pôle de bassin de vie et pôle de vie locale) : 700 et 3 000 m ²	Potentiels contigus supérieurs à : Ensemble 1 (pôle urbain principal, pôle urbain, pôle relais et intermédiaire) : 1 500 m ² Ensemble 2 (pôle de bassin de vie et pôle de vie locale) : 3 000 m ²
Pas d'outil réglementaire Comptabilisé dans le PLUi mais non encadré par une OAP et pas d'application de seuil de densité	OAP thématique intensification Oblige au respect d'un seuil de densité	OAP sectorielle d'aménagement Avec application d'un seuil de densité et principes d'aménagement urbain

Dans les trois cas (pas d'outil, OAP thématique et OAP sectorielle), les potentiels de logements à produire, déterminés de manière théorique après intégration d'un coefficient de rétention, sont intégrés à la programmation globale de logements, le tout afin de respecter et appliquer les orientations du PADD. Ces outils et la méthodologie mise en œuvre pour traduire réglementairement l'étude des capacités de densification sont détaillés dans le chapitre 2 du présent document (traduction réglementaire de l'axe 4).

LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES ELEMENTS DE RANG SUPERIEUR

Ce chapitre décrit l'articulation du plan local d'urbanisme intercommunal avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels, il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Ces documents sont présentés dans le schéma ci-dessous, permettant d'apprécier la hiérarchie des normes et réglementation directement applicables au PLUi.



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Les éléments relatifs au SCoT sont cités dans les différentes démonstrations présentées dans ce document. Les éléments quantitatifs (production de logement, développement économique, consommation d'espace...) sont présentés dans les parties précédentes. Les éléments qualitatifs (mesures relatives au commerce, à l'intégration de la Loi Littoral, ...) sont cités en référence au sein de l'analyse de la traduction du PADD dans les pièces réglementaires.

Un livret spécifique du rapport de présentation permet d'apprécier de manière plus précise la compatibilité du PLUi avec le SCoT du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS ET LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

Comme pour les éléments relatifs au SCoT, la compatibilité avec les plans et programmes élaborés par Saint-Brieuc Armor Agglomération et cités dans le titre sont indiqués dans les différentes démonstrations présentées dans ce document.

Un livret spécifique du rapport de présentation permet d'apprécier de manière plus précise la compatibilité du PLUi avec les plans et programmes cités précédemment.

LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Pour rappel, les communes concernées par l'application des dispositions de la Loi Littoral sont les suivantes :

- Binic-Etables-sur-Mer ;
- Hillion.
- Langueux ;
- Plérin ;
- Pordic : commune déléguée de Pordic uniquement, la commune déléguée de Trémeloir n'est pas concernée ;
- Saint-Brieuc ;
- Saint-Quay-Portrieux ;
- Tréveneuc ;
- Yffiniac.

ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

La qualification de commune « littorale » au titre de l'article L321-2 du Code de l'Environnement assujettit une partie du territoire à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initié par la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, lequel a conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur le territoire.

Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune :

- Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, les coupures d'urbanisation, l'urbanisation en continuité.
- Les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : les espaces proches du rivage, la bande des cent mètres, les espaces remarquables.

La détermination de la capacité d'accueil est inscrite à l'article L121-21 du code de l'Urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte : 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'analyse de la capacité d'accueil à l'échelle des 9 communes littorales

Composantes de l'analyse de la capacité d'accueil	Objectif du PLUi mentionné dans le PADD	Influence sur la capacité d'accueil	Impact
Production de logements	Le PLUi vise la production de 800 logements par an Organiser géographiquement la production de logements selon les objectifs et orientations du Programme Local de L'Habitat (PLH)	303 logements/an prévus sur les communes littorales (pour 800 logements par an au total sur l'ensemble du territoire) pour répondre au scénario démographique d'une population de 160 000 habitants en 2034 à l'échelle de SBAA. Pour atteindre ces objectifs une enveloppe foncière d'espace NAF d'environ 64,3 ha est mobilisée sur ces communes (calculée par	

		<p>rapport aux surfaces considérées comme consommatrice d'espace par l'OCS et intégrant des secteurs à programmation mixte). Tout en décomptant un potentiel de 2 689 logements réalisables au sein des tissus urbains existants.</p> <p>Sur ce point le PLUi induit une diminution de la consommation d'espace NAF et des droits à construire en extension et dans le diffus par rapport aux PLU communaux.</p> <p>En fonction des conformités ou non des stations d'épurations et de la capacité des réseaux aux abords des sites de projet habitat des communes littorales, un zonage 1AUh/2AUh est mis en place.</p> <p>Les communes littorales sont soumises à 2 risques principaux : submersion marine et inondation. L'ensemble de ces risques est pris en compte dans le cadre du PLUi. Concernant le PPRL-i, qui couvre une partie des communes littorales, les zones rouges non urbanisées sont ainsi zonées en A ou en N, et la trame graphique des zones rouges et bleues du PPRL-i est reportée au plan de zonage. Enfin, le règlement écrit renvoie aux dispositions réglementaires du PPR.</p> <p>Les zones inondables et de submersions ont été prises en compte dans le découpage des zones du PLUi. Ces zones sont majoritairement classées en N. Plus globalement, le règlement écrit prévoit des dispositions écrites pour chaque risque existant sur le territoire.</p>	
Equipement touristique	Renforcer la vocation touristique de la Baie de Saint-Brieuc et de son arrière-pays Conforter les sites majeurs porteurs du développement touristique (Les deux stations balnéaires majeures qui ont des rôles complémentaires et Hillion – porte d'entrée de la Baie)	<p><u>Les campings</u></p> <p>Les campings situés en continuité d'agglomération ou de village sont les seuls à pouvoir admettre de nouvelles constructions. Ils disposent pour cela d'un zonage U avec une fonction spécifique camping prévue sur le plan thématique de mixité des fonctions.</p> <p>Dès lors qu'ils sont situés en dehors des espaces urbanisés et en dehors de la bande des 100 mètres, les campings peuvent admettre des extensions limitées des bâtiments existants (30%), si un zonage Ntl les concernent. Les communes de Hillion, Saint-Brieuc, Plérin, Binic-Etables-sur-Mer, Pordic, Saint-Quay-Portrieux et Tréveneuc disposent de ce zonage.</p> <p><u>Autres équipements touristiques</u></p>	

		<p>Une autre fonction spécifique a été mise en place concernant les autres activités d'hébergement touristique intitulé « secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif ». Cette fonction spécifique concerne notamment la commune de Saint-Quay-Portrieux pour préserver les hôtels existants, qui sont tous situés au sein de la zone urbaine U.</p> <p>Pour le reste, il n'est pas prévu d'extension spécifique consommatrice d'espace pour ces activités d'hébergement touristique.</p>	
Espaces remarquables	<p>Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire</p> <p>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.</p>	<p>La protection des espaces remarquables se fait par un zonage spécifique Nr qui reprend les dispositions de l'article R.121-5 du code l'urbanisme.</p> <p>Le recensement de ces espaces terrestres et maritimes a été réalisé conformément aux articles L.121-23 et R.121-4 du code l'urbanisme.</p> <p>Plus de 2 090 hectares ont été définis au titre des espaces remarquables conformément au code de l'urbanisme. Des ajustements ont été opérés pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol.</p>	
Boisements et éléments arborés	<p>Préserver les éléments constitutifs de la charpente naturelle.</p> <p>Le PLUi participera d'autre part 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.</p>	<p>Protection au titre des Espaces Boisés Classés :</p> <p>Mise à jour des EBC existants dans les documents d'urbanisme antérieurs au regard des espaces effectivement boisés à partir de l'inventaire réalisé sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Ajout d'EBC au sein de réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Exceptions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones humides identifiées (les boisements situés dans ces secteurs sont classés en espaces boisés protégés au titre de la Loi Paysage) • Les couloirs de lignes électriques et fibre optique, servitudes de canalisations de gaz <p>Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des EBC.</p> <p>Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :</p> <p>Mise à jour des boisements existants déjà protégés au titre de cet article du code de l'urbanisme dans les documents d'urbanisme antérieurs, au regard des espaces effectivement boisés à partir de l'inventaire réalisé sur</p>	

		<p>l'ensemble du territoire.</p> <p>Protection concernant les boisements non identifiés en EBC mais avec intérêt paysager : en entrée de bourg, à proximité des enveloppes urbaines, en sites classés/inscrits, liés à des châteaux ou autres éléments patrimoniaux remarquables</p> <p>Ne sont pas classés en EBC ni protégés au titre de la Loi Paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les peupleraies • Les boisements de faible superficie (moins d'un hectare) <p>Autres protections mises en place :</p> <p>Par principe, mise en place d'un zonage naturel (N) sur les ensembles boisés de grande superficie situés en dehors des espaces urbanisés.</p> <p>Repérage de l'ensemble des haies, talus bocagers et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU.</p> <p>Repérage des arbres isolés remarquables au titre de l'article L.151-23 du CU.</p>	
Zones humides	<p>Maintenir les structures régulant les ruissellements au sein de l'espace agricole et naturel : haies, talus, zones humides etc.</p> <p>Protéger les éléments de la Trame Bleue (abords des cours d'eau, zones humides) en laissant un espace de respiration entre ces éléments.</p>	<p>Les zones humides inventoriées par les SAGE couvrant le territoire sont matérialisées sur le plan de zonage (sous forme de prescription graphique) avec des dispositions réglementaires appliquant le principe d'éviter-réduire-compenser et selon les dispositions des SAGE couvrant le territoire.</p> <p>Définition d'une marge de recul de 10 mètres inconstructibles autour de chaque zone humide dans le règlement écrit.</p>	
Qualité des eaux de baignade	Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau.	Zonage et dispositions réglementaires adaptées sur les espaces proches du rivage.	
Agriculture	Pérenniser les activités agricoles en mer comme sur terre.	<p>Création d'une zone spécifique liée aux activités conchylicoles et aquacoles existantes (Ao) ainsi qu'une zone spécifique liée aux cultures marines et à la sécurité civile (Ac).</p> <p>Adaptation du règlement des zones A des communes littorales (Al) aux enjeux inhérents à l'agriculture, notamment par rapport aux évolutions induites par la Loi ELAN de 2018 (article L.121-10 du code de l'urbanisme).</p> <p>Application stricte des périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones constructibles.</p>	

Commerces et services	Faire des centres-villes et centres-bourgs les localisations préférentielles du commerce	<p>Mise en place de linéaires commerciaux pour pérenniser le tissu commercial existant en cœur de bourg et sur les différents ports et centralités du territoire.</p> <p>Mise en place des périmètres de mixité des fonctions renforcée pour préserver et concentrer les commerces sur les centralités principales et secondaire du territoire.</p>	
Activités économiques artisanales et industrielles	L'équilibre de l'offre à vocation économique sur le territoire de l'Agglomération	<p>Des extensions des zones d'activités économiques des communes littorales sont prévues au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pordic, deux zones 2AUy pour un total de 4,1 hectares de consommation ENAF ; • Langueux, une zone 1AUy de 7 150 m² ; • Hillion, une zone 1AUyps de 1,3 hectare ; <p>Binic-Etables-sur-Mer une zone 2AUy de 0,3 hectare</p> <p>Au total, 6,88 hectares de consommation sont prévus sur l'enveloppe globale de 86 hectares soit 8% dont 4,8 hectares zonés en 2AUy.</p> <p>Les zones et activités économiques artisanales et industrielles du territoire, lorsqu'elles sont en continuité d'une agglomération ou d'un village ou considérées comme des agglomérations sont zonées en U avec des fonctions spécifiques définies par rapport à l'armature économique présentées ci-avant.</p> <p>A l'inverse les autres activités situées en discontinuité sont classées en Ayl (7 zones délimitées au plan de zonage) qui permet l'extension de 30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Afin de permettre l'extension limitée de certaines activités artisanales et industrielles isolées de grande superficie, trois secteurs représentant une superficie cumulée de 10,7ha (deux à Plérin, un à Binic-Etables-sur-Mer) sont repérés comme U inconstructible</p>	
Equipements	Renforcer les équipements, services et infrastructures d'envergure départementale et régionale	<p>Plusieurs secteurs de projet dédiés au développement de nouveaux équipements sur les communes littorales :</p> <p>Saint-Quay-Portrieux, deux zones 1AUe pour permettre l'extension du cimetière et le développement d'un centre de santé, pour une surface de consommation d'ENAF engendrée de 1,6 hectare.</p> <p>Binic-Etables-sur-Mer, deux secteurs 1AUe pour une cuisine centrale et le futur CIAS pour une superficie de 1 hectare.</p>	

		<p>Pordic, une zone 1AUe pour permettre le développement d'équipement communaux au niveau du bourg pour une superficie de 3,8 hectares ainsi qu'une zone 2AUe de 0,58 ha.</p> <p>Saint-Brieuc, une extension du cimetière et des équipements sportifs répartis sur deux zones 1AUe et une zone 2AUe pour une superficie de 1,7 hectares.</p> <p>Langueux, 0,26 hectares pour l'extension du cimetière (STECAL Nel)</p> <p>Yffiniac, 2 zones 1AUe pour le développement d'une aire de camping-car, d'une aire d'accueil des gens du voyage et le développement d'équipements communaux pour un total de 1,8 hectare de consommation ENAF.</p> <p>Hillion, deux zones 2AUe pour l'aménagement des abords du collège et équipements, ainsi que deux STECAL NEL pour une superficie de 9,4 hectares.</p> <p>Soit un total de 20,2 hectares sur l'enveloppe globale prévue au PLUi de 76 hectares (soit un 27 % du total) pour permettre d'adapter et de développer de nouveaux équipements sur les communes littorales dont 2,9 hectares en 2AUe et 8,02hectares au sein de STECAL avec des droits à construire strictement limités.</p> <p>Hormis ses besoins spécifiquement identifiés, les communes littorales (dont une grande majorité est identifiée en pôles au SCoT et au PLUi) disposent d'un bon niveau d'équipements, ce qui leur permettra de pouvoir accueillir de façon satisfaisante les nouvelles populations projetées ci-avant, avec un tissu important d'équipements, assurant de nombreux services à la population, nombreux équipements sportifs, scolaires, offre culturelle, offre de commerces et de services de proximité et de gamme intermédiaire et supérieure.</p>	
Gestion de l'eau	<p>Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau.</p> <p>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.</p>	<p>Dispositions réglementaires en faveur de la limitation de l'artificialisation/ imperméabilisation des sols.</p> <p>Zonage naturel des vallées, marges de recul des constructions de 10 m minimum de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p> <p>Mise en place de dispositions réglementaires de protection des périmètres de captages d'eau po-</p>	

		table : zonage NP protecteur pour les périmètres immédiats, prescription graphique renvoyant aux dispositions des arrêtés de périmètres de protection de captages.	
Gestion des déchets	Participer à la limitation de la production des déchets et encourager leur valorisation	Mise en place dispositions spécifiques dans le règlement sur la gestion des déchets.	
Transports	Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine Poursuivre les infrastructures et aménagements indispensables au report modal	Mise en place d'emplacements réservés et principes d'accès au sein des OAP afin de mieux organiser la desserte. Mise en place d'emplacements réservés sur le plan de zonage pour réorganiser les mobilités (élargissement de voies, piste cyclable, ...) et créer des espaces de stationnement et aires de co-voiturage. Protection des cheminements piétons et cyclables existants.	
Patrimoine	Mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable et reconnu et leurs abords Maintenir l'identité architecturale des ensembles bâtis et cœurs urbains historiques Valoriser le patrimoine local et lié aux espaces ruraux (mégalithes, corps de ferme anciens, manoirs etc.).	Repérage des bâtis de qualité situés en zones naturelles et agricoles comme pouvant faire l'objet de changements de destinations au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Protection du petit patrimoine et du patrimoine bâti par une identification au plan de zonage, associée à des dispositions réglementaires, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.	

LA BANDE DES 100 METRES

La bande des 100 mètres est instituée au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme. Elle vise à poser, sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, un principe d'inconstructibilité.

Deux cas de figure se présentent :

En dehors des espaces urbanisés

- L'élément de prescription « bande des 100 mètres » s'impose au zonage, que la bande des 100 mètres soit représentée ou non sur le plan de zonage.
- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (donnée du trait de côte Histolitt). L'ensemble des espaces non urbanisés situés à moins de 100 mètres de la limite haute du rivage sont classés prioritairement en zone naturelle (NI ou Nr) par le projet de PLUi.
- Au sein de la bande des 100 mètres et conformément aux dispositions générales énoncées, aucune construction nouvelle, autre que celles citées à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme n'est admise. Ainsi, les constructions zonées en NI, Nel, Ntl ... et localisées au sein de la bande des 100 mètres ne pourront admettre des extensions que si ces dernières répondent aux éléments cités à l'article L 121-17.

- Dans les secteurs d'activité conchylicole ou aquacole, des espaces zonés Ao ont été délimités au sein de la bande des 100 mètres. Ces espaces, destinés aux activités conchylicoles et aquacoles sont susceptibles de recevoir des constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- Les installations, aménagements et travaux qu'autorise la zone Nme (cales de mise à l'eau) sont également en lien avec la proximité immédiate de l'eau et peuvent être autorisés dans la bande des 100 mètres.

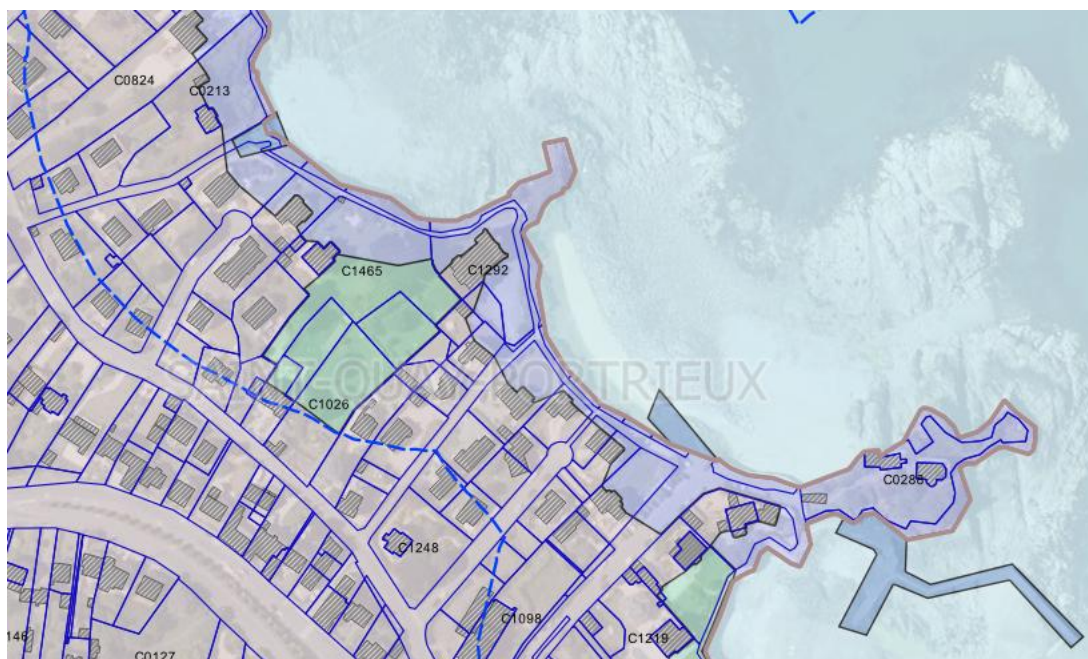
Les dispositions générales du règlement font écho à ces dispositions relatives à la bande des 100 mètres.

Extrait des dispositions générales du règlement

« La bande des 100 mètres est calculée depuis la limite haute du rivage. Au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans. Au sein de la bande des 100 mètres et en dehors des éléments cités à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme, un principe d'inconstructibilité doit être respecté, les nouvelles constructions, extensions de bâtis existants et changements de destination ne sont pas admis. »

Au sein des espaces urbanisés

- La limite de l'urbanisation constituée définit la limite de la bande des 100 mètres. Ainsi, la bande des 100 mètres guide la logique de formalisation du zonage U du PLUi. Lorsque l'urbanisation constituée est localisée au sein de la bande des 100 mètres le trait de la zone U vient directement longer l'alignement des bâtiments faisant face à la mer, dans l'optique de bloquer tout développement de cette urbanisation vers le littoral.



Extrait du plan de zonage, sur la délimitation de la zone U dans la bande des 100 mètres (bande des 100 mètres en tireté bleu sur l'extrait mais non représentée sur les plans de zonage)

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La délimitation des EPR relève de la combinaison de 5 critères :

- La distance par rapport au rivage ;
- La co-visibilité ou visibilité par rapport au rivage ;

- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime) ;
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné ;
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné.

Ces critères sont analysés de manière combinée mais non cumulative, à ce titre le SCoT précise les éléments suivants :

- *« **La distance par rapport au rivage** : le code ne donne pas une côte référence, et l'analyse doit être menée au cas par cas ; un EPR peut donc être situé de quelques mètres à 2 km du rivage. Les buffers selon un dégradé de couleur permettent de visualiser facilement cette distance.*
- ***La covisibilité** : elle implique que la mer doit être vue depuis le site et que le site doit être vu depuis la mer. La jurisprudence admet qu'un rideau d'arbre ne soit pas considéré comme une coupure à cette covisibilité, en revanche, un groupement d'habitations peut l'être. La représentation du relief sur la cartographie permet d'aider à la lecture de cette covisibilité sans toutefois en une fournir une lecture exhaustive.*
- ***La caractérisation des lieux** : la distinction des espaces bâtis et artificialisés par rapport aux espaces naturels et agricoles ainsi que les coupures sont facilement interprétables à partir de la photo aérienne, du cadastre et des cartes IGN. Ce 3ème critère permettant de pondérer les deux autres, il est ajouté à l'analyse cartographique. A noter que la délimitation des Espaces Remarquables, sites Natura 2000, ZNIEFF ou terrains acquis par le Conservatoire du Littoral constituent une donnée intéressante pour caractériser les milieux mais n'implique pas nécessairement son classement en EPR. »*

Au sein des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit se faire de manière limitée conformément aux dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une prescription graphique au zonage du PLUi. Le tracé de ces EPR s'appuie sur les éléments précités ainsi que le tracé formalisé dans le DOO du SCoT (de manière indicative). L'échelle d'application étant plus fine, le tracé a été précisé à la parcelle en particulier au sein des espaces urbanisés.

La prescription « espaces proches du rivage » est doublée de règles spécifiques permettant d'assurer l'extension limitée de l'urbanisation au sein de ces espaces :

- Dans les espaces déjà urbanisés, les hauteurs maximales admises devront être moins importantes au sein des espaces proche du rivage.
- Dans les espaces non urbanisés, la prescription graphique dispose qu'en dehors des constructions citées aux articles L 121-5, L 121-6, L 121-11 du code de l'urbanisme, les extensions des constructions autorisées ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

L'ensemble des secteurs admettant des droits à construire au sein des espaces proches sont identifiés et analysés dans le chapitre 3 du présent document. De manière systématique y sont abordées les possibilités d'évolutions admises au sein de ces zones.

Pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme quant à « l'extension limitée au sein des EPR », des règles spécifiques en matière de hauteur et d'emprise au sol sont appliquées aux espaces proches. Ces espaces font l'objet en majorité des zonages suivants :

- Zonage Nr (naturel correspondant aux espaces remarquable) qui n'admet que les éléments définis dans le cadre de la Loi littoral ;
- Zonage NI (naturel littoral) ou AI (agricole littoral) qui admettent les extensions limitées (30%) des bâtiments existants (situés en AI et NI).

Focus sur la définition des zones AI et NI

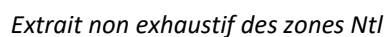
L'ensemble des espaces pouvant répondre à la définition des espaces remarquables (voir volet suivant) ont été zonés en Nr. Il s'agit là des sites inscrits mais également les milieux naturels cités à l'article L 121-23 du code de l'urbanisme (les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.). Les zones comportant des groupes d'habitations n'étant pas identifiées au sein de cette liste, un détournage des espaces bâtis via un zonage NI ou AI a été proposé.

- **Zonage Ao** qui correspond aux zones aquacoles et conchylicoles et qui permettent les constructions liées à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en cohérence avec le code de l'urbanisme.



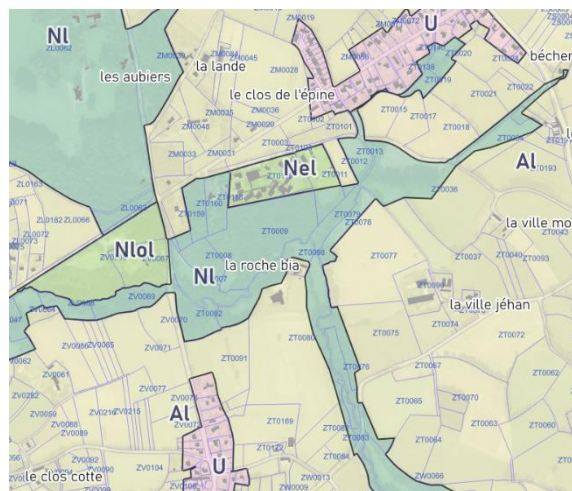
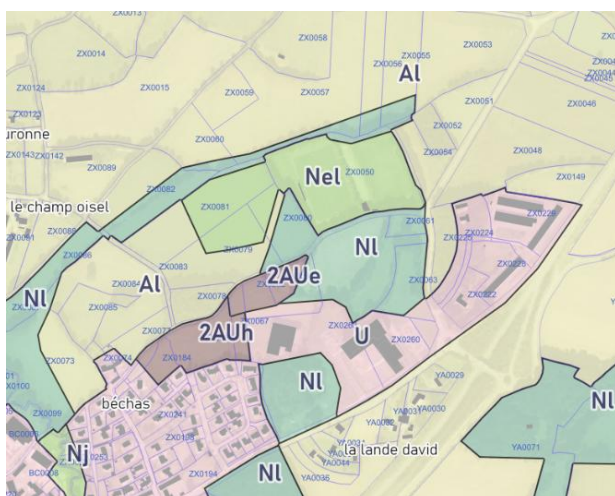
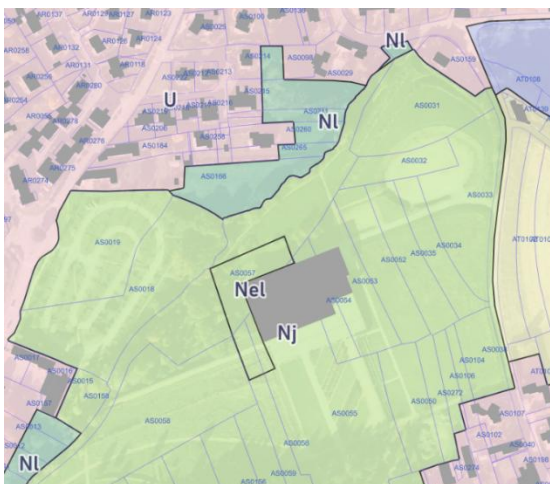
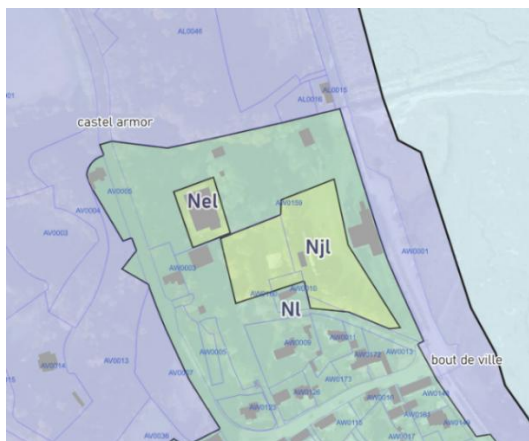
Zone Ao sur la commune de Tréveneuc

- **Zonage Ntl**, ce zonage (STECAL) à vocation d'hébergement touristique concerne 15 sites : sur Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-Mer, Pordic, Plérin, Hillion, Saint-Brieuc, Ploufagan et Yffiniac. Le zonage concerne principalement des campings, ainsi qu'un bâtiment de centre de vacances sur la commune de Tréveneuc. Au sein de ces zones, le règlement octroie une possibilité de construction limitée de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date du PLUi ainsi que les aménagements nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Comme en atteste les illustrations suivantes, les possibilités d'extensions sont donc limitées au regard des bâtis existants voire inexistante pour le site de Binic-Etables-sur-Mer non bâti.



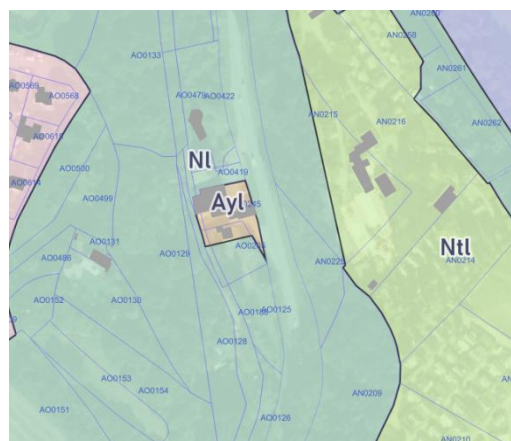
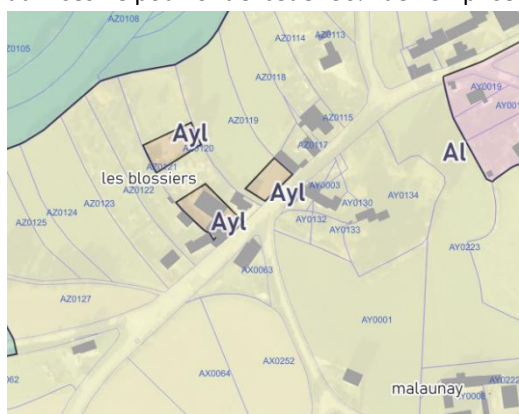
- **Zonage Nel**, ce zonage à vocation équipement porte sur différents équipements collectifs déjà implantés sur le territoire. Le principe de constructibilité limitée est également respecté au sein de ces zones qui admettent l'extension de l'ordre de 30% de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

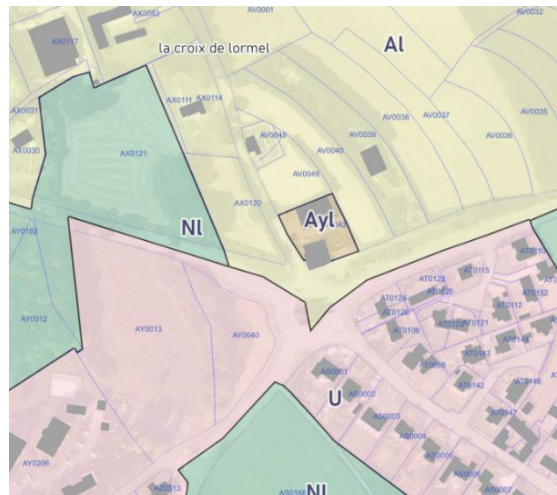
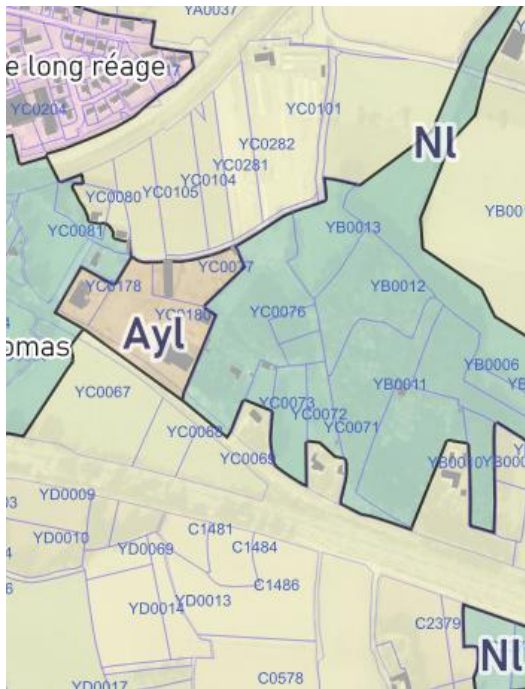
La zone Nel est présente sur les communes de Langueux et Hillion.



Extrait des zones Nel

- **Zonage Ayl** qui correspond à 7 sites sur les communes de Binic-Etables-sur-Mer, Yffiniac, Hillion, Plérin et Tréveneuc Cette zone à vocation activité est liée à la présence d'entreprises. Dans un souci de compatibilité avec la Loi Littoral et les dispositions des espaces proches, les extensions admises ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol de l'existant.





Extrait non-exhaustif des zones Ayl

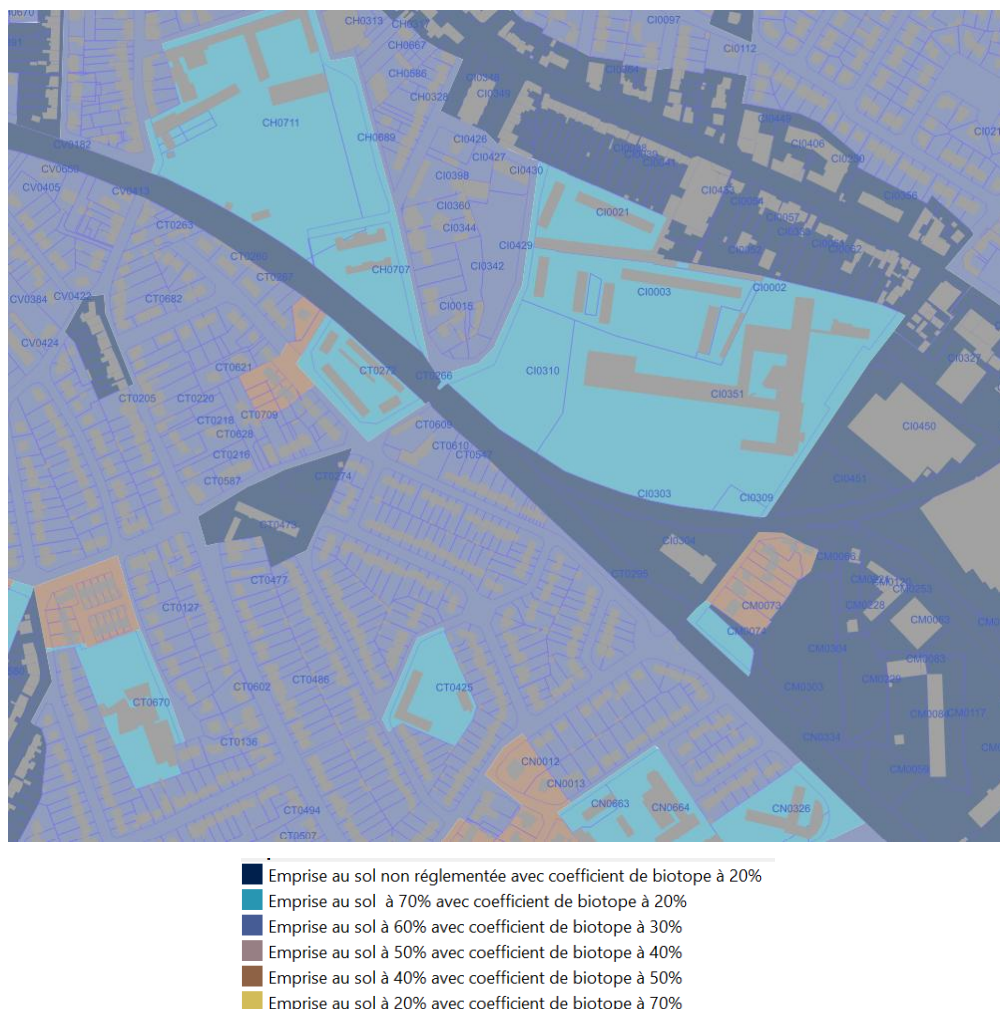
D'autres zones plus faiblement constructibles sont également présentes au sein des espaces proches du rivage comme la zone Nj qui s'insère dans des espaces déjà fortement bâtis avec pour objectif de préserver la nature en ville, la zone Npr liée aux activités portuaires ou Nr liée aux Espaces Remarquables.

Pour plus d'éléments concernant les possibilités de constructions octroyées au sein des zones précitées, se référer au chapitre 3 du présent document.

Toutefois, certaines zones octroyant des possibilités de constructions autres sont également identifiées sur les villages et agglomérations. Le volet suivant présente les différents villages et agglomérations retenus dans le cadre du SCoT et du PLUi.

Le règlement encadre toutefois les possibilités de constructions au sein de ces zones urbaines ou à urbaniser. Les précautions suivantes sont notamment prises afin de répondre au caractère limité de l'extension des zones urbaines et des possibilités de constructions qui y sont octroyées.

En matière de densité des constructions, les communes ont fait des choix différents sur la question de l'emprise au sol de manière générale. Par exemple Saint-Brieuc et Plérin ont fait le choix de réduire l'emprise au sol de manière réglementaire avec l'inscription d'emprise au sol adaptées au contexte bâti des quartiers de Cesson, Saint-Laurent-de-la-Mer et des Rosaires localisés partiellement ou totalement au sein des espaces proches du rivage. D'autres communes comme Langueux et Hillion ont fait le choix de ne pas réglementer l'emprise au sol et de s'adapter au cas par cas au projet localisés en zone U au sein des espaces proches du rivage.



Emprise au sol sur les zones urbaines de Plérin et Saint-Brieuc localisées au sein des EPR

En termes de hauteur, la majorité des espaces agglomérés et villages situés au sein des espaces proches du rivage permettent une hauteur maximale de R+1+comble+attique ou R+2+comble+attique en accord avec le tissu urbain actuel de ces espaces. Certains espaces sur les communes de Saint-Brieuc et Plérin permettent toutefois une hauteur plus importante en R+3 en accord avec le bâti existant

En matière d'implantation :

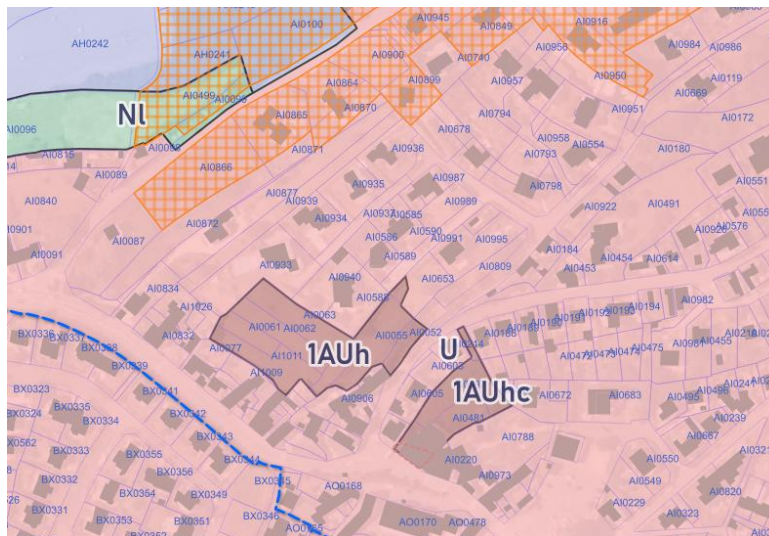
- La majorité des espaces en U demandent un recul aux voies d'au moins 3 ou 5 mètres ou une implantation en continuité de l'existant notamment dans les centralités historiques ou l'alignement sur rue est imposée pour conserver le caractère patrimonial des lieux. Ces dispositions visent à prendre en compte le contexte et éviter la sur-densification dans les sites peu denses.
- Concernant les limites séparatives, l'implantation en limite est permise afin de ne pas contraindre l'aménagement dans un souci de rationalisation foncière. Toutefois, en cas d'implantation en recul aux limites séparatives, une distance de 1,90 ou 3 mètres est demandée, cette distance permet de préserver des percées visuelles dans les alignements bâtis. En centralité historique, il sera recherché préférentiellement une implantation sur au moins une limite plus en accord avec l'organisation historique du tissu bâti.

Des règles spécifiques sont également appliquées aux espaces à urbaniser localisés au sein des EPR. Ces éléments sont présentés dans les parties justificatives du règlement et des OAP (chapitre 3 et 4 du présent document). Au total, ce sont 4 zones 1AU directement constructibles à l'approbation du PLUi qui sont localisées en EPR. Des zones 2AU sont également présentes au sein des EPR mais pas constructibles en l'espèce sans une modification du PLUi.

Sur la commune de Plérin au niveau du centre de l'agglomération de Saint-Laurent-de-la-Mer, 2 zones 1AUhc

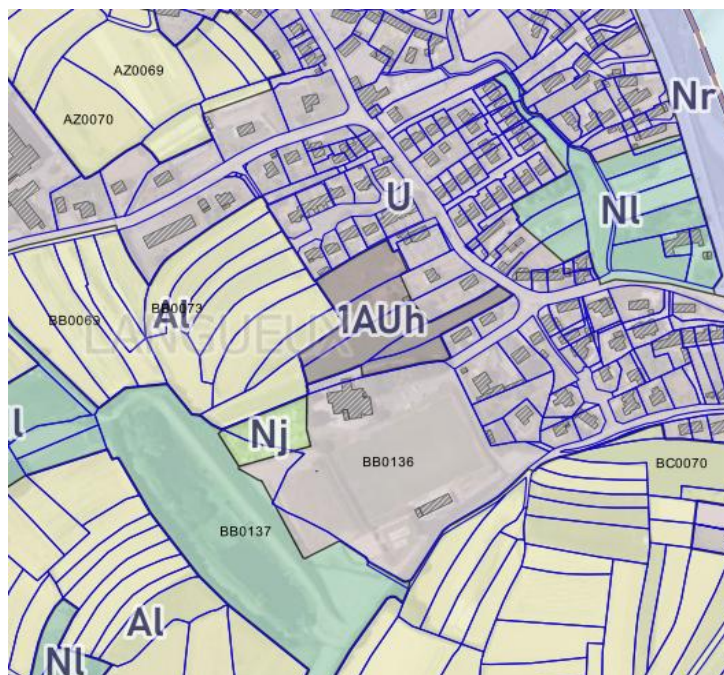
Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Rapport de présentation – Livret 2 : Justification des choix
 Dossier approuvé le 26/06/2025

sont délimitées p totalement au sein des espaces proches du rivage. Elles ont vocation à permettre la densification de cette centralité avec des hauteurs et emprises au sol adaptées au bâti existant, à savoir des hauteurs et emprises au sol plus élevées pour ces secteurs, lproches du centre.



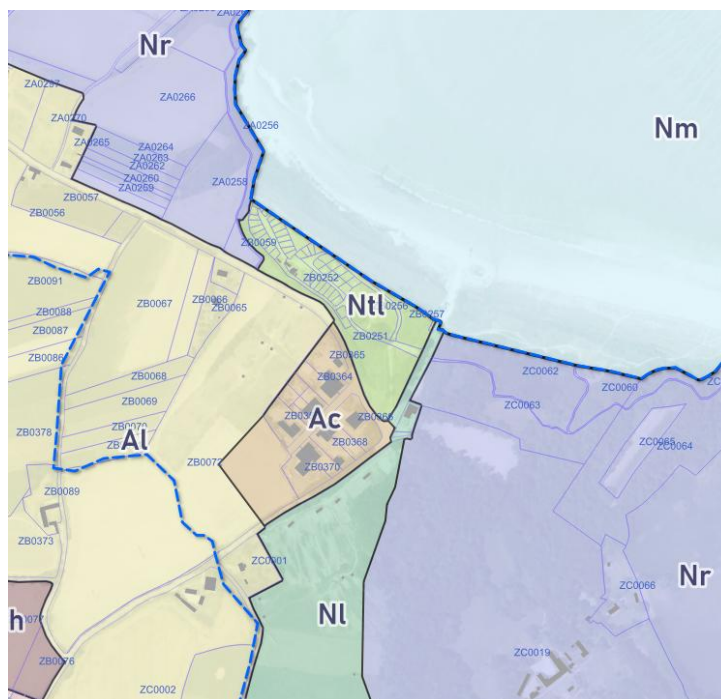
Extrait des 2 zones AU localisées partiellement ou totalement au sein des espaces proches du rivage à Plérin

Le secteur à vocation habitat localisé en continuité du village des Grèves à Langueux, s'intègre dans le prolongement d'opérations récentes avec des densités en habitat individuel importantes et en limite d'espace agricole sur des terrains non exposés au risque inondation. Les dispositions graphiques du règlement écrit fixent un gabarit de construction en R+1 au maximum permettant une intégration optimale dans le tissu urbain existant.



Extrait de la zone 1AU localisée au sein des espaces proches du rivage à Langueux

La commune d'Hillion dispose d'une zone d'activités économique dédiée aux cultures marines et à la sécurité civile au nord de son territoire et incluse dans les espaces proches du rivage. L'extension prévue se localise en retrait de la zone existante pour limiter l'impact visuel des futures constructions par rapport à la covisibilité avec le rivage.



Extrait de la zone Ac localisée au sein des espaces proches du rivage à Hillion

LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

La notion d'extension de l'urbanisation en commune littorale répond à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

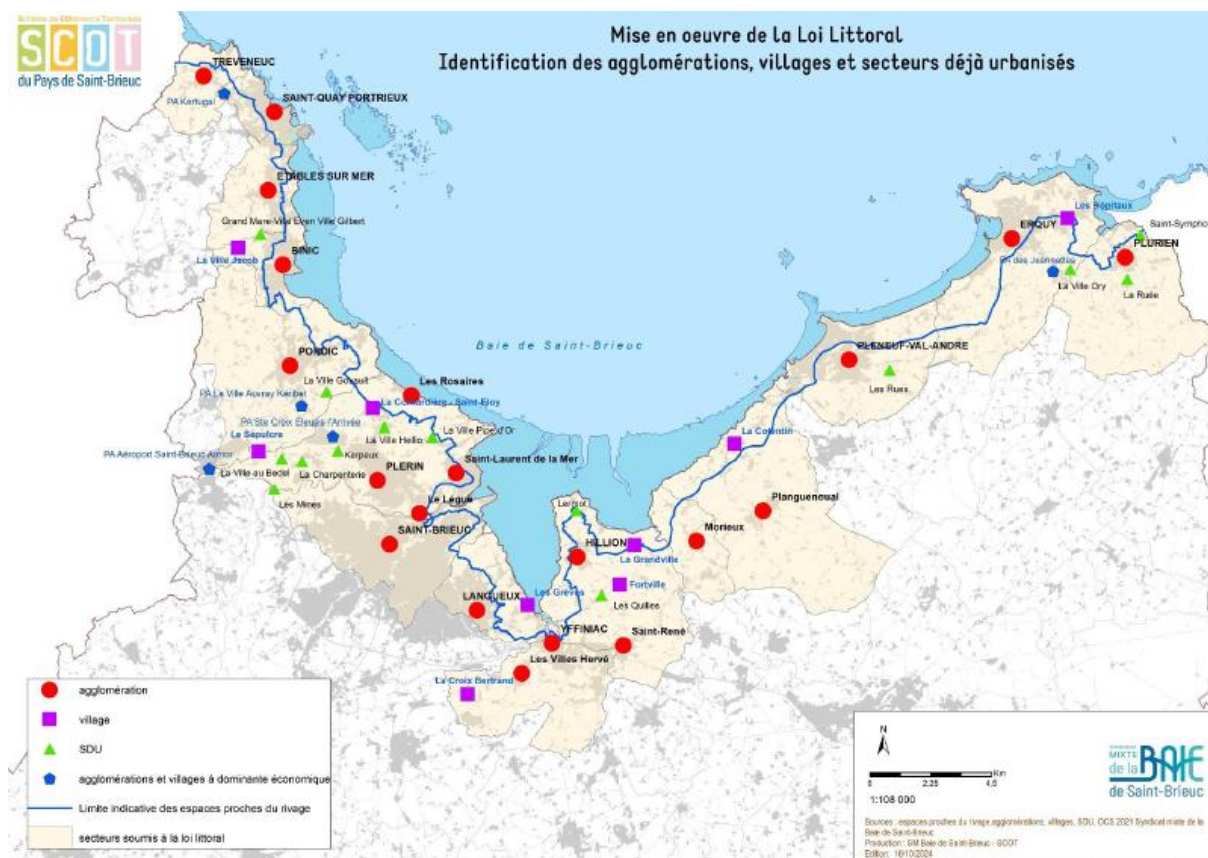
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Depuis le 24 novembre 2018 la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN a modifié certaines dispositions de la Loi Littoral. Au sein des secteurs déjà urbanisés, la Loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le rôle joué par les SCoT dans la traduction de la Loi Littoral à l'échelle de leur périmètre a également évolué. Désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définir la localisation ».

Le SCoT du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc en cours d'élaboration et dans sa version arrêtée en conseil syndical de février 2024 intègre pleinement les évolutions législatives introduites par la Loi ELAN concernant les secteurs déjà urbanisés notamment et spatialise l'ensemble des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés à son échelle, sur la carte ci-dessous.

Extrait du DOO du SCoT



Le présent document de justification des choix présente dans le chapitre 2 (focus sur la définition des enveloppes urbaines) les éléments ayant conduit à la délimitation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.

Les agglomérations

Les agglomérations délimitées dans le PLUi correspondent à celles identifiées par le SCoT. Le détournement urbain des agglomérations littorales répond à la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales. Les notions d'inter distance et d'occupation du sol sont au cœur des choix effectués, qui a également pris appui sur les PLU existants. Ces éléments sont également complétés par une analyse des caractéristiques bâties (densités de construction, structure urbaine...) permettant de révéler les ruptures d'urbanisation. Ces ruptures d'urbanisation définissent les limites des zones urbaines des agglomérations. Les agglomérations définies peuvent admettre en plus de la densification, des extensions de leur urbanisation (Zones AU).

Extrait du DOO du SCoT sur les agglomérations

1 Les agglomérations

Prescription A : L'agglomération est un ensemble bâti majeur de la commune, comprenant **une centralité et un nombre et une densité significative de constructions**. L'agglomération peut posséder des équipements administratifs, municipaux, culturels, culturels, socio-éducatifs, de santé et de soins, et des commerces et services à la population.

Au sein de l'agglomération, les éléments naturels (tels que coulée verte, vallon, vallée, parc urbain...) participent de l'urbanisation et de la structuration de l'ensemble urbain, en assurant des espaces de respiration.

Les centres-villes et centres-bourgs des communes littorales sont automatiquement considérés comme des agglomérations.

Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, **les agglomérations suivantes** sont identifiées :

- Tréveneuc
- Saint-Quay Portrieux
- Binic-Etables sur mer centre-ville de Binic
- Binic-Etables sur mer centre-ville d'Etables sur Mer
- Pordic
- Plérin centre-ville
- Plérin les Rosaires
- Plérin Saint-Laurent de la Mer
- Plérin Le Légué
- Saint-Brieuc
- Langueux
- Yffiniac
- Yffiniac Les Villes Hervé
- Hillion centre-ville
- Hillion Saint-René

Les documents d'urbanisme précisent le **contour des agglomérations identifiées par le SCOT** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés »).

Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des agglomérations**. Ils peuvent prévoir de **nouvelles zones à urbaniser en extension** des agglomérations, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions fixées notamment dans les axes I à III.

Les villages

Les villages délimités dans le PLUi correspondent à ceux identifiés par le SCoT. Le détournage urbain de ces villages suit la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales.

Les villages autorisent le développement par densification et par extension de l'urbanisation. Il est à noter que dans le cadre du PLUi, deux villages sur les sept identifiés par le SCoT à l'échelle de l'Agglomération font l'objet d'extension (zones 1AU ou 2AU). A l'exception de ces deux villages (le Sépulcre à Plérin et les Grèves à Langueux), les constructions en extension ne sont pas admises sur les autres villages, seules sont ouvertes des possibilités de constructions en comblement de l'enveloppe urbaine (dents creuses, éventuelles divisions parcellaires ou requalification de friche, etc).

Le site en extension de l'urbanisation sur le village du Sépulcre à Plérin est localisé en dehors des espaces proches du rivage. Les possibilités d'extensions qui lui sont octroyées sont fortement réduites par rapport aux enveloppes foncières attribuées à la commune puisque cela ne représente que 7 000 m² en zone 2AUh pour le village du Sépulcre à Plérin, ensemble bâti situé largement en retrait de la zone littorale disposant d'une école et à proximité de plusieurs pôles d'emploi du territoire

Concernant le dernier village, celui des Grèves, localisé sur la frange littorale de Langueux, un site d'extension localisé sur des fonds de jardins de particuliers est prévu en zone 1AUh pour une superficie de 8 500 m². Celui-ci s'inscrit dans le tissu bâti existant, en continuité d'opérations récentes de densification et à proximité directe d'une école et d'équipements sportifs.

Au global une enveloppe foncière de moins de deux hectares est mobilisée en extension de ces villages qui représentent des pôles secondaires d'urbanisation historique à l'échelle des communes pour des secteurs de projet situés à proximité d'équipements publics structurants et à conforter (école).



Extraits du plan de zonage des deux secteurs de projet en extension des villages

Extrait du DOO du SCoT sur les villages

Prescription A : Le village est un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux...), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces...).

Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques.

Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, le village, dont la densification et l'extension sont possibles, doit disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires, notamment en matière d'assainissement des eaux usées (réseau collectif).

Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village :

- un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme,
- un équipement touristique isolé et déconnecté,
- un ensemble bâti trop linéaire.

Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») :

- BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even
- ERQUY : La Ville Ory
- HILLION : Lermot
- HILLION : Les Quilles
- PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues
- PLERIN : Kerpeux
- PLERIN : La Charpenterie
- PLERIN : Les Mines
- PLERIN : La Ville Hellio
- PLERIN : La Ville Pipe d'Or
- PLERIN : La Ville au Bedel
- PLURIEN : La Ruée
- PLURIEN : Saint-Symphorien
- PORDIC : La Ville Gouault

Les secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés délimités dans le PLUi correspondent également à ceux identifiés par le SCoT en cours d'élaboration et intégrant les dispositions de la Loi ELAN de 2018. Le détournement urbain de ces ensembles bâtis s'est fait selon la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales.

Conformément à la Loi ELAN et aux dispositions du SCoT, le développement des secteurs déjà urbanisés ne se fera qu'en comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en aucun cas en extension. Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère cohérente avec le tissu urbain existant et respectueuse des dispositions de la Loi ELAN, le PLUi, conformément au traitement appliqué aux hameaux des communes non littorales (voir développement du chapitre 2), définit une fonction spécifique à ces espaces dédiés uniquement au confortement de la vocation habitat avec des emprises au sol et hauteurs adaptées. Il est à noter également que l'artificialisation des sols sera limitée avec l'instauration d'un coefficient de biotope minimal de 20%, cette disposition s'ajoutant à celle sur l'emprise sol.

Extrait du DOO du SCoT sur les secteurs déjà urbanisés

Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, ces secteurs, dont la densification est possible, doivent disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires. Le SDU présente en tout état de cause, au sein de son périmètre, un potentiel densifiable inférieur au nombre de constructions existantes.

Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des **secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») :

- BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even
- ERQUY : La Ville Ory
- HILLION : Lermot
- HILLION : Les Quilles
- PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues
- PLERIN : Kerpeux
- PLERIN : La Charpenterie
- PLERIN : Les Mines
- PLERIN : La Ville Hellio
- PLERIN : La Ville Pipe d'Or
- PLERIN : La Ville au Bedel
- PLURIEN : La Ruée
- PLURIEN : Saint-Symphorien
- PORDIC : La Ville Gouault

Dans ces secteurs, **l'extension de l'urbanisation n'est pas possible**. Seule est permise une **densification** hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée, permettant d'accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

3 Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Prescription A : Un secteur déjà urbanisé correspond à un groupe d'une trentaine de locaux, comprenant majoritairement des constructions à usages d'habitation. Il se distingue du village par une taille plus modeste mais diffère d'une urbanisation diffuse du fait du caractère rapproché des bâtis, permettant une lisibilité (une identification) de l'ensemble bâti, et d'une densité minimale de constructions. Sa structuration s'apprécie par l'existence de voies en étoile, par la présence de voies principales et voies de desserte, par la compacité des bâtis, positionnés de part et d'autre des voies de circulation ou par l'épaisseur du tissu bâti permettant de la différencier d'une urbanisation trop linéaire.

Prescription C : Les **nouvelles constructions** devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.

Les agglomérations et villages à dominante économique

Les agglomération et villages à dominante économique délimités dans le PLUi correspondent également à ceux identifiés par le SCoT approuvé le 7 février 2025 conformément aux dispositions ouvertes par des jurisprudences récentes sur le sujet. Le détournage urbain de ces secteurs s'est fait selon la même méthodologie que celle illustrée pour les espaces d'activités économiques des communes non littorales.

Extrait du DOO du SCoT sur les agglomérations et villages à dominante économique

S'agissant des agglomérations ou villages à dominante économique, leur identification répond à l'objectif d'optimisation foncière pour l'accueil d'activités économiques, dans les parcs existants, la mobilisation des terrains déjà aménagés au sein de ces zones reste primordiale.

Prescription A : Le SCOT considère comme des agglomérations ou villages, les parcs d'activités majeurs du territoire et les parcs d'activités structurants EPCI à condition qu'ils présentent :

- une superficie importante, c'est-à-dire au moins une dizaine d'hectares
- un nombre et une densité significatifs de bâtiments à usage économique, soit une trentaine de bâtiments pour le village et une cinquantaine de bâtiments pour l'agglomération
- une emprise foncière, occupée par les activités déjà présentes sur le site, importante
- une structuration autour de voies de circulation et de desserte interne
- les réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.

Prescription B : Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours :

- Erquy : parc d'activités des Jeannettes
- Plérin : parc d'activités de Sainte-Croix-Elleusis-L'Arrivée
- Pordic - Plérin – Trémuson : parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor
- Pordic : parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet
- Saint-Quay Portrieux : parc d'activités de Kertugal

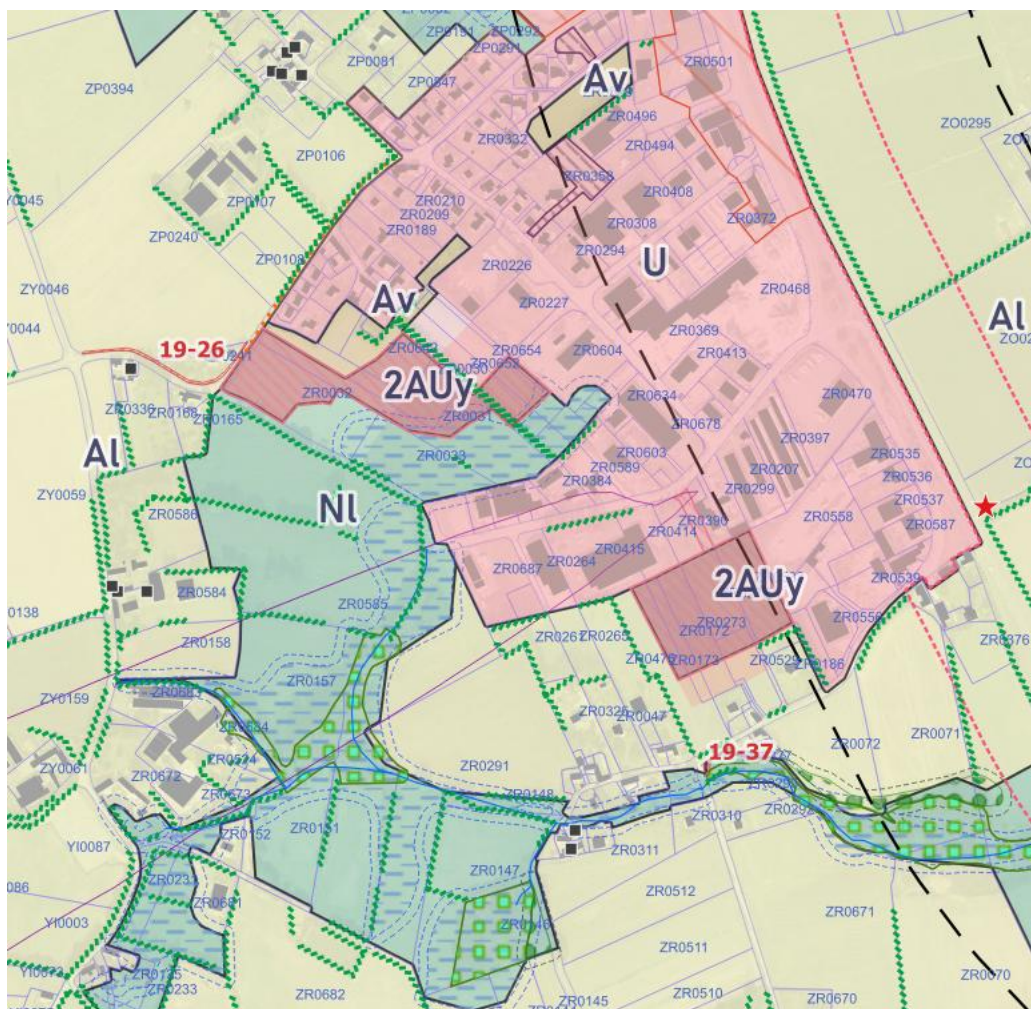
Prescription C : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain, au sein de ces espaces d'activités et ne peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité de ces espaces urbanisés, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions, fixées dans les autres axes du DOO, notamment celles des axes II et III.

Le PLUi délimite à la parcelle en zone urbaine les espaces identifiés par le SCoT et favorise leur densification avec des dispositions permettant leur optimisation foncière. A noter également que le SCoT permet l'extension de ces espaces à vocation d'activités économiques et une zone 2AUy est prévue en extension du parc d'activités économiques de Kertugal situés sur les communes de Tréveneuc et de Saint-Quay-Portrieux pour une superficie de 4 300 m² permettant de raccorder un site d'activités économiques à la zone urbaine correspondant à la partie déjà urbanisée du PA.



Extrait du plan de zonage au niveau du PA de Kertugal

Deux espaces d'extension en zone 2AUy sont prévues sur la commune de Pordic en extension du parc d'activité de la Ville Auvray pour permettre, en accord avec la stratégie du schéma de gestion durable du foncier économique de l'Agglomération, une faible capacité d'extension d'environ 4,3 hectares pour redynamiser cette zone d'activités économique et couvrir la forte demande sur le nord du territoire de l'agglomération. Cette enveloppe foncière permettra d'irriguer le développement économique pour la partie nord de l'Agglomération et répondra aussi aux demandes d'entreprises de moindre envergure, le PA d'activité de la Ville Auvray étant affecté à l'échelon pôles productifs support dans l'armature économique.



Extrait du plan de zonage au niveau du PA La Ville Auvray Kéribet

LES COUPURES D'URBANISATION

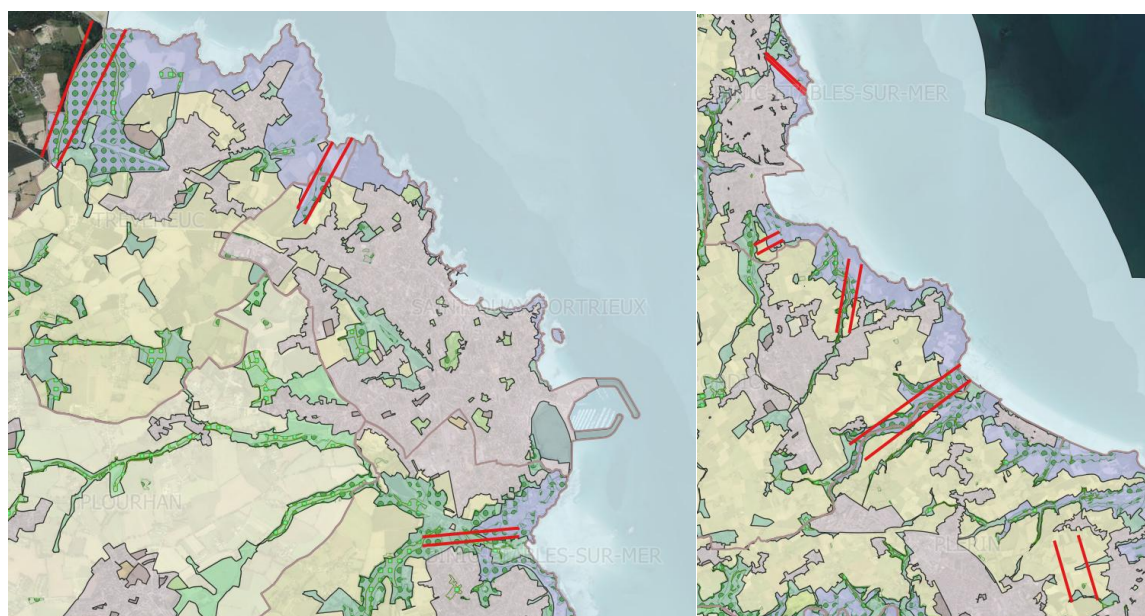
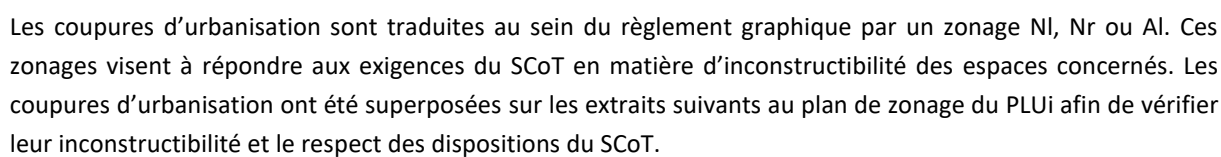
Les coupures d'urbanisation majeures du territoire sont définies dans le cadre du SCoT du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc. Ces dernières doivent être maintenues ; toutefois, le lien de compatibilité liant le PLUi et le SCoT peut permettre l'adaptation de certaines de ces coupures si besoin et sous réserve des justifications apportées. Une carte permet aussi d'identifier la position précise de chacune des coupures d'urbanisation citées.

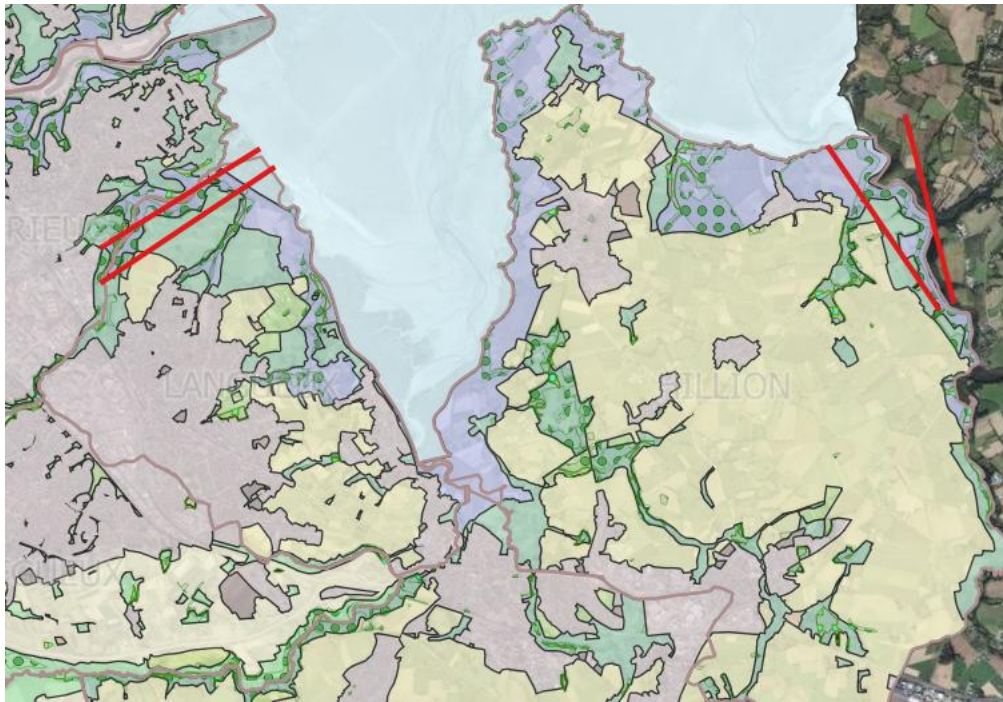
Extrait du DOO du SCoT sur les coupures d'urbanisation et leur localisation

Prescription A : Le SCoT identifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).

Prescription B : Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local.

Prescription C : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation (hormis les infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation existant déjà dans l'espace concerné). Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, et n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux...), en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs corridors écologiques.





Extraits du plan de zonage du PLUi superposé aux coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT (en rouge)

D'autre part, le PLUi a défini à son échelle, comme le demande le SCoT (cf extrait prescription ci-dessus), plusieurs coupures d'urbanisation d'intérêt local, qu'il maintient en zone AI et ou NI. Celles-ci sont listées dans le tableau ci-dessous.

Commune(s) concernée(s)	Localisation de la coupure d'urbanisation
Tréveneuc / Saint-Quay-P.	Entre les Dalliots et le PA de Kertugal
Saint-Quay-Portrieux	Entre la Ville au Jars et et le Ruello
Binic Etables sur Mer	Entre les agglomérations de Binic et Etables
Binic Etables sur Mer	Entre la Ville Jacob et la Ville Gilbert
Plérin	Entre Kerpeux et les Rampes
Plérin	Entre Le Sépulcre et la Ville au Bedel
Plérin	Entre les agglomérations de Plérin et de Saint-Laurent de la Mer
Langueux	Entre l'agglomération de Langueux et les Grèves
Yffiniac	Entre les agglomérations d'Yffiniac et Saint-René
Yffiniac	Entre l'Agglomération d'Yffiniac, le Moulin à Vent et le sud de la RN12
Hillion	Entre les Quilles et Fortville
Hillion	Entre l'agglomération d'Hillion et Lermot

LES ESPACES REMARQUABLES

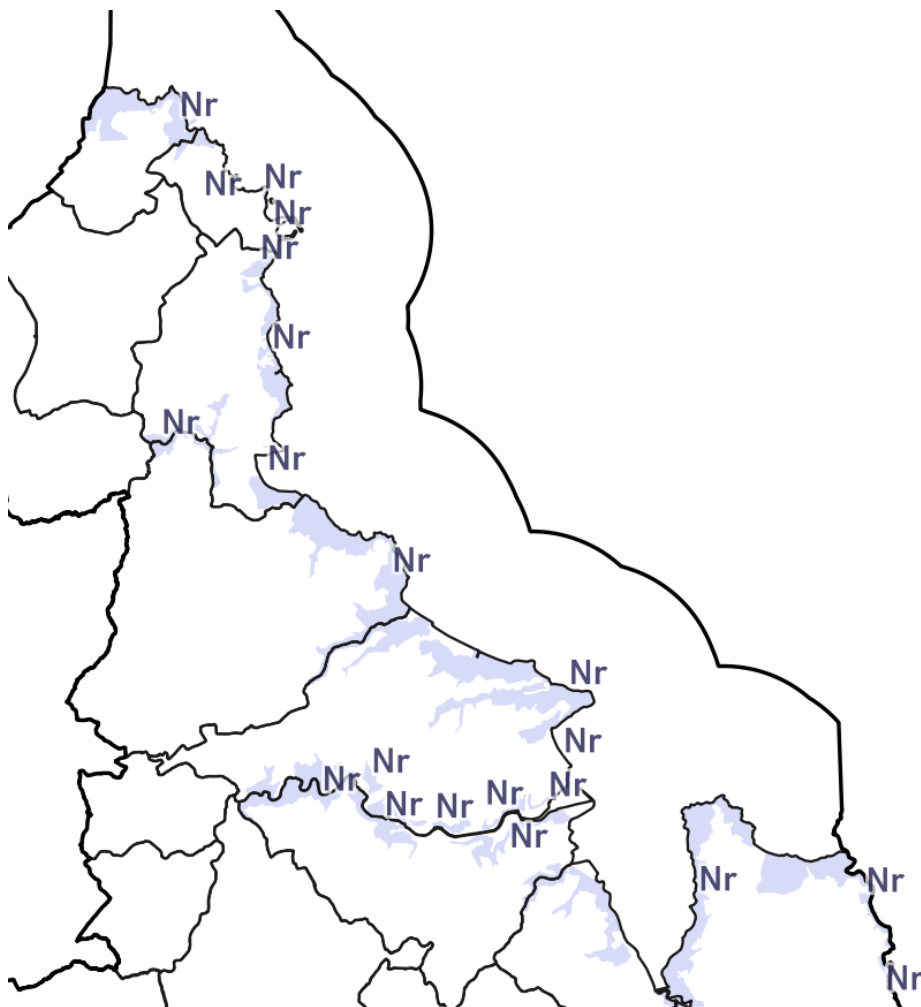
Dans le PLUi, la délimitation des Espaces Remarquables de la Loi Littoral s'est appuyée sur les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

Espaces mentionnés à l'article L.121-23	Espaces mentionnés à l'article R.121-4
Les dunes et les landes côtières les plages et lidos	Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
Les forêts et zones boisées côtières	Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
Les îlots inhabités	

Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés	Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
	Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants
	Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages	
	Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la Loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la Loi n° 60-708 du 22 juillet 1960
	Les réserves naturelles instituées en application de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
	Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables

Afin de répondre aux demandes du code de l'urbanisme, les éléments suivants ont été pris en compte pour délimiter les espaces remarquables :

- La prise en compte du porté à connaissance de l'Etat qui cartographie les espaces remarquables du territoire ;
- Les zonages des espaces remarquables au sein des PLU communaux en vigueur ;
- Les données d'occupation du sol répondant aux milieux mentionnés dans le tableau ci-dessus ;
- La présence de sites inscrits et classés sur les communes littorales du territoire, le code de l'urbanisme qualifiant les parties naturelles de ces sites comme des espaces remarquables. De ce fait en dehors des espaces « artificialisés » des sites inscrits et classés, l'ensemble est considéré comme des espaces remarquables au PLUi ;
- La présence d'habitats naturels littoraux mis en évidence par la désignation au titre de Natura 2000.
- Le croisement de ces données a donc permis une approche plus fine afin d'identifier de manière pertinente les occupations du sol dites remarquables.



La protection des espaces remarquables se fait par un zonage spécifique Nr qui interdit toute urbanisation nouvelle. Seuls les aménagement légers (au regard de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme) peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, ou lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, mise en valeur, ou à l'ouverture au public.

LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

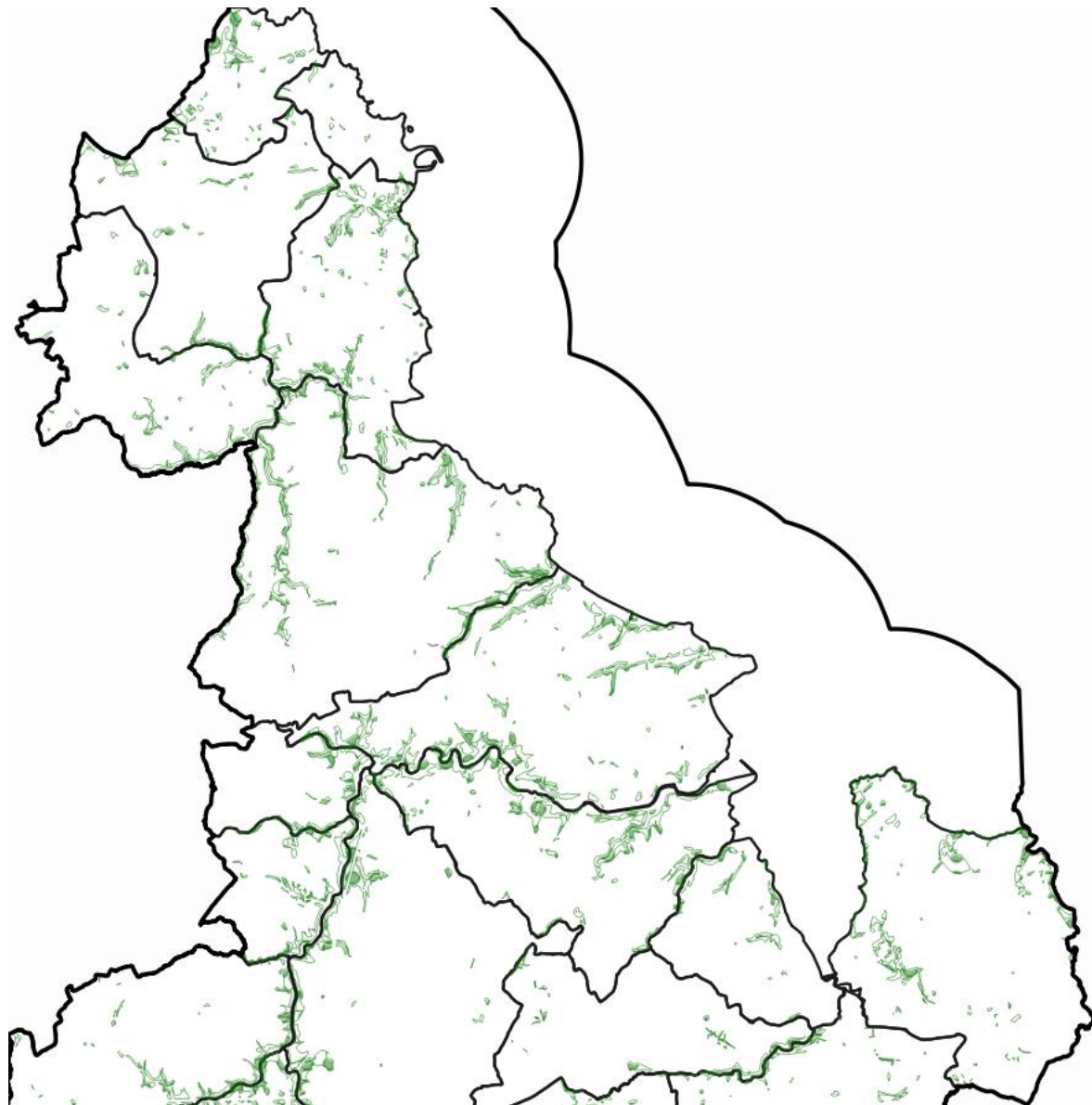
Sur les communes littorales, les espaces boisés considérés comme significatifs doivent être protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'urbanisme). Dans le cadre du PLUi, la détermination des Espaces Boisés Significatifs a été réalisée en tenant compte des critères suivants :

- La superficie relative des boisements : ainsi, des espaces boisés, même de faible superficie ont été intégrés au regard de leur importance pour le reste de la trame boisée à laquelle ils appartiennent ;
- L'intérêt écologique et paysager (appartenance à la trame verte, espaces remarquables, espaces naturels d'intérêt ...) ;
- La localisation (proximité avec le littoral, co-visibilité depuis la mer) ;
- La prise en compte des protections au titre des EBC dans les documents d'urbanisme antérieurs : les protections en vigueur ont été reconduites ;
- Le caractère réellement boisé des espaces : une mise à jour des EBC inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur a été réalisée au regard des espaces effectivement boisés à partir de l'inventaire réalisé sur l'ensemble du territoire ;
- Les enjeux de préservation/restauration des zones humides au sein des boisements : les espaces boisés couvrant des zones humides identifiées dans les boisements ne sont pas protégés au titre des EBC mais au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanismeU (Loi Paysage) ;

- Les enjeux liés au passage de couloirs de lignes électriques et fibre optique ainsi que de servitudes de canalisations de gaz, exclus des périmètres de protection des EBC ;
- Les caractéristiques du boisement (essences, état ...) : les peupleraies ont ainsi été exclues.

Les cartes ci-dessous illustre les Espaces Boisés Classés au PLUi des communes littorales.

Pour plus d'information sur le classement en EBC se référer au chapitre 2.



CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Différents éléments sont au service de la traduction réglementaire du PADD. Conformément à l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre vise à présenter de quelle manière les grandes orientations et objectifs de développement trouvent une traduction concrète dans le cadre du PLUi à travers le zonage, le règlement, les prescriptions graphiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Extrait de l'article R151-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- 3. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
- 4. La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
- 5. L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
- 6. Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

PRESENTATION DES OUTILS MOBILISES DANS LE CADRE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DU PADD

Afin de faciliter la compréhension de ce chapitre dédié à la justification des choix, un focus préalable a été réalisé sur les outils de traduction réglementaire. Confère Chapitre 3, pour en savoir plus, sur la construction du règlement (règles écrites et règles graphiques).

L'impulsion d'un urbanisme de projet

Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones et notamment en zone urbaine et à urbaniser, vise à une meilleure lisibilité du plan local d'urbanisme intercommunal. Par ailleurs, la mise en œuvre de règles graphiques en lieu et place des articles écrits et généraux des précédents documents d'urbanisme (articles 8,10, etc.) permet l'écriture d'un règlement adapté à chaque morphologie des espaces urbanisés et à leur accompagnement dans le temps et dans l'espace, dans l'esprit de l'urbanisme de projet impulsé depuis le décret de modernisation du contenu du PLU daté de 2016. Cette nouvelle méthode permet d'instaurer un règlement privilégiant la règle qualitative à la règle quantitative et surtout une meilleure adaptabilité de la règle écrite aux contextes locaux et aux enjeux futurs d'aménagement.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

A l'échelle du PLUi, on distingue deux types d'OAP :

- Les OAP de secteur (dénommées sectorielles) qui s'appliquent à l'échelle de quartiers ou des secteurs urbains et à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

- Les OAP thématiques, qui mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable. A l'échelle du PLUi, on dénombre trois OAP thématiques : Trame verte et bleue (TVB), intensification et centralités / commerces.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera analysée dans le cadre du chapitre 2 par des encarts en vert.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- D'habitat ;
- De développement économique ;
- De renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs) ;
- De paysage et de prise en compte de l'environnement.

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et de production de logements justement répartie entre secteurs en densification urbaine et secteurs consommateurs d'espace.

La méthodologie retenue dans le cadre du PLUi de Saint-Brieuc Armor-Agglomération

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de décliner les orientations et objectifs du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement urbain et architectural de qualité.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur chacune des zones 1AU, sur une large partie des zones 2AU définies aux documents graphiques du PLUi, ainsi que sur certains secteurs au sein de la zone U, pour des projets en renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser :

- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours et de développer les liaisons douces ;
- Les principes d'occupations de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements ;
- Les principes paysagers et environnementaux afin de maintenir les franges boisées existantes, les haies et talus existants et assurer des transitions entre l'espace urbain et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles.

Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

Ces schémas ne sont pas prescriptifs, leur objectif est de préciser les dispositions écrites par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisés, densité, ...) mais l'organisation interne des voiries, l'implantation du bâti, le tracé des cheminements,

les espaces publics, le stationnement, la position des accès etc. garderont une marge d'appréciation et d'adaptation.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent d'accompagner de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement. Il s'agit de principes qualitatifs et quantitatifs qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par Saint-Brieuc Armor Agglomération dans son projet d'aménagement et de développement durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées quantitativement. L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Au total, ce sont 314 secteurs d'OAP sectorielles qui sont définis aux documents graphiques du PLUi.

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD

Il faut faire une application cumulative du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi certains principes des OAP peuvent venir préciser les dispositions du règlement écrit, c'est le cas notamment sur les thématiques suivantes :

- Constructions autorisées, autorisées sous condition et ou interdites (précision à l'échelle du secteur OAP en plus des dispositions du règlement écrit) ;
- Mixité sociale et fonctionnelle avec par exemple des objectifs de production de logements sociaux ;
- Volumétrie et implantation des constructions (hauteur, emprise au sol) en complément des dispositions du règlement (spatialisation de différentes hauteurs par exemple dans le respect de la hauteur maximale fixée par le règlement) ;
- Besoin en matière de stationnement précisé par rapport au règlement et spatialisé.

L'objectif poursuivi par ces passerelles entre le règlement écrit et les dispositions communes des OAP vise à permettre une cohérence d'ensemble des futures constructions programmées sur la durée du PLUi. A l'inverse du règlement ces principes s'appliqueront avec un lien de compatibilité ce qui favorisera l'émergence de projet d'ensemble avec une souplesse d'instruction garantissant la stabilité du PLUi et le respect des principales caractéristiques architecturales et paysagères du territoire issues du règlement écrit.

En plus des dispositions du règlement écrit garant d'une cohérence d'ensemble à l'échelle des secteurs OAP, celle-ci sont complétées par :

- Un contexte écrit qui présente les enjeux d'aménagement
- Un volet programmation
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principes d'accès et de desserte, principes urbanistiques et architecturaux et principes paysagers et environnementaux) ;
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter et détaillés ci-avant

Les principes des orientations d'aménagement et de programmation traitent également d'autres thématiques issues des orientations du PADD :

- Sobriété énergétique des constructions à programmer (principe de bio-climatisme...) ;
- Insertion paysagère des futures opérations et constructions ;
- Prise en compte des risques et nuisances lorsque les secteurs sont concernés ;

- Qualité environnementale des projets (protection des éléments environnementaux et écologiques identifiés, mise en œuvre d'espace vert, ...).

Ces principes ont pour objectif de traduire concrètement les orientations prises par Saint-Brieuc Armor Agglomération dans le cadre du PADD.

La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés, qui s'intègrent dans son environnement et qui prennent en compte les enjeux de qualité urbaine. Ils définissent des orientations en matière de :

Programmation : Les OAP précisent la destination du site (habitat, équipements, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur et en accord avec les seuils de densité définis par le PADD et le SCoT.

Affectation et de vocation principale des sites : les schémas des OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espaces verts etc...) en lien avec les dispositions communes de chaque vocation d'OAP. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

Accessibilité et desserte : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération et détaillée dans les orientations du PADD.

Qualité urbaine et environnementale : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, éléments naturels à préserver, etc.) en accord avec les orientations du PADD sur ce sujet. Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément et en cohérence des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Elles facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie aussi bien urbain que rural qu'exprime le PADD du PLUi.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de densification, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions, de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

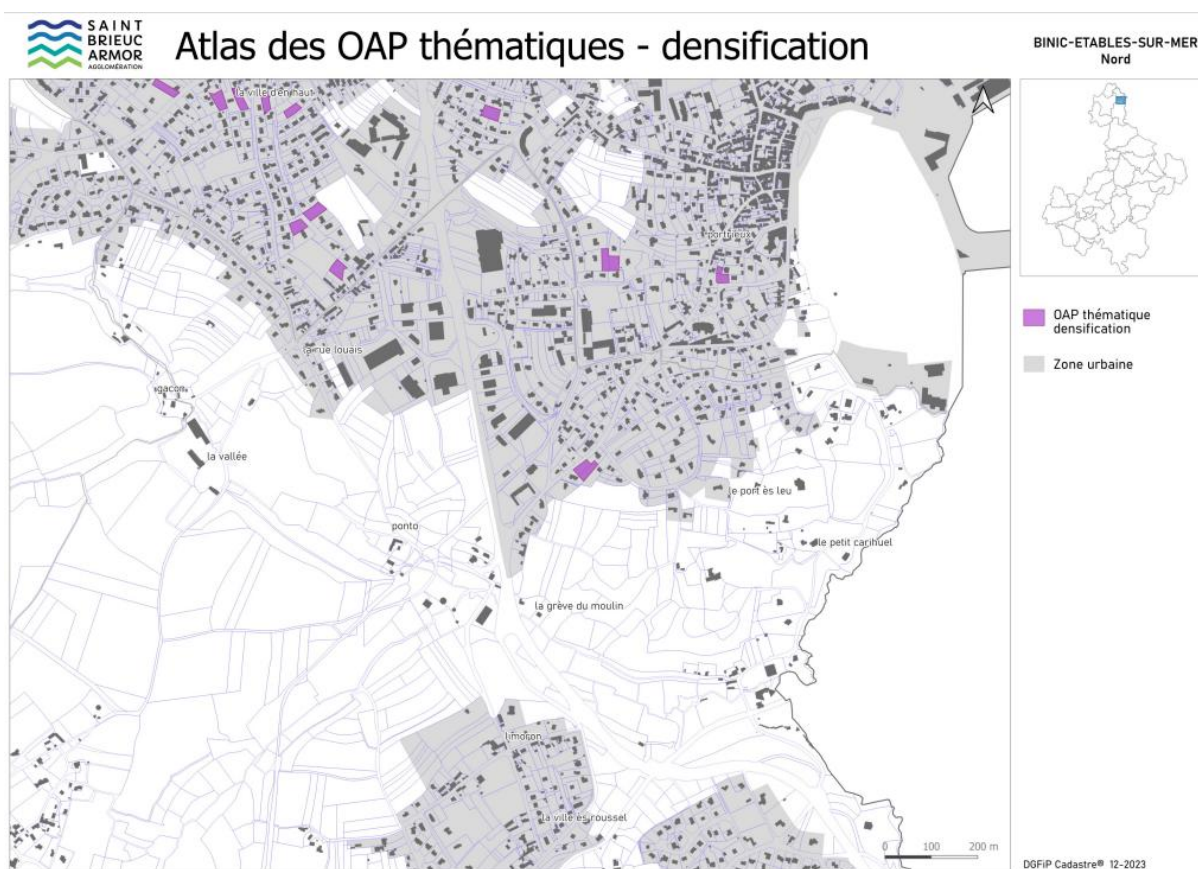
Le choix de Saint-Brieuc Armor Agglomération de réaliser une OAP thématique « densification »

L'OAP thématique « densification », encadre le développement de secteurs stratégiques en intensification

urbaine identifiés et analysés par l'étude des capacités de densification (annexe du Rapport de Présentation). Elle permet de maîtriser la densité et la desserte des secteurs concernés par cette OAP. Cette OAP thématique permet de compléter les OAP sectorielles, qui sont davantage dédiées à la maîtrise de l'urbanisation de secteurs de grande superficie ou secteur à urbaniser (non bâtis).

L'OAP thématique « densification » fixe des objectifs de densité sur ces secteurs dits diffus c'est-à-dire localisés dans l'enveloppe urbaine, encadrant ainsi des dynamiques spontanées de division parcellaire et de comblement des enveloppes urbaines. La production de logements ainsi que l'aménagement des sites en question notamment la qualité de la desserte (accès) est ainsi encadrée. Au total, ce sont environ 57 hectares d'unités foncières en diffus qui sont cadrées par cette OAP thématique. Saint-Brieuc Armor Agglomération et les communes sont donc soucieuses de l'encadrement du développement de ces espaces, qui participent à limiter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Il est à noter que ces secteurs sont localisés en zone U, ce sont les dispositions réglementaires définies par le règlement écrit qui s'appliquent en plus des dispositions prévues par l'OAP thématique.



Carte des secteurs soumis à OAP thématique Densification sur la commune de Binic-Etables-Sur-Mer

Deux OAP thématiques : trame verte et bleue et centralités commerces

Au-delà des considérations sectorielles formulées, par site de projet, des OAP thématiques ont également été proposées. Ces dernières s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du territoire et ont pour objet les thématiques trame verte et bleue et centralités / commerces.

Ces OAP thématiques sont un référentiel permettant d'apprécier les enjeux relatifs aux aménagements quels qu'ils soient. Elles permettent d'identifier les points de veille, d'attention, pour un aménagement qualitatif du territoire. L'apport de ces OAP thématiques réside dans la transversalité de l'analyse qu'elles proposent.

L'OAP dite « trame verte et bleue » est désormais obligatoire et doit définir en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue se veut être un ensemble des dispositions prises

par le PLUi pour prendre en compte ces éléments constitutifs (espace boisé classé, loi paysage, ...) en définissant en plus des prescriptions et recommandations sur des points spécifiques.

L'OAP dite centralités et commerces se veut le complément du règlement écrit pour intégrer l'ensemble des prescriptions du SCoT sur le volet aménagement commercial aussi bien en centralité que dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP). L'ensemble des éléments n'étant pas traductible dans le cadre du règlement écrit ou nécessitant une plus grande souplesse d'application (principe de compatibilité des OAP) sont ainsi déclinés au sein de cette OAP thématique :

- Principes spécifiques liés aux typologies de centralité ;
- Définition du commerce et principe d'implantation dans les centralités et différents secteurs d'implantation périphérique.

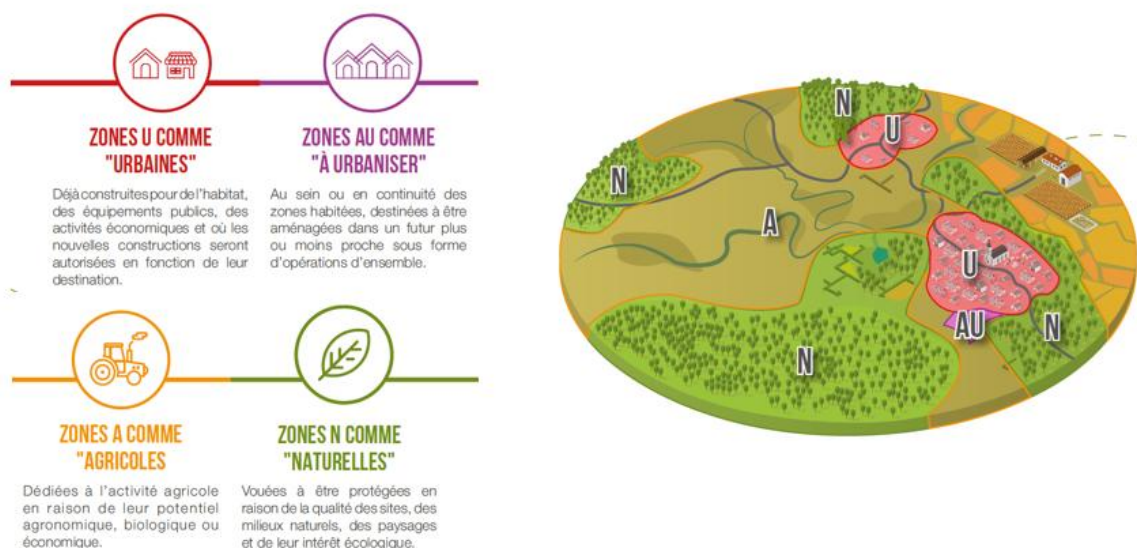
LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET LITTERAL

La zone U est déclinée en règles graphiques en fonction de l'occupation du sol et de la morphologie urbaine (voir chapitre 3 du présent document), les zones 1AU font également l'objet de règles graphiques mais dans une moindre mesure et les zones 2AU, A et N sont déclinées en secteurs ou sous-secteurs au regard de leurs différentes vocations ou spécificités urbanistiques sans règles graphiques.

Pour rappel les tenants et aboutissants du zonage

Les plans de zonages présentent le cadastre (n'apparaît qu'une partie de la donnée cadastrale et en l'occurrence uniquement le bâti dur et léger ainsi que les limites cadastrales et les références des parcelles) avec les quatre zones règlementaires définies au PLUi, auxquelles se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L.151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L.151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés, secteurs faisant l'objet d'OAP, trame des zones humides, ...

L'écriture du règlement est encadrée par les 4 grands types de zone définie au code de l'urbanisme.



« **Les zones agricoles sont dites " zones A " . Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »**

Au sein de ces zones l'activité agricole est l'activité dominante, toutefois, des fonds de jardins, des habitations de tiers et des activités isolées subsistent. Le règlement a vocation à accompagner l'évolution mesurée de ces activités. Le règlement de la zone A est divisée dans le cadre du PLUi en deux parties distinctes : une pour répondre aux spécificités des communes littorales, l'autre pour le reste des communes.

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles sont distinguées en deux catégories, les zones naturelles classiques en lien avec la présence de réservoirs et corridors de biodiversité et les zones naturelles spécifiques liées à une activité anthropique implantée (carrière, activités touristique, équipement, ...). De la même manière qu'en zone agricole, le chapitre traitant des zones naturelles est divisé en 2 chapitres, un pour répondre aux spécificités des communes littorales, l'autre pour le reste des communes.

Dans le présent chapitre de justification, une analyse scindant les réponses règlementaires apportées entre les communes littorales et non littorales sera apportée le cas échéant.

Les zones U et AU et leurs règles graphiques

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U unique, ne se décline pas en secteur et sous-secteur. En effet, ces derniers étaient créés pour adapter la règle générale aux cas particuliers. Le PLUi encadre ces spécificités par des règles graphiques qui spatialisent les caractéristiques urbaines, les occupations du sol et les formes urbaines particulières des espaces urbanisés, évitant ainsi la multiplication des secteurs et sous-secteurs. Le chapitre sur la zone urbaine précise les destinations et sous destinations admises pour chacune des fonctions urbaines définies sur le plan thématique dénommé « mixité des fonctions » et spécifient des règles associées aux évolutions de l'occupation des sols. Le règlement de la zone U précise également les règles d'implantations (par rapport aux limites séparatives et aux voies), de hauteur, d'emprise au sol / coefficient de biotope, d'aspect extérieur des constructions et de stationnement (pour cette dernière, uniquement pour les 5 communes du cœur d'Agglomération à savoir Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc et Tréguen) qui sont associées à des plans thématiques spécifiques.

Chaque zone urbaine (U) a fait l'objet d'un découpage précis permettant de délimiter les îlots, secteurs ou parcelles dans lesquels chaque règle graphique devait s'appliquer.

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Comme précisé précédemment, les zones à urbaniser font également l'objet de règles graphiques mais dans une

moindre mesure. La zone à urbaniser est divisée en plusieurs secteurs et sous-secteurs spécifiques à l'inverse de la zone urbaine. Cette sectorisation s'effectue sur la base des constructions à interdire, autoriser sous condition ou autoriser. Pour les autres dispositions réglementaires le recours aux règles graphiques est réalisé sous le même format à savoir un plan thématique pour fixer la hauteur, l'emprise au sol / coefficient de biotope, l'implantation par rapport aux voies, l'implantation par rapport aux limites séparatives et l'aspect extérieur des constructions.

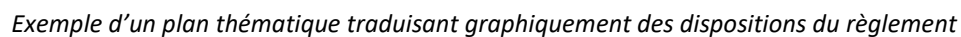
Chaque zone à urbaniser (1AU) a fait l'objet d'un découpage permettant au besoin de délimiter les îlots, secteurs ou parcelles dans lesquels chaque règle graphique devait s'appliquer.

Un atlas de ces différents plans thématiques est proposé sur chaque secteur concerné par une zone urbaine (U) et ou à urbaniser (1AU). Pour rappel les zones 2AU ne font pas l'objet de règles graphiques vu qu'elles ne sont pas « ouvertes à l'urbanisation » en l'état. Les dispositions réglementaires sont exprimées sous un format classique sur le modèle des zones agricoles (A) et naturelles (N).

Dans le règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques. Elles sont également couvertes par les règles écrites édictées dans les dispositions générales du règlement et dans les dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine et à la zone à urbaniser (confère chapitre 3).

Les articles ci-dessous ont fait l'objet de règles graphiques :

- Les types de constructions autorisées (uniquement en zone U). Ce plan précise les destinations des constructions, usages des sols et nature des activités autorisées, autorisées sous conditions et interdites.
- Implantation de la construction (zone U et AU). Ces deux plans précisent d'une part l'implantation des constructions à respecter par rapport aux voies et aux emprises publiques et d'autre part l'implantation vis-à-vis des limites séparatives.
- Hauteurs des constructions et emprise au sol (zone U et AU). Ces plans précisent d'une part l'emprise au sol (superficie autorisée de la projection verticale) / coefficient de biotope de toute construction et d'autre part la hauteur maximale autorisée.
- Aspect extérieur des constructions (zone U et AU). Ce plan précise les dispositions réglementaires fixées concernant les façades et toitures des constructions et réparties en plusieurs niveaux d'ambition (de 1 à 4) ou typologie de constructions (constructions à destination d'activités économiques).
- Stationnement (zone U des communes du cœur d'Agglomération à savoir Saint-Brieuc, Plérin, Langueux, Trégueux et Ploufragan). Ce plan définit en fonction du positionnement des lignes de transport en commun de l'Agglomération les exigences quantitatives en matière de nombre de place de stationnement automobile.



« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développements durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU SEIN DU REGLEMENT ET DES OAP

Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

AXE 1 DU PADD : L'EQUILIBRE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION ET AU SEIN DE CHAQUE COMMUNE

Les orientations de l'axe 1 du PADD visent à définir une organisation du territoire et des centralités en lien avec le diagnostic élaboré préalablement pour prendre également en compte les caractéristiques propres à chaque bassin de vie de l'Agglomération afin d'assurer leurs complémentarités. Ainsi les orientations suivantes sont traduites dans les pièces réglementaires du PLUi :

- Se structurer à 32 communes pour mieux se développer ;
- Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives ;
- Prendre en compte le littoral comme un élément structurant du développement de l'Agglomération ;
- Poursuivre l'aménagement numérique.

Se structurer à 32 communes pour mieux se développer

Le projet d'aménagement de Saint-Brieuc Armor Agglomération appuie sa stratégie sur une organisation territoriale qui prend en compte la diversité et la complémentarité des 32 communes du territoire. Considérant les influences intérieures et extérieures auxquelles est soumis le territoire, le projet entend maintenir une dynamique sur l'ensemble des communes tout en confortant les différents échelons de pôle. Deux « entrées » permettent d'analyser le territoire et de construire son organisation : la première par type de communes constituant l'armature territoriale, et la seconde par secteurs.

Ces deux entrées permettent ainsi de prendre en compte la diversité et les caractéristiques spécifiques du territoire et de proposer, comme prévu dans le PADD, une répartition territoriale adaptée.

L'armature définie dans le PADD du PLUi s'appuie largement sur l'armature retenue dans le SCoT du syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc. Les correspondances étant décrites dans le tableau ci-dessous.

Armature du SCoT	Armature du PLUi	Justifications
Le pôle urbain majeur de Saint-Brieuc, composé de la ville de Saint-Brieuc et de sa première couronne (Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux),	Pôle urbain principal de Saint-Brieuc	Saint-Brieuc est identifié comme le pôle principal du territoire associé aux communes composant sa première couronne et formant un ensemble urbain unique apprécié comme le cœur de l'Agglomération.
	Les communes du pôle urbain (Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux).	
Les pôles d'appui : Binic-Etables-	Les pôles de bassin de vie :	Les pôles d'appui du SCoT sont divisés

sur-mer, Hillion, Plaintel, Plœuc-l'Hermitage, Plédran, Pordic, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Yffiniac, Trémuson	Quintin et Plœuc-l'Hermitage	en trois catégories permettant de définir des fonctions spécifiques à chaque groupe : <ul style="list-style-type: none"> • Les deux pôles de bassin de vie regroupent les deux polarités du sud du territoire. • Les pôles relais correspondent aux trois stations balnéaires du nord du territoire. • Les pôles intermédiaires correspondent aux communes de deuxième couronne de l'Agglomération comportant des fonctions territoriales intermédiaires.
	Les pôles relais du cœur d'Agglomération : Binic-Etables sur mer, Pordic et Saint-Quay-Portrieux Les pôles intermédiaires du cœur d'Agglomération : Hillion, Plaintel, Plédran, Trémuson et Yffiniac	
Autres centralités communales	Les pôles de vie locale : ensemble des autres communes	Les pôles de vie locale correspondent aux communes ne disposant pas d'un échelon spécifique dans l'armature du SCoT.

L'approche du SCoT s'est également faite par secteurs géographiques, avec 4 secteurs de répartition territoriale des objectifs démographiques, de production de logement et de consommation du foncier tenant compte des caractéristiques et dynamiques propres à chacun. L'appréciation de ces secteurs n'a pas été reprise dans le cadre du PADD du PLUi, elle a simplement servi de référence pour apprécier la compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCoT déclinés par secteur.

Extrait du DOO du SCoT



Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives

Le SCoT du Syndicat Mixte de la baie de Saint-Brieuc définit et localise à son échelle les centralités de l'Agglomération. Pour traduire ce principe des centralités, le PLUi a mis en place une fonction urbaine spécifique appelée Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Rapport de présentation – Livret 2 : Justification des choix
 Dossier approuvé le 26/06/2025

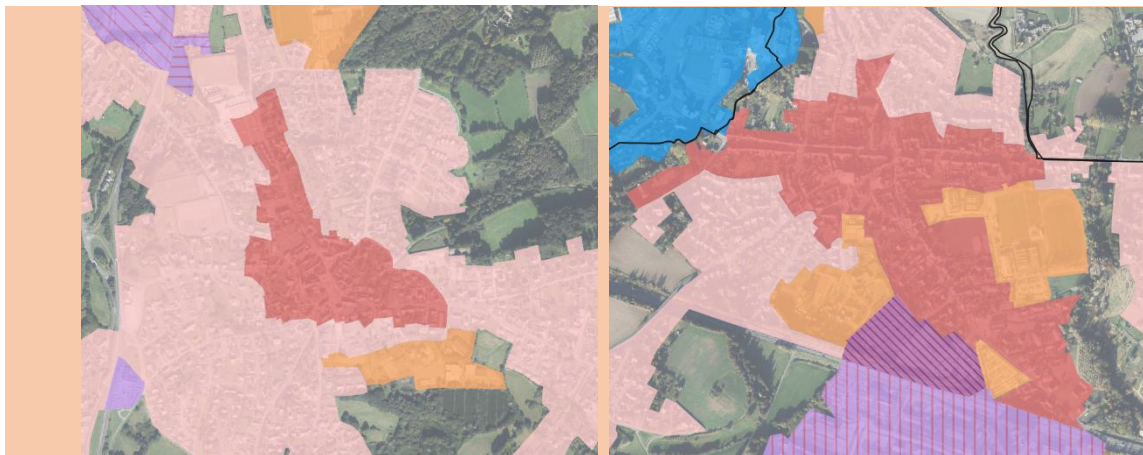
Secteur de mixité des fonctions renforcée. Chaque centre-ville, centre-bourg, cœur de station et pôle de quartier identifié par le SCoT dispose ainsi dans le cadre du PLUi d'une traduction à la parcelle. La mixité des fonctions renforcée correspond à la zone permettant la plus grande multifonctionnalité notamment pour l'implantation de nouveaux commerces comme le précise l'extrait du tableau des destinations / sous destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites ci-dessous.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat (destiné à la vente de biens) et Commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Cuisine dédiée à la vente en ligne Bureau Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public 	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Entrepôt Les entrepôts dédiés à la logistique commerciale d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m². Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt (autres que ceux dédiés à la logistique commerciale) Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros

Extrait du règlement de la zone urbaine

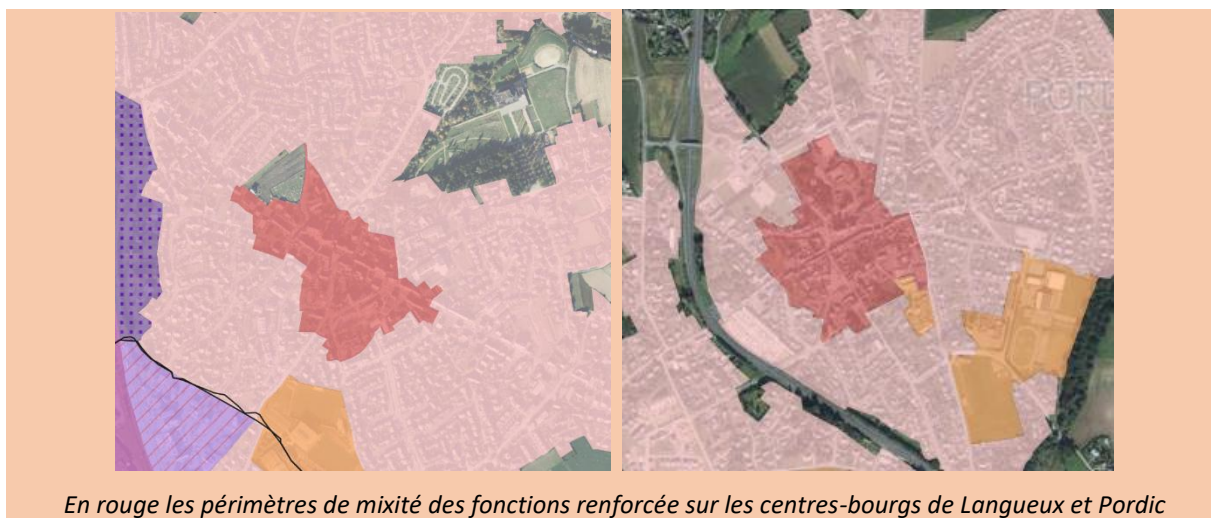
La délimitation à la parcelle des centralités en mixité des fonctions renforcées a été réalisée en concertation avec les communes, ce qui explique les choix différents réalisés à l'échelle de l'ensemble du territoire :

- Intégration dans la centralité de l'ensemble des commerces existants et ou des projets connus donnant lieu à un périmètre de mixité des fonctions renforcée élargi. Ce choix a par exemple été fait par les communes de Plaintel et Yffiniac.



En rouge les périmètres de mixité des fonctions renforcée sur les centres-bourgs de Plaintel et Yffiniac

- Des centralités de taille réduite pour permettre un recentrage de l'activité commerciale et impulser ou conforter une dynamisation de centre-bourg. Ce choix a par exemple été fait par les communes de Langueux et Pordic.



- La centralité majeure de Saint-Brieuc qui a été divisée en deux fonctions distinctes en accord avec la stratégie portée dans le cadre de l'ORT. Une mixité des fonctions renforcée sur la partie cœur de ville de Saint-Brieuc, puis une mixité des fonctions intermédiaire sur le périmètre élargi de l'ORT permettant l'implantation d'activités de services et de bureaux mais interdisant les commerces (cf *extrait ci-dessous*).
- Deux périmètres de mixité des fonctions intermédiaires ont également été identifiés à Plérin dans l'optique de permettre la réalisation à court terme de projets principalement à vocation tertiaires (services et bureaux).

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public 	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Artisanat et Commerce de détail Restauration Cuisine dédiée à la vente en ligne

Extrait du plan thématique mixité des fonctions sur le centre-ville de Saint-Brieuc : en rouge le périmètre de mixité des fonctions renforcée et, autour, en mauve le périmètre de mixité des fonctions intermédiaire (ci-contre le tableau précisant les destinations et sous-destinations)

Deux exceptions dans la délimitation des centralités à la parcelle ont été induites en passant de l'échelle SCoT à l'échelle PLUi :

- La centralité du Légé divisée en deux parties distinctes pour identifier au plus juste les parties historiques de l'urbanisation du Légé côté Plérin et côté Saint-Brieuc. Il est en effet important que ces deux espaces puissent continuer à accueillir des fonctions de centralité, et notamment commerciales. Côté Saint-Brieuc, dans le cadre de l'étude du schéma du port, il est souhaité que cet

espace devienne un lieu d'implantation de commerces et de développement des technologies liées aux activités portuaires.



Extrait du plan thématique mixité des fonctions renforcée au niveau du Légué en rouge les secteurs de mixité des fonctions renforcée.

- 6 centralités supplémentaires ont été inscrites dans le PLUi par rapport au SCOT :
 - Les « Plaines villes » constituent un quartier localisé sur la limite entre Ploufragan et Saint-Brieuc en continuité de l'enveloppe urbaine. Ce secteur accueille des équipements communautaires (centre technique de l'eau) et d'autres équipements structurants (CAF des côtes d'Armor) ainsi qu'un équipement commercial. Une zone de développement de l'habitat est prévue en 2AUh au sud de l'urbanisation actuelle pour permettre la requalification de la piste de l'ancien aérodrome et finaliser l'urbanisation de ce secteur de façon qualitative. Dans l'optique d'assurer un accueil efficient des nouvelles populations mais également répondre aux emplois déjà présents ou à venir sur cet espace, une centralité est prévue pour permettre dans un premier temps l'installation de commerces non pérennes, permettant d'étudier la faisabilité d'une installation pérenne à plus long terme en lien avec l'OAP sectorielle des Plaines Villes qui pose de grands principes à visée « conservatoire ».
 - Saint-Brieuc – Balzac et Place de la Cité : il s'agit d'espaces de centralité de quartier existants et apportant des services du quotidien au sein d'un quartier dense (alimentaire, santé...). Il est nécessaire de pouvoir maintenir le tissu commercial existant et permettre l'implantation de nouveaux commerces de détails sur ce secteur, notamment en lien avec le schéma directeur prévue par le programme NPNRU.
 - Saint-Brieuc – Saint-Jouan : il s'agit d'une centralité de quartier existante, qui sera développée grâce à l'installation de la future cité judiciaire à proximité immédiate.
 - Saint-Brieuc : rue de la Corderie : il s'agit d'une centralité de quartier existante, qui répond à des besoins de la population située à proximité (alimentation, bar-tabac...).
 - Plérin – rue de la Tour : cet espace comprend des activités support de centralité, en complémentarité aux centralités du Légué et de Saint-Laurent de la Mer.

L'inscription de ces 6 centralités supplémentaires au PLUi par rapport au SCOT sont donc justifiées. Elles restent limitées en termes d'emprise, ce qui ne remet en question ni les orientations du SCOT de favoriser le développement dans les centralités, ni les orientations du PADD du PLUi et ne vient pas concurrencer les autres centralités.

En dehors de secteurs mixité des fonctions renforcée et du secteur de mixité des fonctions intermédiaires spécifique à la commune de Saint-Brieuc, les autres espaces mixtes à dominante résidentielle disposent d'une fonction intitulée « secteur de mixité des fonctions sommaire » permettant uniquement les constructions d'habitat et d'équipements et ne permettant pas l'implantation de commerces, conformément au DOO du SCOT.

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

Les dispositions spécifiques liées à la loi Littoral sont analysées dans le chapitre 1 du présent document (point sur la prise en compte et le respect des éléments de rang supérieur). De manière systématique y sont abordées les possibilités d'évolutions admises au sein de ces zones.

Intensifier l'aménagement numérique

Les communications numériques sont une des thématiques obligatoires dont doit s'emparer le PADD d'un PLUi. Cette orientation n'a pas fait l'objet d'une traduction spécifique en dehors des dispositions réglementaires fixées à l'article 3-2 du règlement de chaque zone et des dispositions générales sur les conditions de desserte par les réseaux.

AXE 2 DU PADD : UNE NOUVELLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

L'axe 2 du PADD vise à mettre en place un nouveau modèle développement au sein de l'Agglomération afin de répondre aux aspirations nouvelles des habitants et préserver le cadre de vie et l'identité du territoire. Pour cela 4 orientations sont déclinées :

- Replacer au cœur des logiques d'urbanisation le principe « éviter, réduire, compenser » et faire des centralités une priorité d'aménagement,
- S'appuyer sur les caractéristiques géographiques du territoire, faire de l'armature paysagère un lieu de vie et d'usages,
- 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,
- Multiplier les approches territoriales afin qu'elles soient adaptées aux contextes locaux.

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

Faire des centralités les localisations préférentielles du développement résidentiel

Le PADD de Saint-Brieuc Armor Agglomération vise un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier défini en compatibilité avec le SCoT. Cet objectif, explicité dans le chapitre 1 du présent document est en lien direct avec une stratégie de développement économe en foncier et mobilisant en premier lieu le potentiel localisé au sein des espaces déjà urbanisés (étude des capacités de densification). La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans leur caractère. Le parcellaire multiple rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUi, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine et présenté dans le chapitre 1 du présent document a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble.

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes des sites (topographie, formes, zones humides, boisements, accès, ...). Cet arbitrage a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation de deux types ont été proposées. Au total, ce sont près de 178 hectares qui ont ainsi été

mobilisés sur la base de dents creuses stratégiques (réalisation d'une OAP sectorielle) ou de dents creuses « diffuses » de faible surface mais permettant d'envisager plus d'une construction (OAP thématique densification). Les autres surfaces identifiées ont, soit été considérées comme des dents creuses sans enjeux d'aménagement spécifiques (diffus) mais décomptées dans la production de logement, soit ont fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation (espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme), notamment pour maintenir des espaces de respiration en milieu urbain. Le point bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine du chapitre 1 détaille plus précisément les seuils et la méthodologie ayant conduit à la réalisation ou non d'une OAP sectorielle ou une identification au sein de l'OAP thématique densification.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sur ces secteurs, proposent une méthodologie semblable aux autres sites de projet avec une densité minimale à atteindre et des orientations d'aménagement plus ou moins précises en fonction de la maturité du projet. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique densification fixe uniquement un principe de densité minimale et des principes généraux applicables à tous les sites retenus dans cette OAP. Les élus du territoire, conscients du caractère stratégique de ces sites et ne souhaitant pas voir ce foncier stratégique mobilisé à l'escient d'une seule construction, ont eu recours de manière non négligeable à la mise en place de ces deux typologies d'OAP.

PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Programmation

Échéancier	Moyen terme
Vocation	Habitat
Superficie	0.54 ha
Densité minimale	20 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	11
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Produire des projets de densification douce aux qualités urbaine, architecturale et paysagère.
 Assurer une bonne insertion des projets dans le milieu bâti et paysager environnant : préserver les vues, favoriser une densité acceptable.
 Conserver et prolonger les trames végétales à partir des arbres remarquables préservés. Limiter les impacts sur l'écosystème et favoriser l'installation de la biodiversité en maintenant des espaces de pleine terre.

Mutualiser les espaces pour les ordures ménagères.
 L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

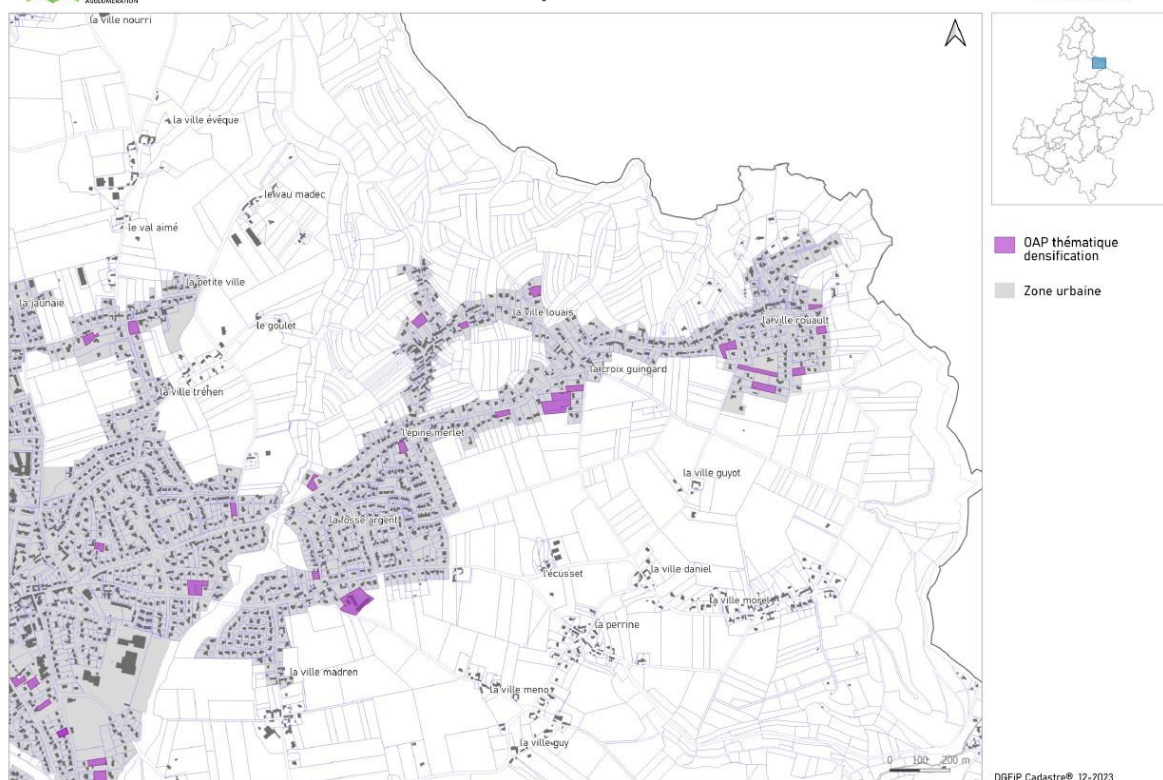
PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Extrait d'une OAP réalisée sur un potentiel foncier stratégique



Atlas des OAP thématiques - densification



Extrait d'une carte issue de l'OAP thématique densification

Au global le recours à ces outils pour optimiser le foncier et identifier des secteurs de projet au sein des espaces déjà urbanisés avant d'identifier des secteurs consommateurs d'espaces NAF a permis de tenir les objectifs du SCoT en matière de densification, voire de les dépasser sur certains secteurs géographiques comme l'indique le tableau ci-dessous.

Pour rappel le PLUi est calibré sur le pas de temps 2021-2034 et intègre les coups partis (consommation vécue)

sur la période 2021-2023, ce choix a été fait pour mieux s'intégrer dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et les objectifs du SCoT.

Les calculs ayant été réalisés sur la base des densités minimales affichées dans les OAP, il est possible que le nombre de logements réalisé soit supérieur aux objectifs, en cas de densité plus importante lors de la réalisation de certaines opérations.

Secteur définis par le SCoT*	Objectif minimal (moyenne pondérée) fixé par le SCoT pour la part de logement à produire en renouvellement urbain, sans consommation foncière, dans l'enveloppe urbaine existante (2021-2034)	Part de logement produit sur des espaces déjà artificialisés, bâtis et non bâtis sur la durée du PLUi (2021-2034)
URBAIN	65%	59%
PERIURBAIN	42%	55%
LITTORAL et RETRO LITTORAL OUEST	76%	79%
RURAL SUD OUEST	41%	38%

*Le SCoT définit également des sous-secteurs spécifiques au sein de chaque pôle avec des objectifs adaptés que le PLUi (2021-2034) atteint partiellement en fonction des groupes.

Concernant la part de logements produit sur des espaces déjà artificialisés :

- Secteur urbain : 82% pour la ville de Saint-Brieuc et 48% pour les autres communes
- Secteur périurbain : 56% pour le pôle périurbain de Saint-Brieuc et 36% pour les autres communes
- Secteur littoral et rétro-littoral ouest : 88% pour le pôle littoral et rétro-littoral ouest et 42% pour les autres communes
- Secteur rural sud-ouest : 55% pour le pôle d'appui et 23% pour les autres communes

Le PADD du PLUi prévoit un objectif minimal de 50% des logements à réaliser au sein des espaces déjà artificialisés, bâtis et non bâtis. Finalement, à l'échelle de l'Agglomération la part des logements réalisés sans consommation d'espace s'élève à 60%, sur la durée du PLUi (appréciation des espaces artificialisés et non artificialisés réalisée sur la base de l'OCS - 2021). Ainsi sur ce point le PLUi a fait le choix d'être plus ambitieux que le SCoT et d'apprécier directement ces efforts par rapport à l'artificialisation engendrée et non la situation (enveloppe urbaine ou extension) en atteignant voir surpassant les objectifs fixés par le SCoT qui se base dans un premier temps uniquement sur la situation et non l'artificialisation. A noter également que l'effort de densification se fait en très grande partie au sein des centralités, un nombre limité de secteur de projet habitat sont identifiés au sein des villages et hameaux.

L'atteinte des objectifs en matière de modération de la consommation d'espace

Comme présenté dans le chapitre 1, le SCoT définit des objectifs de modération de la consommation d'espace par secteurs et sous-secteurs géographiques en lien avec les densités minimales définies en extension et la part de logements à réaliser en renouvellement évoquée dans le point précédent. La traduction réglementaire de l'axe quatre du PADD explique comment l'objectif de 800 logements à produire en moyenne par an à l'échelle de l'Agglomération a été territorialisé à la commune sur la base des objectifs de production de logements prévus par le SCoT. Ainsi la répartition du foncier s'est effectuée selon ces trois paramètres :

Sur la base des objectifs par secteur définis par le SCoT pour le logement, précision à la commune dans le cadre du PLUi (méthodologie précisée dans la traduction réglementaire de l'axe quatre),

Identification de la part de logement réalisable au sein des espaces déjà urbanisés sur la base de l'étude des capacités de densification (*cf chapitre 1*) et dont les résultats chiffrés sont détaillés ci-avant.

Calcul de la part de logements à réaliser sur des secteurs générant de la consommation d'espace NAF, sur la base de l'OCS du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc (nombre de logements total à réaliser sur la durée du PLUi auquel est soustrait la part réalisable en densification).

Intégration des « coups-partis » (ou consommation vécue) réalisés depuis 2021 (pour rappel cette consommation vécue est intégrée dans l'enveloppe foncière globale du PLUi dont la période est 2021-2034).

Sur la base de la densité à réaliser en extension et du nombre de logements restant à programmer, déduction de l'enveloppe foncière communale à vocation habitat.

Commune	Territorialisation secteurs (PADD SCOT)	Coups partis réalisés entre 2021 et le 31/12/2024 générant de la consommation ENAF (en ha)	Surface de projets consommateurs inscrits au PLUi appro (en ha)	Surface consommée d'ENAF entre 2021 et 2034 (en ha)	Surface consommée d'ENAF entre 2021 et 2034 par secteur du SCOT (en ha)
Saint-Brieuc	POLE URBAIN		4,5	4,5	55,6
Langueux		0,04	12,6	12,6	
Plérin			13,6	13,6	
Ploufragan		1,65	14,2	15,9	
Trégueux			9	9,0	
Hillion	POLE PERIURBAIN		3,8	3,8	39,3
Plaintel			4,5	4,5	
Plédran		0,31	4	4,3	
Pordic		0,24	9,4	9,6	
Yffiniac			5,2	5,2	
Trémuson			5,2	5,2	
La Méaugon		2,63	0,8	3,5	
Saint-Julien			3,2	3,2	
Binic-Etables SM	POLE LITTORAL et RETRO LITTORAL OUEST	1,18	1,9	3,1	17,5
Saint-Quay Portrieux		0,66	1,9	2,6	
Lantic		2,38	2	4,3	
Plourhan		2,16	3,2	5,3	
Tréveneuc		1,29	1	2,2	
Ploeuc L'Hermitage	POLE RURAL SUD OUEST	0,53	4,8	5,4	34,6
Quintin			1,9	1,9	

Saint-Brandan	0,53	3,4	3,9	
La Harmoye		1,9	1,9	
Lanfains		1,7	1,7	
Le Bodéo		1,2	1,2	
Le Foeil		3,8	3,8	
Le Leslay		0	0,0	
Le Vieux Bourg	0,25	1,3	1,6	
Plaine-Haute	1,12	3,9	5,0	
Saint-Bihy		1,1	1,1	
Saint-Carreuc		3,1	3,1	
Saint-Donan		2,8	2,8	
Saint-Gildas		1	1,0	
	14,96	132,1	147,1	147,1

La surface totale à aménager à vocation résidentielle générant de la consommation d'espace NAF est de 147,1 hectares sur les 150 prévus par le PADD du PLUi et le SCoT sur le pas de temps 2021-2034.

La densité bâtie

Pour rappel, le DOO du SCoT fixe les objectifs de densité brute moyenne en extension de l'urbanisation allant de 18 logements à l'hectare pour les plus petites communes du secteur rural sud-ouest à 40 logements à l'hectare pour le pôle principal de Saint-Brieuc. Le DOO précise que les pôles ont une densité renforcée supérieure à la moyenne du secteur auquel ils sont rattachés.

Ces densités sont des densités brutes moyennes à atteindre à l'échelle des secteurs géographiques. Sur certains sites de projet revêtant un caractère stratégique (dents creuses localisées à proximité du centre-bourg, espace dense...) les densités minimales définies dans les OAP peuvent être plus importantes. A contrario, dans certains secteurs où le tissu urbain environnant apparaît relativement lâche et où les enjeux patrimoniaux sont parfois fort les densités minimales exigées peuvent être inférieures à celle exprimées dans le SCoT. L'équilibre global des densités à l'échelle des secteurs d'extensions doit guider les choix de la collectivité.

Le détail sur les densités bâties propres à chaque site de projet est à retrouver dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Programmation

Échéancier	Court terme
Vocation	Habitat
Superficie	0.23 ha
Densité minimale	41 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	2

1) Enjeux d'aménagement

Promouvoir une opération d'habitat en densification par des formes urbaines acceptables.
 Opération d'aménagement sous la forme d'habitat diversifié, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Créer des coupures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant. Préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.



La Harmoye

Grands Champs 2

OAP n° 3 - 2



Programmation

Échéancier	Court terme
Vocation	Habitat
Superficie	0.97 ha
Densité minimale	14 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

L'opération prendra la forme d'un lotissement à usage d'habitation. Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables et assurer un maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes.

Exemples d'OAP avec des seuils de densité plus importants et moins importants

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir une urbanisation maîtrisée et espacée dans le temps des secteurs de projet à vocation habitat, (mais aussi pour les projets à vocation économique et équipements) un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le dossier des OAP précise les périodes d'ouverture des secteurs AU selon trois pas de temps différents :

- Court terme : Les OAP dont l'échéance est à court terme peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi, avec une ouverture ciblée sur le premier tiers d'application du document d'urbanisme à savoir entre 2025 et 2028 inclus ;
- Moyen terme : Les OAP dont l'échéance est à moyen terme peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation sur le deuxième tiers d'application du PLUi à savoir de début 2029 à 2031 inclus.
- Long terme : Les OAP dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2032, la période ciblée étant de début 2032 à 2034 inclus.

Il s'agit de fixer une date minimale d'ouverture à l'urbanisation (modification de PLUi si nécessaire) et dépôt d'autorisation d'urbanisme) pour les zones, qui n'imposent pas de réaliser toute l'urbanisation des secteurs durant la période donnée. Les secteurs peuvent être urbanisés sur les pas de temps suivants.

Cet outil de maîtrise de l'urbanisation permettra également de garantir l'adaptabilité des équipements et des milieux, et notamment, sur les communes présentant des stations d'épuration non conformes, pour la réalisation des travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées (en plus du zonage 2AU).

Le séquençage des secteurs OAP a été réalisé de façon harmonieuse en fonction des pas de temps selon des critères objectifs définis par les communes et l'Agglomération :

- La proximité avec le centre-bourg et la présence de services, équipements et commerces. De ce fait, les secteurs en renouvellement urbain, hors contraintes particulières, ont été favorisés dans les premiers pas de temps.

- Les difficultés de mise en œuvre, notamment liées au déploiement des réseaux, à l'assainissement ou au portage foncier des opérations (maîtrise du foncier complexe liée à la dureté foncière à l'œuvre sur plusieurs secteurs ou partie de secteur).
- Les caractéristiques ERC (éviter – réduire – compenser) concernant l'occupation du sol, la biodiversité, les nuisances et la consommation d'espace.

Enfin, il est rappelé que comme toute disposition quantitative des OAP sectorielles, elle s'applique dans un rapport de compatibilité avec seulement une tolérance mineure dans son application, contrairement aux dispositions qualitatives.

Le détournement de la zone urbaine

La mise en place d'une méthodologie commune de définition des zones urbaines vise également à accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation du foncier. Cette méthode a permis d'exclure de la zone urbaine de nombreux fonds de parcelles non bâtis. La multiplicité des documents d'urbanisme (cartes communales, Plan Local d'Urbanisme et RNU) réalisés dans des temporalités et contextes législatifs différents avait abouti à une hétérogénéité dans le tracé des zones urbaines.

La délimitation des zones urbaines (U) prend en considération les éléments suivants :

- Les périmètres d'étude des capacités de densification (référentiel foncier), dont la méthodologie est présentée dans le chapitre 1 du présent document. Ces périmètres sont à la base du tracé de la zone urbaine ;
- Le potentiel foncier repéré lors de l'étude des capacités de densification, notamment leur localisation en frange de ces périmètres d'étude ou encore leur regroupement en cœur d'îlot ;
- Le tracé actuel des zones urbaines dans les PLU en vigueur, même si une harmonisation des méthodologies est recherchée dans le PLUi ;
- Les contraintes et protections diverses telles que les zones humides et les zones de risque (PPRLi de la Baie de Saint-Brieuc, zones de submersion marine et atlas des zones inondables) ;
- L'occupation du sol au travers de l'OCS du syndicat mixte de la baie de Saint Brieuc ;
- L'orthophotographie ;

Pour rappel, les périmètres d'étude et de facto la zone urbaine sont délimités sur l'ensemble des entités bâties de plus de 30 habitations, avec une analyse au cas par cas pour les ensembles compris entre 30 et 40 habitations. Les ensembles bâtis présentant un nombre de constructions moindre sont de ce fait localisés au sein des zones A et N et prioritairement lorsque des continuités existent en zone naturelle qui correspond plus que la zone agricole à l'occupation du sol au sein de ces ensembles bâtis.

La délimitation de la zone urbaine s'est donc basée sur les périmètres d'études réalisés dans le cadre de l'étude des capacités de densification (référentiel foncier), puis le trait a été affiné par rapport aux bases de données mentionnées ci-dessus (l'OCS du syndicat mixte de la baie de Saint Brieuc, l'orthophotographie, les secteurs déjà bâtis mais n'apparaissant pas encore sur les photos aériennes, ...). Les adaptations opérées doivent permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Maîtriser voire contraindre les possibilités de développement de l'urbanisation dite en second rideau sur les franges urbaines (limite entre la zone U et les zones A/N), au vu des conséquences engendrées par cette forme d'urbanisation : accès, desserte par les réseaux, impact sur les surfaces d'épandages, ... ;
- Limiter les possibilités de développement le long des axes de circulation bruyants, afin de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et accentuer la prise en compte des enjeux de santé publique dans l'aménagement des territoires ;
- Limiter les projets d'aménagement réalisés, au coup par coup, sur des potentiels fonciers en cœur d'îlot. La finalité recherchée par le PLUi sera de maîtriser ces potentiels par des OAP et/ou des outils

réglementaires (exemple : périmètre d'attente de projet) afin d'assurer une logique d'aménagement d'ensemble.

- Enfin, exclure des zones urbaines les espaces pouvant être qualifiés au regard de leur positionnement comme étant constitutif d'une extension de l'urbanisation et limiter ainsi les impacts sur les activités agricoles et les milieux naturels.

La question des franges urbaines a également fait l'objet d'un traitement particulier pour obtenir une approche harmonisée sur l'ensemble des communes. Pour cela le choix a été fait de s'inscrire sur les limites parcellaires lorsque celles-ci sont suffisamment proches du bâti. A l'inverse pour les fonds de parcelle présentant une superficie importante, il a été décidé de tirer la limite de la zone U à une distance de 20 mètres du bâtiment principal. Cette distance se justifiant par la nécessité de limiter les possibilités de développement de nouvelles constructions en second rideau, tout en permettant l'édification d'annexes et d'extensions des constructions existantes sur la base des distances d'implantation applicables en zone A et N.



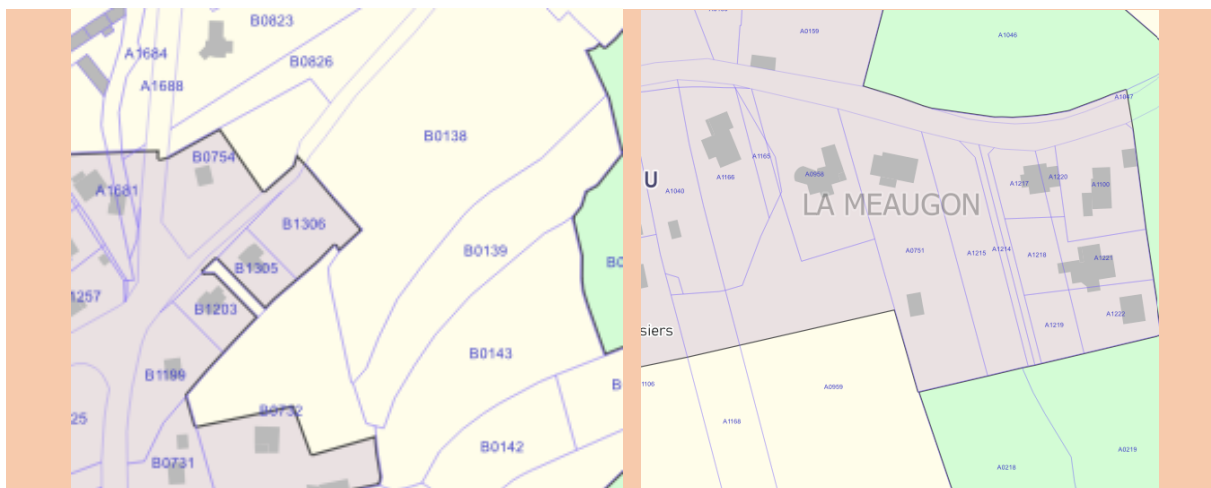
*Tampon de 20m au bâti (ligne orange)
limites cadastrales (lignes noires)*



Zone U (ligne bleue)

Principe méthodologique d'ajustement des limites des franges urbaines

Pour ajuster au plus près de la réalité du terrain les limites de la zone U, les permis d'aménager (PA) et les permis de construire (PC) récemment accordés sont pris en compte dans le tracé. Ainsi certaines parcelles ayant fait l'objet d'un permis d'aménager peuvent apparaître comme non bâties sur le règlement graphique du PLUi, les travaux de viabilisation et la commercialisation des lots étant en cours.



Exemples de secteurs classés en zone U et ayant fait l'objet d'un PA ou PC déposé avant l'arrêt du PLUi (parcelle B1306 à St Donan et hameau les Bésiers à la Méaugin)

Méthodologie d'arbitrage et d'évaluation environnementale itérative pour la prise en compte en amont des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement (inclus dans la pièce « Diagnostic territorial » du rapport de présentation et complété par l'annexe à l'EIE) fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux). Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques, de réunions et d'échanges avec les acteurs du territoire. L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du territoire.

La synthèse stratégique du territoire faisant état des atouts et faiblesses du territoire et de ses évolutions attendues dans un contexte de dérèglement climatique a permis d'identifier plusieurs enjeux environnementaux majeurs. Ces enjeux ont fait l'objet d'une hiérarchisation en appui de 3 critères :

- Nombre de thématiques environnementales liées à l'enjeu soit la transversalité de l'enjeu ;
- Incidences potentielles qu'ils portent vis-à-vis de la santé humaine ;
- Incidences potentielles qu'ils portent vis-à-vis de la biodiversité et des habitats naturels.

Pour chacun de ces critères, des notes de 1 à 3 ont été attribuées suivant les incidences des enjeux sur ces 3 critères. Le total de ces notes a permis d'obtenir un classement final de l'importance de ces enjeux : Pour une note de 1 à 3 une importance faible, pour une note de 4 à 5 une importance moyenne et pour une note de 6 à 9 une importance forte. Extrait du tableau de hiérarchisation des enjeux (Even Conseil)

Thèmes abordés					Les enjeux environnementaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération	Transversalité de l'enjeu	Importance vis-à-vis de la santé publique	Importance des impacts sur la biodiversité et les habitats	Bilan	
Paysage, patrimoine et cadre de vie	Biodiversité	Sobriété territoriale	Vulnérabilité territoriale	Gestion de la ressource en eau		L'enjeu porte sur plusieurs thèmes environnementaux*	Ne pas répondre à l'enjeu pourrait avoir des impacts négatifs sur la santé humaine	Ne pas répondre à l'enjeu pourrait avoir des impacts négatifs sur la biodiversité		
						3 : Plus de 3 thèmes	3 : Impact fort	3 : Impact fort		
						2 : Moyen : 2 à 3 thèmes	2 : Impact moyen	2 : Impact moyen		
						1 : Faible - un seul thème	1 : Impact limité voire inexistant	1 : Impact limité voire inexistant	Bilan	
	X	X			Biodiversité	2	1	3	6	Fort
		X			Biodiversité	1	1	3	5	Moyen

Cette hiérarchisation a été effectuée par le bureau d'études en charge de l'accompagnement de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans l'intégration des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme puis elle a été partagée avec les agents techniques et les élus dans le cadre de réunions et d'ateliers de travail.

Ainsi, sur les 50 enjeux environnementaux majeurs identifiés, 8 sont jugés forts, 28 moyens et 14 faibles.

En complément, une base de données cartographiques cumulant les enjeux environnementaux a permis d'identifier dès le stade du PADD, les incidences des propositions et des orientations et dispositions retenues, cette base de données ayant servi à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi.

Dès lors, les réunions techniques et de validation ont fait l'objet d'une prise en compte des enjeux environnementaux comme aide à la décision, dans l'objectif de garantir une prise en compte de l'environnement à chaque choix opéré, stratégiques comme réglementaire et opposable.

L'évaluation environnementale a permis la prise en compte des enjeux environnementaux de manière globale dans les dispositions des pièces règlementaires : OAP thématiques et sectorielles, règlements littéral et graphique. Cette analyse est à retrouver dans le livret n°3 Evaluation Environnementale, chapitre « Évaluation des incidences des dispositions réglementaires sur l'environnement ».

Le choix des sites de projet (zones 1AU/2AU, OAP, STECAL, Emplacements Réservés...) fait l'objet systématique d'une prise en compte de la dimension environnementale et des enjeux et potentiels impacts, dans l'optique de limiter les incidences du PLUi sur l'environnement.

En plus de cette analyse générale et méthode itérative d'amélioration des dispositions règlementaires au regard des enjeux environnementaux :

Les zones d'ouverture à l'urbanisation une fois pré-stabilisés, ont fait l'objet d'une analyse spécifique et cumulée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ainsi, l'analyse produite consiste en un croisement cartographique des zones 1AU et 2AU avec les enjeux environnementaux géographiquement localisés.

Un croisement cartographique des secteurs AU pressentis avec les enjeux environnementaux majeurs (21 enjeux considérés) a été mené de façon à mettre en exergue les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement de ces secteurs. En appui de ces éléments, il est réalisé un tableau d'analyse faisant état des incidences négatives attendues et des recommandations d'amélioration des principes d'aménagement des futures zones, recommandations qui ont fait l'objet de déclinaisons notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation de ces secteurs.

Dans un premier temps, au stade d'analyse des différentes alternatives de choix de secteurs à urbaniser, 173 zones AU ont été analysées au regard des enjeux environnementaux. Au travers cette analyse, il s'agit de poursuivre la démarche itérative de l'évaluation environnementale de façon à réduire et éviter les incidences environnementales attendues par le projet urbain.

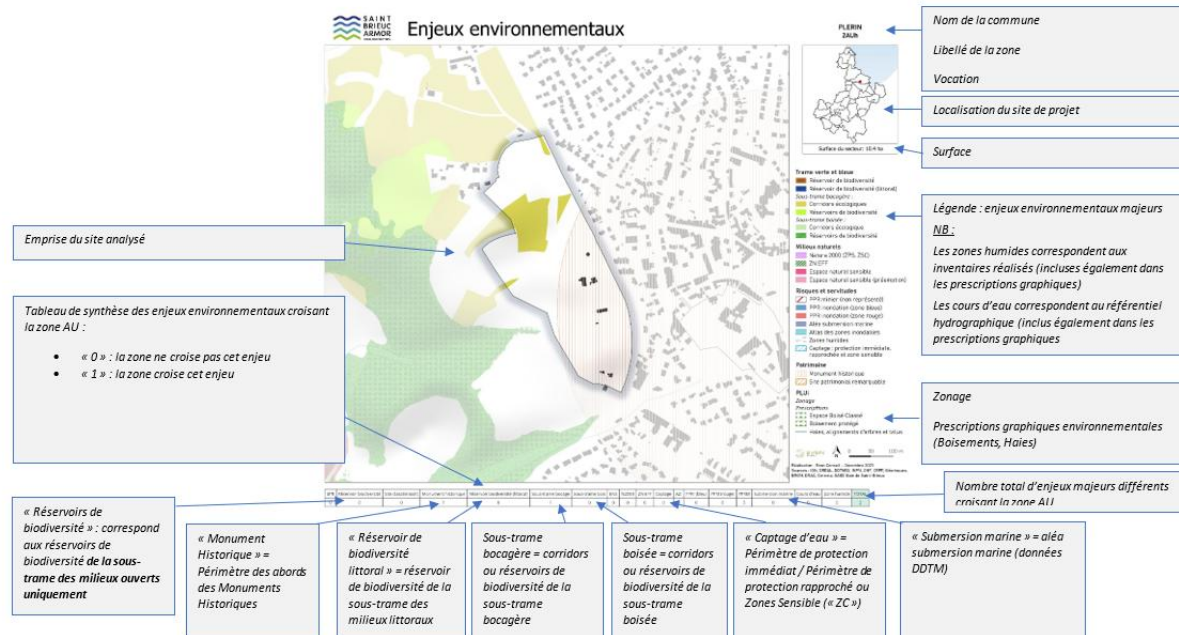
L'analyse a permis d'identifier les potentielles incidences pressenties des zones à urbaniser sur l'environnement, les points positifs et les points de vigilance sur lesquels certains choix ont pu être réévalués. **Ainsi, des secteurs de projet (zones à urbaniser, STECAL et zones A et N spécifiques, Emplacements Réservés) ont pu être redélimités et/réadaptés pour éviter le plus possibles les incidences environnementales. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont également pu être complétées dans leurs principes d'aménagement pour prendre en compte du mieux possible les enjeux environnementaux identifiés.**

Au stade d'arrêt du projet de PLUi, l'Evaluation Environnementale a consisté à :

- Croiser une nouvelle fois les zones à urbaniser définitivement retenues avec les enjeux environnementaux

Mais également :

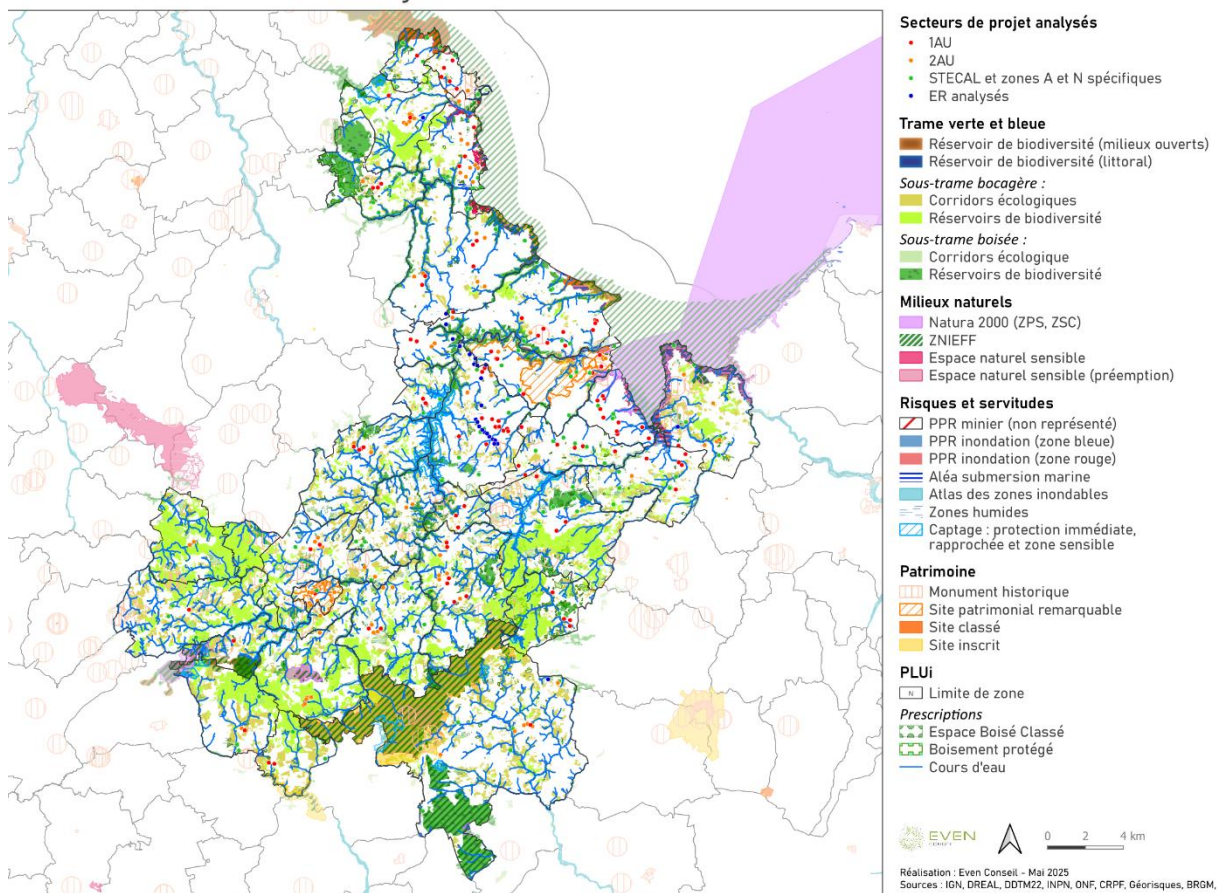
- Croiser les STECAL ou zones A/N spécifiques potentiellement impactant et croisant des zones à enjeux environnementaux
- Croiser les Emplacements Réservés potentiellement impactant et croisant des zones à enjeux environnementaux.



Extrait de l'atlas cartographique des sites de projet (1AU/2AU, STECAL ou zones A/N spécifiques, Emplacements Réservés) croisés avec les enjeux environnementaux (Even Conseil)

Un nouveau croisement cartographique entre les sites de projet (zones à urbaniser 1AU/2AU, STECAL et autres zones A/N spécifiques, Emplacements Réservés impactant) et les enjeux environnementaux a été réalisé avant l'approbation. Ce croisement tient compte des évolutions des pièces réglementaires visant à réduire voire éviter les incidences sur l'environnement mis en lumière par la phase de consultation et d'enquête publique.

Carte générale des sites de projet analysés et les enjeux environnementaux majeurs



Carte des enjeux environnementaux majeurs et sites de projet pré-identifiés (zones 1AU/2AU) - (Even Conseil)

Afin de s'assurer que le projet urbain et sa traduction réglementaire permettent bien de répondre aux enjeux environnementaux majeurs identifiés, il a été proposé un tableau d'indicateurs de suivi et d'évaluation.

Ces indicateurs devront permettre d'assurer la mise en œuvre des objectifs et orientations du PLUi mais également veiller à s'assurer que le projet urbain a des incidences limitées sur l'environnement. La mise à jour du tableau d'indicateurs tous les 1 ans, 3 ans ou 6 ans selon le type d'indicateurs permettra d'assurer l'adaptation du PLUi s'il s'avère que les incidences sur l'environnement sont plus importantes qu'initialement prévu.

La liste d'indicateurs est à retrouver dans le livret n°5 du Rapport de Présentation.

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

Dans le cadre de la valorisation du territoire et de la préservation des perspectives paysagères, une démarche de plan paysage a été menée par Saint-Brieuc Armor Agglomération en parallèle du PLUi. De nombreux éléments ont été inventoriés et notamment des points de vue font l'objet d'un repérage spécifique. Ceux-ci sont localisés le plus fréquemment en zone agricole ou naturelle pour maintenir les perspectives sur des vallées, le littoral, des cours d'eau ou des franges boisées, autant de paysages identitaires du territoire de l'Agglomération. Au sein de ces espaces l'esprit de la traduction réglementaire est de permettre l'implantation éventuelle de nouveaux bâtis (essentiellement agricole) ou l'évolution du bâti existant (habitat, STECAL) tout en y imposant des principes de gabarit des constructions (hauteurs et emprise limitée) ainsi qu'architecturaux et paysagers visant à préserver

les perspectives ouvertes sur le grand paysage (disposition sur l'aspect extérieur des constructions et sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis).

Extrait de l'article 2-3 du règlement de la zone N (repris également en zone A)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

[...]

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telles que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

L'ensemble des éléments paysagers, qu'ils soient ponctuels, linéaires ou surfaciques participent de manière directe à l'identité paysagère du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Ainsi, le PLUi vise à mobiliser de nombreux outils de prescriptions en faveur de la préservation du patrimoine local qu'il soit naturel ou paysager.

La préservation de l'ensemble du linéaire bocager, des espaces boisés et de l'ensemble des autres éléments constitutifs de la trame verte (méthodologie d'identification explicitée dans la traduction de l'axe 3) participe à maintenir les éléments constitutifs du paysage de l'Agglomération. D'autre part le plan de zonage identifie des arbres isolés et des arbres de ville comme remarquables à l'échelle du territoire. Ils peuvent être repérés au regard de leur envergure, de leur taille, de leur âge, de leur forme, de l'ensemble paysager dans lequel ils s'intègrent ... Ces arbres ont vocation à être préservés. Une possibilité d'abattage de ces arbres peut être admise en cas de question de sécurité publique.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit concernant la protection du patrimoine bâti

Les arbres remarquables et les arbres de ville identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du code de l'Urbanisme.

D'autre part pour maintenir les caractéristiques paysagères et patrimoniales de plusieurs ensembles bâtis non éligibles à la zone urbaine, le PLUi a décidé de privilégier autant que possible un positionnement en zone naturelle N, permettant tout de même des droits à construire limités pour les habitations existantes (annexe et extension) dans les limites fixées par le code de l'urbanisme.

Concernant les communes littorales des dispositions renforcées en lien avec les obligations fixées par la loi Littoral viennent renforcer la prise en compte du paysage sur ces espaces comme l'urbanisation limitée au sein des espaces proches du rivage, le maintien des coupures d'urbanisation et la protection des espaces remarquables. Ces points sont détaillés au sein du chapitre 1 du présent document concernant l'intégration des dispositions liées à la loi Littoral.

Au sein des espaces urbanisés et à urbaniser des dispositions ont été également mises en place pour permettre une meilleure intégration des constructions à venir au sein des paysages urbains :

- Dispositions réglementaires sur le traitement environnemental et paysagers au sein du règlement écrit de la zone U et AU pour maintenir les plantations existantes et en réaliser de nouvelles (plantation d'un arbre pour 50 m² d'espace libre)

Extrait de l'article 2-3 du règlement de la zone U

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige d'essence locale par tranche de 50 m² d'espaces libres.

- Maintenir des espaces de respiration urbaine avec la définition d'un coefficient de biotope spatialisé sur plan thématique pour s'adapter au mieux au contexte local de chaque espace.
- Préserver la nature en ville au moyen de plusieurs outils comme la délimitation d'espaces paysager protégé au plan de zonage pour maintenir des jardins remarquables, sur des parcelles privées, ces espaces participant à la qualité du cadre de vie au sein des espaces urbains. Le règlement écrit a également prévu des zones Nj (espaces de nature en ville, parcs et jardins) et Ajf (jardins familiaux) pour assurer le maintien des espaces publics à dominante naturelle (jardins, parcs, espaces publics végétalisés, ...) et les jardins partagés.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit sur les espaces paysagers à protéger

Les espaces paysagers en milieu urbain identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de tout aménagement pouvant nuire à leur nature. Ces espaces sont des espaces de respiration ayant vocation à maintenir des coupures au sein des zones urbanisées. Seuls des aménagements ponctuels et de petite envergure (abris de jardin, terrasse, ...) peuvent être admis au sein de ces espaces paysagers, dans la limite de 50m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

Tout abattage d'un arbre présent au sein des espaces paysagers en milieu urbain doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, ...) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

Extrait du règlement écrit sur les droits à construire au sein des zones Nj et Ajf

En zone Nj :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, aménagements légers, occupations du sol et travaux et installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation de parcs et jardins (cheminements, aire de jeux, mobilier urbain...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

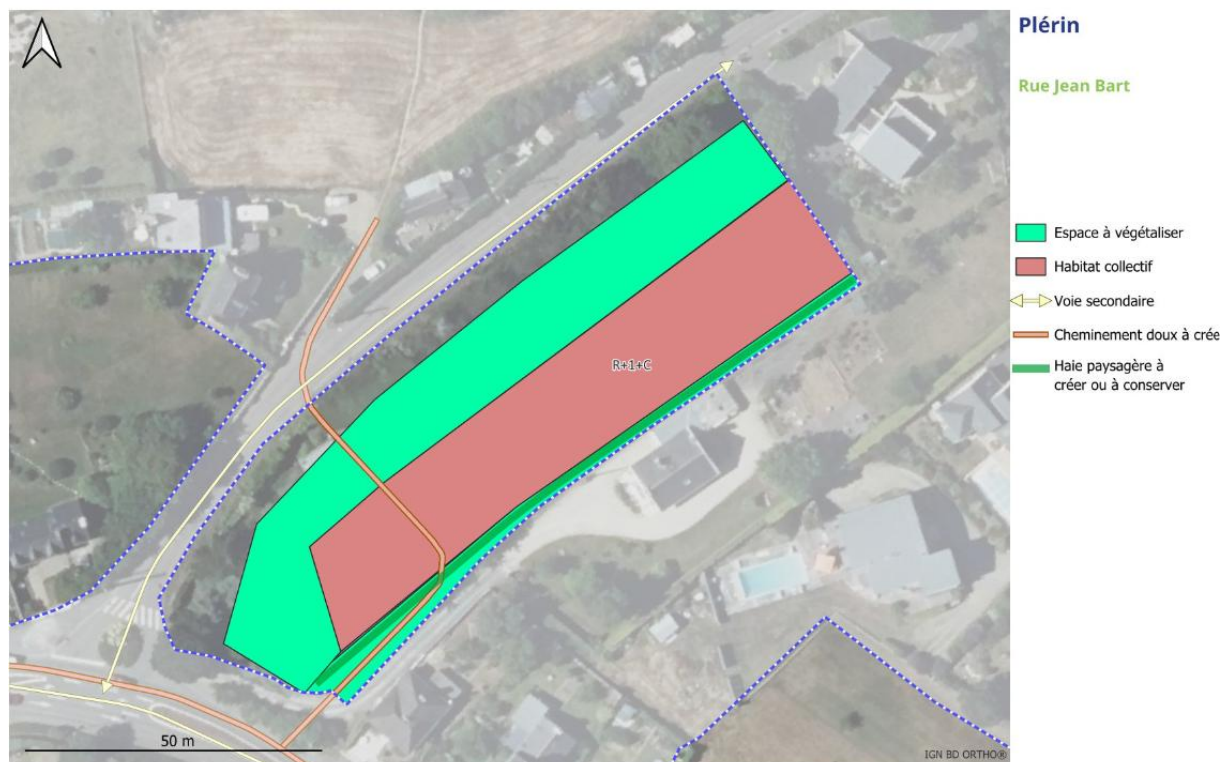
Les constructions autorisées et leurs extensions ne doivent pas dépasser une superficie totale et cumulée de 50 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière.

En zone Ajf :

Les aménagements légers, les occupations du sol, les travaux et installations envisagés ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions en relation avec la présence de jardins familiaux (cabanes de jardin, espaces de stockage du matériel, serre ...) sont autorisées dans la limite d'une superficie totale et cumulée de 15 m² d'emprise au sol maximum par lot (hors serre).

- Prendre en compte au travers des OAP sectorielles la thématique paysage en définissant des principes spécifiques de préservation des éléments naturels (arbre, alignement d'arbre, frange boisée, ...) et de création d'interface paysagère pour les secteurs localisés en limite de zone A et N.



Extrait d'OAP intégrant des principes d'insertion paysagères

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

L'identification des éléments de patrimoine

L'ensemble des éléments patrimoniaux, qu'ils soient ponctuels, linéaires ou surfaciques participent de manière directe à la préservation de l'identité patrimoniale et historique, mais aussi à la qualité paysagère du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Le territoire dispose d'un patrimoine local riche, complémentaire aux Monuments Historiques et Sites patrimoniaux remarquables existants. Ainsi, le PLUi vise à mobiliser des outils de prescriptions en faveur de la préservation du patrimoine local qu'il soit vernaculaire (petit patrimoine) ou bâti.

L'ensemble des éléments d'intérêt patrimonial a fait l'objet d'une analyse spécifique basée sur la mise à jour des inventaires patrimoniaux disponibles (inventaires dans les PLU précédents, ouvrages et bases de données diverses) et a été complété par une étude dédiée. Cette étude a permis de recenser les éléments de patrimoine local (non protégés au titre des Monuments Historiques) sur la base des motifs suivants :

- Éléments considérés comme constitutifs de l'histoire locale et notamment de l'histoire rurale (moulins, ...) ;
- Éléments présentant une singularité ou une qualité architecturale reconnues ;
- Éléments témoignant des modes de vie passés, dont le territoire veut conserver un souvenir (fontaines, lavoirs, manufactures, premiers cinémas etc.)

Un premier inventaire a été réalisé puis transmis aux communes, qui ont pu compléter le recensement ou préciser les informations recueillies.

Ainsi ont été identifiés dans le cadre du PLUi, en tant que prescription graphique ponctuelle :

- Les bâtiments remarquables localisés en zones urbaines, naturelles ou agricoles qui sont caractéristiques du patrimoine local. Ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales variées

(patrimoine balnéaire, maisons bretonnes, fermes en pierre, demeures cossues...). Le règlement associé à cet élément de prescription vise à préserver ce patrimoine isolé.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit concernant la protection du patrimoine bâti

Les bâtiments remarquables sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Sur ces bâtiments, les travaux réalisés ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale de l'élément bâti et sa typologie ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. Il s'agit notamment :

Du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes, notamment pour respecter les caractéristiques de la construction d'origine.

du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment et son époque.

des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les rénovations, réhabilitations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, son époque et des principes constructifs, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Les extensions devront tenir compte du caractère originel du bâtiment et ne pourront pas être réalisées en façade principale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale sur la façade et devront, idéalement, ne pas être visibles depuis l'espace public.

Des démolitions partielles ou totales de ces bâtiments identifiés sont soumises à permis de démolir. Elles peuvent être autorisées dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- si ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- si ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques ou à la production d'énergie peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les dispositifs techniques (pompes à chaleur, cuves...) devront être positionnées à l'arrière du bâtiment de façon à ne pas être visibles depuis l'espace publics.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit concernant la protection du patrimoine vernaculaire

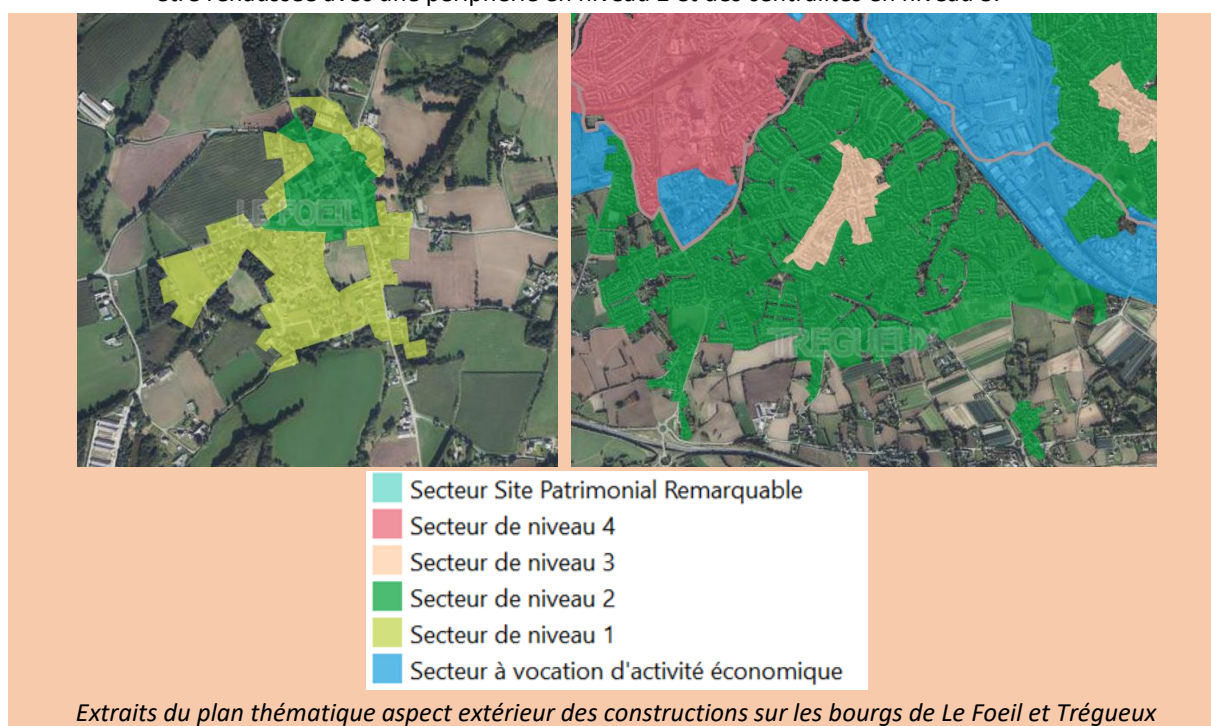
Les éléments de patrimoine d'intérêt, repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En cas de modification de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Au total un peu plus de 2 000 éléments de patrimoine ont été identifiés sur le territoire (1 374 bâtis et 794 vernaculaires).

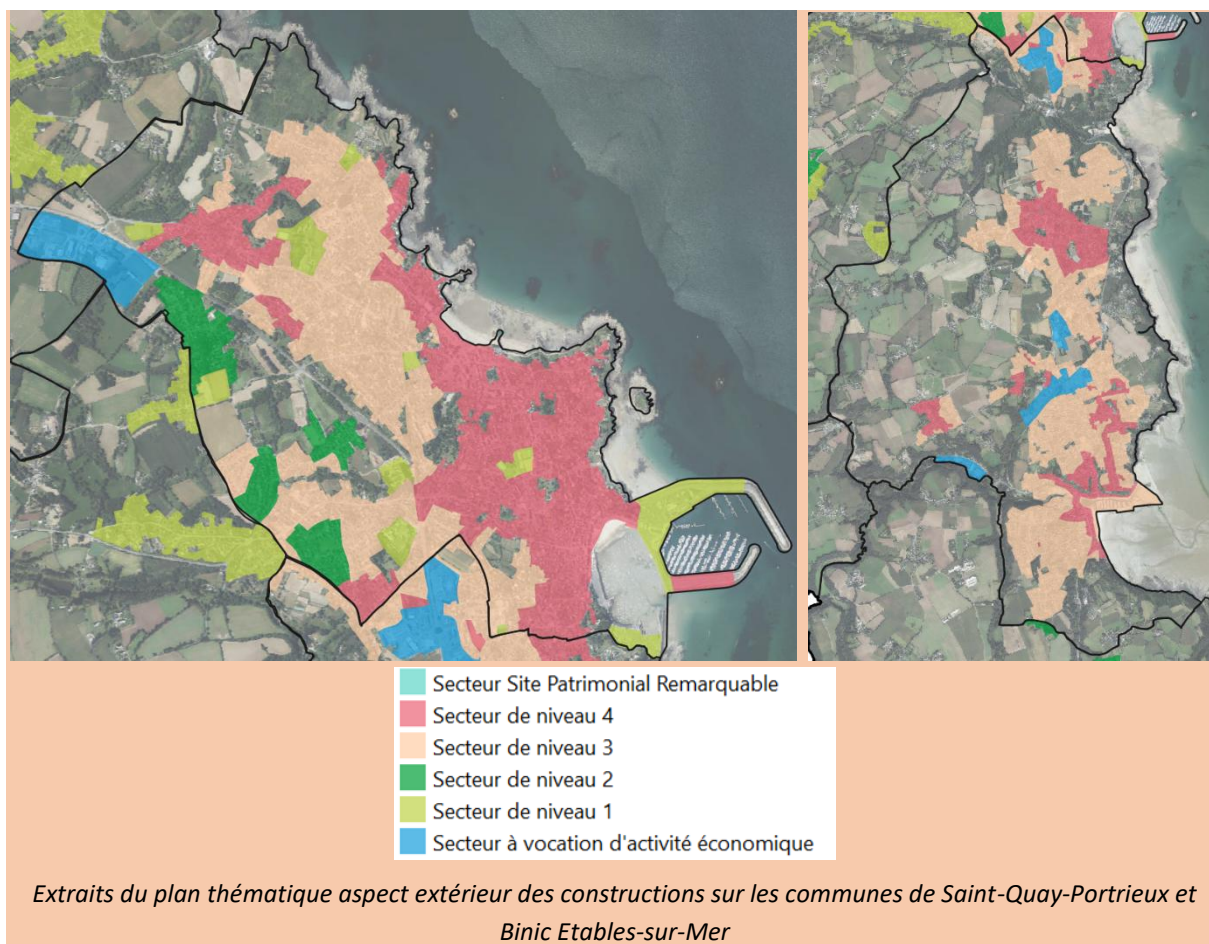
Les dispositions du règlement visant la qualité architecturale

Le PADD de Saint-Brieuc Armor Agglomération affiche l'objectif de valoriser les éléments de patrimoine du territoire. Au-delà des éléments de protection ponctuelle précédemment évoqués, un plan thématique spécifique visant à prendre en compte les spécificités locales propres à chaque commune en matière d'architecture a été mis en place dans le cadre du PLUi pour les zones U et 1AU. Ce plan thématique « aspect extérieur des constructions » a vocation à adapter le niveau d'ambition sur les dispositions réglementaires concernant les façades et toitures au sein des zones U et 1AU en fonction des enjeux propres à chaque typologie de tissus bâtis et ou des choix effectués par les communes. En plus des secteurs spécifiques des Sites Patrimoniaux Remarquables, ces niveaux d'ambition sont au nombre de quatre pour les espaces à vocation mixte à dominante résidentielle et une rubrique spécifique définit les dispositions propres aux espaces à vocation d'activités économiques. Ainsi ces quatre niveaux ont permis de distinguer une ambition plus importante sur :

- Les ensembles bâtis présentant des caractéristiques patrimoniales spécifiques et faisant déjà l'objet d'une protection spécifique au titre des sites patrimoniaux remarquables. C'est le cas du centre-ville de Saint-Brieuc et du centre-bourg de Quintin. Afin de ne pas faire doublon avec les dispositions réglementaires du SPR de Quintin, un niveau spécifique « SPR » a été défini renvoyant directement aux dispositions du SPR de Quintin qui sont annexées au PLUi.
- L'ensemble des centres-bourgs et centres-villes qui font l'objet d'un renforcement des dispositions sur l'aspect extérieur des constructions par rapport aux zones de développement périphériques plus récentes. Par exemple dans le secteur rural sud-ouest les communes disposent de deux niveaux d'ambition à l'échelle des bourgs, le centre systématiquement en niveau 2 et les espaces périphériques en niveau 1. Pour les communes de la première et deuxième couronne cette ambition a pu être réhaussée avec une périphérie en niveau 2 et des centralités en niveau 3.



- Une ambition plus forte également a été posée sur la ville de St Brieuc et les stations balnéaires du territoire que sont Saint-Quay-Portrieux et Binic-Etables-sur-Mer où des niveaux d'exigence plus élevés ont été fixés. A titre d'exemple, l'ensemble de la commune de Saint-Brieuc est en secteur niveau 4.



Par ailleurs en zone A et N, bien qu'un nombre fortement limité de nouvelles constructions pourront avoir lieu dans ces zones et que les capacités d'annexes et d'extension sont également limitées pour les habitations, des dispositions spécifiques visant la qualité architecturale des habitations sont prévues et également pour les bâtiments agricoles et les autres constructions amenées à être réalisées principalement au sein des STECAL.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A, AI, N et NI

Pour rappel, le code de l'urbanisme indique (Art L.151-11) :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'objectif poursuivi par l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones A, AI, N et NI est de permettre la valorisation et l'évolution du bâti remarquable et/ou rural traditionnel désaffecté ou à réhabiliter, présentant un intérêt patrimonial et un caractère historique et localisé en zone agricole ou naturelle au PLUi.

Ce bâti remarquable peut correspondre à d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui sans activités, mais également à tout autre bâti remarquable. Ce changement de destination peut se faire vers de l'habitation pour les anciens bâtiments agricoles (cas le plus fréquent), mais également vers une destination hôtel ou autre hébergements touristiques pour des manoirs et châteaux par exemple.

Il est important de souligner que tout bâtiment non repéré au plan de zonage ne pourra faire l'objet d'un changement de destination.



À la suite du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, la CDPENAF (en zone A/AI) et la CDNPS (en zone N/NI) formulent un avis conforme sur la possibilité de changement de destination du bâtiment.

Les locaux accessoires, à partir du moment où ils sont rattachés à une construction principale qui est par exemple déjà une habitation, ne sont pas identifiés comme pouvant changer de destination. En effet, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que leur construction principale (ex : cellier, garage, ...). Cependant, cet inventaire n'a pas exclu d'anciens bâtiments agricoles jouxtant une habitation ou considérés comme les communs des manoirs / château comme les étables, granges, écuries, ...).

Les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus selon les critères suivants :

- La destination actuelle ne doit pas être une habitation sauf pour le "bâti remarquable" du type manoirs, châteaux, etc. souhaitant basculer vers une autre destination (hôtel par exemple).
- La construction présente un intérêt patrimonial et une qualité architecturale reprenant les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre/ moellon), représentatives du patrimoine bâti ancien local.
- La construction n'est pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération, ne doit pas être un "hangar" ou un bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibro-ciment, et l'essentiel de sa structure originelle existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture).
- L'emprise au sol avant changement de destination (et avant modification) de la construction est supérieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

La méthodologie s'appuie également sur des critères qui, après identification, s'ajoutent pour autoriser le changement de destination :

- Le bâtiment est localisé à plus de 100 mètres d'un bâtiment et/ou installation agricole(s) en activité, sur la base d'un diagnostic agricole recensant l'intégralité des sièges d'exploitation et des sites d'exploitation secondaires (donnée Chambre d'Agriculture 22) ;
- Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau ou à proximité immédiate (moins de 50 mètres) d'une autre habitation (en état) pour faciliter la desserte en réseaux et limiter les éventuels impacts sur le monde agricole, (notamment sur les plans d'épandage), sauf pour des bâtis inventoriés pouvant conduire à des changements de destination autres que l'habitation (restauration – hôtellerie, projets de diversification agricole ...) ex : anciens moulins, manoirs isolés, ...
- Le bâtiment doit être desservi par les réseaux : voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement (ou la création d'un système d'assainissement autonome est possible).
- Le bâtiment ne doit pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondations, ...), ni dans un périmètre de protection spécifique, ni dans une zone humide.
- Dans le cadre d'un changement vers la destination habitation avec création d'un nouveau logement, le bâtiment doit permettre la réalisation d'au moins 60 m² de surface de plancher, hors extension éventuelle après changement de destination.

- Ce changement de destination doit également offrir la possibilité de pouvoir préserver une intimité suffisante entre le logement qui pourrait être créé et les voisins proches. Ex : anciens bâtiments agricoles imbriqués avec les logements dont ils dépendaient.
- Il convient de préciser que les changements de destination sont interdits dans la bande des 100 m, sauf s'ils entrent dans le cadre de l'exception relative aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Tous ces critères sont cumulables et ont conduit à identifier 1 945 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N. Des fiches spécifiques permettant d'apprécier le respect de l'ensemble de ces critères sont disponibles en annexe du règlement écrit.

Dans le cadre de la programmation de logements du PLUi et de l'étude des dynamiques de changement de destination passées, conduisant à la création d'un logement en résidence principale, il est estimé que 195 changements de destination (15 par an) participeront à l'atteinte des objectifs de production de logements prévus sur la durée du PLUi (cf traduction réglementaire de l'axe 4).

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

Comme expliqué dans la partie introductive du chapitre 2 du présent document, les communes et l'Agglomération ont fait le choix d'un règlement écrit et graphique adaptés pour répondre aux différents contextes locaux existants sur l'ensemble du territoire de SBAA. Les questions d'aménagement du territoire varient selon les différents secteurs géographiques de l'Agglomération. Comme cela a pu être présenté dans la traduction réglementaire des différents axes du PADD les règles graphiques définies pour les zones U et 1AU permettent d'adapter et spatialiser les dispositions écrites du règlement et ainsi prendre en compte les contextes locaux variés.

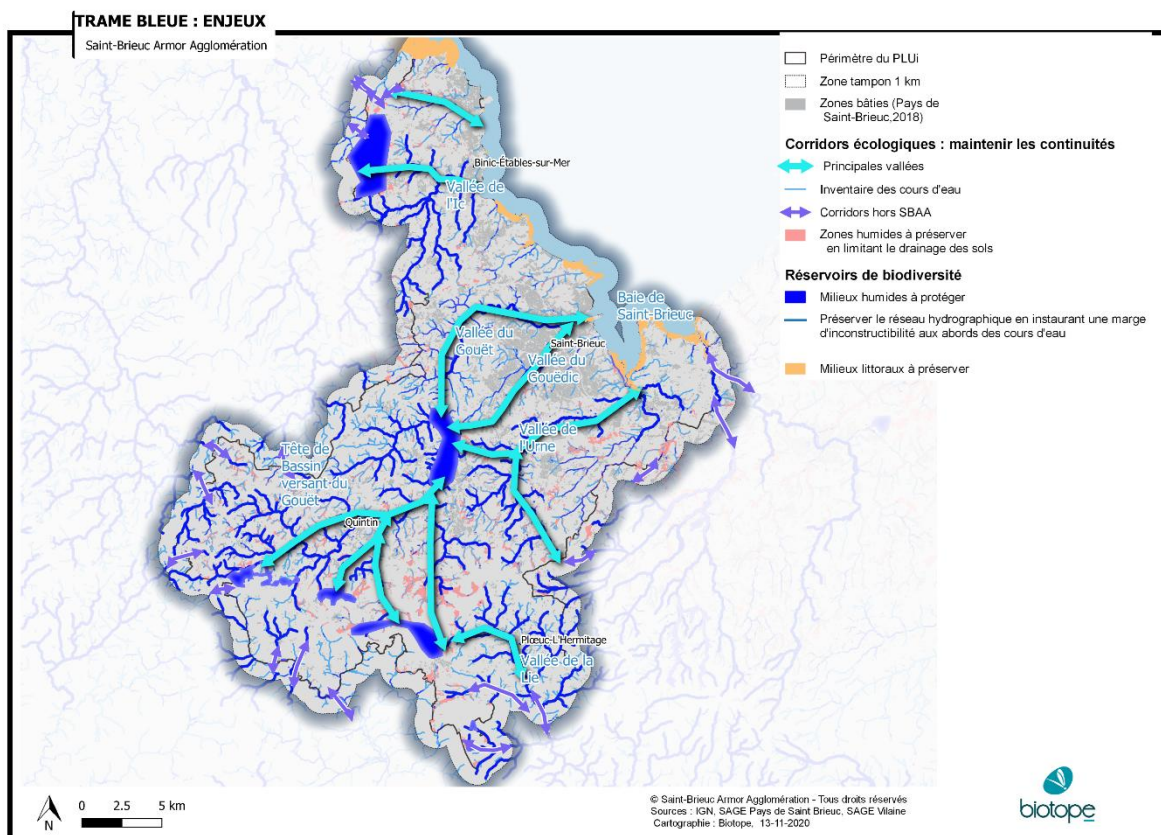
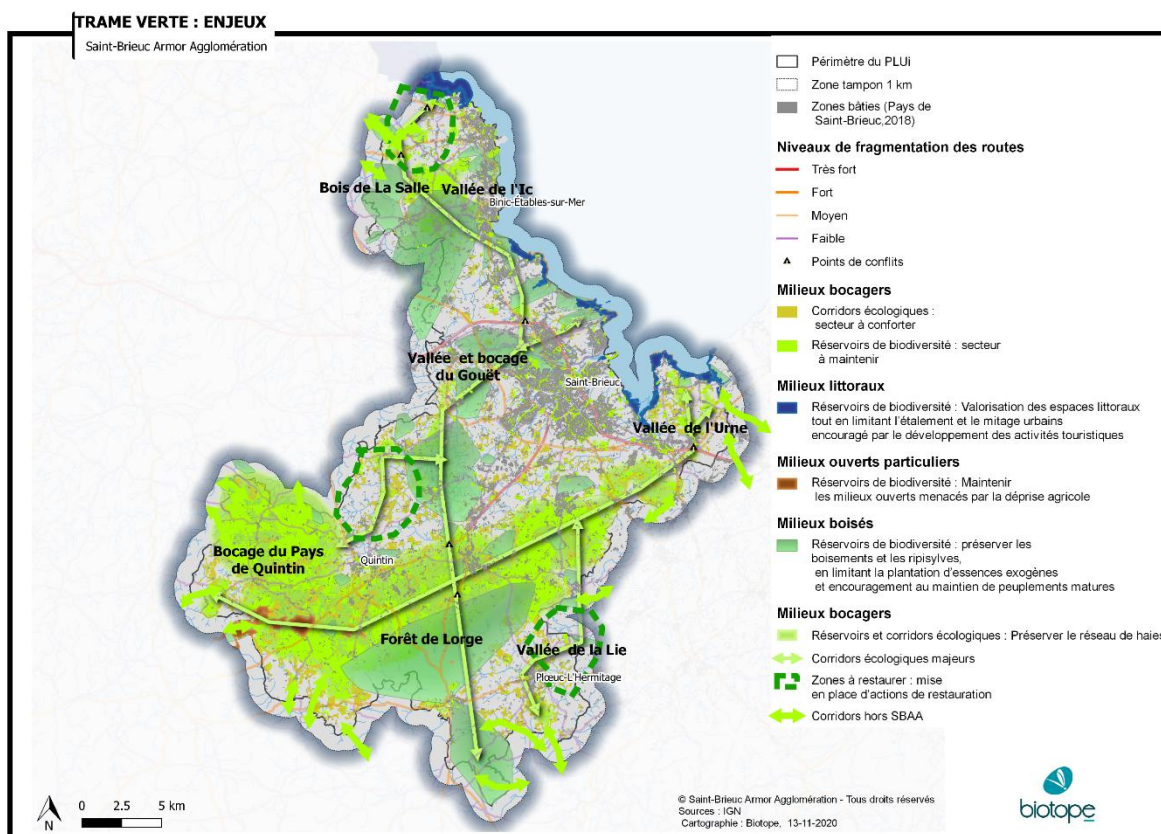
AXE 3 DU PADD : LES DEFIS CLIMATIQUES ET LA CAPACITE D'ADAPTATION DU TERRITOIRE

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est marqué par des espaces naturels riches et préservés (réserve naturelle de la baie, frange littorale, vallées, bois et forêts etc.). La fragmentation de ces milieux naturels est aujourd'hui accentuée par le dérèglement climatique et le modèle développement urbain à l'œuvre. Conscient de ces problématiques, le PLUi a développé 4 orientations pour y répondre :

- Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire,
- Promouvoir une consommation sobre des ressources locales, notamment la ressource en eau,
- Contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire en appui du Plan Climat Air Energie Territorial,
- Garantir un cadre de vie sain aux habitants et sécurisé.

Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire

La traduction de cet objectif au sein du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'appuie en partie sur la trame verte et bleue, élément de diagnostic (livret 1 partie état initial de l'environnement plus un livret en annexe spécifique) décliné dans le zonage. L'identification des réservoirs de biodiversité, puis des corridors et ruptures, est intégrée dans le cadre du zonage et y trouve une traduction concrète. L'ensemble des éléments composants cette trame verte et bleue (boisements, cours d'eau, réseau bocager...) trouvent dans le cadre du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération, une déclinaison réglementaire. Cette traduction varie toutefois en fonction des communes : les règles appliquées sur les communes littorales, en relation avec la loi Littoral, admettent des possibilités d'évolution plus restreintes et des règles de protection spécifiques (détaillées dans le point spécifique dédiée à déclinaison de la loi Littoral).



Extraits de la trame verte et bleue

Délimitation de la zone naturelle

Pour préserver les espaces naturels les plus remarquables du territoire de l'Agglomération la zone naturelle a

pris en compte les périmètres de protection et d'inventaire (hors enveloppe urbaine) :

- Zones Natura 2000 ZPS (Zones de Protection Spéciale), tous les espaces concernés hors enveloppe urbaine sont en zone N ;
- Zones Natura 2000 ZSC (Zones Spéciales de Conservation), tous les espaces concernés hors enveloppe urbaine sont en zone N ;
- ZNIEFF de type 1, tous les espaces concernés hors enveloppe urbaine sont en zone N ;
- ZNIEFF de type 2, elles sont définies à plus grande échelle et peuvent regrouper de nombreux types d'habitats et plusieurs ZNIEFF de type 1. Leur échelle de précision n'est pas adaptée à une délimitation du zonage N à la parcelle. Elles sont prises en considération mais ne servent pas strictement au tracé de la zone N.
- Espaces naturels sensibles (ENS) du département, vigilance et analyse au cas par cas au regard de l'activité agricole en place. Ils sont pris en considération mais ne servent pas strictement pas au tracé de la zone N.

Un travail d'identification de la trame verte et bleue a été réalisé dans le cadre du PLUi. Celui-ci se base sur les démarches réalisées dans le cadre des documents d'ordre supérieur notamment le SRCE, le SCoT et les territoires voisins. Sur cette base, les données d'élaboration de la Trame Verte et Bleue du PLUi (cf cartes ci-dessus) ont également fait l'objet d'un classement en zone naturelles (hors enveloppes urbaines) :

- Réservoirs écologiques de la sous-trame littorale ;
- Réservoirs écologiques de la sous-trame boisée ;
- Réservoirs écologiques de la sous-trame des landes sèches ;
- Réservoirs écologiques de la sous-trame aquatique (principales vallées).

Dans la majorité des cas l'urbanisation des espaces de corridors écologiques (liaisons entre les réservoirs de biodiversité) a été proscrite pour éviter tout blocage de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Dans les cas où il n'y avait pas d'alternatives possibles à la localisation d'un projet, les incidences ont été réduites au maximum en intégrant des principes de continuités écologiques (cf livret 3 *évaluation environnementale*).

Pour les communes littorales un zonage Nr « espaces remarquables » a été positionné sur les occupations du sol liées au littoral (plages, falaises, dunes, estuaire, ...) et croisées avec les réservoirs de la TVB (cf *partie dédiée à la déclinaison réglementaire de la loi Littoral*).

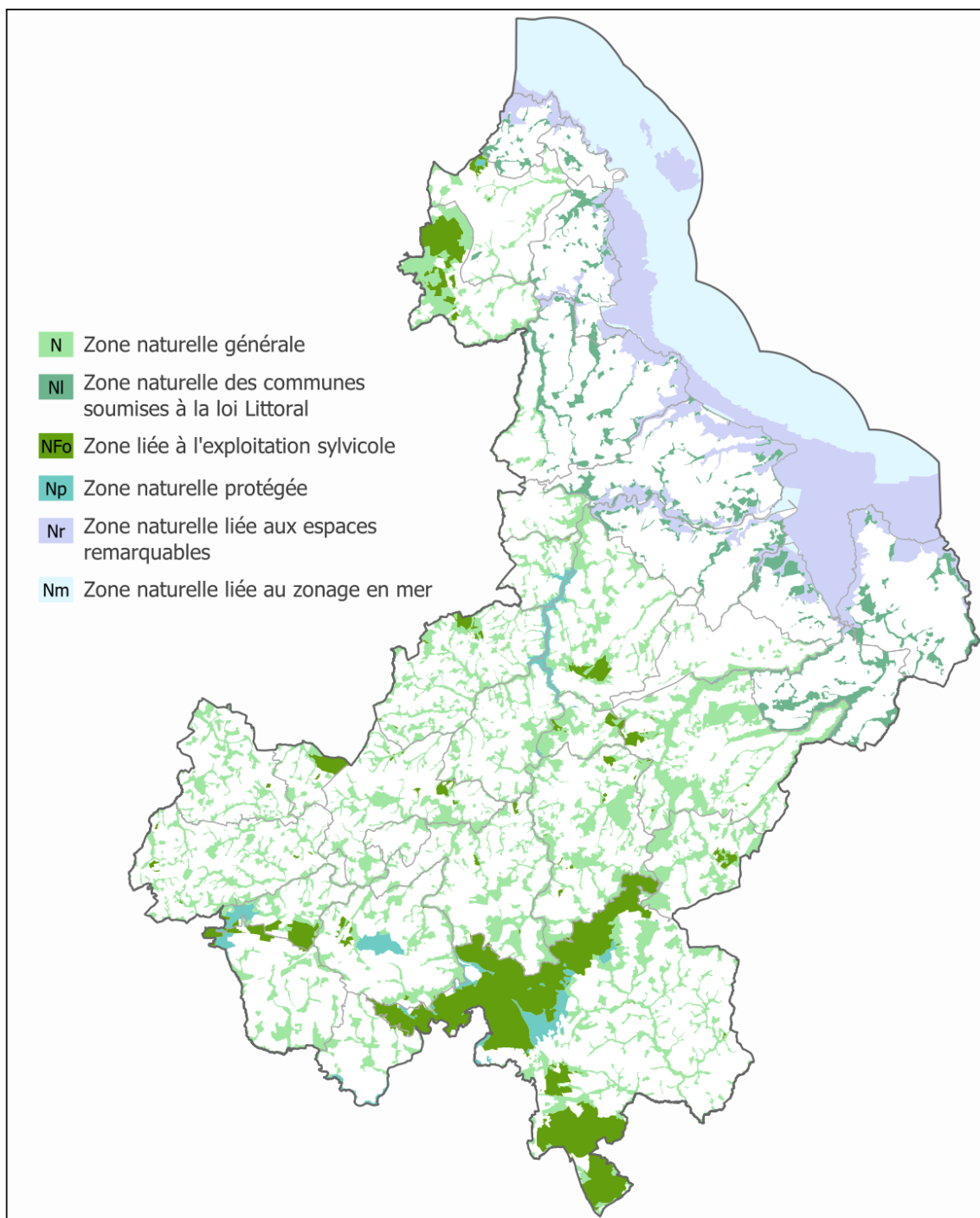
En dehors des milieux remarquables, d'autres espaces de nature ont également fait l'objet d'une intégration en zone naturelle :

- Boisements ;
- Fonds de vallées, cours d'eau associés à de la végétation (boisements, haies). Si un cours d'eau traverse une zone à dominante agricole, sans boisements ou réseau de haie associé, le cours d'eau et ses abords ne sont pas retenus en zone N/Ni ;
- Secteurs denses en bocage ;
- Secteurs denses en zones humides.

Il est recherché une continuité entre les zones à caractère naturel rapprochées. L'occupation du sol naturelle est prise en compte ainsi que la présence de corridors écologiques de la TVB du PLUi. Afin de préserver ces continuités, le PLUi applique en priorité un zonage N/Ni sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- L'ensemble des haies et talus recensés est protégé au titre de la loi Paysage,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés (avec une marge inconstructible de 10 m), en Loi Paysage ou en zone Nfo,

- Une marge de recul d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des cours d'eau non recouverts est appliquée en zone A/AI, N/ NI et AU, préservant ainsi la trame bleue et ses abords dont la ripisylve,
- Les zones humides sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE et des SAGE, intégrant en plus une marge de recul inconstructible de 10 mètres.
- Un zonage Nfo a été créé pour l'ensemble des espaces naturels forestiers qui font l'objet d'un plan de gestion. Ce zonage doit permettre, d'une part, de préserver la qualité paysagère et écologique de ces milieux naturels, d'autre part, d'autoriser les activités sylvicoles. Ce zonage a vocation à favoriser la gestion durable des forêts et notamment les conditions d'exploitation des bois. Sont ainsi autorisés : les accès aux parcelles boisées, le stockage des bois, la desserte, les locaux techniques nécessaires aux activités sylvicoles.



Carte des zones naturelles (zone N, NI, Nfo, Np, Nr, Nm)

L'ensemble de ces indicateurs a servi de base pour définir les limites de la zone N, puis des secteurs spécifiques comme la zone Nfo pour les boisements soumis à plan simple de gestion et Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles et la zone Nr pour les espaces remarquables du littoral.

Par la suite, et sur la base du diagnostic agricole, des espaces ont été reclassés en zone agricole aux abords directs des sièges et sites d'exploitation du territoire, afin de ne pas bloquer le développement de l'activité agricole. Ainsi des enclaves de zone A/AI au sein des zones N/NI peuvent être visibles sur les documents graphiques du PLUi.

Enfin dans le but d'assurer une cohérence globale à l'échelle de territoire et traduire la notion de corridor

écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB), des connexions ont été effectuées entre des zones naturelles proches, afin d'obtenir un maillage du territoire par ces zones.

La protection des haies bocagères et des talus

Cette protection matérialisée sous la forme d'une prescription linéaire permet d'empêcher la destruction des talus et haies identifiés au plan de zonage. Les élus de Saint-Brieuc Armor Agglomération ont souhaité protéger l'intégralité des haies et talus recensés sur le territoire en favorisant une écriture de la règle associée souple et adaptée à la protection d'un linéaire particulièrement dense sur la partie sud du territoire.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit concernant la protection des haies/talus et alignement d'arbres

Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie, alignements d'arbres et talus, identifiés au plan de zonage doit faire l'objet du principe ""d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie, alignements d'arbres et du talus quand ils existent.

*Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie alignements d'arbres et talus, repérés au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme**. Les travaux d'entretien courant de la haie, alignements d'arbres et talus qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.*

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage et à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).

Mesures compensatoires

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie et sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être imposées.

Replantation d'une haie :

- *Dans des proportions identiques à celle arrachée : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;*
- *Avec un intérêt environnemental équivalent à celle arrachée*
- *Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité.*

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

Ces dispositions permettent une protection de l'intégralité du linéaire bocager et des talus, tout en favorisant une gestion souple et des pratiques responsables et durables de la ressource bois, très présente sur le territoire.

Sur l'ensemble du territoire, le linéaire bocager (haies/talus et alignement d'arbres) protégé représente 3585 km.

L'inventaire du bocage réalisé par Saint-Brieuc Armor Agglomération sur lequel s'appuie la protection des haies

et des talus est issu de la compilation des inventaires réalisés sur chaque commune via des « animations communales » qui permettent, avec la constitution d'un groupe local (composé d'élus, d'agriculteurs et de personnes ressources de la commune) de faire un inventaire local exhaustif qui est ensuite régulièrement mis à jour, notamment sur la base d'analyses de la photo aérienne.

La protection des boisements

Le PLUi a fait des distinctions en termes de protections appliquées aux boisements en fonction des caractéristiques et objectifs détaillés ci-dessous.

Les espaces boisés classés (EBC) ont été définis selon la méthodologie suivante :

- Prise en compte des EBC existants dans les documents d'urbanisme en vigueur avec une mise à jour et une harmonisation à l'échelle du PLUi ;
- Identification en EBC des boisements présents au sein des réservoirs et corridors la Trame Verte et Bleue (détaillés ci-avant) ;
- Dans les communes soumises à la Loi Littoral les espaces boisés significatifs sont identifiés comme des EBC (*cf méthodologie ci-dessous et partie dédiée à la déclinaison réglementaire de la loi Littoral dans le chapitre 1*).
- Les EBC ne concernent pas :
 - les couloirs de lignes électriques et fibre optique, servitudes de canalisations de gaz ;
 - les zones Humides (la non protection en EBC permet la réouverture de ces milieux qui nécessitent parfois de défricher), une protection au titre de la loi Paysage (article L.151-23 a été privilégiée).

Comme précisé précédemment les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés font également l'objet d'une marge de recul inconstructible de 10 mètres comme le montre l'extrait ci-dessous.

Les constructions nouvelles établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement.

Une fois les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage, des boisements à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ont été ajoutés pour répondre aux deux objectifs suivants :

- Protéger les boisements non identifiés en EBC mais avec un intérêt paysager, comme les boisements localisés en entrée de bourg, à proximité des enveloppes urbaines, en sites classés/inscrits et les boisements liés à des châteaux ou autres éléments patrimoniaux remarquables.
- Prendre en compte et mettre à jour les boisements déjà protégés à ce titre dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Les boisements concernés par cette protection sont à préserver, une déclaration préalable sera nécessaire pour tous les travaux ayant pour effet de détruire totalement ou partiellement le boisement. Cette demande pourra faire l'objet d'une autorisation si le défrichement ne compromet pas l'intégrité globale du boisement.

Les boisements suivants ne sont pas couverts par une protection (EBC ou Loi Paysage L.151.23 du code de l'urbanisme) :

- Boisements de faible superficie (moins de 1ha) ;
- Les peupleraies ;
- Les boisements couverts par un Plan Simple de Gestion ou Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles qui sont comme indiqués précédemment positionnés en zone Nfo.

Il est rappelé que la zone Nfo ne correspond pas forcément à tous les espaces boisés et que le zonage Nfo n'agit pas sur la capacité ou non d'exploiter la forêt. Dans toutes zone N/Nl ou A/Al du projet de PLUi, il est possible d'exercer des activités sylvicoles, la zone Nfo admet des droits à construire spécifiques à l'activité sylvicole (constructions et installations liées).

Il est à noter également que les boisements déjà classés en espace boisé classé (EBC) dans les PLU existants ont

été conservés dans leur grande majorité en espace boisé classé dans le PLUi, particulièrement en ce qui concerne les communes concernées par la loi Littoral.

Pour les communes littorales, l'ensemble des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme le sont aussi au titre de l'article L.121-27 du même code. En vertu de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

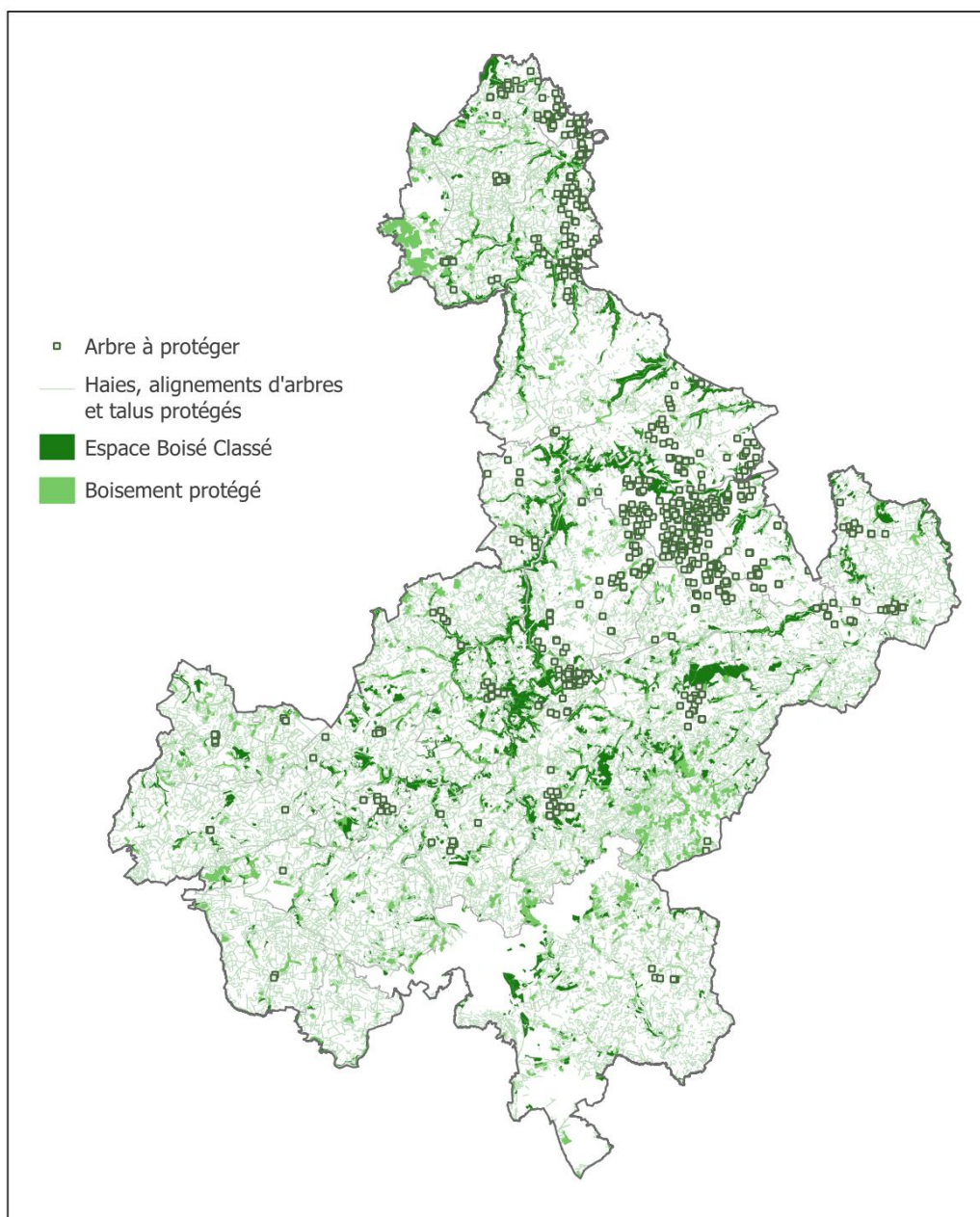
Dans un premier temps, l'ensemble des EBC présents au sein des documents d'urbanisme communaux ont été repris, puis une méthodologie spécifique aux enjeux du territoire a été appliquée.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, s'il s'appuie sur les documents existants pour se construire, est également l'occasion de remettre à jour les différents éléments qui le composent, vis-à-vis de l'évolution de l'occupation des sols ou des évolutions réglementaires ou législatives.

Ainsi, certains EBC ou certaines parties d'EBC des documents d'urbanisme actuellement en vigueur ne se retrouvent pas dans le zonage du PLUi. La suppression de certains de ces espaces peut avoir trois origines :

- L'Espace Boisé Classé du PLU se trouve sur une zone humide, que le PLUi protège par une prescription graphique. L'outil EBC est contradictoire avec les objectifs de cette prescription et afin de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de la zone humide, la protection stricte n'a pas été renouvelée ;
- L'espace concerné par un EBC n'est pas ou plus boisé, l'EBC n'a donc plus lieu d'être (parcelles agricoles, espaces bâtis, etc.).
- Enfin, les suppressions de parties d'EBC peuvent également relever d'erreur de découpage, supprimées par le recalage du zonage PLUi par rapport au cadastre.

De plus, l'ensemble des espaces boisés, y compris ceux qui n'étaient pas identifiés comme EBC dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements dans les réservoirs de biodiversité réglementaire. Ainsi, sur la base d'une réflexion intercommunale, certains boisements en commune littorale ont été protégés via l'outil EBC, alors qu'ils ne l'étaient pas dans les PLU en vigueur, puisqu'ils correspondaient aux mêmes critères que ceux énoncés dans la méthodologie initiale présentée initialement.



Carte des éléments de la trame verte protégés

Au total 3 244 ha sont identifiés au titre des espaces boisés classés et 1 913 ha en boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. 964 arbres remarquables sont également identifiés au plan de zonage.

La protection des zones humides

Le PLUi a intégré les inventaires et la caractérisation des zones humides à sa traduction réglementaire, sur la base des données validées par les commissions locales de l'eau (CLE) des différents SAGE couvrant le territoire. Il a notamment créé une trame réglementaire spécifique aux zones humides, sous forme de prescription graphique. Ce traitement en prescription permet de superposer les zones humides au zonage afin de faciliter la compréhension et éviter de créer une trame de zonage spécifique pour prendre en compte ces éléments. Cela permet également une meilleure prise en compte de cette donnée vivante au cours des évolutions du PLUi.

La délimitation des zones N prend en compte les zones humides comprises dans les réservoirs de biodiversité de la trame bleue du PLUi. Les dispositions réglementaires précisent également qu'une marge de recul de 10 mètres de toute zone humide sera à observer peu importe sa localisation sur le territoire.

Extrait des dispositions générales du règlement sur la protection des zones humides

Les zones humides ont fait l'objet d'inventaires communaux validés ou en cours de validation par chaque commune. Elles sont identifiées au plan de zonage et doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Le territoire est couvert par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014, le SAGE du Bassin de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral le 02 juillet 2015, le SAGE Argoat Trégor Goëlo approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2017 et le SAGE Blavet approuvé par arrêté préfectoral le 15 avril 2014.

Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Les constructions nouvelles, y compris les extensions des constructions existantes, et leurs annexes sont interdites dans une bande de 10 mètres calculée à partir des limites des zones humides identifiées aux documents graphiques du règlement ou identifiées dans le cadre d'un inventaire complémentaire, réalisé conformément aux SAGE en vigueur. Seuls des installations ou aménagements légers sans fondations peuvent être admis dans cette emprise.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternatives avérées, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- *équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- *dans le bassin versant de la masse d'eau.*

Au total 6 236 ha sont identifiés en zones humides sur le territoire

La protection des cours d'eau

Les cours d'eau parcourant l'ensemble du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau, en toutes zones du règlement graphique. De plus, cette protection est complétée par un classement en zone N stricte pour tous les cours d'eau identifiés à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

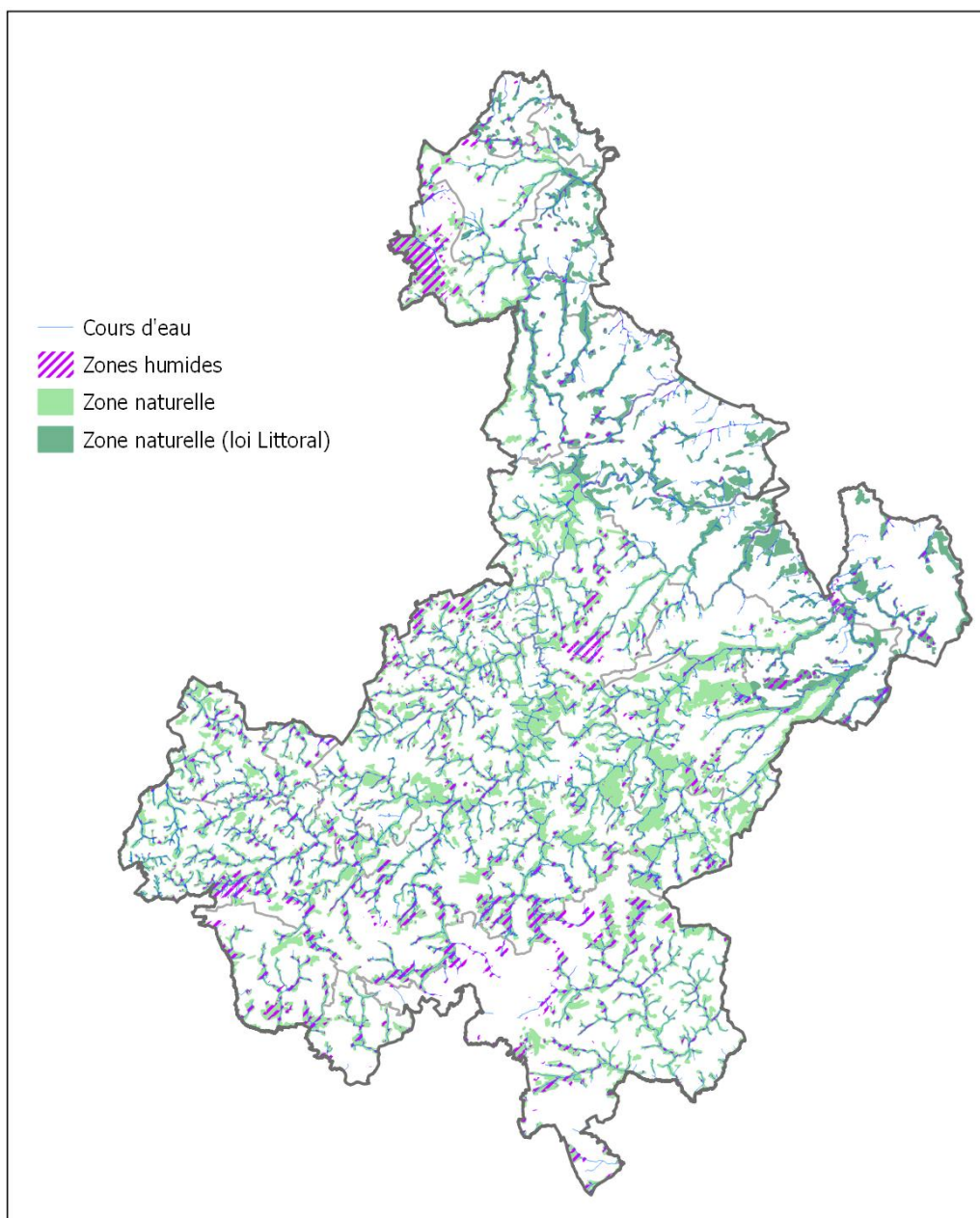
Extrait des dispositions générales du règlement sur la protection des cours d'eau

Les constructions nouvelles, y compris les extensions des constructions existantes, et leurs annexes sont interdites dans une bande de 10 mètres calculée à partir des berges des cours d'eau identifiés aux documents graphiques du règlement ou identifiés sur le site des services de l'État.

Seuls des installations ou aménagements légers sans fondations peuvent être admis dans cette emprise.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- *Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;*
- *Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;*
- *Aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques ;*
- *Aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;*
- *Aux reconstructions après sinistre, le recul devant, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;*
- *Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires existantes ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.*



Carte des éléments de trame bleue protégés

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

Limiter l'imperméabilisation des sols

La ressource en eau constitue un réel sujet à l'échelle de la Bretagne. Le PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération vise à s'emparer de cette thématique via des actions clefs.

Cela passe notamment par la mise en place d'emprises maximales et d'un coefficient de biotope au sein des différentes zones urbaines et à urbaniser du territoire. Les ambitions portées sur ces deux dispositions sont détaillées et spatialisées sur le plan thématique dédié.

Le pourcentage varie en fonction des zones au regard de différents critères :

- Le type d'activité (habitat, industrie, équipements ...) ;

- La structure du tissu bâti (plus ou moins dense) ;
- La volonté de densification éventuelle du secteur.

En parallèle du PLUi et des dispositions sur l'emprise au sol et le coefficient de biotope, l'Agglomération et les communes ont conduit une démarche promouvant la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle. En 2023 l'Agglomération a conçu et diffusé un Guide GIEP permettant d'accompagner tout porteur de projet et particulier pour l'installation d'un dispositif GIEP. Cette démarche a abouti à une traduction réglementaire dans les dispositions générales du règlement écrit au sein de la partie dédiée aux conditions de desserte par les réseaux. Les dispositions concernent aussi bien la gestion quantitative que qualitative des eaux pluviales. Le guide GIEP est annexé au règlement du présent PLUi.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit sur la partie gestion des eaux pluviales

Gestion quantitative des eaux pluviales

La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est imposée sur tout le territoire couvert par le présent PLUi pour :

- *toute nouvelle construction ou aménagement, quelle qu'en soit sa nature, ou pour toute nouvelle imperméabilisation,*
- *toute extension d'une construction ou aménagement existant,*
- *toute opération de densification et de renouvellement urbain.*

Pour toute nouvelle urbanisation listée ci-dessus, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par infiltration. Chaque projet devra garantir une capacité de zéro rejet pour un évènement pluvieux majeur, soit un cumul de pluie de 60 mm (pluie d'occurrence centennale).

Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins ou dans le réseau public existant.

[...]

Gestion qualitative des eaux pluviales

L'infiltration de l'eau pluviale doit se faire idéalement au plus près de sa chute. Le recours aux réseaux enterrés est proscrit afin de limiter l'accumulation de polluants.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

Les sites à fort potentiel de polluants tels que les aires de distribution de carburant, de lavage, de stockage de produits ou déchets dangereux, doivent intégrer un système de dépollution des eaux pluviales.

Pour tout autre site, la conception de l'aménagement doit permettre de limiter le risque de transfert de polluant vers le milieu naturel en limitant le ruissellement par une gestion à la source et prioritairement par des aménagements végétalisés.

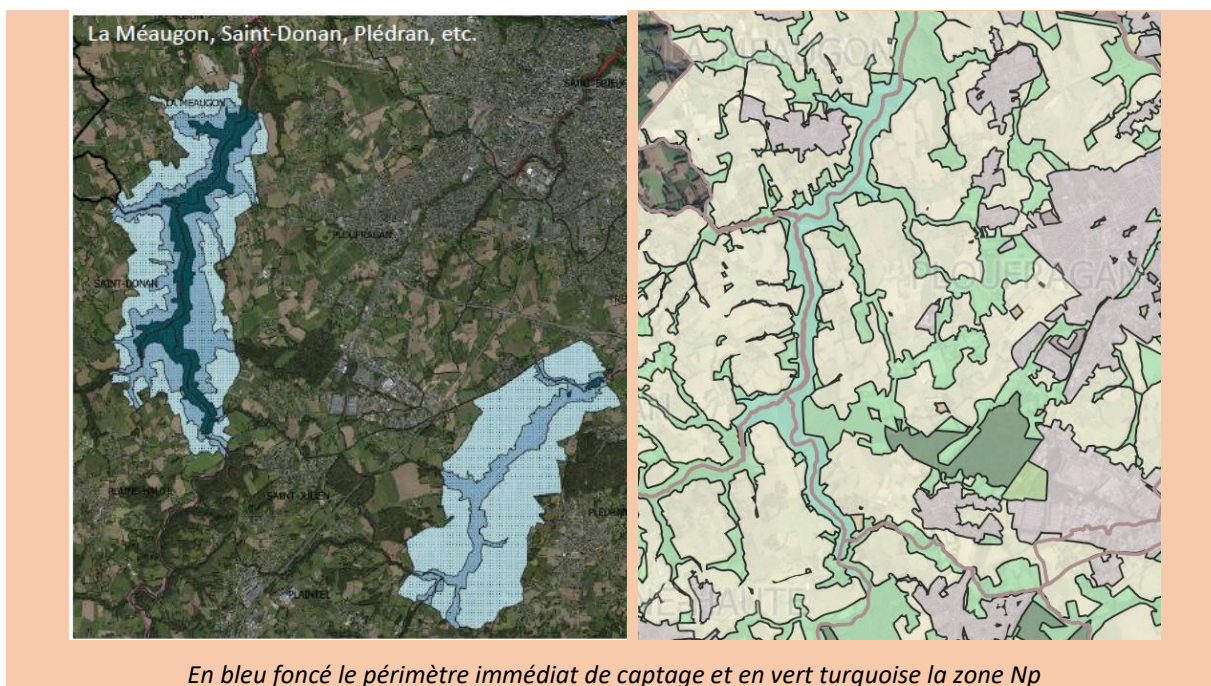
Pour toute nouvelle construction ou rénovation urbaine, la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pour un usage non sanitaire est vivement encouragée. La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie doivent respecter l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le stockage pour une réutilisation n'est pas considéré

comme un mode de gestion des eaux pluviales. Ainsi, le trop-plein du stockage devra être dirigé vers un dispositif d'infiltration.

Pour tout projet le pétitionnaire est encouragé à se référer au document « Guide pratique GIEP » en annexe du présent règlement afin de déterminer le meilleur mode de gestion possible.

Protection de la ressource en eau potable

Les périmètres immédiats de protection des captages font également l'objet d'un zonage particulier Np (naturel protégé) renvoyant à la réglementation fixée dans le cadre de l'arrêté de déclaration d'utilité publique qui a conduit à la création du captage. En plus, le règlement de la zone Np est plus stricte vu qu'il ne permet pas les extensions de bâtiments agricoles, les changements de destination et les abris pour animaux. Pour les autres parties du périmètre de captage, celle-ci font l'objet d'un renvoi à leur réglementation spécifique dans les dispositions du règlement écrit assurant de fait une bonne information sur les protections de ces espaces.



Les périmètres de captage sont représentés sur le plan des servitudes d'utilité publique et les arrêtés correspondants sont en annexe.

La gestion des eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à améliorer la qualité de l'eau notamment en lien avec les activités conchylicoles. Plus globalement, le PLUi entend conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées, Saint-Brieuc Armor Agglomération exerçant la compétence assainissement des eaux usées. Dans le cadre de cette compétence, plusieurs études et travaux sont en cours sur l'ensemble du territoire pour permettre d'adapter les équipements existants. Le tableau ci-dessous permet de vérifier la conformité des systèmes de traitement du territoire à la date de 2023.

Commune	STEP (capacité nominale)	Traitement	Communes raccordées au système	Bilan DDTM 2024 sur l'année 2023	Préconisation SBAA concernant les actes d'urbanismes septembre 2023
---------	--------------------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

			d'assainissement en 2023		
Saint-Brieuc	Légué (140 000 EH)	Boues acti- vées	Saint-Brieuc Ploufragan Plérin En partie pour : Plerneuf Saint-Julien Trégueux Trémuson La Méaugon Trégueux	Non con- forme (col- lecte et trai- tement)	Blocage à l'urbanisation sur les sec- teurs suivants : DO Place Liberté, DO rue Légué, DO Chemin Belle Isle B, DO Caquinierie, DO Impasse Vallée A, DO Pont Belle Isle Levée DO 3 Frères Pou- trin PR rue d'en Bas (13 fois), PR Ro- saires bas (2 fois) Levée blocage urba- nisme : pour la place Grille – Saint Brieuc et Ploufragan PR la Poterie
Saint-Donan	700 EH Nouvelle STEP : 800 EH mise en service le 17/12/2020	Lagune Nouvelle STEP : boues activées	Saint-Donan	Conforme	Raccordement possible
Saint-Julien	1800 EH Capacité re- vue 1 100 EH (suite étude incidence et arrêté 2018)	Boues acti- vées	Saint-Julien en par- tie	Non con- forme (col- lecte et trai- tement / im- pact milieu)	Projet d'urbanisme fortement décon- seillé au vu du dépassement de la charge organique en entrée: STEP chargée en moyenne à 75% en moyenne organique et 35 % en moyenne hydraulique (données sep- tembre 2024)
Plérin / Sainte Croix	500 EH	Lagune	Plérin en partie (zone activité Sainte-Croix)	Non con- forme (trai- tement DBO5, DCO, MES, bacté- rio)	Attention surcharges hydrauliques, et impact en aval sur le milieu, le raccor- dement est déconseillé
Trémuson / Les Mines	400 EH	Filtres à sable	Trémuson en par- tie (village des Mines) Raccordement à venir sur la STEP du Légué	Conforme	Transfert vers la STEP Légué est limi- tant, pour les nouveaux projets d'ur- banisation il est conseillé de considé- rer les projets en ANC pour les nou- veaux projets
Plœuc-L'Her- mitage	Pont Aiguil- lon (6000 EH)	Boues acti- vées	Plœuc-L'Hermitage en partie (bourg de Plœuc-sur-Lié)	Non con- forme (trai- tement / DBO, DCO, MES)	Refus de raccordement au réseau d'assainissement , en fonction de l'avancement du projet de la nouvelle STEP possibilité de raccordement à partir de 2029
Plœuc-L'Her- mitage	Le Pré au Champ 800 EH	Lagune	Plœuc-L'Hermitage en partie (bourg de L'Hermitage Lorge)	Non con- forme (trai- tement)	Impact sur le milieu, le raccordement est déconseillé
Yffiniac / Langueux	Moulin Héry (84 000 EH)	Boues acti- vées	Yffiniac Hillion Langueux Morieux Plaintel en partie via bassin tampon Gd Plessis Plédran Trégueux		Raccordement possible: STEP chargée en moyenne à 40 % moyenne orga- nique et 45 % en moyenne hydrau- lique (données septembre 2024)
Binic	Le Chien Noir (16 000 EH)	Membra- naire	Binic Pordic Trémeloir	Conforme (collecte et traitement)	Raccordement possible, vigilance sur le nombre de projet au regard de la capacité STEP + pointe estivale à surveiller
Etables-sur- Mer	Le Ponto (5 300 EH)	Boues acti- vées	Etables	Non con- forme	Raccordement déconseillé car charges organiques dépassées en été

Saint-Quay-Portrieux	8 800 EH Nouvelle STEP : 14 500 EH en septembre 2021	Boues acti- vées Nouvelle STEP : boues activées	Saint-Quay-Portrieux Tréveneuc et une partie Plourhan	Conforme (collecte et traitement)	Raccordement possible
Plourhan	1500 EH	Lagune + TTCR	Plourhan	Conforme (collecte et traitement)	Attention STEP en limite de traitement et la charge hydraulique en entrée est d'environ 82 %, le raccordement est déconseillé
Lantic	Notre Dame de la Cour (800 EH) Trévenais (500 EH) Nouvelle STEP : 1920 EH en janvier 2021	Lagunes Nouvelle STEP : boues activées	Lantic	Conforme	STEP chargée en moyenne à 74 % moyenne organique et 21,5 moyenne hydraulique (données septembre 2024): Raccordement possible, vigilance nombre de projet au regard de la capacité de la STEP.
Plaintel	2500 EH	Boues acti- vées	Plaintel	Conforme (collecte et traitement)	STEP chargée en moyenne à 75% (en date de septembre 2023) : Raccordement possible, vigilance sur le nombre de projet au regard de la capacité de la STEP.
Saint-Brandan	Grenieux (4500 EH)	Boues acti- vées	Saint-Brandan (bourg, Carbou- reux, Grénieux, gare de Quintin)	Conforme (collecte et traitement)	STEP chargée en moyenne à chargée 43 % en moyenne hydraulique et 57 % en organique (données septembre 2024). Raccordement possible. Surveillance car dépassements ponctuels de la capacité.
Lanfains	Bourg (300 EH)	Filtres plan- tés roseaux	Lanfains en partie (bourg)	Non conforme (traitement / DCO, MES, NTK, Pt)	<u>Blocage à l'urbanisation : refus de raccordement au système d'assainissement</u>
Plaine Haute	La Croix (760 EH)	Lagune et filtres plantés	Plaine-Haute en partie (bourg)	Non conforme (traitement / DBO5, DCO, MES, NTK)	<u>Blocage à l'urbanisation : Refus de raccordement au système d'assainissement</u>
Le Vieux Bourg	270 EH	Filtres à sable	Le Vieux-Bourg (bourg)	Non conforme (traitement / NTK et NH4)	<u>Blocage à l'urbanisation : Refus de raccordement au système d'assainissement. Projet de la zone AU à prévoir en ANC (seule zone AU de la commune)</u>
Quintin	18 000 EH	Boues acti- vées	Quintin Le Foeil en partie	Non conforme (collecte)	<u>Blocage à l'urbanisation : Refus de raccordement au système d'assainissement. Seul le projet de Hôpital Brasserie est autorisé au raccordement (coup parti)</u> Nouvelle STEP en projet.
Plœuc-L'Hermitage	Caribet (165 EH)	Lagune	Plœuc-L'Hermitage en partie (hameau Caribet)	Non conforme	<u>Blocage à l'urbanisation : Refus de raccordement au système d'assainissement.</u>
Le Foeil (bourg)	Bourg (150 EH)	Filtre sable	Le Foeil (Bourg sauf partie Sud)	Conforme (collecte et traitement)	Raccordement possible, attention capacité nominale 150 EH actuellement 90 EH
Le Foeil	Les Ruis- seaux (120 EH)	Filtre sable	Le Foeil en partie (sud du Bourg)	Conforme	STEP est en limite de charge hydraulique et organique. le raccordement est déconseillé. Une partie de la zone AU du bourg pourra être raccordé. Le

					reste de la zone sera raccordé à la nouvelle STEP de Quintin.
Saint-Brandan	Le Coudray (150 EH)	Filtres plantés roseaux	Saint-Brandan (Le Coudray)	Conforme	Raccordement possible
La Harmoye	150 EH	Lagune	La Harmoye (Bourg)	Conforme	Attention charges hydrauliques en entrée sont élevées (93%), le raccordement est déconseillé
Saint-Gildas	150 EH	Micro-station puis infiltration	Saint Gildas (Bourg)	Conforme	Raccordement possible
Lanfains	Le Pas (100 EH)	Lagune	Lanfains (hameau Le Pas)	Conforme	Attention charges hydrauliques en entrée sont élevées (166%), le raccordement est déconseillé
Lanfains	Haut Roma (170 EH)	Filtres plantés roseaux	Lanfains (hameau haut Roma)	Conforme	Raccordement possible
Lanfains	La Deude (40 EH)	Filtres à sable	Lanfains (hameau la deude)	Conforme	Raccordement possible
Lanfains	Carestiembles (150 EH)	Filtres plantés roseaux	Lanfains (hameau carestiembles)	Conforme	Raccordement possible
Plaine Haute	Porte Es Vinsot (140 EH)	Biofiltres	Plaine-Haute en partie (hameau porte es vinsot)	Conforme	Raccordement possible
Plaine Haute	La Touche (70 EH)	Biofiltres	Plaine-Haute en partie (hameau la Touche)	Conforme	Raccordement possible
Plaine Haute	Porte Morin (50 EH)	Biofiltres	Plaine-Haute en partie (hameau porte morin)	Non conforme	<u>Blocage à l'urbanisation : Refus de raccordement au système d'assainissement.</u>

Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation est compatible avec le calendrier des études et travaux en la matière, d'autant plus que les communes ne disposant pas de capacité suffisante ou présentant des dysfonctionnements ponctuels et ou localisés ont vu leurs zones de développement classées en 2AU dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires. D'autre part, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation garantit également un aménagement dans le temps des secteurs maintenus en zone 1AU. Le tableau ci-avant démontre la compatibilité des STEP auxquelles de futures zones AU seront raccordées avec les prévisions de création de logements induites sur la durée du PLUi.

Plusieurs secteurs zonés U ne disposent pas de l'assainissement collectif. Dans ce cas, il est demandé dans le cadre du règlement écrit de prêter une attention particulière à la capacité de réaliser un système d'assainissement autonome. Le règlement rappelle à ce titre que toute construction ne présentant pas un certificat de conformité du système d'assainissement individuel délivré par le SPANC sera interdite, même si ces espaces sont zonés U.

Méthodologie mise en place pour définir le zonage 1AU / 2AU en fonction des capacités EU et AEP

Le phasage des zones AU en 1AU ou 2AU est encadré strictement par l'article R151-20 du code de l'urbanisme. Une zone est classée en 1AU lorsqu'elle dispose des réseaux sur site ou à proximité et en capacité suffisante pour accueillir le projet envisagé. Si ce n'est pas le cas la zone sera classée en 2AU.

Article R151-20 du code de l'urbanisme :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des

équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les choix techniques faits et appliqués à la méthodologie de phasage des zones AU pour la gestion des eaux usées et de l'adduction en eau potable est la suivante : pour chaque zone dès lors qu'un seul critère de capacité ou de conformité du système d'assainissement ou d'eau potable n'est pas rempli, les zones sont classées en zone 2AU (respect « à la lettre » de l'article R151-20 du code de l'urbanisme). Pour les secteurs en Assainissement Non Collectif (ANC) le choix a été fait de tous les classer en 2AU dans l'attente du zonage d'assainissement prévu avec le Schéma directeur eaux usées en 2027. Le zonage d'assainissement permettra de différencier les secteurs ANC où le développement des réseaux est réalisable techniquement et financièrement et les secteurs où l'ANC sera maintenu.

A ce titre, les annexes sanitaires du PLUi comprennent une notice d'assainissement portant sur les eaux usées, l'eau potable et la Gestion Intégrée des Eaux pluviales (GIEP) sur le territoire, dans l'attente de pouvoir annexer le futur schéma directeur d'assainissement.

Cependant pour le PLUi une particularité est identifiée pour Saint-Bihy car la totalité de la commune est en ANC. Le choix a été fait de classer la seule zone de projet en 1AU afin de permettre sa réalisation car la création d'un réseau d'assainissement complet uniquement pour la commune n'est pas envisagé. Le classement de cette zone en 2AU bloquerait le développement de la commune pour les années à venir.

L'étude sur le schéma directeur des eaux potables Sud Goëlo a rendu ses conclusions fin 2024. Le schéma établit une liste des travaux à effectuer sur le patrimoine AEP ainsi qu'un calendrier sur les prochaines années. Au regard de cette étude les travaux à effectuer sur le patrimoine AEP n'a pas d'impact sur l'urbanisation future et ne justifie pas de blocage d'urbanisation. Aussi l'ensemble des zones du sud Goëlo classées en 2AU à l'arrêt de projet dans l'attente des conclusions du schéma des eaux potables Sud Goëlo ont été à nouveau étudiées ce qui a permis de basculer 14 d'entre elles en zone 1AU.

Les communes de Quintin et de Plœuc-l'Hermitage ont des STEP non conformes et sont bloquées à l'urbanisation selon le dernier bilan DDTM de 2024. Pour ces communes le choix est de classer les zones en 2AU en attente des conclusions des études d'incidences et des travaux adéquats sur les STEP dont elles dépendent. Seule la zone à urbaniser à vocation habitat appelé « Hôpital Brasseries » sur Quintin a été inscrite en 1AUH car il s'agit d'un « coup parti » (PA déjà déposé), sur un secteur en renouvellement urbain qui utilisait déjà les réseaux.

Si sur un secteur la seule difficulté est le dimensionnement ou la création d'un poste de refoulement le choix a été fait de classer la zone en 1AU. Ce type de travaux peut être réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Les limites de l'exercice sont les suivantes :

- L'estimation de la densification en enveloppe urbaine (bimby) et de son impact sur la capacité du système d'assainissement est difficile à évaluer et n'a pas été prise en compte dans l'analyse capacitaire.
- Une première analyse capacitaire sur les zones de projets du PLUi a été effectuée en 2023. Cette analyse a été ajustée entre l'arrêt de projet du PLUi et son approbation (fin 2024). Le phasage des zones est réalisé sur la base cette analyse. La réalisation de travaux ou l'aboutissement d'études en cours (schémas, diagnostics...) pourra amener à faire évoluer le phasage proposé voir, selon le pas de temps de ces études, à engager une modification du PLUi rapidement après son approbation en

2025. Dans tous les cas le PLUi devra tenir compte du zonage d'assainissement prévu avec le Schéma directeur eaux usées prévu en 2027.

Le tableau ci-dessous résume le bilan global de ce travail d'adaptation des zones 1AU/2AU

		Surface en ha
Nombre total de zones AU	197	257,4
TOTAL ZONES 1AU	112	162,01
TOTAL ZONE 2AU	85	95,38

Pour 5 communes du territoire la totalité de leurs zones AU sont classées en 2AU peu importe la vocation de la zone (habitat, activités, touristique, ...) du fait de problématiques du système d'assainissement (cf. Tableau des conformités ci au-dessus)

Gestion des déchets

Le PLUi répond à l'orientation du PADD sur la collecte des déchets en lui donnant une transcription réglementaire. Ainsi, il est précisé, au sein des dispositions générales du règlement écrit, les dispositions du règlement de collecte de l'Agglomération avec une distinction entre les habitations individuelles et collectives.

Extrait des dispositions générales du règlement écrit sur la gestion des déchets

Dans tous les cas, la collecte des contenants à déchets se fait depuis l'espace public sur lequel les véhicules dédiés au ramassage des déchets circulent.

L'ensemble du fonctionnement du service public de collecte et d'élimination des déchets ménagers et assimilés est consultable dans le règlement de collecte de Saint-Brieuc Armor Agglomération pris par délibération au Conseil d'Agglomération du 16/11/2023.

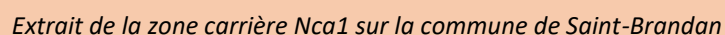
[...]

En outre, un second élément vise à intervenir en amont de la chaîne de production de déchets. Afin de limiter les déchets verts, certains types de végétaux sont interdits dans les haies et clôtures nouvellement plantées et des espèces adaptées sont recommandées en annexe du règlement écrit.

Le développement des activités liées au sous-sol

Comme le précise le PADD, le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération comprend plusieurs espaces de carrières dédiés aux activités d'extraction de granulats. Ces carrières en activité en sont à des stades d'avancement d'exploitation différents qui ont nécessités des zonages adaptés pour cadrer les droits à construire et accompagner au mieux ces activités dans le respect des arrêtés préfectoraux en vigueur.

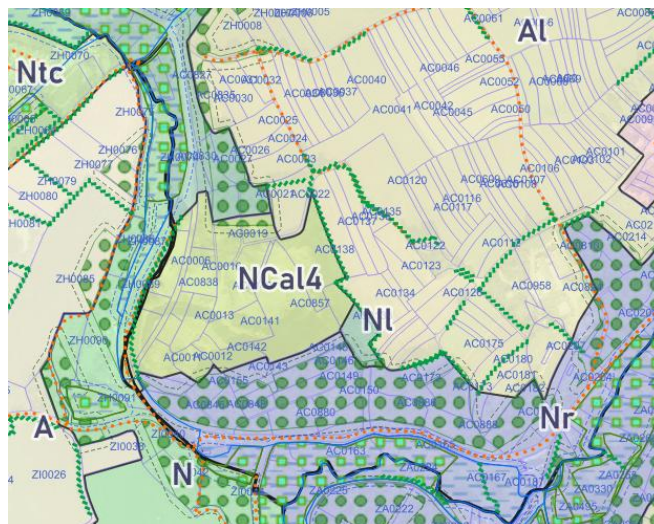
Le zonage Nca1 permet les constructions installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol. Ce zonage a été apposé sur les secteurs en cours d'exploitation à l'échelle de l'Agglomération. Ce zonage est présent uniquement sur la commune de Saint-Brandan au nord du lieu-dit Lanvia.



Extrait des zones carrières Ncal2 sur la commune d'Yffiniac

Extrait des zones carrières Nca3 sur les communes de Plérin et Tréqueux

Le zonage Ncal4 pour les espaces compris aux anciens sites de carrière où les travaux et exhaussements liés à la remise en état des carrières y sont autorisés, ainsi que les activités associées au recyclage et stockage de déchets inertes. Un espace est identifié sur la commune de Saint-Binic-Etables-sur-Mer.



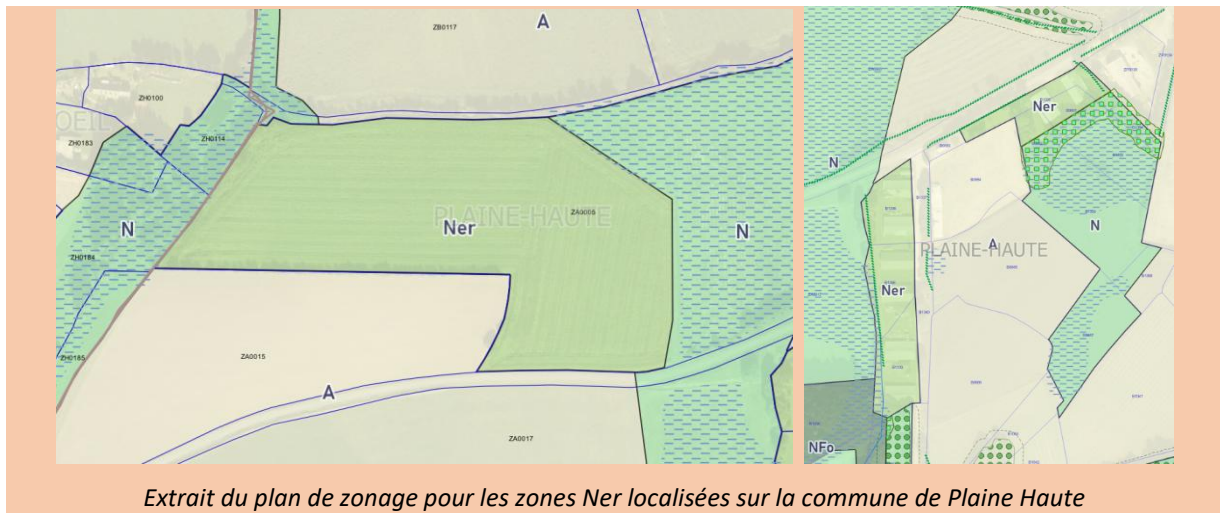
Extrait des zones carrières Ncal4 sur les communes de Plérin et Tréguex

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

Les dispositions mises en œuvre pour favoriser la rénovation énergétique du parc bâti sont détaillées dans la traduction réglementaire de l'axe 4, orientation « Accompagner les évolutions du parc de logements ». Les dispositions liées à la mobilité sont également détaillées dans la traduction réglementaire de cet axe, orientation « Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine ».

Concernant le développement des énergies renouvelables, sur l'ensemble du territoire intercommunal, le PLUi vise à rendre possible l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtis. Cette possibilité est ouverte quelle que soit la vocation du bâtiment, toutefois, une condition sur l'intégration aux pans de toiture est prévue pour les habitations dans toutes les zones. Le règlement rappelle également que les bâtiments d'activités doivent respecter la réglementation en vigueur concernant la pose de panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire en toiture.

Le règlement vise également à accompagner des projets d'envergure en matière de production d'énergie renouvelable ou de stockage d'énergie, afin de permettre d'accélérer la transition écologique du territoire. Pour ce faire, un zonage Ner, admettant des possibilités d'implantation pour ces dispositifs a été créé. Les espaces concernés disposent de projets avancés ou en cours de réalisation. Le territoire de l'Agglomération comprend 8 zones Ner. Les projets d'installations photovoltaïques des projets cités ci-dessous n'ont pas vocation à affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique, et n'entrent donc pas dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au décret (2023-1408) et à l'arrêté du 29 décembre 2023. A Plaine Haute au lieu-dit La Belle Fontaine, une centrale solaire de 11 000 panneaux photovoltaïques, baptisée Le Clos-Genet, a récemment été installée sur un site de 5,2 hectares. A terme, les panneaux auront la capacité de produire l'équivalent de la consommation électrique annuelle de 1 200 foyers. Le terrain, situé le long de la RD40, est classé comme terrain à urbaniser à vocation énergies renouvelables dans le PLU en vigueur de la commune.



Deux autres zones sont fléchées sur la commune de Plaine-Haute, à proximité immédiate de la centrale de distribution d'électricité. Ces espaces ont vocation à accueillir des équipements de stockage d'électricité, (notamment encouragés dans le cadre du développement des énergies renouvelables) qui permettent de stocker puis d'injecter de l'électricité dans le réseau électrique en fonction de la demande. Une des zones Ner a été localisée sur des friches agricoles (poulaillers), afin de limiter l'artificialisation des sols. A noter que les dispositifs de stockage d'énergie sont considérés comme des projets d'envergure régionale par le SRADDET Bretagne (à la suite de sa modification de 2024) et ne sont donc pas comptabilisés dans l'enveloppe foncière du territoire de SBAA.

Une autre zone Ner est localisée au niveau de la zone d'activités économiques des Châtelets à Ploufragan sur un espace s'intercalant dans le tissu urbain de la ZAE.

Il s'agit d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, porté par une entreprise privée sur un terrain en friche appartenant à SBAA.

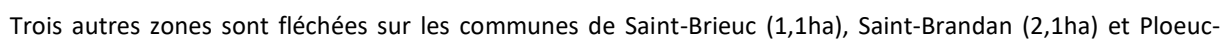
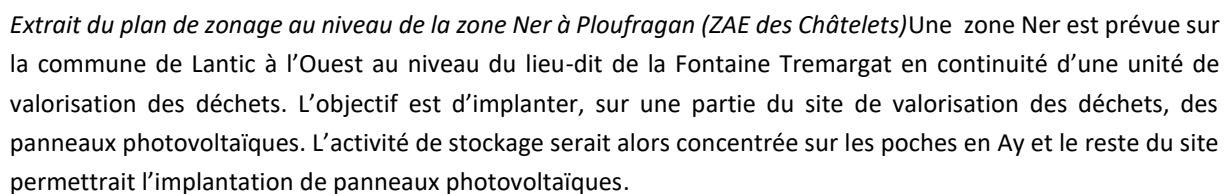
Il s'agit de la valorisation d'une friche de 10ha avec :

- 3,5ha dédiés à la production d'électricité verte via l'implantation de panneaux photovoltaïques (permettant de répondre aux objectifs du PCAET)
- 6,5ha dédiés à de la pérennisation et gestion environnementale avec une intégration paysagère maîtrisée.

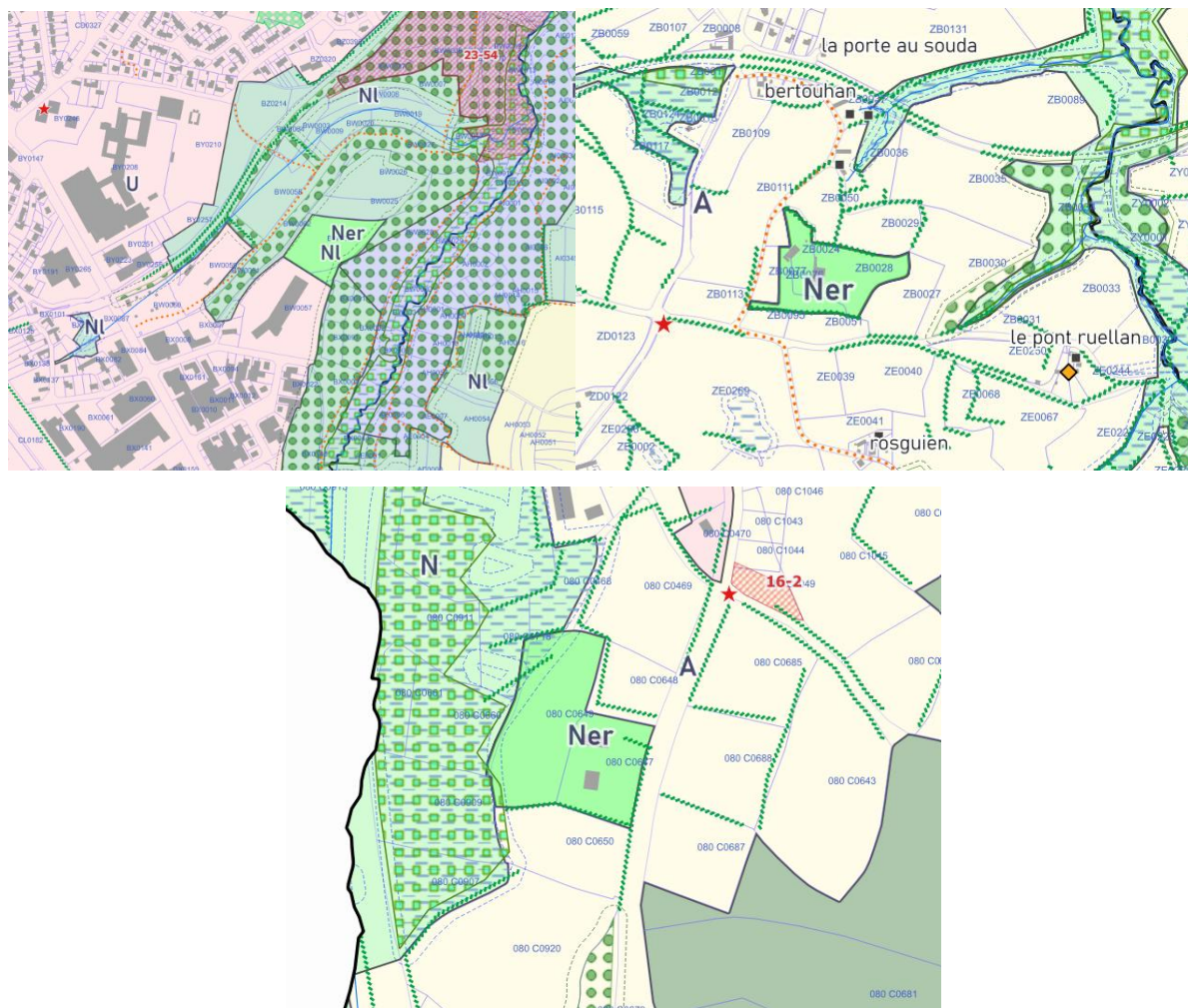
Le projet a déjà donné lieu aux investigations suivantes : diagnostic zones humides, étude naturaliste et étude paysagère. Les études naturalistes ont donné lieu à 14 sorties terrains sur un cycle biologique complet de février à octobre 2023.

Le projet évite les zones d'enjeux forts à très forts (1,9 ha) ainsi que les zones humides (4,6 ha). Le zonage Ner a été réduit afin de ne conserver que la surface effectivement concernée par le projet, soit 4 ha au lieu de 12ha dans le PLUi arrêté.

Au total, la puissance installée sera de 7MWc, permettant de produire l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 2 140 personnes (chauffage compris).



l'Hermitage (1,2ha).



Extrait du plan de zonage au niveau des zones Ner à Saint-Brieuc, Saint-brandan et Ploec-l'Hermitage

Saint-Brieuc Armor Agglomération en dehors des projets spécifiques présentés ci-avant a également souhaité ne pas faire la promotion d'une énergie renouvelable en particulier, mais aborder la thématique de manière générale, en cherchant avant tout à ne pas bloquer d'éventuels projets. Les dispositions réglementaires prévues en zone Ner et dans les autres zones sont souples en vue de permettre un déploiement encadré des outils de production d'énergie renouvelable.

Garantir un cadre de vie sain aux habitants et sécurisé

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique. Ils sont également listés dans le règlement écrit du PLUi au sein des dispositions générales.

Pour autant, en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de biens et de personnes aux risques existants. C'est pourquoi, dès qu'il le peut, le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment en ce qui concerne les risques inondation et submersion.

Ainsi, en prenant en compte le contexte géographique et hydrographique du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, les zones exposées au risque d'inondation et ou de submersion sont classées dès que possible en zone N/Nl.

Sur la base du Plan de Prévention des Risques littoraux et inondations (PPRI-i de la baie de Saint-Brieuc) en vigueur ainsi que des différents atlas des zones inondables répertoriés sur le territoire, les espaces inondables, submersibles et classés en zone rouge du PPRI-i ont été positionnés en zone naturelle stricte (N) et de manière exceptionnelle en zone U ou constructible par STECAL, lorsque ces espaces sont déjà bâtis. La trame du PPRI-i est reprise aux documents graphiques du PLUi et les différents secteurs concernés par cette trame verront les dispositions du PPRI-i s'appliquer peu importe la zone concernée.

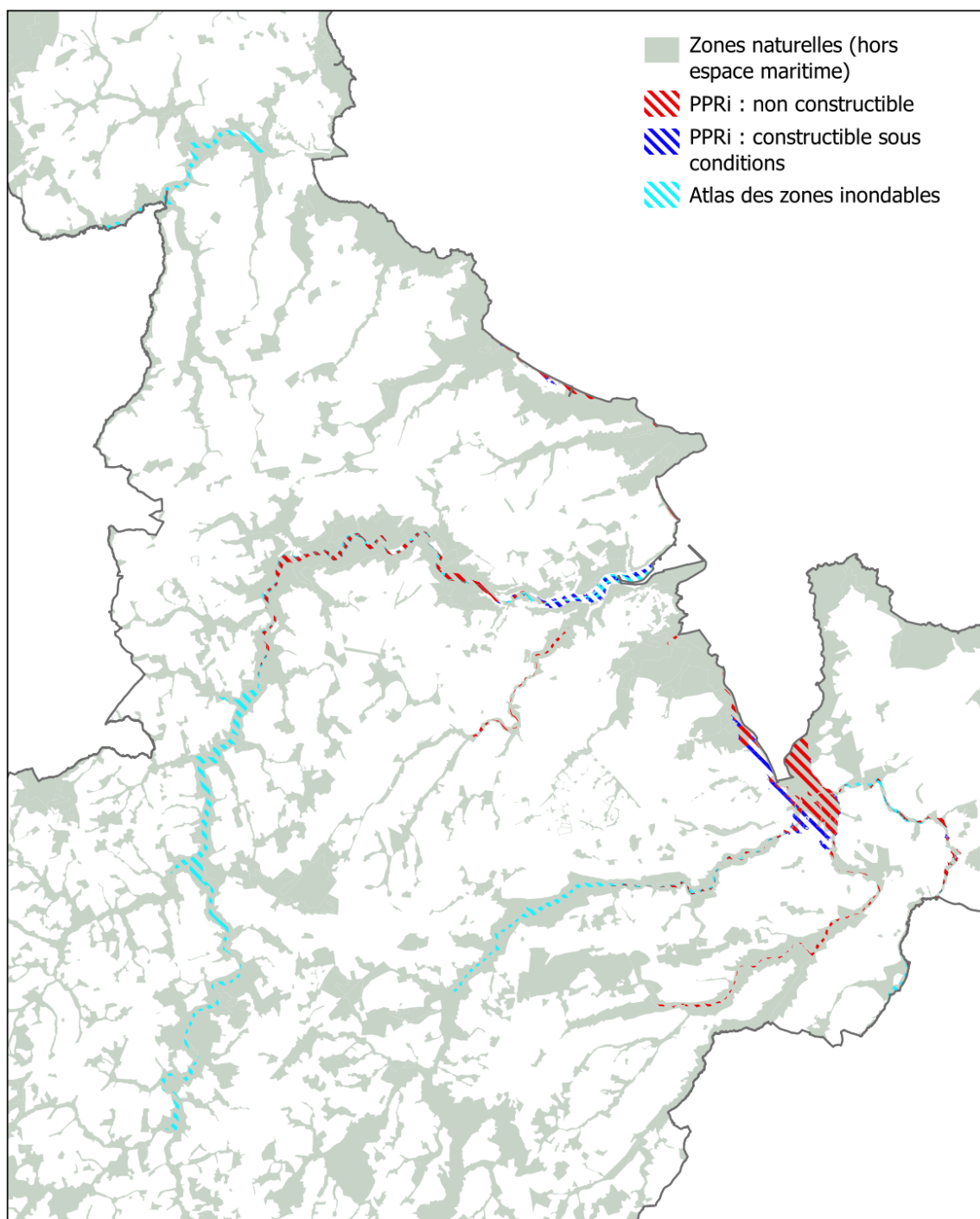
Extrait des dispositions générales du règlement écrit

Les communes de Hillion, La Méaugon, Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trémuson et Yffiniac sont concernées par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRL-i) de la baie de Saint-Brieuc approuvé le 28 décembre 2016. Le PPRL-i est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLUi est obligatoire. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.

L'ensemble des données relatives au PPRL-i de la baie de Saint-Brieuc sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi.

Extrait du règlement de la zone U chapitre 1

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.



Carte de superposition zone N par rapport PPRI-i et AZI

Le territoire est également concerné par le risque de submersion marine, touchant les communes littorales (Binic-Étables sur mer, Hillion, Langueux, Plérin, Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux, et Yffiniac). A noter que pour les communes de Hillion, Langueux, Plérin, Saint-Brieuc et Yffiniac ce risque est pris en compte au travers du PPRL-i présenté précédemment. La cartographie du risque, élaborée par les services de l'Etat est reportée en annexe du PLUi et précisée au sein des dispositions générales du règlement. Plusieurs typologies d'aléas sont identifiées :

- Les zones d'aléa fort ;

- Les zones d'aléa moyen ;
- Les zones d'aléa lié au changement climatique ;
- Les zones de dissipation de l'énergie.

Dans l'ensemble de ces zones, les ouvrages et constructions admises varient.

Extrait des dispositions générales du règlement précisant les possibilités de construction en lien avec le risque submersion :

Les règles suivantes s'appliquent selon le niveau d'aléa :

Dans les zones d'aléa fort et les zones de dissipation de l'énergie, est interdit tout projet conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées.

- *Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :*
 - *Les sous-sols et parkings souterrains ;*
 - *Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers...) ;*
 - *Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.*
- *Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :*
 - *Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;*
 - *Les projets infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;*
 - *Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;*
 - *Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;*
 - *Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai ;*
 - *L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. L'extension ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que le premier niveau de plancher de l'extension se situe à la cote NMR + 0,20 m.*

Dans les zones d'aléa moyen, peuvent être autorisées les constructions nouvelles et extensions sous réserve qu'elles soient sur pilotis. Le premier niveau de plancher devra se situer à la cote NMR + 0,20 m. Aucun obstacle ne devra perturber le libre écoulement des eaux.

Dans les zones d'aléa "lié au changement climatique", il est conseillé de placer le premier niveau de plancher à la cote NMR + 0,40 m, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique.

Concernant les risques technologiques, aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques n'est recensé sur le territoire, néanmoins les risques suivants sont pris en compte :

- Les risques liés aux canalisations de transport de gaz avec un rappel du principe d'application des dispositions liées à la constructibilité de ces espaces, il est important de rappeler que ces canalisations font l'objet de servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation s'imposant au PLUi et figurant en annexe du dossier.
- Les risques industriels, pour les communes listées ci-dessous, des dispositions spécifiques ont été mises en place pour informer au travers du règlement écrit et également ne pas prévoir de secteurs de projet habitat à proximité de ces espaces :
 - Saint-Brandan : société SOCAVOL - réfrigération à l'ammoniac
 - Yffiniac : société Yffiniac Industrie - réfrigération à l'ammoniac

- Saint-Brieuc : déchargement et stockage d'ammonitrates au port du Légué et société STEF
- réfrigération à l'ammoniac
- Plérin : déchargement et stockage d'ammonitrates au port du Légué côté Saint-Brieuc

Les risques suivants ont également été pris en compte :

- Le PPRM sur les communes de Trémuson et Plérin (secteur des Mines) ;
- Le risque de mouvement de terrain (sismique, retrait gonflement des argiles, cavités, et éboulement) avec des informations et rappels inscrits dans le règlement écrit ;
- Le risque feu de forêt avec un rappel dans les dispositions générales du règlement écrit et la mise en place d'une bande inconstructible autour des espaces boisés protégés au titre des EBC ;
- Risque de rupture de barrage et de rupture de digue avec mention des ouvrages concernés dans les dispositions générales du règlement écrit ;
- Risque radon reporté à titre d'information dans le règlement écrit.

Le rapport de présentation renvoie aux annexes ainsi qu'au porté à connaissance transmis par la Préfecture.

AXE 4 DU PADD : L'ATTENUATION DES DESEQUILIBRES SOCIAUX ET LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS

L'axe 4 du PADD entend, dans la poursuite de l'axe 2, réinterroger le modèle de développement urbain de l'Agglomération au travers des choix résidentiels offerts aux habitants du territoire, de la place des mobilités et de l'offre en équipement et services, afin d'influer sur le niveau de vie de l'ensemble de la population et ainsi limiter le risque d'exclusion de rupture sociale. Pour cela 4 orientations sont déclinées au sein de cet axe :

- Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques,
- Accompagner les évolutions du parc de logements,
- Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine,
- Offre en équipements et services de proximité.

Proposer des logements adaptés aux évolutions démographiques

Répartition de la production de logements

Comme présenté dans le chapitre 1 du présent document, la stratégie de développement de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'inscrit dans les objectifs précédemment énoncés dans le cadre du SCoT du syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc. Les objectifs quantitatifs énoncés dans le cadre du SCoT sont déclinés à travers le PLUi. Ces derniers sont également explicités dans le chapitre 1 du présent document. Elle s'appuie sur différents éléments énoncés à l'échelle des 4 secteurs géographiques de l'Agglomération dans le cadre du SCoT :

- Les objectifs de croissance démographique ;
- Les densités brutes minimales ;
- Les disponibilités foncières identifiées dans le cadre dans l'analyse des capacités de densification (réfèrentiel foncier) ;
- L'analyse de la consommation passée sur le pas de temps 2011-2021 et également depuis 2021 (coups partis ou consommation vécue).

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments de scénario permet de définir le nombre de logements théorique à bâtir pour atteindre l'objectif d'accueil de nouvelles populations et maintenir les populations résidentes. Au total, sur la période 2021-2034 ce sont environ 800 logements nouveaux par an qu'il est nécessaire de bâtir au regard des objectifs et du scénario démographique définis par le SCoT.

Ces logements génèrent un besoin en foncier théorique (2021-2034) prenant en compte le potentiel disponible en renouvellement urbain (capacité de densification). Au total, ce sont 150 hectares de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers qui doivent être localisés sur l'ensemble du territoire pour satisfaire aux objectifs démographiques du SCoT, dans le respect des objectifs spatialisés de ce dernier. Les coups-partis (consommation vécue) observés sur la période 2021-2023 sont directement intégrés dans cette enveloppe.

Les clefs de répartition de la production des 800 logements par an identifiés en tant que besoins ont fait l'objet d'un accord politique pour permettre de répartir cet objectif défini par le SCoT, à l'échelle des secteurs et que le PLUi a décliné par communes, elles reposent sur des éléments tangibles et une marge de négociation politique :

- La population ;
- Les aménités urbaines existantes (commerces, équipements, services, ...) ;
- Les dynamiques de production de logement sur la période passée ;
- La programmation du PLH en vigueur (2019-2024) ;
- Les obligations de production de logements sociaux (communes concernées par la Loi SRU) ;
- La concertation politique.

Ces clefs de répartitions permettent d'aboutir à un développement cohérent au regard du poids actuel de chaque secteur géographique et par commune. En outre, la prise en compte de la présence d'équipements, commerces et services permet de s'inscrire en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement des centralités définies par le PADD et spatialisées par le SCoT.

		Scénario et coups partis			Echelle communale			Echelle secteurs SCoT		
Commune	Territorialisation secteurs (PADD SCOT)	Scenario SBAA par groupes (2021-2034)	Scenario SBAA par commune (2021-2034)	Coup partis (2021-23) (extrapolation 3 années de production logement SCoT)	Total logement non-consommateur d'espace	Total logements programmés sur secteur hors OCS (consommateur d'espace	Total logement par commune	Total logement non-consommateur d'espace	Total logements programmés sur secteur hors OCS (consommateur d'espace	Total logement par secteur
Saint-Brieuc	POLE URBAIN	5826	2400	554	855	185	1594	2143	1558	5046
Langueux			741	171	184	316	671			
Plérin*			1001	231	549	400	1180			
Ploufragan			1131	261	367	401	1029			
Trégueux			553	128	188	256	572			
Hillion	POLE PERIUR-BAIN	2289	325	75	59	113	247	1004	894	2427
Plaintel			325	75	228	98	401			
Plédran			325	75	163	102	340			
Pordic**			533	123	333	212	668			
Yffiniac			325	75	96	144	315			
Trémuson			230	53	75	133	261			
La Méaugon			113	26	10	19	56			
Saint-Julien			113	26	40	73	139			
Binic-Etables SM	POLE LITTO-RAL et RETRO LITTO-RAL OUEST	1195	432	100	375	22	497	709	267	1252
Saint-Quay Portrieux			341	79	196	56	331			
Lantic			156	36	87	48	171			
Plourhan			162	37	11	115	163			
Tréveneuc			104	24	40	26	90			
Ploeuc L'Hermitage	POLE RURAL SUD OUEST	1058	218	50	104	113	267	333	624	1201
Quintin			165	38	94	48	180			
Saint-Brandan			104	24	48	59	131			
La Harmoye			26	6	4	13	23			
Lanfains			39	9	7	30	46			
Le Bodéo			26	6	3	22	31			
Le Foeil			64	15	3	80	98			
Le Leslay			26	6	1	0	7			
Le Vieux Bourg			26	6	7	24	37			
Plaine-Haute			104	24	11	75	110			
Saint-Bihy			26	6	2	20	28			
Saint-Carreuc			104	24	31	67	122			
Saint-Donan			104	24	14	56	94			
Saint-Gildas			26	6	4	17	27			
		103868	10368	2393	4190	3343	9925	4190	3343	9925

*retrait de 300 logements dans la part réalisée en renouvellement urbain pour prendre en compte plusieurs OAP réalisées sur des secteurs renouvellement urbain qui ont plus une optique de contrôle de densité que de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Rapport de présentation – Livret 2 : Justification des choix
 Dossier approuvé le 26/06/2025

production de logements. L'objectif étant de cadrer à très long terme la requalification urbaine de plusieurs quartiers et rues de la commune.

***retrait de 190 logements pour ne pas compter la deuxième phase de la ZAC de l'IC qui fait l'objet d'une OAP mais dont la réalisation est prévue après 2034, date de la fin de l'application du présent PLUi.*

Sur un total théorique de 10 368 logements à réaliser sur la période du PLUi, le PLUi en programme 9 925 en prenant en compte :

- Les coups partis des années déjà passées (2021 à 2023 soit 3 ans) ;
- Le potentiel en renouvellement urbain issu de l'analyse des capacités de densification, soit l'ensemble des logements produits sans générer de consommation d'espace ;
- Les logements consommateurs d'espace qui sont calculés sur la base des besoins résiduels non réalisables en densification.

A ce total, il faut ajouter les objectifs de remise sur le marché de logements vacants fixé à une moyenne de 30 logements par an par le PLH en vigueur, soit 390 sur la durée et également les bâtiments pouvant changer de destination fixés à une moyenne de 15 par an soit 195 sur la durée du PLUi. L'ensemble décompté correspondant à une programmation de 10 510 logements.

La diversification des formes urbaines

Au-delà de la production de logements, le PLUi vise également à une production de logements plus qualitative. C'est pour cela qu'un objectif de diversification des formes urbaines est défini par le PADD, objectif nécessaire notamment pour permettre une meilleure adaptation du parc de logements au vieillissement de la population. Cette mixité résidentielle permettra également de répondre à des besoins précis (accueil de jeunes actifs, foyers monoparentaux, personnes handicapées, etc.) et de développer également la part de logements aidés.

Cette diversification des formes urbaines a été programmée au sein des OAP et s'est faite selon deux leviers principaux :

- Les choix des communes concernant la programmation de logements sur leurs secteurs OAP ;
- Les seuils de densité définis sur les secteurs : ainsi les communes avec les seuils les plus élevés ont dû intégrer de manière plus importante un volet diversification des formes urbaines.

La définition de ces objectifs se fait de manière qualitative, pour laisser plus de place et de souplesse au projet. En effet, il a été choisi de ne pas indiquer une part précise de logements spécifique à produire, mais d'appliquer à l'échelle de chaque secteur un principe de densité (*cf méthodologie mise en place dans la traduction réglementaire de l'axe 2*) et ou de diversification des formes urbaines. Ainsi, en fonction du niveau de densité affiché, seront attendus :

- Des secteurs pouvant programmer de l'habitat individuel mixte (pavillonnaire, groupée, mitoyen, ...) ;
- Des secteurs pour lesquels une mixité des formes urbaines sera nécessaire (pavillonnaire, groupé, collectif, ...) de manière implicite (seuils de densité élevé mais pas de principe affiché de diversification des formes urbaines) ou explicite (principe de mixité des formes urbaines précisées).

Des hauteurs et des emprises au sol ont également été définies pour permettre de tenir ces objectifs de diversification des formes urbaines et d'intensification du tissu urbain (*cf chapitre 3 du présent document*).

Programmation de logements sociaux

Afin de respecter les dispositions de la Loi SRU relatives aux logements locatifs sociaux, des dispositions ont été prévues dans le règlement écrit et dans les OAP.

Extrait du règlement de la zone U : Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront

comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à prévoir
BINIC-ETABLES SUR MER	5	25 %
HILLION	6	25 %
LANGUEUX	6	30 %
PLAINTEL	5	25 %
PLEDRAN	6	25 %
PLERIN	6	30 %
PLOEUC L'HERMITAGE	6	25 %
PLOUFRAGAN	6	30 %
PORDIC	7	25%
TREGUEUX	4	25 %
YFFINIAC	6	30 %

Extrait du règlement de la zone 1AU : Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations d'aménagement s'inscrivent dans les seuils minimaux de production de logements sociaux définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.



Langueux

Lamartine



1) Enjeux d'aménagement

Les typologies bâties favoriseront la mixité sociale et générationnelle.

2) Programmation

Echéancier	Court terme
Vocation	Habitat
Superficie	1.75 ha
Densité	30 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	51
Nombre minimum de logements sociaux à créer	13

3) Principes d'accès et de desserte

Accès viaires à aménager par les rues Lamartine, de la Chesnaie et de la Ville Moro. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

Conforter et inciter les déplacements doux en créant des liaisons piétonnes et cycles sécurisées, notamment pour favoriser les perméabilités de l'ilot.

4) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Opération d'habitat qui devra présenter des formes bâties variées : individuel pavillonnaire, habitat groupé et petits collectifs.

5) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.



Extrait d'une OAP avec programmation de logement social

Au travers des OAP, le PLUI programme un volume de 1372 logements sociaux pour la durée 2025-2034 (ne sont pas décomptés les logements sociaux déjà réalisés sur la période 2021-2023). Répartis de la façon suivante sur les différentes communes du territoire.

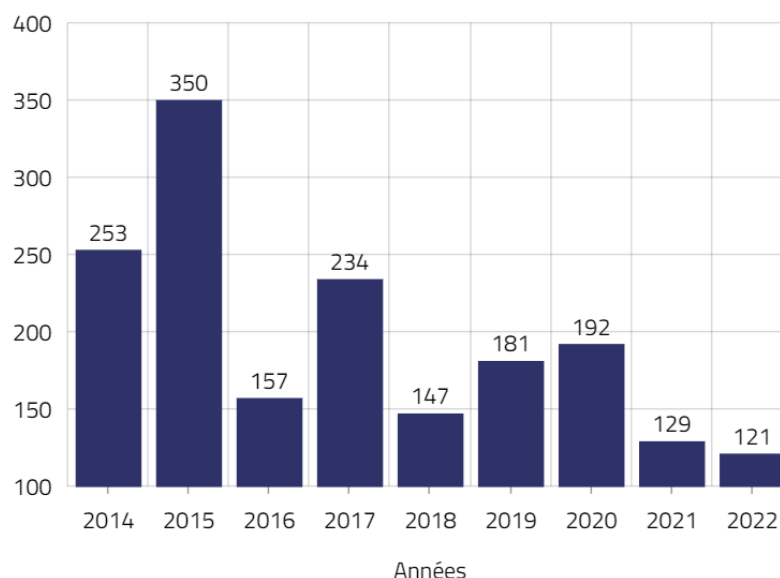
Tableau de répartition des logements sociaux programmés dans les OAP par commune

Commune	Nombre logements sociaux programmés dans le PLUI au travers des OAP
Saint-Brieuc	0
Langueux	128
Plérin	314
Ploufragan	159
Trégueux	182
Hillion	8
Plaintel	71
Plédran	55
Pordic	206
Yffiniac	61
Trémuson	6
La Méaugon	0
Saint-Julien	11
Binic-Etables SM	60
Saint-Quay Portrieux	19
Lantic	4
Plourhan	9
Tréveneuc	0
Ploeuc L'Hermitage	45
Quintin	0

Saint-Brandan	5
La Harmoye	0
Lanfains	0
Le Bodéo	0
Le Foeil	14
Le Leslay	0
Le Vieux Bourg	0
Plaine-Haute	15
Saint-Bihy	0
Saint-Carreuc	0
Saint-Donan	0
Saint-Gildas	0
Total SBAA	1372

Pour les communes soumises à la loi SRU la production de logements sociaux au travers des OAP est ainsi conséquente et représente des taux compris entre 20 et 40% du total des logements prévus sur des secteurs OAP (28% à Langueux, 21 à Plérin, 23 à Plaintel et 29 à Yffiniac) et plus de 50 % à Trégueux (51%). Avec une accentuation de la production sur les communes présentant un retard par rapport aux objectifs fixé par la loi SRU. Par exemple la production des OAP prévoit 15 logements par an à Langueux et Trégueux, selon les chiffres du tableau ci-dessus, contre une moyenne de 12 entre 2014 et 2022. Ces chiffres n'intégrant pas la production de logements prévue hors secteur OAP et cadré par les dispositions du règlement écrit (*cf extrait ci-avant*)

Nombre de logements sociaux construits par année (mises en services le 1er jan)



Comparé à la production de logements sur la période passée représentant une moyenne de 200 logements locatifs sociaux construits par an (*voir graphique ci-dessus*), la programmation du PLUi (uniquement au travers des OAP), représenterait une moyenne de 140 logements minimum par an sur les dix années à venir du PLUi (2025-2034). Cette disposition ne permettant pas de maintenir le niveau actuel de logement sociaux sur le territoire en recourant uniquement aux OAP, les élus et l'Agglomération ont défini, en plus, des dispositions strictes dans le règlement écrit pour maximiser autant que possible le nombre d'opérations devant produire du logement social.

Toutefois, il faut préciser que c'est le PLH qui est l'outil opérationnel permettant de territorialiser les objectifs, y associer les actions et les moyens de les atteindre et contractualiser avec les bailleurs. Le PLH en vigueur (2019-2024) prévoit la production de 250 logements sociaux par an. Le futur PLH (2025-2031) prévoit quant à lui la

production de 320 logements sociaux par an. L'application des dispositions du règlement écrit (cf *tableau ci-dessus*) cumulée à la programmation des OAP devrait permettre d'atteindre les objectifs du PLH.

Accompagner les évolutions du parc de logements

Prise en compte de la vacance

Un des objectifs du PLUi est de se saisir de la problématique des logements vacants. La vacance à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération est un phénomène localisé et variable en fonction des communes. Plusieurs communes du secteur rural et la ville centre de Saint-Brieuc concentre la plus grande part de vacance structurelle (vacance du logement de plus de 2 ans). A l'inverse, cette problématique concerne faiblement les autres communes du territoire comme le démontre le tableau ci-dessous issu des données LOVAC.

Au 1 ^{er} janvier 2021 (source LOVAC 2022 et fichiers fonciers)						
Secteur PLUi	Communes	Parc total de logements privés	Logements vacants (parc privé)	Logements vacants + 2 ans (parc privé)	Taux de vacance structurelle (+ 2 ans)	Part de la vacance structurelle située au sein des enveloppes urbaines
Littoral et Rétro littoral	BINIC-ETABLES-SUR-MER	5493	303	96	1,75 %	85 %
	LANTIC	874	43	19	2,17 %	42 %
	PLOURHAN	1149	39	14	1,22 %	14 %
	SAINT-QUAY-PORTRIEUX	3991	237	110	2,76 %	99 %
	TREVENEUC	660	28	10	1,52 %	50 %
Périurbain	HILLION	2114	137	55	2,60 %	29 %
	LA MEAUGON	553	26	15	2,71 %	40 %
	PLAINTEL	2055	117	44	2,14 %	43 %
	PLEDRAN	2971	120	49	1,65 %	39 %
	PORDIC	3666	149	70	1,91 %	47 %
	SAINT-JULIEN	903	29	14	1,55 %	64 %
	TREMUSON	924	47	21	2,27 %	48 %
	YFFINIAC	2408	151	57	2,37 %	58 %
Rural	LA HARMOYE	218	35	20	9,17 %	15 %
	LANFAINS	512	47	17	3,32 %	24 %
	LE BODEO	135	27	19	14,07 %	16 %
	LE FOEIL	614	35	19	3,09 %	0 %
	LE LESLAY	67	8	5	7,46 %	20 %
	LE VIEUX BOURG	398	59	45	11,31 %	22 %
	PLAINE-HAUTE	755	55	28	3,71 %	21 %
	PLOEUC-L'HERMITAGE	2116	172	85	4,02 %	19 %
	QUINTIN	1349	143	80	5,93 %	100 %
	SAINT-BIHY	124	8	5	4,03 %	60 %
	SAINT-BRANDAN	1175	110	59	5,02 %	46 %
	SAINT-CARREUC	740	55	30	4,05 %	57 %
	SAINT-DONAN	661	42	18	2,72 %	11 %
	SAINT-GILDAS	168	19	12	7,14 %	8 %
Urbain	LANGUEUX	3758	194	65	1,73 %	86 %
	PLERIN	7559	448	156	2,06 %	81 %
	PLOUFRAGAN	4792	229	68	1,42 %	75 %
	SAINT-BRIEUC	23426	2565	830	3,54 %	99 %
	TREGUEUX	3856	183	33	0,86 %	70 %

SBAA	80184	5860	2168	2,70 %	74 %
-------------	--------------	-------------	-------------	---------------	-------------

Aussi, des objectifs différenciés ont été fixés en :

- Affectant un objectif de remise sur le marché de logement respectant les objectifs du PLH à savoir 30 logements par an soit 390 sur la durée du PLUi et porté très largement par la ville centre de Saint-Brieuc qui concentre un nombre important de logements en centralité alors que les communes du secteur rural sont concernées mais par des logements isolés hors enveloppe urbaine et plus compliqué à mobiliser.
- Visant au niveau global une stabilisation du parc de logements vacant par rapport au niveau actuel, ce qui suppose une action importante au niveau du parc existant sur la durée du PLUi, en lien avec les objectifs du PLUi ;
- Réduisant les surfaces consommatrice d'espace NAF et en extension des tissus urbains, ce choix ayant un impact positif car favorisant la remise sur le marché de logements vacants.
- Réalisant des OAP à l'échelle de friches ou de quartiers pour permettre la requalification de ces espaces et la mobilisation de ces espaces déjà artificialisés (notamment sur la commune de Saint-Brieuc et à l'échelle du cœur d'Agglomération).

PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Quintin

Hopital - Brasserie



1) Enjeux d'aménagement

Mise en œuvre d'une mixité de typologies architecturales (habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif, constructions neuves, réhabilitation).

Mise en œuvre d'une mixité programmatique alliant habitat (vocation dominante), activités économiques (ateliers-relais, activités tertiaire,...) compatibles avec la présence d'habitations à proximité, équipements publics.



2) Programmation

Echéancier	Court terme
Vocation	Habitat
Superficie	2.46 ha
Densité	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	60
Nombre minimum de logements sociaux à créer	0

3) Principes d'accès et de desserte

La rue Duault desservira les parties Nord et Sud de l'opération via des voies de desserte. Un second accès desservira la partie Nord via la rue des Carmes. L'ensemble des voies créées seront des voies partagées donnant priorité aux modes doux.

Les voies de desserte seront complétées par un maillage de cheminements doux permettant notamment de relier les voies de desserte entre elles via l'espace public central, ainsi que l'opération au Parc Roz Maria

4) Principes urbanistiques et architecturaux

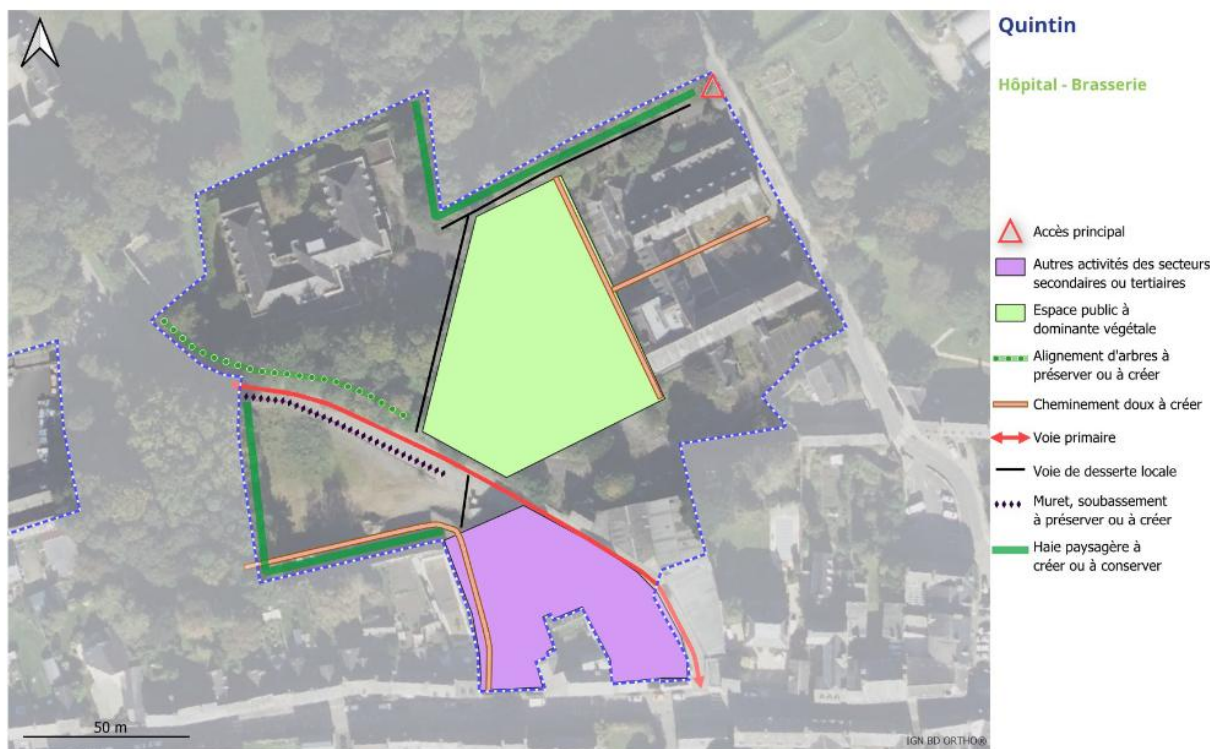
Mise en œuvre d'une qualité architecturale et paysagère : architecture simple, sobre, homogène en volumes, typologie de matériaux et gabarits se conformant au Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération.

Mise en œuvre d'un front urbain rue Duault. Prise en compte des bâtis avoisinants pour la définition du gabarit des volumes neufs

5) Principes paysagers et environnementaux

Mise en œuvre d'un espace public central à dominante végétale, avec des places de stationnements paysagées. Les compositions paysagères et haies existantes devront être préservées et intégrées dans le projet, y compris celles en limite de site

Traitement des interfaces entre espaces publics et privés feront l'objet du plus grand soin et se conformeront au Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération. Les arbres présents seront préservés ainsi que les haies existantes



Exemple d'OAP réalisée sur une friche à Quintin

Logements seniors

La construction de logements adaptés aux seniors est un des grands objectifs de l'Agglomération pour tenir les objectifs qu'elle s'est fixés dans son scénario démographique. Les seuils de densité fixés et les nombreuses OAP définies en centralité permettront de répondre à cet objectif au travers du PLUi.

Performance énergétique du bâti

Conscient des enjeux de transition écologiques auxquels fait face le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le PADD du PLUi vise à affirmer la volonté politique d'accompagner ces évolutions structurelles. Ainsi, le PLUi, par le biais de ces outils réglementaires autorise l'ensemble des éléments se rattachant à cette thématique.

Le PLUi accompagne ainsi la transition énergétique en intégrant des alternatives à plusieurs règles générales pour la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur ou l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Extrait du règlement de la zone U : Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

[...]

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

[...]

- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante dans le respect de la réglementation en vigueur.

PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Binic-Etables-sur-Mer

Impasse Tertre Grall

OAP n° 1 - 10



PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Saint-Brieuc

Rue des Ligneriers

OAP n° 23 - 15



Programmation

Échéancier	Court terme
Vocation	Habitat

Superficie	0.63 ha
Densité minimale	21 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	13
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

1) Enjeux d'aménagement

Effacer la vue de la RD786.
 Assurer la continuité et sécurité des déplacements doux.
 Tenir compte de l'orientation et l'ensoleillement :
 Bâtiments d'activités au sud : faire en sorte qu'aucune habitation ne soit majoritairement située dans la zone d'ombre des bâtiments d'activités voisins.
 L'aménagement de ce secteur devra également tenir compte des vues 3D présentes en annexe des OAP.

Programmation

Échéancier	Long terme
Vocation	Habitat

Superficie	0.31 ha
Densité minimale	40 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	10
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Conforter les formes urbaines en densifiant prioritairement les fronts bâtis et éviter le mitage.
 Préserver l'identité bucolique du quartier qui découle des espaces de respiration et de la structuration des îlots marqués par des cheminements piétons.

Exemple d'OAP à Binic-Etables-sur-Mer et à Saint-Brieuc inscrivant des principes liés à l'énergie et au bioclimatisme

Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine

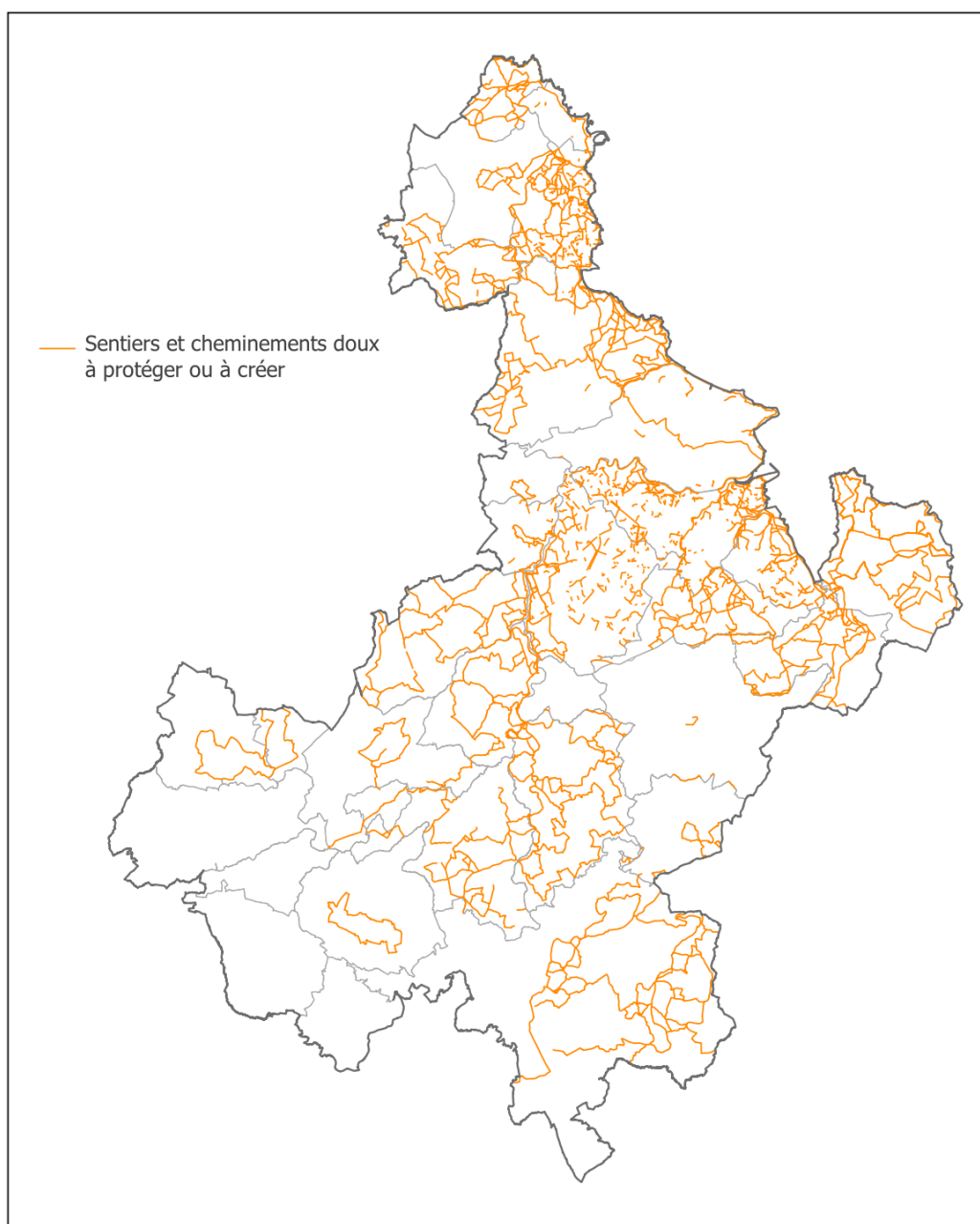
La logique globale de constitution des enveloppes urbaines à l'échelle du PLUi s'inscrit dans un souci de favoriser les courtes distances. Les éléments suivants permettent de concrétiser cet objectif :

- Le déclassement de nombreuses formes d'urbanisation linéaire ;
- L'étude précise de l'ensemble du foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines et la mise en place de sites de projets sur les dents creuses stratégiques ;

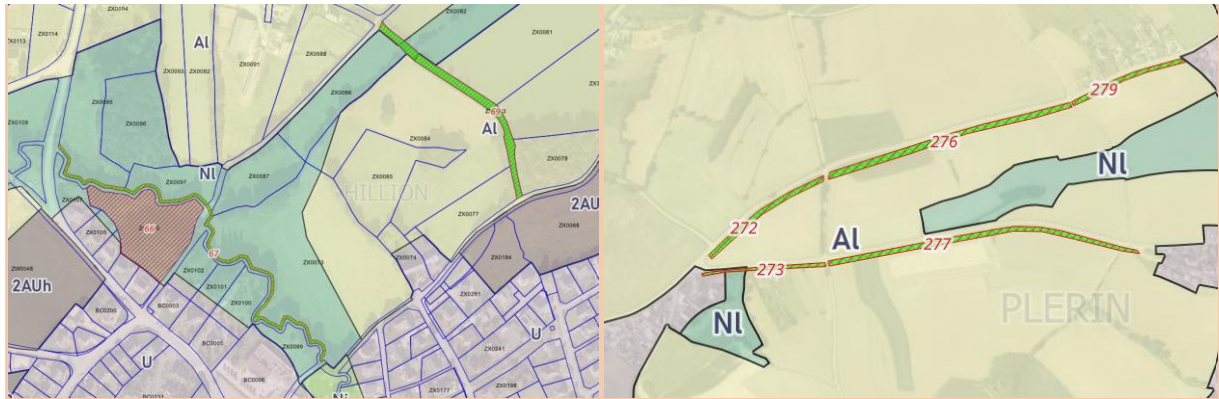
- La hausse significative des seuils densité entrainement une compacité plus importante de l'urbanisation et liée aux seuils fixés par le SCoT ;
- Le critère de l'offre d'équipement, de transports en commun, de proximité des centralités, etc. pour le maintien ou non de possibilités de densification au sein des hameaux et la localisation des secteurs de projets consommateur d'espaces NAF.

Le PLUi, en relation avec les objectifs du PADD, mobilise des outils réglementaires afin de répondre à ces ambitions. Ainsi, concernant la mobilité, 2 outils principaux ont été utilisés :

- Un outil de préservation : la protection des cheminements doux existants par le biais de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme ;
- Un outil de création : via la mise en place d'emplacements réservés destinés à faciliter l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement de voies douces.



Carte des cheminements identifiés comme à protéger à l'échelle de l'Agglomération



Extrait du plan de zonage incluant des emplacements réservés pour la création de cheminement doux (à Hillion et Plérin)

Les cheminements à protéger correspondent aux sentiers de randonnée présents ou à créer sur le territoire et également les sentiers, venelles, pistes cyclables ... existants ou à créer au sein du tissu urbain et participant au report modal vers les mobilités actives.

D'autres outils réglementaires ont été mis en place pour favoriser le développement d'alternative à la voiture :

- Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des réflexions ont systématiquement eu lieu sur les cheminements doux et sur les voiries structurantes en prônant notamment des principes de voirie partagée. Des principes « d'aménagement sécurisé » ont également été reportés au cas par cas.
- Définition d'un certain nombre d'emplacements réservés à la fois au sein des bourgs, des zones à urbaniser et de la campagne pour déployer un maillage de liaisons douces, sécuriser les axes routiers et également permettre tout autre ouvrage, aménagement et infrastructure permettant un plus grand report modal vers les transports en commun ou mobilités alternatives à la voiture.
- Conforter le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) de Saint-Brieuc en les positionnant en secteur de mixité renforcée, permettant ainsi un aménagement et un développement multifonctionnel.
- La mise en place d'outils spécifiques (zones 1AU, emplacements réservés, ...) destinés à accueillir la réalisation d'aires de co-voiturage ou de parkings relais.



Une fonction urbaine spécifique intitulée « secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public », a été créée excluant toutes destinations de constructions autres que les équipements. Cette fonction a été mise en place autour des pôles d'équipements structurants du territoire mais également d'équipements isolés en espace urbain s'il n'était pas prévu sur la durée du PLUi une requalification de l'espace, afin de garantir une maîtrise foncière des porteurs de projet sur ces espaces.

Autorisé	Autorisé sous condition *	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement <p>Uniquement les locaux de gardiennage et logement de fonction compris dans le volume du bâtiment d'activité et limités à 50m².</p>	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

165

par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques. Ces secteurs permettront la mise en place de projets de développement d'équipements spécifiques en lien avec l'enveloppe foncière dédiée à cette vocation par le SCot et le PADD et détaillée dans le tableau du point spécifique aux équipements du chapitre 1.

PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Yffiniac
Salle Multifonction
De La Rue
D'armorique



1) Enjeux d'aménagement

Créer une salle multifonction pour répondre aux besoins des habitants d'Yffiniac.

2) Programmation

Echéancier	Moyen terme
Vocation	Équipement
Superficie	0.89 ha
Densité	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
Nombre minimum de logements sociaux à créer	0

3) Principes d'accès et de desserte

L'accès au site se fera par la rue d'Armorique via le parking déjà existant.

4) Principes urbanistiques et architecturaux

La salle devra s'insérer harmonieusement dans son environnement de par sa forme et son gabarit.

5) Principes paysagers et environnementaux

Les haies et alignements d'arbres seront préservés le long des limites Nord et Est de la parcelle. La limite séparative à l'Est pourra être plantée afin d'assurer un espace tampon paysager avec la bretelle d'accès à la N12.



PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Yffiniac

Salle Multifonction De La
Rue D'armorique

△ Accès principal
 — Haie paysagère à créer
 ou à conserver



Extrait d'une OAP à vocation équipement

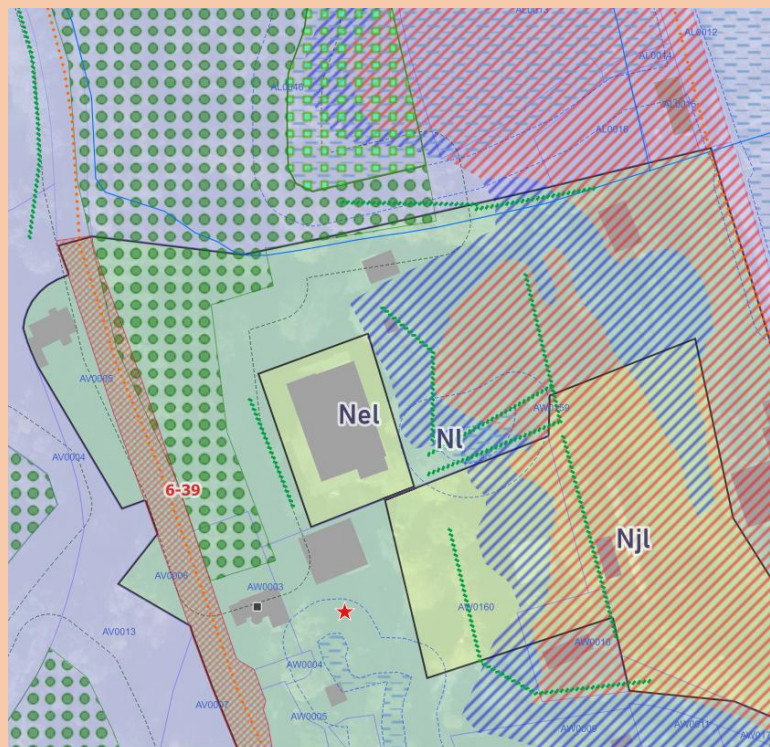
Des STECAL spécifiques aux équipements et adaptés aux différents projets et occupations du sol existantes ont également été mis en place dans le cadre du PLUi :

- Les zones Ae et Ne/Nel, dédiées aux équipements collectifs et d'intérêt général isolés en zone A et N. Plusieurs secteurs ont été positionnés sur le plan de zonage pour des équipements existants ou des projets à réaliser sur la durée du PLUi. Une annexe au présent rapport de présentation détaille l'ensemble des projets portés par des STECAL Ae/Ne et leur équivalent Ael/Nel sur les communes littorales.

Extrait du règlement des zones Ne (équivalent pour Ae)

Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Ne à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.



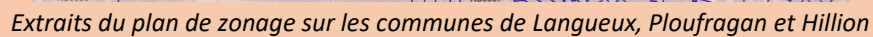
STECAL Nel à Langueux

- Les zones Ajf/Nj/Njl, liées à des jardins familiaux et espaces publics naturels localisés majoritairement en milieux urbains. Ces secteurs offrent des droits à construire limités pour permettre les aménagements légers de ces espaces (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin ...).

Extrait du règlement de la zones Nj

Les constructions, les extensions des constructions existantes, aménagements légers, occupations du sol et travaux et installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation de parcs et jardins (cheminements, aire de jeux, mobilier urbain...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions autorisées et leurs extensions ne doivent pas dépasser une superficie totale et cumulée de 50 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière.



- Extraits du plan de zonage sur les communes de Plédran et Hillion*

AXE 5 DU PADD : LE RAYONNEMENT REGIONAL DE L'AGGLOMERATION

Saint-Brieuc Armor Agglomération est un bassin d'emplois structurant à l'échelle du nord de la région Bretagne et le principal bassin d'emploi des côtes d'Armor. Afin de prendre en compte la diversité des secteurs d'activités économiques et préserver l'attractivité du territoire, les orientations suivantes ont été traduites dans les pièces réglementaires du PLUi :

- Renforcer les équipements, services et infrastructures d'envergure départementale et régionale,
- Rééquilibrer l'aménagement commercial tout en confortant l'aire de chalandise élargie de l'Agglomération,
- Soutenir l'agriculture locale, les activités de pêche et de conchyliculture, leurs filières économiques,
- Renforcer la base productive de l'Agglomération par une structuration des sites économiques industriels et artisanaux,
- Inscrire la "Destination de Saint-Brieuc" dans le réseau touristique breton.

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

Au travers du PADD l'Agglomération a souhaité promouvoir des équipements, services et infrastructures structurants existants ou en projet à l'échelle de l'ensemble du territoire. Ces éléments mentionnés sont les suivants :

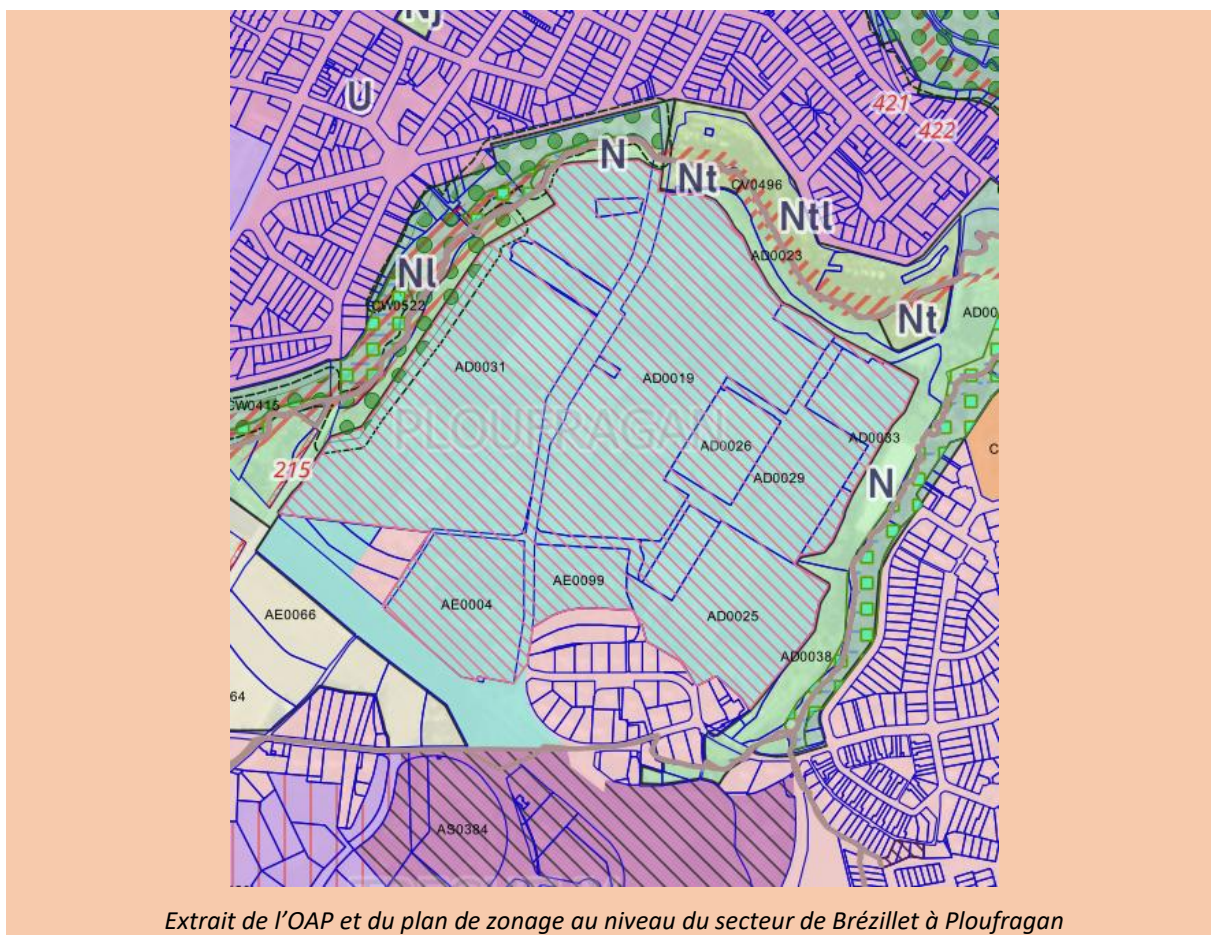
- Le pôle Brézillet (secteur palais des congrès) ;
- Le campus Grand Mazier, en complémentarité avec les sites du CNAM, Avipole et Campus de l'artisanat et des Métiers à Ploufragan ;
- Zoopôle ou « biotechnopôle d'Armor » (recherche, formation ou transfert de technologie vers les entreprises) ;
- Les gares de Saint-Brieuc, les haltes ferroviaires d'Yffiniac et de La Méaugon ;
- Compléter le réseau routier régional et départemental par le prolongement du contournement sud-ouest (tronçon Merlet - Sépulcre).

Le pôle Brézillet est inscrit dans une fonction urbaine spécifique sur le plan thématique mixité des fonctions intitulé secteur à vocation de loisirs. L'objectif avec la création de cette fonction étant d'ouvrir des droits à construire spécifiques mais cadrés pour permettre la requalification de ce secteur localisé en entrée de ville sud de Saint-Brieuc et disposant déjà d'une accroche avec le palais des congrès et des équipements sportifs notamment.

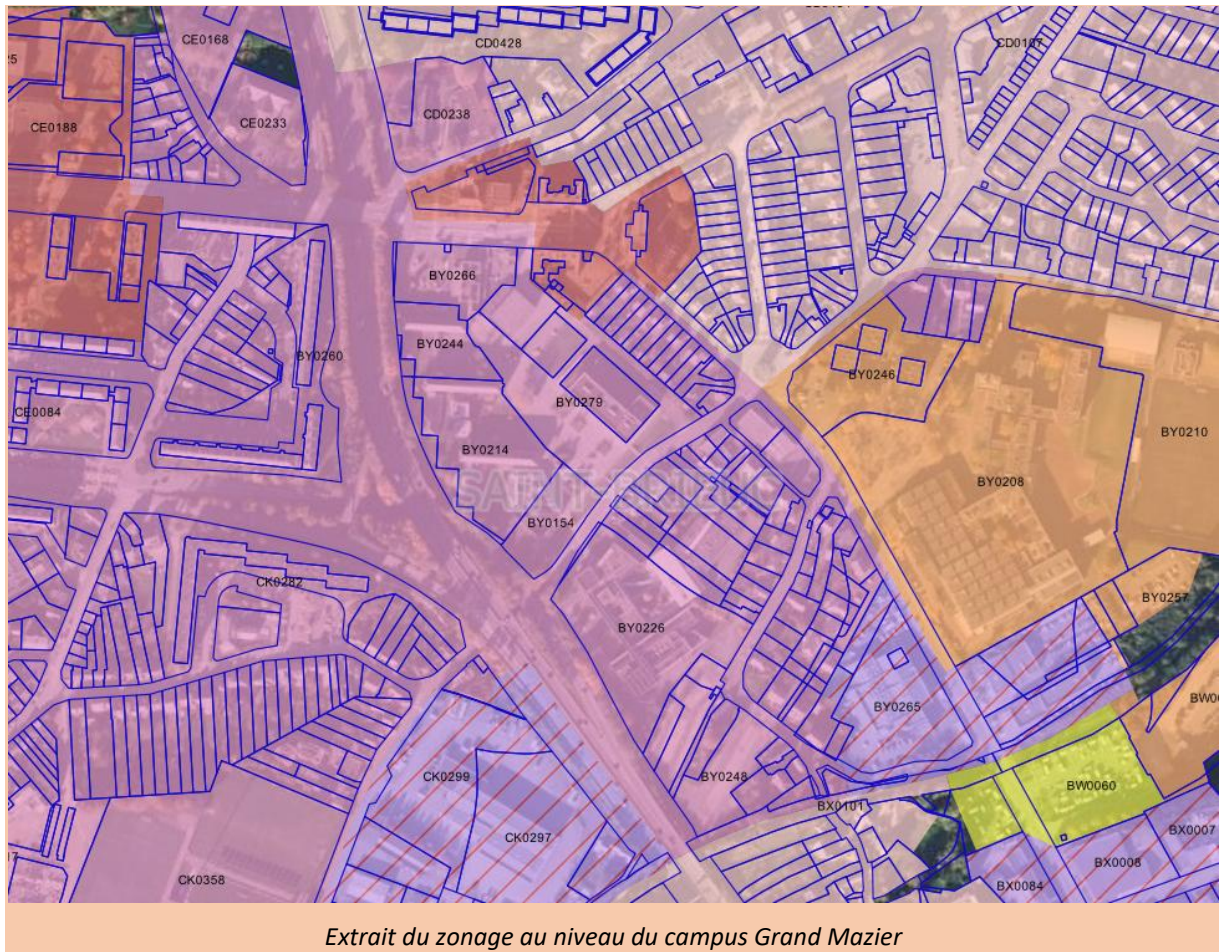
Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs ▪ Salles d'art ou de spectacle Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre de congrès et d'exposition Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restauration 	Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Sous réserve d'être liée à une activité relevant des vocations de loisirs, culturel, sports et divertissements.</p> Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureau <p>Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</p>	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement ▪ Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignements, de santé ou d'action sociale ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

Extrait du règlement de la fonction urbaine à vocation de loisirs

Une OAP vient également cadrer les futures constructions et l'organisation générale de l'espace (accès, caractéristiques urbaines et architecturales et principes environnementaux et paysagers).



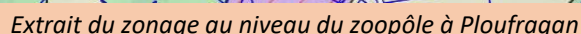
Le campus du Grand Mazier localisé au sein de la tâche urbaine de Saint-Brieuc s'inscrit au sein de la zone U en limite de la mixité des fonctions intermédiaire autorisant l'ensemble des destinations de constructions nécessaires au confortement de la vocation enseignement supérieur du site. Un secteur de mixité des fonctions renforcée est également localisé en limite nord du campus pour maintenir une centralité commerciale de proximité.



Le zoopôle localisé sur la commune de Ploufragan fait l'objet d'une fonction urbaine spécifique pour répondre à ses besoins spécifiques :

- Les équipements d'enseignement supérieur et administrations autorisés sans condition ;
- Les constructions à destination d'industrie, entrepôt et bureaux, s'ils sont liés aux activités du technopôle ;
- Les commerces et activités de service également sous conditions dans le cadre de la stratégie portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération et le SCoT (*cf point suivant*).

Une extension est également prévue en zone 1AUyt et s'inscrivant au sein de l'emprise actuelle du technopôle. Celle-ci a vocation de permettre le confortement de cet équipement/pôle d'activité structurant à l'échelle de l'Agglomération. Ce secteur de projet correspondant à la dernière tranche de la ZAC Beaucemaine, dispose de prescriptions architecturales et paysagère spécifiques garantissant un aménagement qualitatif de l'espace.



Comme précisé auparavant la gare de Saint-Brieuc (pôle d'échanges multimodal) fait l'objet d'un positionnement en zone de mixité des fonctions renforcée pour conforter son positionnement stratégique et également sa multifonctionnalité. Des OAP sectorielles sont également prévues pour aménager les abords de la gare, faisant également office d'entrée de ville et d'agglomération, et permettre une bonne réorganisation des transports au niveau de ce nœud intermodal. Ces OAP permettront également la création d'un paysage urbain agréable pour les piétons et adapté au réchauffement climatique.

PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Saint-Brieuc

PEM Sud

OAP n° 23 - 11



Programmation

Échéancier	Court terme
Vocation	Mixte
Superficie	1,16 ha
Densité minimale	80 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	92
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

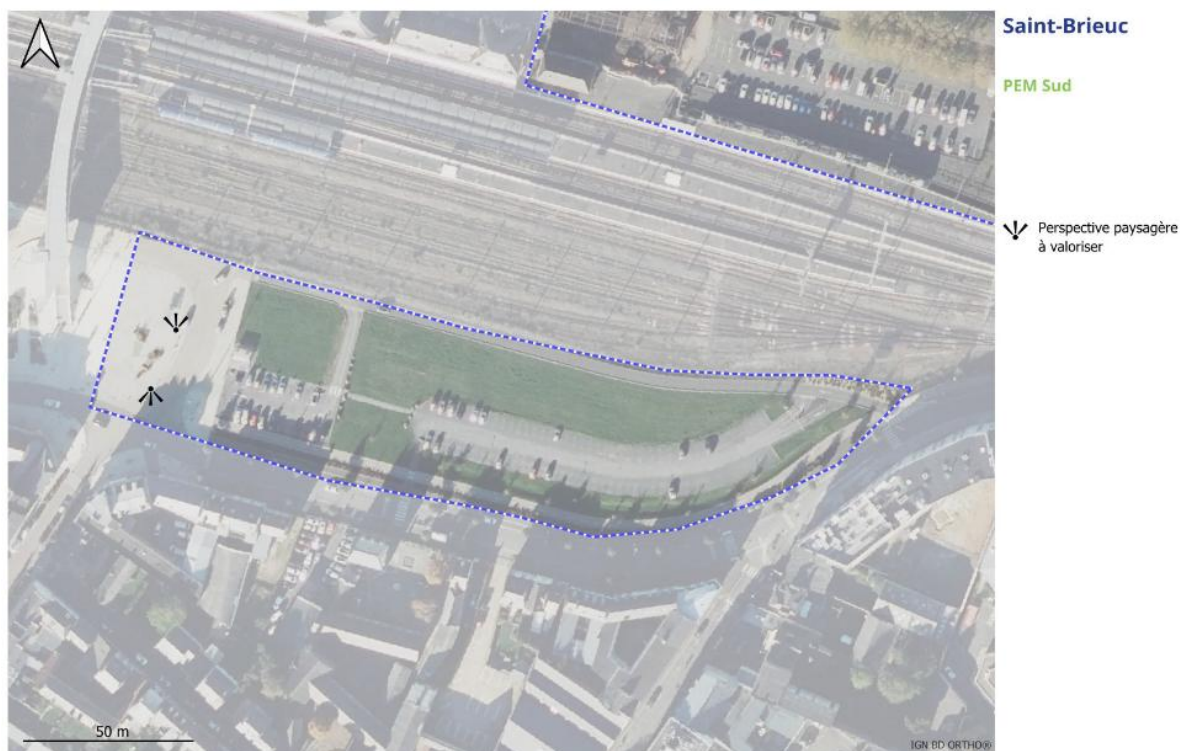
1) Enjeux d'aménagement

Contribuer à mettre en valeur l'entrée de ville et le quartier de la gare.
Rendre compatible l'optimisation du réseau de transport en commun et la création d'un paysage urbain agréable pour le piéton, adapté au réchauffement climatique (infiltration des eaux pluviales, îlot de fraîcheur).

Intensifier les fonctions dans le secteur gare, entrée de ville, sans concurrencer l'offre existante (habitat ou tertiaire).

Ancrer une cohérence en termes d'activités tertiaires autour de la gare.

PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Extrait des OAP de la commune de Saint-Brieuc au niveau du pôle d'échange multimodal de la gare

La halte ferroviaire de la Méaugon a fait le même choix que Saint-Brieuc en prolongeant le secteur de mixité des fonctions renforcée du bourg mais sans OAP spécifique pour cadrer l'aménagement. La halte ferroviaire d'Yffiniac est localisée en mixité des fonctions sommaire, elle n'est pas considérée comme une centralité communale mais un équipement dont il est nécessaire de requalifier les abords. C'est dans ce sens qu'une OAP a été dessinée autour de la gare actuelle avec pour objectif de faire muter le site d'activité frigorifique vers une vocation d'habitat. Cette OAP permettra de requalifier la façade nord de la gare et ainsi rendre possible la connexion piétonne entre les quartiers d'habitat existants et futurs et la halte ferroviaire.

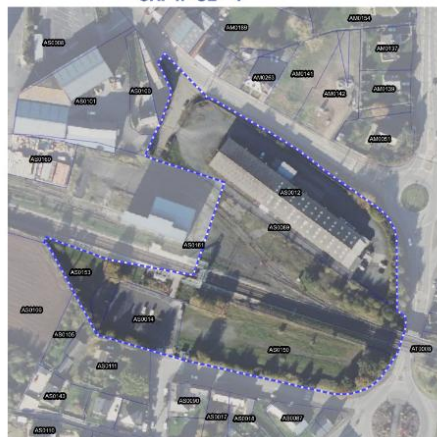
PLUI de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Yffiniac

La Gare d'Yffiniac

OAP n° 32 - 4



Programmation

Échéancier	Long terme
Vocation	Habitat
Superficie	2,16 ha
Densité minimale	22 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	47
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	15

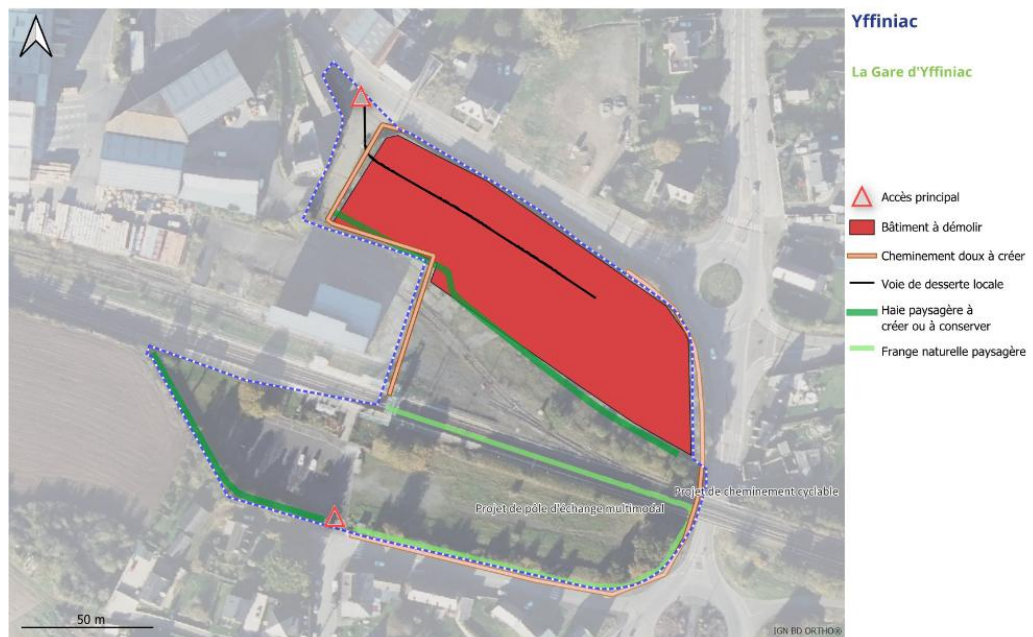
1) Enjeux d'aménagement

Objectif de mutation du site d'activité frigorifique vers une vocation d'habitat permettant de requalifier la façade nord de la gare et ainsi rendre possible la connexion piétonne entre les quartiers d'habitat existants et futurs et la halte ferroviaire.

Séparer les usages économiques conservés sur le site des usages d'habitat et d'espace public. L'aménagement d'un parvis au nord permettra d'identifier ce nouvel accès à la halte ferroviaire.

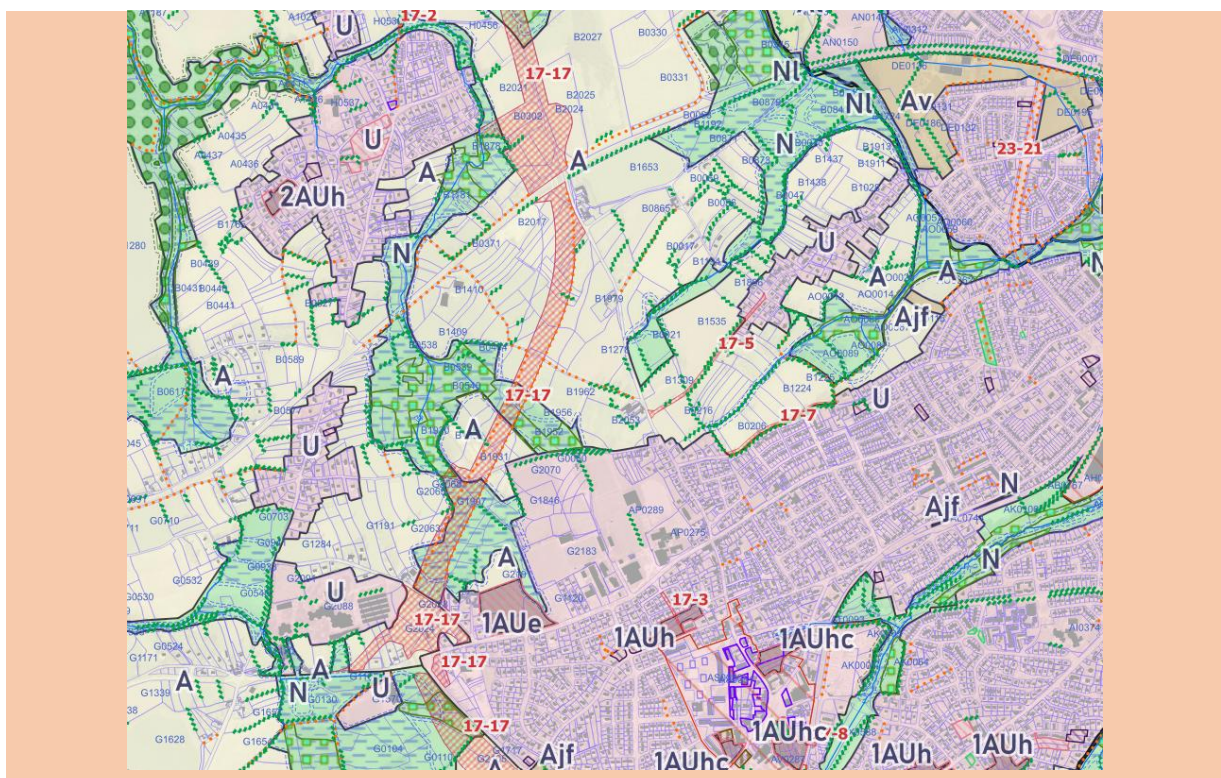
Partie Sud : projet de la SNCF pour la création d'un pôle d'échanges multimodal (location de vélos, abris de vélo, infrastructure de recharge de véhicules électriques...).

Le projet devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux.



Extrait de l'OAP délimitée au niveau de la gare d'Yffiniac

Pour assurer la complétude du contournement sud de Saint-Brieuc, l'Agglomération, dans le cadre du PLUi a souhaité maintenir les emplacements réservés permettant la finalisation des ouvrages (tronçon Merlet - Sépulcre). La concrétisation de ce projet est attendue afin de délester la RN 12, conforter la RD 222 et désenclaver le secteur littoral nord. En matière d'urbanisme, cet axe est considéré comme un axe de déplacement et non une voie sur laquelle adosser un développement urbain. Ainsi, il n'est pas prévu de nouvelle zone économique ou commerciale le long de ce futur axe, conformément au DDO du SCoT. Par ailleurs, la finalisation du développement du quartier des Plaines Villes (ancienne piste de l'aérodrome et faisant l'objet d'une zone AU et d'une OAP) est maîtrisée dans le temps et dans l'espace et ne vient pas en bordure immédiate du tracé de l'axe routier.



Extrait du plan de zonage au niveau du dernier tronçon du contournement

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

Conformément aux dispositions du SCoT sur l'aménagement commercial, aucune surface en extension à vocation commerciale (zones AU) n'est prévue par les documents graphiques du PLUi.

Afin de prendre en compte le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT du syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc qui flèche notamment l'implantation des commerces sur le territoire, l'intercommunalité a travaillé sur les deux implantations possibles des commerces.

L'implantation préférentielle en centre-bourg/centre-ville

Afin de traduire les périmètres d'implantation préférentielle des commerces (centralités) définis par le SCoT, le PLUi a fait le choix de définir une fonction urbaine spécifique « secteur de mixité des fonctions renforcées » qui est le seul espace qui accepte l'implantation de nouveaux commerces quelle que soit leur taille.

Il est également à noter que l'extension des commerces existants en dehors du secteur de mixité des fonctions renforcées n'est pas autorisée.

Des adaptations mineures par rapport aux centralités prévues par le SCoT ont pu avoir lieu pour intégrer des commerces ou des potentiels développement de commerce (en cours ou à venir) et sont détaillées dans la traduction réglementaire de l'axe 1 du présent chapitre. Dans tous les cas, ces choix sont portés par les communes et l'Agglomération, dont la volonté politique était de ne pas bloquer d'éventuels projets de création ou d'agrandissement de commerce tout en restant en compatibilité avec le SCoT (NB : réglementairement le SCoT localise et le PLUi délimite à la parcelle).

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat (destiné à la vente de biens) et Commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Cuisine dédiée à la vente en ligne Bureau Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public 	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Entrepôt Les entrepôts dédiés à la logistique commerciale d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m². Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt (autres que ceux dédiés à la logistique commerciale) Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Équipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public 	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. <ul style="list-style-type: none"> Bureau Sous condition d'être lié et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Cuisine dédiée à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Extrait des destinations/sous destinations autorisées /

interdites en secteur de mixité des fonctions renforcée et sommaire

Une OAP thématique centralité et commerces vient apporter des précisions complémentaires aux dispositions du règlement écrit sur plusieurs thématiques :

- L'implantation des équipements services et administrations, afin d'avoir une répartition équilibrée et adaptée aux différents échelons de l'armature territoriale de l'Agglomération ;
- Distinguer la centralité majeure de Saint-Brieuc comme définit par le SCoT qui a vocation à accueillir des fonctions stratégiques et structurantes par rapport aux centralités de l'Agglomération et du SCoT. Les principes de l'OAP thématique permettent d'atteindre cet objectif réglementairement.
- Les autres centralités ont vocation à être confortées en lien avec le règlement écrit dans leur multifonctionnalité.

Toujours dans l'optique de renforcer les centralités du territoire, le règlement graphique spatialisé des périmètres de diversité commerciale à protéger ou à développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. L'objectif poursuivi par cette prescription étant d'empêcher au sein de ces espaces le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Ainsi 306 îlots de diversité commerciale sont délimités au plan de zonage au sein des centralités du territoire.

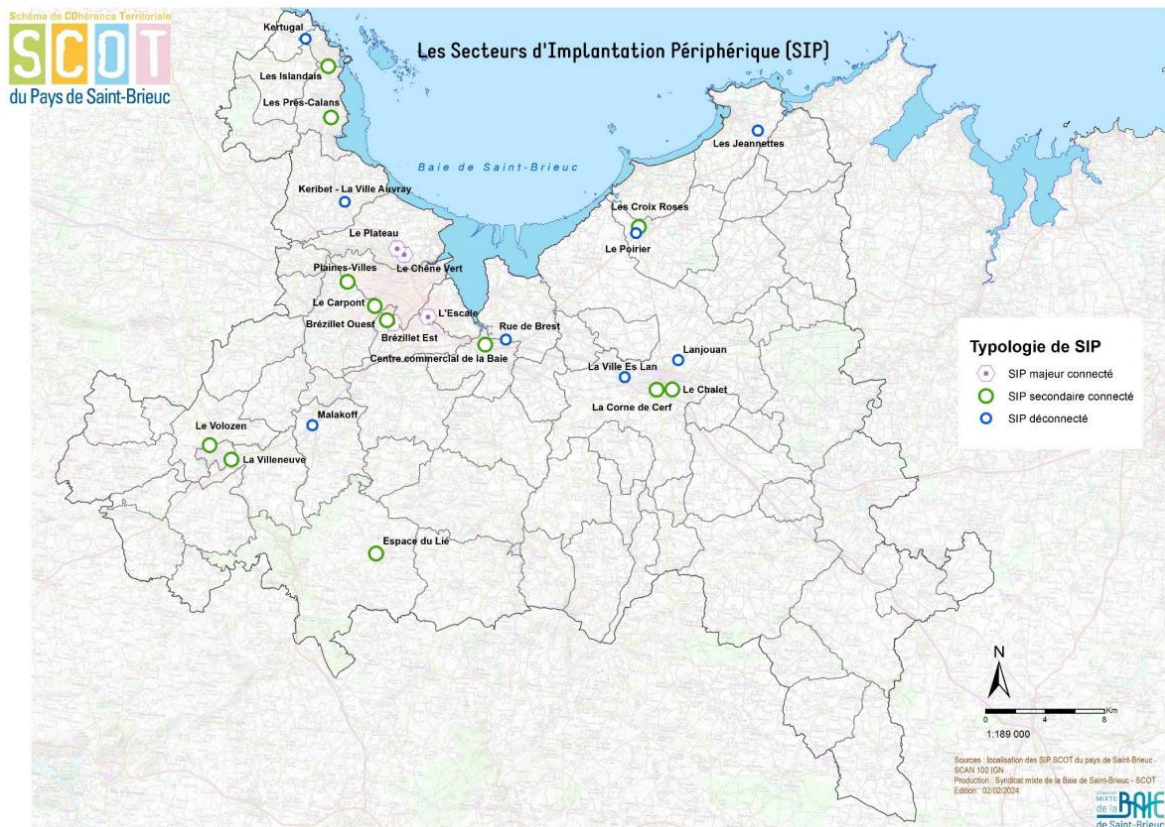
Extrait de l'article 1-2 du règlement écrit de la zone U

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « périmètre de diversité commerciale ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

L'implantation en zone périphérique

Le SCoT du syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc localise également les secteurs d'implantation périphérique du commerce en définissant trois catégories (cf carte ci-après) :

- Les SIP majeurs connectés ;
- Les SIP secondaires connectés ;
- Les SIP déconnectés.



Extrait du DOO du SCoT

Le PLUi délimite ces secteurs à la parcelle en créant trois fonctions urbaines différentes répondant trois catégories de SIP du SCoT. La différence étant que les SIP connectés majeurs et secondaires permettent la densification par de nouveaux commerces sous réserve que ces commerces représentent une surface de plancher supérieure à 400 m² et respectent les conditions fixées dans l'OAP thématique centralités-commerce alors que les SIP déconnectés interdisent toute nouvelle implantation de commerce car trop éloignés des zones d'habitat.

La distinction entre SIP connecté majeur et secondaire se faisant sur certaines destinations autorisées sous condition ou interdite à savoir :

- La sous-destination cinéma uniquement autorisée sous condition pour les SIP majeurs. Certains SIP majeurs comprennent des cinémas et le règlement écrit autorise leur extension limitée de 30%.
- L'entrepôt autorisé au sein des SIP majeurs alors que les SIP secondaires ne permettent que l'implantation d'entrepôt de faible superficie (moins de 2000 m² de surface de plancher) dans une logique de hiérarchisation des SIP et d'adaptation des besoins en logistique.

Pour le reste les SIP connectés autorisent les destinations liées au tourisme à savoir hôtels et autres hébergement touristique sans condition particulière dans une logique de développement de la multifonctionnalité des zones. C'est pour cette raison que les constructions à destination d'industrie et les équipements sportifs sont également autorisés sans condition.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Hôtels Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Equipements sportifs Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Cuisine dédiée à la vente en ligne 	Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et Commerce de détail. Uniquement les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En plus des conditions définies pour artisanat et commerce de détail, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition. <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Uniquement les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes : Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition

Extrait des destinations/sous destinations autorisées / interdites en SIP connecté majeur et secondaire

A contrario, les SIP déconnectés ont une moins grande diversité de droits à construire et aucune possibilité de nouveaux commerces en dehors des extensions pour mises aux normes. L'objectif visé étant une non-croissance des surfaces commerciales sur ces espaces. Le PLUi encourage même par les destinations qu'il autorise (cf *tableau ci-dessous*) une mutation non commerciale de ces espaces.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Equipements sportifs Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Cuisine dédiée à la vente en ligne 	Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et Commerce de détail. Seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition

Extrait des destinations/sous destinations autorisées / interdites en SIP connecté majeur et secondaire

La délimitation de ces SIP à la parcelle suit les localisations définies par le SCOT sur la carte ci-dessus.

Concernant les divergences de périmètres des SIP entre les cartes du DOO et les règles graphiques du PLUi, un seul périmètre de SIP diffère dans le cadre du PLUi, à savoir le secteur de la Rue de Brest à Yffiniac-Hillion, pour

tenir compte de la réalité du terrain et d'un espace mêlant une mixité de fonctions entre commerce et autres activités économiques. Cependant, dans le règlement rattaché à cette zone considérée comme un SIP déconnecté et comme explicité ci-avant, les possibilités de nouvelles implantations sont interdites, dans l'esprit du DAAC du SCOT qui vise à contraindre le développement des zones commerciales périphériques déconnectées et à encourager leurs mutations.

Par ailleurs, le secteur de Keribet (Pordic) a été classé en SIP secondaire connecté dans le PLUi alors que le SCOT le classe en SIP secondaire déconnecté. Il a en effet été considéré que ce secteur répond aux caractéristiques d'un SIP connecté tel que défini dans le SCOT : sa continuité du secteur d'habitat, sa connexion routière, sa desserte et son dynamisme commercial justifient de classer ce secteur en SIP connecté et de le scinder avec le PAE de la Ville Auvray qui a, quant à lui, bien été classé en SIP déconnecté dans le PLUi. En effet, on observe une différence nette d'usages, de fonctionnalité, de structuration et de potentiels de mutabilité entre les deux secteurs. Le secteur de Keribet est un espace à vocation commerciale. De plus, les projets de développement à venir de la commune et la démographie constatée sur le secteur obligent à conforter le pôle commercial existant en sus de la centralité avec lequel il est complémentaire.

L'OAP thématique centralité et commerce vient également apporter des précisions supplémentaires sur l'implantation des commerces au sein des SIP en reprenant les orientations du DAAC du SCOT et la charte commerciale de l'Agglomération votée en 2023. Comme pour les centralités, les principes visent à compléter les dispositions du règlement écrit notamment en définissant le commerce (précision sur les typologies incluses et exclues des dispositions de l'OAP) avec une précision plus importante que dans le cadre du règlement écrit limité aux destinations définies par le code de l'urbanisme. L'OAP précise ensuite, en fonction de cette définition, les conditions d'implantation de nouveaux commerces au sein des SIP (non-croissance des grandes surfaces alimentaires, équipement à la personne, objectif de désimperméabilisation préalable, etc.). D'autre part cette OAP apporte des précisions supplémentaires sur l'aménagement qualitatif des SIP relatif à l'implantation de nouveaux commerces (qualité architecturale, économie d'énergie, optimisation du foncier, ...).

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

Les outils déployés dans le cadre du PLUi pour prendre en compte toutes les formes d'agriculture

Le PADD met en exergue la volonté de préserver les outils et ressources agricoles en particulier le foncier (foncier, exploitation agricole, etc.). L'activité agricole est très présente sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération et participe à l'économie locale (emplois et filière agro-alimentaire), mais aussi à la préservation des espaces et paysages. C'est pour cela que le PLUi a veillé à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- Classant l'intégralité des sièges et sites agricoles en zone A (données issues du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture en 2019) pour permettre le développement des exploitations. Cette délimitation prévoit également une marge permettant la création et/ou l'extension de constructions agricoles. Il est également à signaler que même dans le cas d'une zone protégée réglementairement, les exploitations ont été détournées en zone A.
- Limitant la consommation d'espace par rapport à l'analyse de la consommation passée ;
- Respectant les périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones U et notamment dans le choix des zones AU et des STECAL ;
- Encadrant les droits à construire pour les tiers en zone agricole, conformément aux dispositions prévues par la CDPENAF et la charte agricole signée entre l'Etat, l'AMF22 et la chambre d'agriculture des Côtes d'Armor et en maîtrisant l'identification et le classement de zones U en campagne.

Extrait de l'article 1-1 du règlement écrit de la zone A

Seules les habitations existantes en zone A à la date d'approbation du PLUi (26/06/2025) peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone A, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

Pour les extensions (conditions cumulatives) :

- *l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi (26/06/2025), et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;*
- *dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol,*
- *sans aboutir à la création d'un nouveau logement.*

Pour les annexes (conditions cumulatives) :

- *la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;*
 - *la superficie totale et cumulée des nouvelles annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (26/06/2025) ;*
 - *les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.*
- Favorisant la diversification des activités agricoles pour la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles sous réserve qu'elle soit le prolongement d'un acte de production agricole. Les activités touristiques sont également autorisées mais strictement encadrées par le règlement écrit de la zone A.

Extrait de l'article 1-1 du règlement écrit de la zone A

Diversification de l'activité agricole :

Les constructions et installations ou le changement de destination de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Diversification de l'activité agricole lié à l'hébergement touristique :

Les extensions mesurées des constructions existantes et les changements de destination pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole sont autorisés, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- *pour les changements de destination de bâti(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentant une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale ;*
- *l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur ou à proximité immédiate du site d'exploitation ;*

- *l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ;*
- *ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;*
- *la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ;*
- *dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi (26/06/2025).*

La pratique du camping à la ferme soumises à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme **et les aires naturelles de camping** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

- Permettant l'extension des bâtiments agricoles isolés en zone N. Pour rappel conformément aux critères évoqués ci-dessus l'ensemble des sièges d'exploitation agricole sont localisés en zone A.

Extrait de l'article 1-1 du règlement écrit de la zone N

Les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

Le PLUi permet également la création de logements de fonction agricoles sous des conditions strictement définies notamment de nécessité de présence permanente sur l'exploitation.

Les possibilités de constructions à vocation agricole sont également encadrées de manière plus spécifique en zone AI (zone agricole des communes littorales). Les droits à construire suivent les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme qui précise que :

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

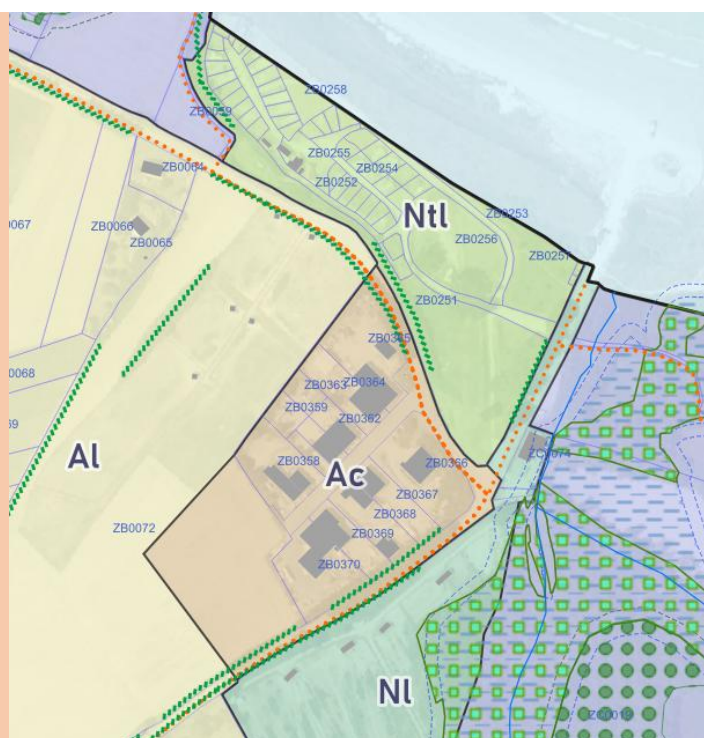
Le PLUi a également permis l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Cet inventaire est essentiel pour permettre la valorisation du patrimoine bâti en campagne qui avait une fonction agricole par le passé et qui aujourd'hui n'a plus vocation à assurer cette fonction. Le repérage s'est fait selon les critères suivants (*méthodologie précisée dans la traduction réglementaire de l'axe 2*) :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- Bâtiment présentant une emprise au sol d'au moins 40 m² ;

- Si changement vers la destination habitation, bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 100 mètres.
- Ce changement de destination doit également offrir la possibilité de pouvoir préserver une intimité suffisante entre le logement qui pourrait être créé et les voisins proches. Ex : anciens bâtiments agricoles imbriqués avec les logements dont ils dépendaient.

En plus de ces dispositions des typologies d'agriculture spécifiques ont nécessité la mise en place d'un zonage spécifique dans le cadre du PLUi pour permettre d'adapter les droits à construire à ces activités :

- La conchyliculture présente sur la frange littorale a nécessité la mise en place de trois outils spécifiques. En premier lieu la mise en place d'un zonage Ac : celui-ci à vocation de permettre le confortement d'un parc d'activité mytilicole présent au nord de la commune d'Hillion. Cet espace fait l'objet d'une possibilité d'extension sur la parcelle ZB0072 représentant une superficie de 1,2 ha et qui doit permettre une réponse aux besoins de développement de cette activité structurante et emblématique de la baie de Saint-Brieuc ainsi que la création d'une plate-forme de ressuyage des algues vertes (projet d'intérêt général et de salubrité publique, nécessitant d'être localisé à proximité immédiate des lieux de prolifération et d'arrivée des algues sur la côte). A noter également qu'une zone Ao est prévue au plan de zonage pour une activité conchylicole de moindre envergure localisée à Tréveneuc au niveau de la grève Saint-Marc.



Extrait du plan de zonage au niveau de la zone d'activités mytilicoles d'Hillion

Extrait de l'article 1-1 du règlement écrit de la zone A pour la zone Ac

•
 Dans le respect de de la Loi littoral, et notamment des articles L121-4 et L121-10 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sous réserve d'être liées aux activités

de cultures marines et de pêche.

Les installations, aménagements et travaux liés aux activités de cultures marines et de pêche et notamment :

- *Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;*
- *L'entretien des claires.*

Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de cultures marines et de pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.

Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité civile sous réserve que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative. **Extrait de l'article 1-1 du règlement écrit de la zone A pour la zone Ao**

Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (26/06/2025), sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de l'activité conchylicole et de la pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (26/06/2025).

Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchyliques et de la pêche sont autorisés et notamment :

- *Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;*
- *L'entretien des claires.*
- Une zone Av est également prévue au plan de zonage pour permettre le développement de l'agriculture urbaine au sein des tissus urbains bâtis ou en extension de ceux-ci. Les droits à construire ont été adaptés au contexte urbain de ces espaces avec des hauteurs limitées à 6 mètres, l'interdiction de la réalisation de logements de fonction et la possibilité de recourir à des matériaux de fortune si l'ensemble ne dégrade pas le paysage urbain. Au global une quinzaine de zones Av sont répertoriées au plan de zonage. L'objectif retenu par les élus étant de répondre à un besoin de requalification de certains interstices bâtis pour le développement d'une agriculture urbaine majoritairement maraîchère et permettant la mise en place de circuits courts alimentaires.



Exemples de zone Av sur les communes de Saint-Brieuc (espace du service des espaces verts de la Mairie) et Ploufragan

Extrait de l'article 1-1 du règlement écrit de la zone A pour la zone Av

Les constructions, installations, ouvrages et changement de destination à destination agricole, qu'ils soient ou non portés par un agriculteur.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages qu'ils soient ou non portés par un exploitant agricole.

Les logements de fonction sont interdits au sein de la zone Av.

Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUi. Ces enjeux et orientations sont consignés dans le PADD. Ce dernier accorde une place première au maintien des activités agricoles et à leur développement en tant que ressource pour le territoire.

La sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle, économique et d'équipements a donc fait l'objet d'une attention particulière et détaillée. Les élus du territoire, dans leurs choix de développement, se sont positionnés au regard des enjeux agricoles inhérents à leurs communes.

La prise en compte fine des interactions entre l'agriculture, l'urbanisme et les projets a nécessité de disposer de données agricoles générales pour chaque commune. Aussi, le diagnostic agricole, formalisé par la chambre d'agriculture en 2019 a permis d'asseoir la stratégie de développement du territoire sur des données factuelles :

- Les sièges d'exploitation en activité et les sites de production secondaire avec renseignement sur le type d'activité agricole ;
- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériel/stockage.

Ces données ont permis de formaliser des choix en matière de stratégie de développement sur les espaces consommateur d'espaces NAF en limitant les secteurs de projet sur des parcelles exploitées et à proximité de sites d'exploitation.

Ces données sont complétées d'une connaissance des destinations des sols au regard du dernier Registre Parcellaire Graphique (RPG) disponible, défini à partir des déclarations PAC effectuées par les agriculteurs. Pour

évaluer l'impact potentiel des projets d'aménagement sur les exploitations agricoles, une seconde analyse a donc été engagée à partir du RPG afin de mesurer les impacts agricoles sur les parcelles déclarées comme cultivées.

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, la mesure de l'impact effectif sur l'agriculture consiste tout d'abord à mobiliser les informations rassemblées :

- Quelles sont les exploitations potentiellement impactées (proximité des bâtis agricoles par rapport au projet d'aménagement) ?
- Quel est le mode d'occupation du sol par l'agriculture (au regard du Registre Parcellaire Graphique) impacté potentiellement par la zone de projet ?

Une analyse à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire ayant des projets d'urbanisation (zone AU délimitée au plan de zonage) a été réalisée par traitement géomatique. Cette analyse a été effectuée en croisant les différents items cités ci-dessous :

- Localisation des sièges d'exploitations et périmètres liés ;
- Secteurs de projet (OAP) définis au plan de zonage ;
- Le Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Cette analyse s'accompagne également d'un bilan des surfaces impactées par des sites de projet.

Au total, toutes vocations confondues se sont 124 hectares de surfaces déclarées au RPG qui sont impactées par des zones AU (sur un total de 257 ha de zones AU identifiées au plan de zonage). Sur ces 124 ha, ce sont 72 ha qui sont localisés en zone 1AU. L'habitat est la destination qui impacte le plus les surfaces agricoles avec une superficie de 60,7 ha de zones à urbaniser à vocation habitat, localisées sur des espaces identifiés au RPG.

En termes de cultures, ce sont les cultures de blé tendres et maïs grain et ensilage qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation (respectivement 21 ha et 43 ha). Les prairies permanentes (14,6 ha), et temporaires (7.06 ha) et légumes ou fleurs (12 ha) sont également concernées mais dans une moindre mesure.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des types de cultures impactées.

Type de zones	Autres céréales	Blé tendre	Colza	Divers	Fourrage	Légumes ou fleurs	Maïs grain et ensilage	Orge	Prairies permanentes	Prairies temporaires	Protéagineux	Ver-gers	Total général
1AUe							7,75	0,52	0,25				8,52
1AUh	0,45	4,24	0,42	0,23	2,04	2,94	13,69	2,25	5	3,05	1,32		35,63
1AUhc									0,31				0,31
1AUy							2,29		0,65				2,94
1AUyps	3,01	3,18	1,93						0,89				9,01
1AUypsu						3,93		6,34					10,27
1AUyt		1,28					3,85		0,12				5,25
2AUe	0,49	0,73				0,99	3,17		2,68	1,65			9,71
2AUh	2	2,63	0,2		0,93	2,15	10,43	1,23	3,84	1,25		0,11	24,77
2AUy	2,48	9,01		0,08			2,17	1,16	0,9	1,11	0,91		17,82
Total général	8,43	21,07	2,55	0,31	2,97	10,01	43,35	11,5	14,64	7,06	2,23	0,11	124,23

18 zones AU intersectent des enjeux agricoles (zones tampons de 100 mètres autour des sièges d'exploitation sur la base des données de la Chambre d'Agriculture) dont 1 zone intersectant directement le périmètre d'un siège d'exploitation agricoles sur la commune de Saint-Brieuc.

Dans la majorité des cas les périmètres concernés s'insèrent directement au sein des enveloppes urbaines bâties ce qui n'aura pas pour effet d'accentuer la pression sur l'activité agricole comme c'est le cas pour les zones AU concernées sur les communes de Plérin, de Lanfains et du Bodéo (*cf extrait ci-dessous*).



Extrait du plan de zonage croisé avec les secteurs de projet sur respectivement les communes de Plérin, Lanfains et le Bodéo (en encadré bleu le périmètre des zones AU)

D'autres secteurs de projet en zone AU impactent des périmètres agricoles sur les communes :

- De Saint-Brandan, où une zone AU du PLU en vigueur fait l'objet d'un projet d'urbanisation à vocation habitat. Celui-ci a fait l'objet d'un sursis à statuer dans le cadre de l'élaboration du PLUi et le périmètre a été ajusté pour entrer dans les objectifs de modération de la consommation foncière.
- De le Foeil avec un secteur prévu en 1AUe pour l'extension du pôle d'équipement sportif de la commune. Le secteur se localise dans le prolongement du pôle déjà existant avec une échéance à court terme et l'aménagement de franges urbaines permettant de limiter les impacts sur l'activité agricole.



Extrait du plan de zonage croisé avec les secteurs de projet sur respectivement les communes de Saint-Brandan et Le Foeil (en encadré bleu le périmètre des zones AU)

Cinq secteurs économiques croisent avec des périmètres de 100 mètres agricoles. Deux d'entre eux à Ploufragan et Trémuson sont en zone 1AUy et ouvrables à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi. Les surfaces impactées par ces deux secteurs sont réduites et les principes d'insertion des futures constructions permettront de garantir un bon aménagement des franges urbaines. Les trois autres secteurs concernés sont en zone 2AUy avec des possibilités d'aménagement permettant de limiter les impacts, notamment pour les secteurs de Saint-Brandan et Tréveneuc. Le site de Languieux s'insère quant à lui au sein d'une zone d'activité existantes permettant d'envisager une non aggravation des impacts déjà existant.



Un secteur intersecte avec le périmètre d’une exploitation agricole sur la commune de Saint-Brieuc (*cf extrait ci-dessous*). La zone positionnée en 2AUh avec une échéance à long terme permettra la réalisation de logement au sein de l’enveloppe urbaine, tout en permettant d’attendre la fin de l’activité de maraîchage présente actuellement sur le site.



Extrait du plan de zonage croisé avec les secteurs de projet sur la commune de Saint-Brieuc (en encadré bleu le périmètre des zones AU)

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

Répartition de l'offre foncière à vocation économique

Le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'est fait le relais du SCoT et du schéma de gestion durable du foncier économique de SBAA en affirmant une nouvelle stratégie de développement et de structuration de l'offre économique du territoire. Ainsi, le PLUi s'est donné les moyens d'organiser sa stratégie autour de différentes fonctions urbaines distinctes reprenant les prescriptions du SCoT et les conclusions du schéma de gestion durable du foncier économique élaboré en 2022-2023 par l'Agglomération dans le but d'optimiser le foncier économique pour les 10 prochaines années.

En priorité, le développement d'une offre immobilière au sein des espaces déjà urbanisés où une plus grande mixité fonctionnelle est nécessaire notamment dans les zones mixtes à dominante résidentielle. Le règlement écrit permet les implantations nouvelles et les évolutions des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sous réserve de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. Ainsi les dispositions réglementaires des fonctions urbaines mixtes (renforcée, intermédiaire, sommaire et villages) admettent la possibilité d'évolution d'activités artisanales compatible avec l'habitat. Seul le secteur de hameau ne permet pas cette possibilité, partant du principe que la réglementation induite par la Loi Littoral pour les « secteurs déjà urbanisés », correspondant aux hameaux des communes littorales, ne permet pas de constructions nouvelles hors des seuls besoins liés à l'habitat et qu'il est nécessaire d'harmoniser cette réglementation à l'ensemble du territoire. Les implantations de constructions nouvelles à destination de bureau sont plus encadrées et recherchées au sein des centralités (secteur de mixité des fonctions renforcée et intermédiaire).

Les pôles productifs du territoire sont répartis en trois catégories (structurants, intégrés et supports) et correspondent aux pôles aménagés et gérés de manière à contribuer à la compétitivité des fonctions productives à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération. Pour traduire réglementairement cette architecture le règlement écrit a créé trois fonctions urbaines spécifiques spatialisées sur le plan thématique mixité des fonctions. Les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites permettent de répondre à la stratégie portée pour chaque échelon à savoir :

- Pour les pôles productifs structurants, correspondant aux ZAE les plus étendues du territoire, les plus éloignées des espaces résidentiels et qui doivent permettre l'accueil de grands établissements et le développement de fortes synergies, le règlement écrit vise à permettre l'implantation prioritairement de constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt.
- Les pôles productifs intégrés à l'enveloppe urbaine sont des pôles, en frange immédiate du cœur d'Agglomération, qui permettent d'accueillir des activités productives à plus forte valeur ajoutée grâce à la proximité avec des aménités urbaines et un niveau de connectivité fort en transport en commun et modes doux. Dans cette logique le règlement écrit intègre en plus des dispositions applicables aux pôles productifs structurants, la possibilité d'implantation de constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les pôles productifs supports sont des pôles de taille intermédiaire permettant d'offrir des solutions d'accueil et de développement adaptés aux activités productives de type supports (logistique, négoce, entretien, réparation, ...) avec un bon niveau de connectivité. Dans cette logique le règlement écrit permet uniquement les constructions à destination de commerce de gros, industrie et entrepôt.

L'ensemble des pôles productifs admettent également d'autres sous-destination sous condition et de manière très cadrée pour répondre à des besoins ponctuels (logement de fonction, showroom / magasin d'entreprise, bureau et restaurant d'entreprise) ainsi que les extensions de constructions existantes à destination d'activités de services (sauf pour les pôles intégrés où elles sont autorisées) et d'hôtels. Pour rappel dans une logique de respect de la stratégie commerciale impulsée par le SCoT, les constructions nouvelles de commerces, en dehors du commerce de gros, sont interdites.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Lieu de culte Equipements sportifs Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne 	Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> les extensions et l'aménagement des constructions existantes ; les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes ou dans le cadre d'un projet mixte, dans la limite d'un ratio maximal 80% de la surface de plancher du bâtiment dédiée aux bureaux. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Extrait de l'article 1-1 du règlement de la zone urbaine présentant les destinations et sous destination autorisées ou interdites pour respectivement les pôles productifs structurants, les pôles productifs intégrés et les pôles productifs supports

Les pôles de proximité ont vocation à répondre aux besoins des activités de petite production recherchant une implantation au plus près de leurs clients ou des lieux de résidence des employés, dans chaque partie du territoire de l'Agglomération, au plus près des espaces résidentiels. Le règlement écrit traduit réglementairement cette ambition en reprenant les dispositions des pôles productifs structurants et supports et en y intégrant une possibilité plus large pour les logements de fonction avec une possibilité d'extension de la construction limitée à 50 m². Les constructions autorisées sous condition sont les mêmes que pour les pôles productifs, toujours dans une logique de répondre à des besoins ponctuels, sauf pour les restaurants qui sont interdits, afin de ne pas pénaliser l'offre de centralité.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement : - les constructions et installations liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. - les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Restauration Cinéma Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Extrait de l'article 1-1 du règlement de la zone urbaine présentant les destinations et sous destination autorisées ou interdites pour les pôles de proximité

Pour le reste des fonctions urbaines spécifiques ont également été définies pour répondre à des besoins ponctuels :

- « Autre secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif » pour y intégrer les espaces hors ZAE correspondant à des activités ou regroupement d'activités isolées en milieu urbain ou agricole et naturel lorsque ceux-ci sont suffisamment importants pour répondre à la définition de la zone urbaine. Le règlement écrit de cette fonction a uniquement pour vocation le confortement les activités existantes et reprend le règlement des pôles de proximité mais interdit les activités de services et d'hébergement hôtelier afin d'éviter un changement de vocation du site.
- « Secteur du technopôle » dont la traduction réglementaire est évoquée à l'orientation « renforcer les équipements, services et infrastructure d'envergure départementale et régionale » de la traduction du présent axe 5 du PADD.
- « Secteur tertiaire » permettant de répondre aux besoins de zone d'activités ou partie de zone d'activités exclusivement tertiaires existantes et intégrées dans le tissu urbain notamment à Plérin et Langueux. Cette fonction a également été appliquée pour le siège d'une entreprise de services isolée à proximité de l'enveloppe urbaine de Ploufragan. Le PLUi prévoit uniquement de conforter l'offre tertiaire existante en périphérie des centralités : il n'est prévu aucune création de zone AU à vocation tertiaire.

Les autres dispositions réglementaires de la zone urbaine (volumétrie, implantation et aspect extérieur des constructions) visent à restreindre le moins possible les droits à construire au sein de ces espaces économiques dans un souci de plus grande densification de ces espaces. Pour rappel, l'Agglomération a prévu une enveloppe foncière réduite pour le développement économique et envisage un effort d'optimisation foncière des zones existantes ambitieux pour répondre à ces besoins sur la durée du PLUi en complément de l'enveloppe foncière.

Comme précisé dans le chapitre 1 du présent document énonçant la stratégie économique portée par

l'Agglomération, une enveloppe foncière de 86 hectares est programmée. Sa délimitation à la parcelle et la répartition par commune est détaillée ci-dessous et représente 82,8 hectares de zones 1AUy (pouvant comprendre des sous secteurs) ou 2AUy ainsi que des STECAL à vocation économique. Les zones 1AUy ont été détaillées par rapport aux fonctions urbaines qu'elles permettent d'étendre. Par exemple la zone 1AUyys correspond à l'extension d'un pôle productif structurant et la zone 1AUyysu à l'extension d'un pôle productif support. Le règlement de la zone 1AUy est lui calqué sur le règlement de la fonction urbaine « Autre secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif ». Les zones 2AUy ne sont pas détaillées partant du principe qu'une modification du PLUi sera nécessaire pour les ouvrir à l'urbanisation, cette précision pourra être apportée au moment de cette procédure. Au global cette offre foncière dédiée aux activités économiques permet une programmation équilibrée à l'échelle du territoire permettant de répondre aux différents besoins remontés avec :

- 18,9ha pour étendre les pôles productifs structurants du territoire, dont l'ensemble est programmé en zone 1AUyys et en U pour le PA des Châtelets ;
- 13 ha pour l'extension des pôle productifs support en 1AUyysu pour l'extension du Perray ;
- 28,2 ha pour répondre aux besoins ponctuels d'entreprises et renforcer les pôles de proximité du territoire dont 6 hectares sont prévus en ouverture à court terme en zone 1AUy ;
- 7,9 hectares pour l'extension du technopôle ;

Cette programmation est également échelonnée dans le temps, comme précisé dans le tableau, avec le recours à un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP. Pour rappel, la distinction 1AU/2AU est utilisée pour distinguer les secteurs où la capacité des réseaux n'est pas suffisante et non échelonner l'urbanisation des secteurs. A cette programmation foncière dans le temps du PLUi est ajouté l'aménagement de la tranche 2 des Châtelets à Trégueux consommateur de 12,5 ha de foncier dont la réalisation s'est faite après 2021 et qui est donc comptabilisé comme un coup parti. Les parcelles viabilisées avant 2021 mais non bâties, situées dans des ZAE avec des permis d'aménager délivrés, sont considérées comme déjà consommées même si une partie est appréciée par l'OCS comme non artificialisée (par exemple tranche 3 des Châtelets).

Type zone	Nom de la zone	Objectif	Surface (ha) appro	Commune
1AUyys	Extension nord des châtelets	Extension du PA des Châtelets (pôle productif structurant) – tranche 3	12,5	Trégueux
1AUyys	Beausoleil	Extension du PA du Moulin à vent (pôle productif structurant)	1,3	Hillion
1AUyys	Colignère	Extension du PA des Haurtières (pôle productif structurant)	5,1	Trémuson
1AUyysu	Le Perray - tranche 2-3	Extension du PA du Perray (pôle productif support)	13	Trégueux
1AUyt	Beaucemaine	Extension du technopôle	7,9	Ploufragan
1AUy	La Ville Grohan	Extension d'une entreprise de chaudronnerie	1,5	Trégueux
1AUy	La croix Cabaret	Extension de la ZA de Saint Carreuc (pôle de proximité)	0,4	Saint-Carreuc
1AUy	La Grande Villemin	Extension d'une entreprise de travaux publics	0,7	Ploufragan
2AUy	Ville Auvray Sud	Extension du PA La Ville Auvray Kéribet (pôle productif support)	1,8	Pordic

2AUy	Ville Auvray Nord	Extension du PA La Ville Auvray Kéribet (pôle productif support)	2,3	Pordic
2AUy	Raissan	Extension du PA Raissan (pôle productif support)	1,2	Plaintel
2AUy	La Perrière	Extension du PA de la Perrière (pôle productif support)	0,7	Langueux
2AUy	Extension Les Islandais	Extension du PA des Islandais (Pôle productif support)	0,3	Binic-Etables-sur-Mer
2AUy	Carrefour	Création d'un parc d'activités (Pôle productif support)	2,3	Plourhan
2AUy	La Ville Gourelle	Accueil d'activités compatibles avec l'habitat	1,6	Plaintel
2AUy	Malakoff Nord	Extension du PA de Malakoff	2,8	Plaintel
2AUy	Extension Le Men	Création zone d'activités	6,4	Saint-Brandan
2AUy	Ex Harris Briochin	Extension d'une entreprise de produit de nettoyage	0,5	Saint-Brandan
2AUy	Extension Socanvol	Extension d'une entreprise d'agroalimentaire	0,9	Saint-Brandan
2AUy	Laita	Extension d'une entreprise agroalimentaire	2,9	Lanfains
2AUy	Route de Ste Anne	Extension d'une scierie	0,2	Plaine-Haute
2AUy	Mauguérand	Extension d'une entreprise d'élevage de volaille	0,4	Le Foeil
2AUy	Mauguérand 2	Extension d'une entreprise d'alimentation animale	0,3	Le Foeil
U	PAE Aéroport	Extension PA Aéroport	2,5	Pordic
2AUy	Coin des malins	Extension secteur coin des malins	0,4	Treveneuc
STECAL	Le Mottay	Extension d'une entreprise vente matériel agricole	0,2	Le Bodeo
STECAL	ATM	Extension entreprise ATM	0,1	Plourhan
STECAL	Les Blossiers	Création parking	0,07	Yffiniac
Coup parti	PA les Châtelets 2	Aménagement à vocation économique consommateur de foncier qui a émergé après 2021	12,5	Tréguieux
			82.8	

Une marge de manœuvre de 3,2 hectares sur l'enveloppe de consommation foncière à vocation économique pourra être mobilisée pour des projets notamment isolés qui seraient réalisés en zones agricoles ou naturelles sur la durée d'application du PLUi.

Prise en compte des activités de moindre envergure isolées en campagne

Les activités isolées et de moindre envergure (ne répondant aux critères de la zone urbaine) et localisées en dehors des espaces urbanisés font également l'objet d'un traitement spécifique. L'article L 151-13 du code de l'urbanisme étant mobilisé dans le but de créer des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Pour rappel, l'appréciation STECAL / zone urbaine relève en premier lieu de la superficie occupée par l'activité, la taille des bâtiments et les besoins de développement exprimés.

Comme évoqué dans le chapitre 1 du présent document, le développement et l'accompagnement de l'évolution des activités est un des objectifs du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération. La mobilisation de STECAL permet ainsi de donner des droits à bâtir spécifiques pour des activités déjà existantes et localisées en dehors des zones urbaines.

La vocation de ces zones vise à assurer le maintien et l'éventuel développement d'activités déjà présentes sur le territoire et participant grandement à l'économie présentielle de l'Agglomération. En aucun cas il ne s'agit via ce biais de créer des zones d'activités ex-nihilo. Le règlement de la zone, ainsi que le détournement proposé visent à garantir le respect des objectifs poursuivis.

Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées repérés au plan de zonage sous la dénomination « Ay » ont fait l'objet d'un repérage spécifique mené en lien avec les communes. Ils ne constituent pas un inventaire exhaustif de l'ensemble des artisans ou activités économiques localisés en dehors des enveloppes urbaines, mais un repérage précis et concerté des activités susceptibles de porter un projet d'agrandissement ou d'évolution sur la durée du PLUi.

Au sein des communes non littorales, les secteurs Ay admettent des possibilités de nouvelles constructions. Ces dernières restent encadrées par l'article 2-1 du règlement de la zone A et font l'objet d'un détournement au plus proche du bâti et des besoins exprimés.

Les activités isolées des secteurs secondaires et tertiaires, localisées au sein des communes littorales sont zonées Ayl et disposent également de droits à bâtir spécifiques dans le cadre de projets exprimés. Toutefois ces droits sont liés par un souci de compatibilité avec la loi Littoral qui s'applique sur ces territoires. Ainsi, le règlement de la zone n'admet pas de nouvelles constructions. Seuls les extensions limitées (30%) des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.

L'ensemble des STECAL sont présentés dans une annexe au rapport de présentation.

Tableau de comparaison des règlements en zones Ay et Ayl :

	Ay	Ayl
Article 1 – 1 – 1A : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions		
Sont autorisées sous condition	Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.	Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol, travaux et installations nécessaires aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent

	<p>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay.</p> <p>Les constructions et extension des constructions existantes à destination de bureau sous condition d'être liées et nécessaires à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</p>	<p>pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl.</p>
Article 2 – 1 – 1A : Volumétrie et implantation des constructions		
Implantation par rapport aux voies	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non règlementé	
Hauteur	<p>La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.</p> <p>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.</p>	<p>La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres.</p> <p>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.</p>
Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'emprise de la zone.	Les extensions sont limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

26 STECAL à vocation économique sont identifiés dans le PLUi dont 7 en communes littorales (Ayl) et 19 en communes non littorales (Ay). 11,9 ha au total sont ciblés pour les projets d'activités économiques isolées en campagne. Sur ces 11,9ha, 1,91 ha de projets sont situés sur des ENAF. Cette surface est comptabilisée dans la programmation foncière détaillée dans le point précédent.

Inscrire la “Destination de Saint-Brieuc” dans le réseau touristique breton

La valorisation touristique du territoire est un des axes forts du PADD. Bénéficiant d'une vitrine littorale, d'une

identité patrimoniale et de richesses environnementales, Saint-Brieuc Armor Agglomération présente des atouts indéniables pour garantir son attrait touristique. Le PLUi vise à soutenir cette attractivité en proposant des réponses réglementaires adaptées à l'échelle du territoire. La stratégie s'articule autour de deux éléments majeurs :

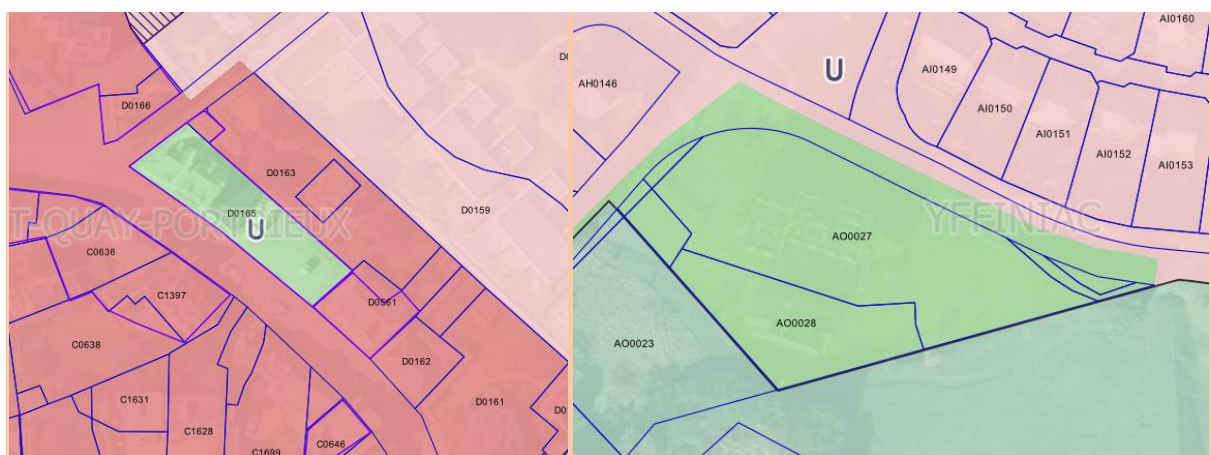
- La maîtrise de l'attractivité du territoire, en ciblant les possibilités d'implantation de nouveaux équipements touristiques (hébergement hôtelier, etc.) notamment au sein des zones urbaines ;
- L'accompagnement de projets spécifiques et du développement d'activités isolées localisées en zones agricoles ou naturelles en proposant des règles d'urbanisation différenciées au regard de la situation communale (commune non littorale, possibilité de construction ; communes littorales, extension limitée uniquement).

Stratégie touristique au sein des zones urbaines

Le premier point est appliqué sur l'ensemble du territoire, il vise à préserver l'attractivité touristique du territoire tout en évitant la dilution de cette dynamique au sein du tissu urbain. Ainsi, le principe de centralité énoncé dans le cadre du SCoT et appliqué aux commerces s'applique également aux hôtels. Sont identifiés de fait, dans le cadre du PLUi, des espaces où la construction de nouveaux hôtels est admise et celle où l'extension et changement de destination vers la vocation d'hébergement hôtelier est admise sous condition voir interdite :

- Aucune restriction au sein du périmètre de mixité des fonctions renforcée ;
- Hôtel autorisé au sein du périmètre de mixité des fonctions intermédiaire de Saint-Brieuc mais uniquement extension des restaurants existants ;
- Hôtel interdit et extension des restaurants existants uniquement pour le secteur de mixité des fonctions sommaire ;
- Interdiction des deux sous-destinations en secteur de village et hameau ;
- Possibilité d'implantation d'hôtel dans le secteur tertiaire et les SIP connecté.

Une fonction urbaine intitulée « secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif » est également prévue, pour permettre le développement des activités existantes et compris au sein ou en continuité des zones urbaines. Ces zones comme l'intitulé le présente, permettent les constructions en lien avec la vocation touristique, les équipements qui y sont liés ainsi que les bureaux, restaurants et logements de fonction (de manière limitée pour ces trois dernières destinations). Ces espaces sont au nombre de dix à l'échelle du territoire et prennent en compte des hôtels ou autres typologies d'hébergement touristiques (hors campings) existants et à maintenir sur les communes de Saint-Quay-Portrieux, Yffiniac, Tréveneuc et Ploufragan.



Exemple de deux secteurs à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques retenus sur les communes de Saint-Quay-Portrieux et Yffiniac

Une fonction urbaine spécifique aux campings a également été créée pour prendre en compte les caractéristiques et besoins de ces espaces et également cadrer au mieux les droits à construire. Pour les

communes littorales, les campings situés en continuité d'agglomération ou d'un village et en dehors de la bande des 100 mètres sont les seuls à pouvoir admettre de nouvelles constructions, les bâtiments sont en zonage U repérés au plan thématique comme "secteur à vocation de camping" et les emplacements disposent d'un zonage NI, Ntl ou AI. Les secteurs de camping retenus se situent tous sur les communes du littorales de Pordic, Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux et Binic-Etables-sur-Mer.



Exemple de deux secteurs de camping retenus sur les communes de Pordic et Binic-Etables-sur-Mer

Stratégie touristique pour les activités isolées en campagne

Les activités isolées font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. En relation avec les éléments énoncés dans le cadre du PADD, le règlement vise à accompagner l'évolution des activités implantées. Ainsi, le PLUi mobilise l'article L 151-13 du code de l'urbanisme dans l'objectif de permettre de manière ponctuelle les nouvelles constructions au regard des besoins énoncés. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) zonées en Nth et Ntc sont créés en ce sens pour les communes non littorales.

Les zones Ntc sont dédiés aux campings existants alors que les zones Nth regroupent l'ensemble des autres typologies d'hébergement touristiques. L'ensemble des STECAL sont présentés dans une annexe au rapport de présentation.

Le règlement des zones Ntc et Nth s'inscrit en conformité avec l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Il donne certes des droits à bâtir pour certaines activités ciblées par l'article 1-1 du règlement mais instaure également des règles en matière d'implantation, d'emprise au sol ou encore de hauteur des bâtis.

Tableau de comparaison des règlements en zones Ntc et Nth :

	Ntc	Nth
Article 1 – 1 – 1N : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions		
Sont autorisées sous condition	L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la	Les constructions, les extensions des constructions existantes, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique ;

	<p>réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement ;</p> <p>Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements sont également autorisés sous réserve d'être strictement liés aux ouvertures et extensions des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage autorisées ci-avant ;</p> <p>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone ;</p> <p>Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.</p>	<p>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone ;</p> <p>Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques ;</p> <p>Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement touristique.</p>
Article 2 – 1 – 1N : Volumétrie et implantation des constructions		
Implantation par rapport aux voies	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé	
Hauteur	<p>La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.</p> <p>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.</p>	
Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise du terrain dans la zone.	

En commune littorale et conformément aux dispositions légales relative à la Loi Littoral, les droits à bâtir sont différenciés. Le zonage Ntl dans les communes littorales a les même attributions et vocations que les zones Ntc et Nth au sein des communes non littorales, toutefois, ils n'offrent pas les mêmes possibilités de construction. Pour les zones Ntl les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ne permet d'envisager uniquement l'extension limitée à hauteur de 30% du bâti existant à la date d'approbation du PLUi. De ce fait, il n'est pas nécessaire de segmenter en deux zones comme c'est le cas pour les communes non littorales. Que l'activité couverte par la zone Ntl soit un camping ou un autre type d'hébergement touristique, les droits à construire se

limiteront à des extensions limitées. En dehors des dispositions d'emprise au sol qui varient sur ce point, les hauteurs et implantations restent les mêmes que pour le règlement Ntc et Nth des communes non littorales.

Projet de développement touristique

Une étude complémentaire à la stratégie touristique votée en 2023 va être engagée par SBAA en 2025-2026 afin de préciser les capacités et l'offre actuelle en hébergement touristique et déterminer les besoins d'hébergements pour répondre à l'ambition touristique du territoire. Cette étude servira de justification à la mise en place de zonages spécifiques ultérieurs en cas de besoins avérés.

Dans l'attente de cette étude une réserve foncière de 11ha a été constituée pour le développement des projets touristiques sur les communes de Hillion et de Tréveneuc qui ont été reportés.

Un autre projet de développement touristique concerne la commune de Tréveneuc avec le développement d'un parc résidentiel de loisirs à l'ouest du bourg au niveau du lieu-dit Pommorio pour une superficie de 4,6 hectares également classée en zone 2AUt. L'OAP sur ce secteur prévoit tous les principes nécessaires à l'intégration paysagère du site avec des plantations, la conservation des franges boisées et la matérialisation d'interfaces paysagères sur les autres franges. La continuité au titre de la Loi Littoral est assurée par le site de l'ancienne école intégrée au projet et située dans le bourg au sud-est du secteur et par la création d'une connexion piétonne qui contournera et permettra de préserver la zone humide existante. L'OAP fixe une échéance de réalisation du projet à moyen terme.

L'extension du camping de Lantic (localisé au sein d'un STECAL Ntc) est le seul projet engendrant de la consommation d'espace NAF à vocation touristique et résumée dans le tableau ci-dessous.

Projet	Commune	Surface (en ha)	Zonage au PLUi
Extension du camping	LANTIC	0,8	STECAL

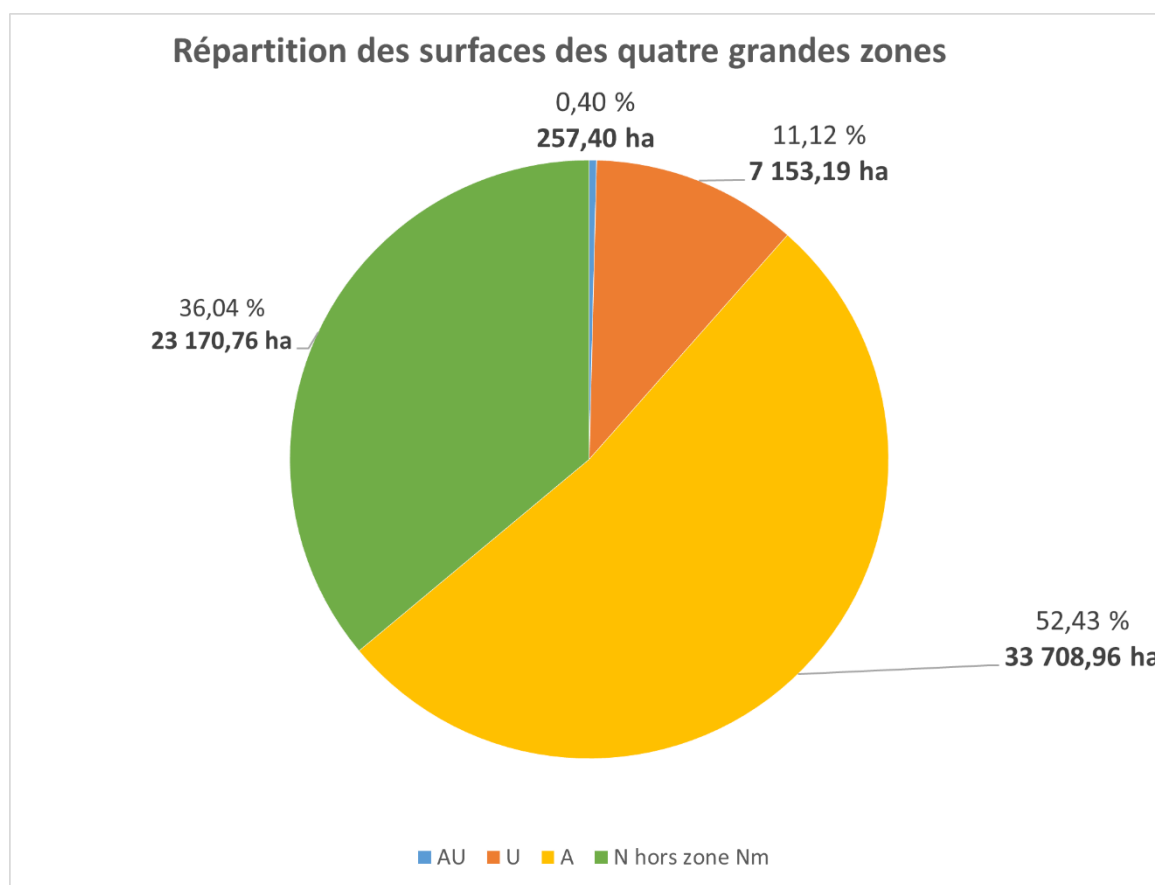
CHAPITRE 3 : DELIMITATION DES ZONES ET GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU REGLEMENT

ANALYSE DETAILLEE DES ZONES DU PLUI

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité des contextes géographiques et bâtis importante : le zonage a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.

Répartition des surfaces des quatre grandes zones, en hectares :



Les zones agricoles sont les plus importantes à l'échelle du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, elles occupent une superficie totale de plus de 33 708 hectares, soit 52,43% du territoire. Les zones naturelles quant à elles occupent 36,04% (hors secteur Nm) du territoire et les zones urbaines 11,12%. Les zones à urbaniser représentent moins de 0,5% de la surface globale des zones de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

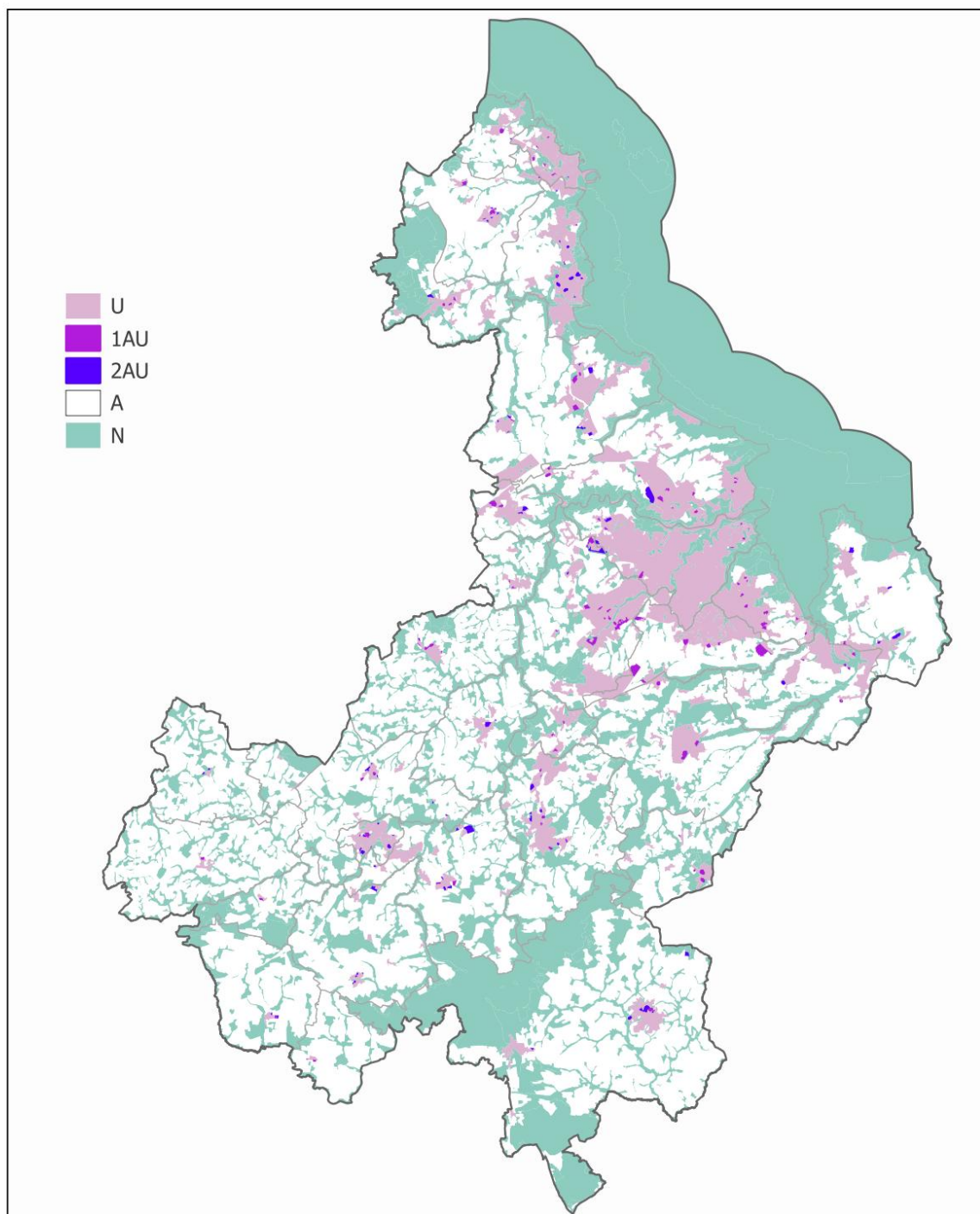
Tableaux présentant le détail des superficies par zone et sous-secteur, (en prenant en compte les secteur Nm) :

Libelle zone	Surface (en ha)
1AUe	15,22
1AUh	87,44
1AUhc	12,23
1AUy	6,03
1AUyps	18,97
1AUypsu	15,66
1AUyt	6,47
2AUe	13,02
2AUh	59,28
2AUhc	0,85
2AUy	22,23
Total	257,40

Libelle zone	Surface (en ha)
U	7153,19

Libelle zone	Surface (en ha)
A	26940,59
Ae	1,67
Ac	4,28
Agv	1,25
Agvl	1,23
Ajf	10,69
Al	6701,82
Ao	0,51
Av	35,00
Ay	8,49
Ayl	3,43
Total	33708,96

Libelle zone	Surface (en ha)
N	10247,15
Nca1	17,82
Nca3	14,96
Nca4	6,24
Nfo	3811,06
Ne	9,70
Nel	8,03
Ner	25,13
Nj	123,68
Njl	0,82
Nl	2144,09
Nlo	5,09
Nlol	4,58
Nm	6387,49
Nme	2,07
Np	787,84
Npo	60,37
Nr	5822,87
Ntc	6,42
Nth	4,26
Ntl	28,22
Total	29558,25



L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction réglementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et peuvent être adaptés aux spécificités locales afin de mieux relier le règlement au projet de territoire.

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles sont rédigées en mentionnant l'objectif à atteindre, sans imposer le moyen d'y parvenir.

Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)

De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLUi de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

LES GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU REGLEMENT

NOUVELLE STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Le règlement écrit est structuré en trois chapitres :

Chapitre I : Usages des sols et destination des constructions

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

- la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- la majoration du volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations ;
- la différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- la volumétrie et l'implantation des constructions ;
- l'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale ;
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

Chapitre III : Équipements et réseaux

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- la desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- le stationnement.
- la desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- la desserte par les réseaux d'assainissement
- la desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

DES REGLES AU SERVICE DU PROJET

Une très grande majorité des articles se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

Ces règles se complètent et visent à une prise en compte globale des problématiques rencontrées à l'échelle du territoire.

Extrait du règlement de la zone U article 2.1 volumétrie et implantation des constructions

Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies figure au plan thématique « Implantation par rapport aux voies ».

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies ou emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal véhicule à la parcelle.

Dispositions particulières

- Lorsque la règle générale impose un alignement de la construction par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer :
 - La construction peut être édifée partiellement en retrait sur au maximum 50% de la façade avant du bâtiment.
 - Les extensions des constructions existantes devront se faire dans le prolongement de l'existant.

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment neuf ou existant (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale ou pour préserver un mur traditionnel donnant sur la rue ou pour favoriser une implantation améliorant la performance énergétique de la construction.
- Pour les constructions édifiées en second rideau pour lesquelles l'implantation sera libre.
- A la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes.
- Pour permettre la préservation d'un mur présentant un caractère patrimonial.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée pour une construction existante et qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

- En cas d'application d'une disposition particulière à la règle générale lorsque celle-ci impose un alignement, la continuité visuelle du bâti doit être garantie sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail et aménagement paysager.
- Aux carports, qui pourront s'implanter différemment de la règle imposée, sous réserve d'une bonne insertion avec l'environnement (matériaux, volumétrie, implantation...). Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales du règlement écrit. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun applicable sur tout le territoire.

Les thèmes suivants y sont abordés, sous réserve d'éventuelles particularités locales à prendre en considération :

- La création de plan d'eau ;
- La reconstruction à l'identique ;
- Les voiries et les accès ;
- Le stationnement ;
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement ;
- Les eaux pluviales ;
- La gestion des déchets.

En plus des dispositions réglementaires, les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques, ainsi que des dispositions et informations sur la prise en compte des risques et nuisances sont intégrées dans les dispositions générales.

Le détail de l'ensemble de ces prescriptions qui se superposent au zonage est à retrouver dans le dernier point du présent chapitre.

LES GRANDS PRINCIPES DES ZONES

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Caractéristiques générales de la zone urbaine

Extrait du code de l'urbanisme article R151-18

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La délimitation de la zone urbaine s'est faite à partir de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines (voir chapitre précédent). Sur les communes disposant d'un plan local d'urbanisme, la zone U a fait l'objet d'un travail de réactualisation visant une harmonie méthodologique sur l'ensemble du territoire :

- par rapport au tracé du périmètre d'étude de l'étude des capacités de densification ;
- par rapport aux extensions urbaines réalisées dans le passé ou en cours d'aménagement ;
- pour limiter les possibilités de développement en second rideau de constructions sur les franges urbaines des espaces bâtis ;
- dans la bande des 100 mètres où le découpage de la zone U a fait l'objet d'une méthodologie spécifique (cf chapitre 1, les dispositions de la Loi Littoral).

La zone urbaine est ainsi globalement resserrée autour des espaces bâtis existants afin de limiter au maximum l'étalement urbain.

Le fonctionnement des règles graphiques :

Un atlas graphique vient compléter les règles du règlement écrit sous forme de plans thématiques zoomés sur les zones urbaines. Chaque pétitionnaire peut donc être informé de la réglementation applicable à sa parcelle grâce aux règles graphiques en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

Chapitre 1 : Usages des sols et destination des constructions

Le premier chapitre constitue le socle de ce qui est autorisé ou interdit au sein de la zone urbaine. Il liste ainsi l'ensemble des destinations et sous-destinations qui sont autorisées et qui sont interdites. Ainsi, les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et village, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques ou commerciales, ...). Cette localisation fait l'objet d'une règle graphique sous forme d'un plan thématique appelé « Mixité des fonctions ». Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie urbaine dominante.

Le chapitre 1 est complété par une planche dédiée aux zones urbaines, qui intègre les fonctions urbaines, ces fonctions urbaines sont les suivantes :

Fonctions urbaines	Description
Secteur de mixité des fonctions renforcée	Correspondant à la centralité principale (centre-ville et centre bourg) et secondaire (centralité de quartier, ...), il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité commerciale conséquente ou à renforcer, il s'agit de l'espace préférentiel pour l'accueil des commerces.
Secteur de mixité des fonctions intermédiaire	Correspondant aux espaces de périphérie immédiate de la centralité principale de Saint-Brieuc. Ce secteur présente une mixité des fonctions importante à renforcer, mais dans cette zone, l'implantation de nouveaux commerces n'est pas autorisée.
Secteur de mixité des fonctions sommaire	Secteur périphérique des centres-villes, des bourgs et des villages les plus importants du territoire, il présente une mixité de fonctions moindre et très majoritairement résidentielle. Ce secteur n'accepte pas l'implantation de nouveaux commerces.
Secteur de village / hameau	Secteur correspondant à des villages et hameaux du territoire.
Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public	Secteur dédié à des équipements ou à des pôles d'équipements.
Pôles productifs	Secteur dédié aux zones d'activités économiques artisanales ou industrielles

structurants	majeures.
Pôles productifs intégrés	Secteur dédié aux zones d'activités économiques mixtes regroupant activités artisanales et industrielles et d'autres activités économiques tertiaires et des équipements.
Pôles productifs supports	Secteur dédié aux zones d'activités économiques mixtes de rayonnement intermédiaires, regroupant activités artisanales et industrielles et d'autres activités économiques
Pôles de proximité	Secteur dédié aux zones d'activités économiques de proximité, dédiées à la petite production, artisanat et services de proximité.
Autre secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif	Secteur dédié aux sites d'activités économiques isolés en dehors des zones d'activités économiques du territoire.
Secteur du technopôle	Secteur dédié à l'espace du Technopôle de Ploufragan regroupant activités économiques et pôle de formation. Ce secteur a vocation à accueillir uniquement des activités en lien avec la fonction technopolitaine du site.
Secteur tertiaire	Secteur dédié aux espaces regroupant de nombreuses activités tertiaires de bureau.
Secteur d'implantation périphérique du commerce majeur connecté	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques majeurs du territoire. Il peut accueillir de nouvelles constructions commerciales uniquement selon les conditions développées dans le règlement.
Secteur d'implantation périphérique du commerce secondaire connecté	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques secondaires du territoire et connectés des espaces d'habitat. Il peut accueillir de nouvelles constructions commerciales uniquement selon les conditions développées dans le règlement.
Secteur d'implantation périphérique du commerce déconnecté	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques secondaires du territoire et déconnectés des espaces d'habitat. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ce secteur. La transformation non commerciale de ce secteur est encouragée.
Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques exclusif	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités d'hébergement hôtelier et touristique.
Secteur à vocation de camping	Secteur dédié aux campings localisé en continuité des espaces urbanisés.
Secteur à vocation de loisirs	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités de loisirs (équipement sportif public, activités de loisirs, palais des congrès) et les activités annexes qui lui sont liées.
Secteur à vocation d'activités portuaires exclusif	Secteur dédié aux différents espaces portuaires du territoire. Il autorise les aménagements pour les activités en lien avec la mer et la plaisance.
Secteur à vocation d'aire d'accueil et de terrain de sédentarisation des gens du voyage	Secteur dédié aux gens du voyage (aire de sédentarisation, aire d'accueil...)
Secteur urbanisé inconstructible à vocation d'artisanat et d'industrie	Secteur dédié aux sites d'artisanat et d'industrie ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions. Ce secteur autorise uniquement les extensions limitées des constructions existantes.

**Secteur urbanisé
inconstructible à vocation
d'équipements publics et
d'intérêt collectif**

Secteur dédié aux sites d'équipements publics et d'intérêt collectif ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions. Ce secteur autorise uniquement les extensions limitées des constructions existantes.

Les destinations et sous destinations autorisées ou interdites au sein des fonctions urbaines sont définies selon les éléments suivants :

- Les destinations et sous destinations déjà présente au sein des fonctions urbaines ;
- Les prescriptions du SCoT, notamment en ce qui concerne l'implantation commerciale.

Résumé de l'analyse des zones urbaines dans les PLU en vigueur et transposition dans le règlement nouvelle mouture du PLUi :

Constat pour les zones urbaines mixtes à dominantes résidentielles et les zones urbaines spécifiques : un nombre important de secteurs et sous-secteurs dans les PLU existants, 24 secteurs et sous-secteurs différents pour les zones urbaines « mixtes » et 31 pour les zones urbaines « spécifiques » sur onze PLU en vigueur analysés.

Extrait du tableau d'analyse des PLU communaux en vigueur sur Saint-Brieuc Armor Agglomération

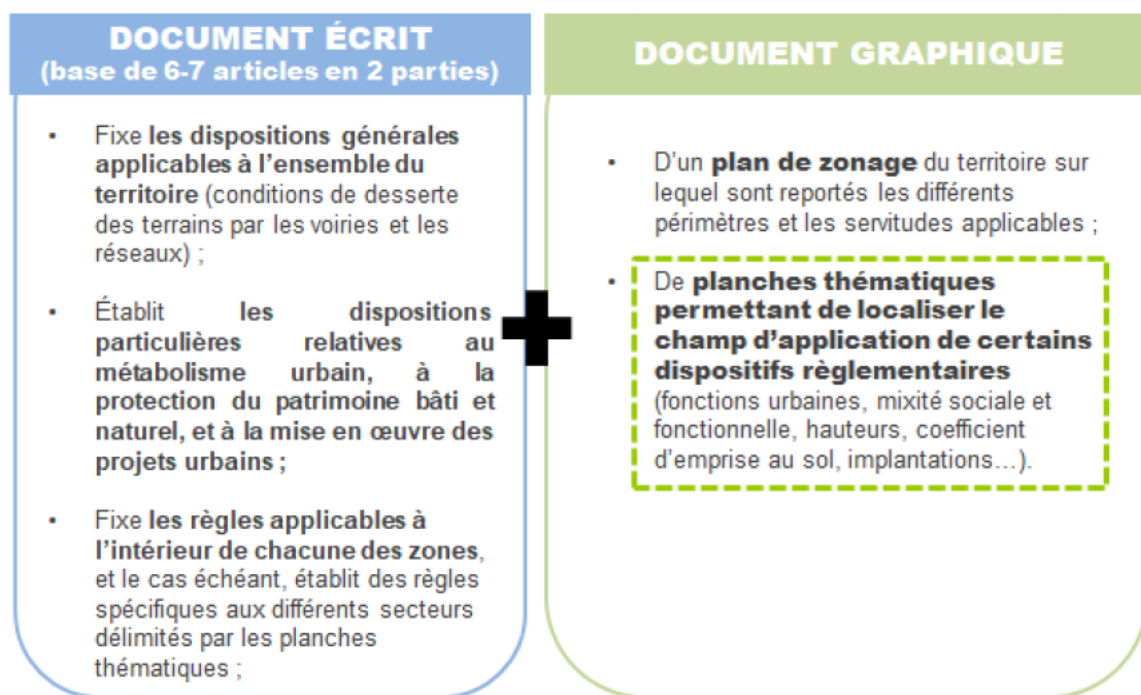
date_reglement	id_commune	nom_ville	INSEE+ZONE_CONCAT	zone	sous_zone	Définition de la zone
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UAa	UA	UAa	La zone UA englobe les parties denses du centre-ville et la périphérie des quartiers les plus anciens
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UAb	UA	UAb	La zone UA englobe les parties denses du centre-ville et la périphérie des quartiers les plus anciens
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UAc	UA	UAc	La zone UA englobe les parties denses du centre-ville et la périphérie des quartiers les plus anciens
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UAd	UA	UAd	La zone UA englobe les parties denses du centre-ville et la périphérie des quartiers les plus anciens
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UBa	UB	UBa	La zone UB correspond aux secteurs d'extension. La zone d'extension UB comprend du plus dense
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UBb	UB	UBb	La zone UB correspond aux secteurs d'extension. La zone d'extension UB comprend du plus dense
13/10/2022	22278	Saint-Brieuc	22278UBc	UB	UBc	La zone UB correspond aux secteurs d'extension. La zone d'extension UB comprend du plus dense
27/02/2020	22106	Langueux	22106Ua	Ua	Ua	Cette zone Ua est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que
27/02/2020	22106	Langueux	22106Ub	Ub	Ub	Cette zone Ub est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que
27/02/2020	22106	Langueux	22106Uc	Uc	Uc	Cette zone est destinée à accueillir principalement les constructions à usage d'habitation. L'objectif
13/10/2022	22360	Tregueux	22360Ua	Ua	Ua	Le secteur Ua qui est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération
13/10/2022	22360	Tregueux	22360Ub	Ub	Ub	Le secteur Ub qui correspond aux premières phases d'extension de l'urbanisation de TREGUEUX, et
13/10/2022	22360	Tregueux	22360Uc	Uc	Uc	Le secteur Uc qui est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu
01/04/2022	22187	Plérin	22187UAa	UA	UAa	Les zones UAa (centre de Plérin-centre et partie ouest du Légué) : ce sont les zones les plus centr
01/04/2022	22187	Plérin	22187UAb	UA	UAb	Les zones UAb : ce sont les zones centrales des agglomérations qui se trouvent dans les espaces
01/04/2022	22187	Plérin	22187UAc	UA	UAc	La zone UAc : elle correspond à la zone centrale des Rosaires en front de mer. La réglementation
01/04/2022	22187	Plérin	22187UB	UB	UB	La zone UB correspond aux espaces urbains qui bordent les centres-bourgs, notamment le long d
01/04/2022	22187	Plérin	22187UC	UC	UC	La zone UC est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les esp
01/04/2022	22187	Plérin	22187UCL1	UC	UCL1	La zone UCL est la zone où les constructions seront moins hautes et moins denses. Elle concerne l
01/04/2022	22187	Plérin	22187UCL2	UC	UCL2	La zone UCL est la zone où les constructions seront moins hautes et moins denses. Elle concerne l
01/04/2022	22187	Plérin	22187UCL3	UC	UCL3	La zone UCL est la zone où les constructions seront moins hautes et moins denses. Elle concerne l
01/04/2022	22187	Plérin	22187UCL4	UC	UCL4	La zone UCL est la zone où les constructions seront moins hautes et moins denses. Elle concerne l
01/04/2022	22187	Plérin	22187UCr	UC	UCr	La zone UCr est un sous-secteur soumis à des risques naturels, en particulier à des risques d'ébo
01/04/2022	22187	Plérin	22187UCrm	UC	UCrm	La zone UCr est un sous-secteur soumis au risque minier
12/05/2022	22389	Yffiniac	22389UA	UA	UA	La zone UA correspond au centre bourg traditionnel qui témoigne d'une certaine densité urbaine et
12/05/2022	22389	Yffiniac	22389Uas	Ua	Uas	La zone UAs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi ann
12/05/2022	22389	Yffiniac	22389UB	UB	UB	La zone UB correspond aux extensions urbaines en périphérie du centre-ville ancien, qui accueille
12/05/2022	22389	Yffiniac	22389UBs	UB	UBs	La zone UBs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi ann
12/05/2022	22389	Yffiniac	22389UC	UC	UC	La zone UC correspond aux extensions urbaines récentes en périphérie de l'agglomération ou des
12/05/2022	22389	Yffiniac	22389UCs	UC	UCs	La zone UCs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi ann
03/02/2022	22081	Hillion	22081UA	UA	UA	Le secteur UA : zone urbaine correspondant aux centres historiques et traditionnels d'Hillion et Sai
03/02/2022	22081	Hillion	22081UC	UC	UC	Zone correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain autour des centres his

Pourquoi simplifier et réduire ce nombre de secteurs dans le PLUi nouvelle mouture ?

Recourir à un nombre important de secteurs et sous-secteurs complexifie le règlement dans son application et n'aboutit à pas à un PLUi facile et accessible (trop technique, difficile à lire, etc.) et adapté aux différents contextes locaux du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Par ailleurs, le PLUi doit également questionner les règles en vigueur et édicter des règles communes à l'ensemble du territoire ou adaptées aux contextes locaux spécifiques.

Résumé de la nouvelle mouture de règlement pour les zones U :



Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagères

Ce second chapitre régit l'ensemble des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone urbaine. La morphologie des secteurs urbanisés joue un rôle majeur dans la justification des règles graphiques édictées, puisque les enjeux de volumétrie, d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol des constructions sont liés à l'environnement dans lequel le projet s'insère.

Ainsi, Saint-Brieuc Armor Agglomération s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, en précisant l'objectif à atteindre sous forme de règle quantitative (en mètres principalement) ou sous forme qualitative.

Il est ainsi mentionné dans ce chapitre les attendus en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les hauteurs maximales (par rapport au point le plus haut et en équivalent niveaux) et l'emprise au sol des constructions. Pour l'ensemble de ces thématiques, l'application d'une règle a été laissée libre pour chaque commune, celle-ci étant basée pour une majorité de communes sur les règles existantes des PLU en vigueur qui ont pu être questionnées avec pour objectif principal de ne pas créer de dispositions bloquantes à la densification des espaces urbains sauf quand cette densification n'est pas souhaitable (secteurs patrimoniaux, espace de hameaux et villages qui n'ont pas intérêt à être surdensifiés, etc.). Ces différentes règles sont adaptées au tissu urbain environnant et leur niveau est fonction des secteurs identifiés sur les plans de règles graphiques.

La qualité architecturale est réglementée par un corpus de règles générales puis différents niveaux d'ambition allant de 1 à 4 puis des niveaux spécifiques pour les zones d'activités économiques (uniformisées à l'échelle de l'ensemble du territoire) ou renvoyant aux dispositions spécifiques du SPR de Quintin pour cette dernière. Les choix exprimés par les élus sont aussi le reflet des typologies architecturales existantes sur les communes. Par exemple les communes de Binic-Etables-sur-Mer et Saint-Quay-Portrieux ont fixé des dispositions strictes adaptées aux respects du patrimoine balnéaire existant sur leurs communes. Plusieurs communes du cœur d'Agglomération et ou littoral ont élevé le niveau d'ambition dans un souci d'harmonisation à l'échelle du pôle urbain ou simplement pour être dans une continuité par rapport au document d'urbanisme précédemment en vigueur. La rédaction de la majorité des dispositions est réalisée sous forme qualitative qui permettent de fixer

une ambition globale, sans réellement donner d'instructions quantitatives. Les élus ont souhaité laisser libre court au projet et à l'adaptation du projet au contexte environnant.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est également abordé dans ce chapitre. Ce volet réglementaire permet de définir :

- des normes en matière de maintien et de protection des plantations existantes et d'exigence en termes de limitation des impacts paysagers ;
- de nouvelles plantations à réaliser dans une logique de promotion et de confortement de la nature en ville ;
- d'artificialisation des sols au moyen de la mise en place d'un coefficient de biotope indiqué graphiquement sur le plan thématique « emprise au sol et coefficient de biotope », en cadrant pour chaque espace la surface éco-aménageable à maintenir. Ces seuils ont été souhaités par les élus pour répondre aux enjeux de puit carbone, de nature en ville et de gestion des eaux pluviales (gestion différenciée et infiltration privilégiée).

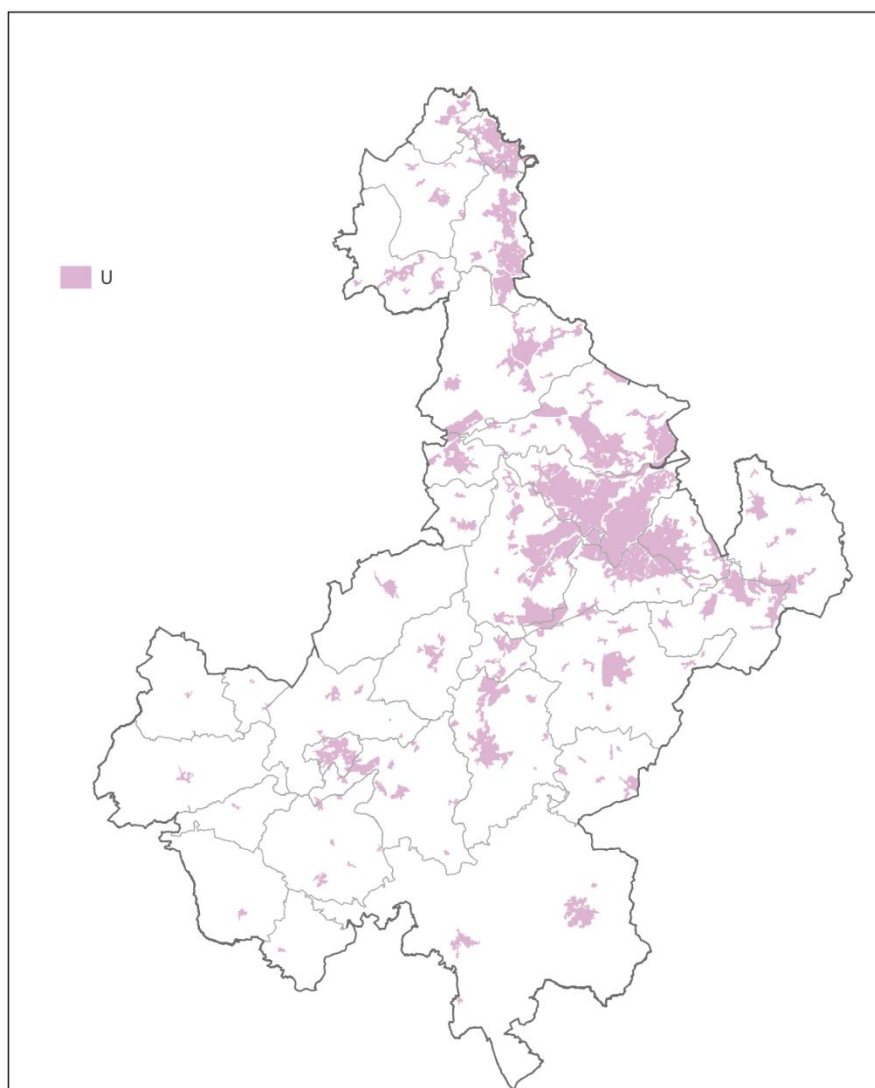
Le chapitre 2 du règlement écrit est ainsi associé à 5 règles graphiques sous forme de plans thématiques règlementant l'implantation par rapport aux voies, l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol la hauteur des constructions et l'aspect extérieur des constructions.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Ce troisième chapitre réglemente au sein des dispositions générales les équipements et réseaux. Il est identique à l'ensemble des zones et ces dispositions réglementaires ont été reprises et harmonisées en prenant appui sur les PLU communaux et les démarches parallèles menées par l'Agglomération notamment sur la gestion intégrée des eaux pluviales.

Le stationnement a fait l'objet de dispositions spécifiques au vu des enjeux locaux spécifiques à certaines parties du territoire. La problématique du stationnement n'étant pas la même sur le pôle urbain que sur les communes rurales du sud du territoire. Ainsi une disposition graphique spécifique a été mise en place pour réduire les obligations liées au stationnement sur les cinq communes du pôle urbain en fonction de la proximité aux lignes de transport en commun A, B et C. Une distance plus importante a été prise en compte par rapport à la ligne A, cette ligne ayant une fréquence plus importante que les deux autres. Pour les autres communes des dispositions génériques ont été mises en place par rapport à la taille des logements avec des seuils spécifiques pour les communes de Binic-Etables-sur-Mer et Saint-Quay-Portrieux présentant des problématiques particulières pour le stationnement.

Bilan des surfaces zonées en U



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Caractéristiques générales de la zone à urbaniser

Extrait du code de l'urbanisme article R151-20

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou

à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

- **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation ;
- **Les zones 2AU**, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat. Pour être ouvertes, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

La lettre figurant à la suite de ces intitulés de zones indique la vocation fléchée : h = habitat, y = activités économiques et e = équipement.

La réalisation d'OAP est obligatoire sur toute zone 1AU. Les OAP sectorielles s'appliquent sur une zone dont l'ouverture à l'urbanisation induit la création de dispositions relatives à l'aménagement de ce secteur : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier, ...

Les zones à urbaniser 1AU ouvertes à l'urbanisation :

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future directement « ouvrables » à l'urbanisation au vu de la desserte par les réseaux (*cf méthodologie dans le chapitre 2 traduction de l'axe 3*). Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat pour les zones dont le libellé comprend la lettre « h ». Elles se situent en continuité de l'urbanisation des centres-villes, centres-bourgs et villages ou au sein d'espaces de densification stratégiques. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elles disposent d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions prévues par les OAP au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Pour rappel, les zones à urbaniser font également l'objet, comme les zones urbaines, de règles graphiques mais dans une moindre mesure. La zone 1AU est divisée en plusieurs secteurs et sous-secteurs spécifiques à l'inverse de la zone urbaine (*cf liste ci-dessous*). Cette sectorisation s'effectue sur la base des constructions à interdire, autoriser sous condition ou autoriser. Pour les autres dispositions réglementaires, le recours aux règles graphiques est réalisé sous le même format à savoir un plan thématique pour fixer la hauteur, l'emprise au sol / coefficient de biotope, l'implantation par rapport aux voies, l'implantation par rapport aux limites séparatives et l'aspect extérieur des constructions.

Dans le cadre du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération on identifie 3 grands types de zones.

La zone 1AUh : à vocation habitat, elle-même divisées en 2 secteurs admettant des règles différenciées en termes de l'autorisation ou non de commerce. Ces zones admettent les nouvelles constructions à vocation habita ainsi que les activités compatibles avec habitat.

- La zone 1AUh correspond aux secteurs à urbaniser, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle.
- La zone 1AUhc correspond aux secteurs à urbaniser, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle et localisées au sein des centralités définies par le SCoT.

Comparaison des dispositions réglementaires du chapitre 1 des secteurs de la zone 1AUh à vocation habitat (1AUh à gauche et 1AUhc à droite) :

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public 	Autre activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt <p>Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bureau <p>Sous condition d'être lié et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</p> Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement les extensions des constructions existantes. 	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques Autre activité des secteurs primaire secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Cuisine dédiée à la vente en ligne Centre de congrès et d'exposition Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat (destiné à la vente de biens) et Commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Cuisine dédiée à la vente en ligne Bureau Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public 	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Entrepôt <p>Les entrepôts dédiés à la logistique commerciale d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m².</p> Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt (autres que ceux dédiés à la logistique commerciale) <p>Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</p>	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros

Ainsi le règlement du secteur 1AUh reprend le règlement du secteur de mixité des fonctions sommaires, alors que celui du secteur 1AUhc reprendre celui du secteur de mixité des fonctions renforcées.

La zone 1AUe, à vocation équipements, cette dernière vise à accueillir les projets d'équipements d'intérêt collectif détaillés dans le tableau du chapitre 1 du présent document et reprend les dispositions du secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public de la zone urbaine.

Les zones 1AUy, à vocation activité économique, ces zones sont divisées en 5 secteurs. Au sein de ces secteurs, les vocations admises varient pour prendre en compte le schéma durable du foncier économique. Ainsi, les 5 secteurs répondent à l'armature spécifique définie pour le territoire et son l'équivalent des secteurs déjà prévus pour la zone urbaine :

- La zone 1AUy correspond aux secteurs à urbaniser et voués à accueillir des activités économiques, équivalent à la fonction urbaine « Autre secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif » de la zone urbaine ;
- Le secteur 1AUyps est dédié aux extensions des zones d'activités économiques artisanales ou industrielles majeures, équivalent à la fonction urbaine « Pôles productifs structurants » de la zone urbaine ;
- Le secteur 1AUypsu est dédié aux extensions des zones d'activités économiques mixtes de rayonnement intermédiaires, regroupant activités artisanales et industrielles et d'autres activités économiques. Equivalent à la fonction urbaine « Pôles productifs supports » de la zone urbaine ;
- Le secteur 1AUyt est dédié à l'extension de l'espace du Technopôle de Ploufragan regroupant activités économiques et pôle de formation. Equivalent à la fonction urbaine « Secteur du technopôle » de la zone urbaine ;

Comparaison des dispositions règlementaires du chapitre 1 des secteurs de la zone 1AUy à vocation d'activités économiques, dans l'ordre 1AUy, 1AUyps, 1AUypsu et 1AUyt :

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes si elles sont liées et nécessaires à des constructions existantes. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaires à des constructions existantes. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m ² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt 	Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaires à des constructions existantes. Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. <ul style="list-style-type: none"> Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m ² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Autres hébergements touristiques Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale 	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Bureau Uniquement les constructions liées aux activités en lien avec la fonction technopolitaine du site Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installations liées aux activités autorisées sans conditions dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. <ul style="list-style-type: none"> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes.	Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière Habitation <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement Commerce et activités de service <ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Restauration Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> Salles d'art ou de spectacle Equipements sportifs Lieu de culte Autre équipement recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les zones à urbaniser 2AU fermées provisoirement à l'urbanisation :

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouverte à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLUI, laquelle comportera notamment, si elles ne sont pas déjà réalisées, les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le choix entre les zones 1AU et 2AU s'est établi au regard des caractéristiques énoncées ci-dessous (cf *méthodologie dans le chapitre 2 traduction de l'axe 3 pour plus de détail*).

La desserte par les réseaux et la capacité du système d'assainissement à accueillir l'opération pour l'urbanisation projetée constituent un élément déterminant pour le choix du classement. La capacité des réseaux a permis un certain nombre d'arbitrage, c'est notamment le cas sur les communes dont les stations d'épuration n'ont pas la capacité d'admettre de nouvelles constructions. La saturation des équipements peut ainsi expliquer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Rapport de présentation – Livret 2 : Justification des choix
Dossier approuvé le 26/06/2025

classement en 2AU sur certaines communes, comme la difficulté de desserte en réseau au droit d'un secteur de projet.

Les zones 2AU, sont, au même titre que les zones 1AU divisées en plusieurs types liés à la vocation des zones identifiées. Les zones 2AUh en lien avec de l'habitat, les zones 2AUy en lien avec des activités économiques, les zones 2AUe en lien avec l'installation d'équipements et les zones 2AUt pour les projets de développement d'infrastructures touristiques.

Le règlement de ces zones est volontairement succinct concernant le chapitre 1, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles et ne peuvent donc pas admettre d'autres usages. Afin de prendre en compte les constructions existantes dans la zone, leur réhabilitation et extension limitée est autorisée ainsi que l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les deux autres chapitres concernant caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et équipements et réseaux et notamment le chapitre 2, sont calés sur les dispositions applicables aux zones A et N. L'objectif étant d'avoir un règlement adapté à des zones très faiblement constructibles.

En outre la procédure permettant le basculement d'une zone en 2AU vers du 1AU permet de clarifier la vocation et les dispositions réglementaires à admettre sur l'espace concerné.

Ainsi, l'article 1.1 de la zone 2AU dispose des éléments suivants :

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES A urbaniser (2AU), SONT INTERDITS :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER (2AU), SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Peuvent être admises les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- *Les travaux et installations envisagés ne compromettent pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone ;*
- *Les travaux et installations envisagés n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;*
- *Leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la vocation principale de la zone.*

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

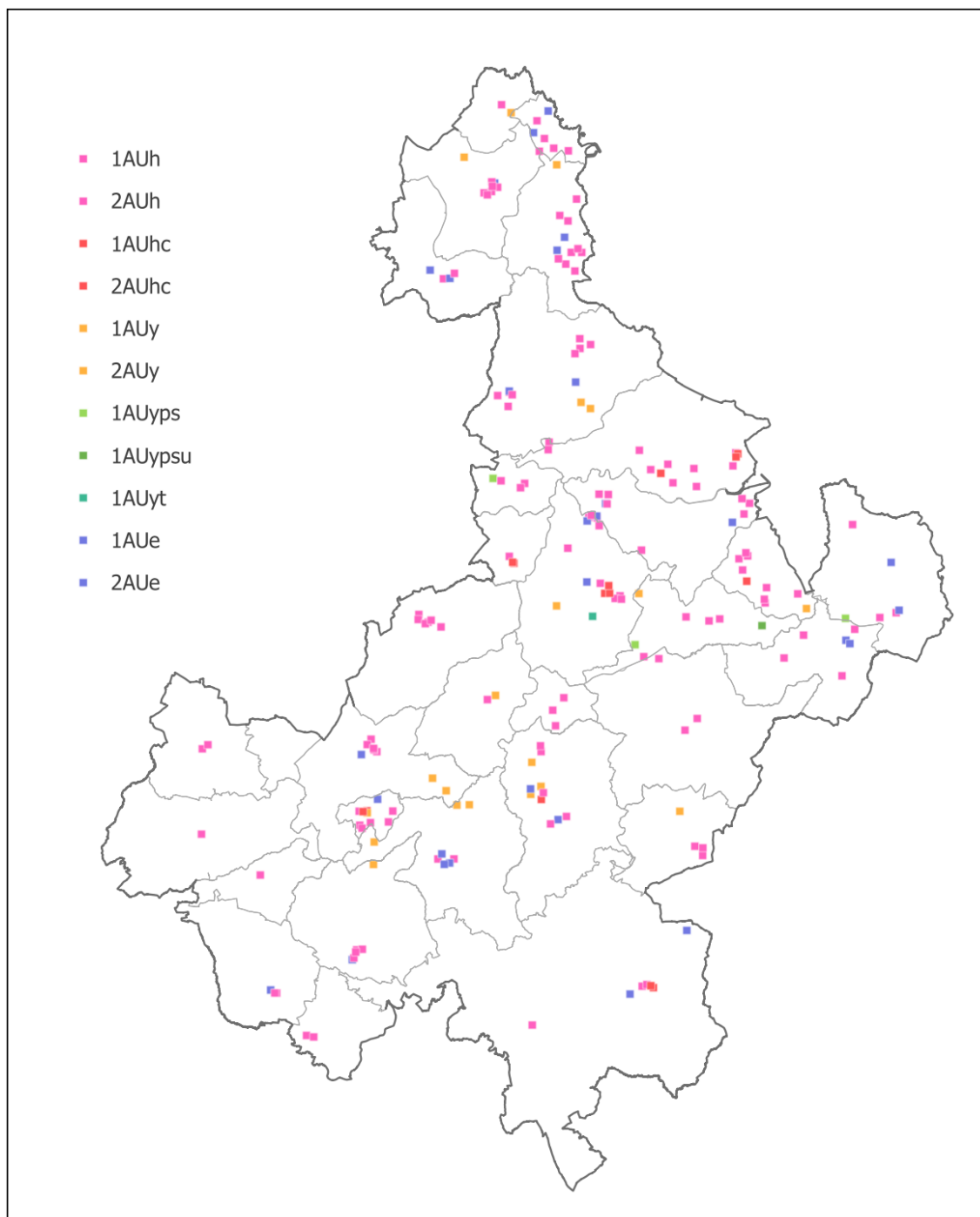
Bilan des surfaces zonées en AU

Bilan des surfaces zonées en AU

Libelle zone	Surface (en ha)
1AUe	15,22
1AUh	87,44
1AUhc	12,23
1AUy	6,03
1AUyps	18,97
1AUypsu	15,66
1AUyt	6,47
2AUe	13,02
2AUh	59,28
2AUhc	0,85
2AUy	22,23
Total	257,40

Au PLUi arrêté en 2024, les surfaces zonées en à urbaniser représentent 0,4% des surfaces totales du territoire. C'est la vocation habitat qui mobilise le plus de surfaces avec un total de 99 ha (incluant des espaces NAF et des espaces déjà consommés, ce chiffre étant à différencier du décompte fait de la consommation d'espace présenté dans le chapitre 2) visant à répondre aux objectifs de croissance démographique définis dans le cadre du SCoT. Sur l'ensemble des zones AU représentant une superficie de 257,4 ha, le ratio de zones 1AU est 2AU est de 63% pour les 1AU et 37% pour les 2AU.

Les zones liées à l'extension de l'urbanisation vers la vocation activités s'étendent sur 69,35 ha dont 22,23 ha en 2AU.



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractéristiques générales de la zone agricole

La zone agricole « strictes » a été identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité de l'activité agricole existante sur le territoire. La zone comporte également des espaces de fonds de jardin (en lien avec les éléments de méthodologie de définition de la zone urbaine). Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme. Ces espaces n'ont pas vocation à être artificialisés, ils participent à la volonté intercommunale de limiter l'étalement urbain.

Extrait du code de l'urbanisme article R151-22

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Rapport de présentation – Livret 2 : Justification des choix
Dossier approuvé le 26/06/2025*

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones agricoles :

- D'une part les zones agricoles en commune non littorale ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones agricoles applicable en commune littorale qui intègre les spécificités liées à la loi Littoral. Au sein des zones A localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

Les zones A des communes non soumises à la Loi Littoral

Les communes non littorales disposent au sein de règlement de 2 types de zones différentes : la zone A générale et des zones A liées à des activités implantées ou non et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques. Pour cette deuxième catégorie, l'ensemble n'est pas considéré comme des STECAL, puisque plusieurs de ces zones A sont localisées à l'intérieur ou en extension des zones urbaines.

La zone A est mise en place pour assurer la préservation des espaces agricoles et sites d'exploitation du territoire. Ainsi, sur la base des données du diagnostic agricole (réalisé en 2019), un détournement systématique des sièges d'exploitation a été effectué afin de vérifier qu'ils sont bien situés en zone A. Au sein de la zone agricole, les nouvelles constructions en lien avec les activités agricoles sont admises. Le règlement vise également à accompagner l'évolution de la profession agricole en autorisant les bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole (construction de local de vente directe, activité d'hébergement touristique...).

Extrait du règlement des zones A, chapitre 1, art 1.1-A sur les droits à construire prévus pour le développement de l'activité agricoles :

Exploitation agricole	<p><i>Les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les serres) ;</i></p> <p><i>Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;</i></p> <p><i>L'ensemble de ces constructions ou installations sont autorisées dès lors qu'elles respectent les principes suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cohérence avec les besoins de l'exploitation ;</i> • <i>Implantation à proximité immédiate de l'ensemble fonctionnel des bâtiments d'exploitation (dans le cadre d'un site préexistant).</i> • <i>Création d'un nouveau site d'exploitation agricole.</i>
Habitation (logement de fonction)	<p>Les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille ;</i> • <i>qu'elles n'excèdent pas une superficie de 200 m² d'emprise au sol ;</i> • <i>qu'elles soient implantées sur une parcelle de moins de 750 m² ;</i> • <i>la création d'un logement sera possible dans la limite :</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;</i>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation. • En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ; <p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation ; • à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension. <p>A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.</p>
Diversification de l'activité agricole (hébergement touristique)	<p>Les extensions mesurées des constructions existantes et les changements de destination pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole sont autorisés, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les changements de destination de bâti(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentant une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale ; • l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur ou à proximité immédiate du site d'exploitation ; • l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ; • ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ; • la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ; • dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. <p>La pratique du camping à la ferme soumises à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme et les aires naturelles de camping sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.</p>
Diversification de l'activité agricole	<p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>

En zone A sont également localisées des habitations de tiers. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (Loi MACRON) le règlement de la zone admet des possibilités d'extension des habitations existantes et de constructions d'annexes. Ces évolutions ne doivent en aucun cas concourir à la

création de nouveaux logements et sont encadrées règlementairement par le PLUi.

En zone A sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins...) leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.

Extrait du règlement des zones A, chapitre 1, art 1.1-A sur les autres droits à construire admis :

Equipements d'intérêt général et services publics	<p><i>Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;</i> <i>qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;</i> <i>qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>
Aménagements	<p><i>Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, de la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement, de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.</i></p>
Habitation	<p><i>Seules les habitations existantes en zone A à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone A, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.</i></p> <p>Pour les extensions (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;</i> <i>dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol,</i> <i>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</i> <p>Pour les annexes (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;</i> <i>la superficie totale et cumulée des nouvelles annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;</i> <i>les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.</i>
Abris pour animaux	<p><i>En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m² par unité foncière ;</i> • <i>qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.</i>
--	--

La zone Av : Correspond aux secteurs situés en zone urbaine ou en extension de celle-ci et relève de l'agriculture en ville. Les porteurs de projet ne sont pas forcément agriculteurs (associations, collectivités, ... dans le cadre de projet de maraîchage de proximité et de ville nourricière). L'objectif du règlement de cette zone est de permettre la construction de bâtiments et installations agricoles, mais dans le respect des zones bâties environnantes (hauteurs plus restrictives qu'en zone A, règles d'implantation différentes...), afin d'éviter les conflits d'usage.

Dénomination	Description	Extrait chapitre 1, article 1.1-A
Av	La zone Av correspond à une zone agricole liée à l'agriculture en ville	<p><i>Les constructions, installations, ouvrages et changement de destination à destination agricole, qu'ils soient ou non portés par un agriculteur.</i></p> <p><i>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages qu'ils soient ou non portés par un exploitant agricole.</i></p> <p><i>Les logements de fonction sont interdits au sein de la zone Av.</i></p>

La zone Ay : La zone agricole indiquée « y » correspond à une zone au sein de laquelle les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, un guide détaille leur vocation et les dispositions réglementaires associées (en annexe du présent livret 2 du rapport de présentation). Ces zones Ay admettent des possibilités de développement pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires. Le présent document détail ci-dessous leur vocation et les dispositions réglementaires encadrant le développement des sites zonés, dans le respect des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ay	
Article 1 – 1 – 1A : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	
Sont autorisées sous condition	<i>Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</i>

	<p><i>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay.</i></p> <p><i>Les constructions et extension des constructions existantes à destination de bureau sous condition d'être liées et nécessaires à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</i></p>
Article 2 – 1 – 1A : Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies	<i>Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.</i>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<i>Non règlementé</i>
Hauteur	<p><i>La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.</i></p> <p><i>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.</i></p>
Emprise au sol	<i>L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'emprise de la zone.</i>

La zone Ae : Zone agricole qui correspond à la présence d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces activités n'entrant pas dans le champ des constructions prévues au sein de la zone A, la mise en place de STECAL leur permet des droits à bâtir limités. Ainsi, le règlement de la zone Ae vise à permettre l'implantation de constructions nouvelles en lien avec les activités de centres équestres implantées. Toutefois, les articles 4,5, 6 et 8 visent à garantir la préservation de l'environnement du site et à encadrer les possibilités de construction.

Ae	
Article 1 – 1 – 1A : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	
Sont autorisées sous condition	<i>Les constructions, les extensions des constructions existantes, et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Ae, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.</i>
Article 2 – 1 – 1A : Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation par rapport aux voies	<i>Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.</i>
Implantation par	<i>Non règlementé</i>

rapport aux limites séparatives	
Hauteur	<i>La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.</i> <i>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.</i>
Emprise au sol	<i>L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de l'emprise de la zone.</i>

La zone A comprend aussi d'autres secteurs emportant des droits à construire spécifiques :

- La zone Ajf permettant de fixer des droits à bâtir pour les espaces présentant des jardins familiaux ou jardins partagés existants ou à créer. La majorité des secteurs concernés par ces zones se localisant au sein de la zone urbaine ou en extension.
- La zone Agv permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux en lien avec la compétence portée par l'Agglomération.

Une annexe décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

Les zones A des communes soumises à la Loi Littoral

Les zones A en communes littorales font l'objet d'une réglementation spécifique, conforme aux dispositions de la Loi Littoral. Les communes littorales admettent 2 types de zones agricoles : la zone agricole stricte et les zones agricoles spécifiques liées à une vocation et visant à permettre l'évolution des constructions existantes.

La zone AI : La zone AI a la même vocation que la zone A ; toutefois, elle admet des possibilités de construction différentes. Au sein de ces zones, les possibilités de constructions de nouveaux bâtis sont limitées et définies en fonction de la Loi Littoral.

En zone AI sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins...) : leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté de limiter l'étalement urbain et de préserver les franges urbaines, notamment par des constructions en « second rideau ». Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.

Extrait du règlement des zones AI, chapitre 1, art 1.1-AI sur les droits à construire prévus pour le développement de l'activité agricole :

Exploitation agricole	<i>En application de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions, installations et ouvrages à nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</i> <i>En application de l'article L121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</i>
Habitation (logement de fonction)	<i>Les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations</i>

	<p>agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille ; • qu'elles n'excèdent pas une superficie de 200 m² d'emprise au sol ; • qu'elles soient implantées sur une parcelle de moins de 750 m² ; • la création d'un logement sera possible dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'un seul logement pour les exploitations individuelles ; ○ d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation. • En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ; <p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation ; • à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension. <p>A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.</p>
Diversification de l'activité agricole (hébergement touristique)	<p>Les constructions et les changements de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
Diversification de l'activité agricole	<p>Le changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole sont autorisés après avis de la CDPENAF et de la CDNPS et en dehors des espaces proches du rivage, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les changements de destination de bâtiment(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentent une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale. • l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur/ou à proximité immédiate du site d'exploitation ; • l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ;

	<ul style="list-style-type: none"> • ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ; • la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ; • dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi .
--	---

En zone AI sont également localisées des habitations de tiers. Au même titre que la zone A, la zone AI admet leurs évolutions mais avec des dispositions spécifiques afin d'être en cohérence avec la Loi Littoral.

Extrait du règlement des zones AI, chapitre 1-AI, art 1 sur les autres droits à construire admis :

Equipements d'intérêt général et services publics	<p>Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ; • qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ; • qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; • que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme.
Aménagements	<p>Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et du respect des dispositions de la loi Littoral.</p>
Habitation	<p>Seules les habitations existantes en zone AI à la date d'approbation du PLUi (XX/XX/XX) peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone AI, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.</p> <p>Pour les extensions (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi (XX/XX/XX), et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ; • dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol, • sans aboutir à la création d'un nouveau logement. <p>Pour les annexes (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;

	<ul style="list-style-type: none"> • la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (XX/XX/XX) ; • les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.
--	--

La zone AI est également liée à un élément de réglementation supplémentaire : la prescription graphique « espace proche du rivage » vient compléter les éléments détaillés ci-dessus. La portée réglementaire de cet outil est détaillée dans le chapitre 1 du présent document au point spécifique sur la conformité vis-à-vis des dispositions de la loi Littoral.

Afin de permettre le développement des activités conchylicoles implantées et isolées en zone AI, un secteur spécifique au sein de la zone AI a été créé, permettant leur développement. Il s'agit d'une activité productive du secteur primaire, ce qui explique son classement dans les zones agricoles. Le règlement du secteur Ao respecte les dispositions de la Loi Littoral. La zone Ao n'est pas considérée comme constitutive d'un STECAL, les dispositions de la Loi Littoral permettant l'implantation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dénomination	Description	Extrait chapitre 1, article 1.1-AI
Ao	La zone Ao correspond aux espaces liés à la conchyliculture et à l'aquaculture.	<p><i>Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de l'activité conchylicole et de la pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.</i></p> <p><i>Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.</i></p> <p><i>Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de la pêche sont autorisés et notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;</i> ○ <i>L'entretien des claires.</i>

La zone Ayl : La zone agricole indiquée « y » correspond à une zone au sein de laquelle les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Un guide détaille leur vocation et les dispositions réglementaires associées. Ces zones Ayl admettent des possibilités de développement pour les activités des secteurs secondaires

et tertiaires, en zone Ayl, seules les extensions limitées des bâtis existants sont admises. Comparé à la zone Ay dont elle est le pendant en commune littorale, et conformément aux dispositions de la loi Littoral seuls sont admis les éléments indiqués ci-dessous.

Extrait du règlement des zones Al, chapitre 1, art 1.1-AI sur les droits à construire prévus en secteur Ayl :

Les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl.

De manière similaire à la zone A, la zone Al comprend les secteurs Av et Ajf intégrant les mêmes dispositions réglementaires.

D'autres part les zones Agvl et Ael sont respectivement les zones Agv et Ae dont le règlement a été adapté pour être conforme aux dispositions de la loi Littoral (intégration notamment des extensions limitées à 30% des constructions existantes).

Une annexe décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

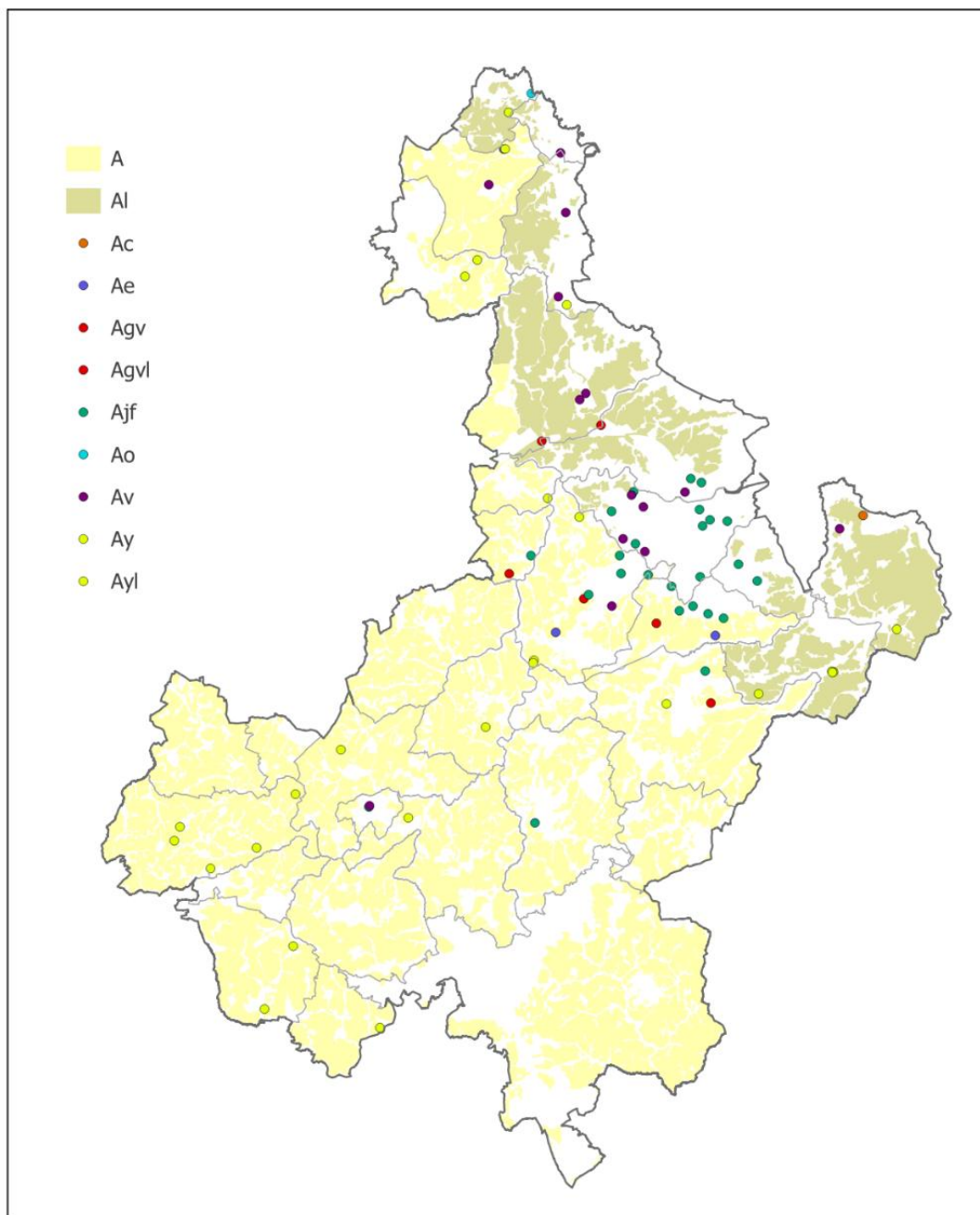
Bilan des surfaces zonées en A

Bilan des surfaces zones A

Libelle zone	Surface (en ha)
A	26940,59
Ae	1,67
Ac	4,28
Agv	1,25
Agvl	1,23
Ajf	10,69
Al	6701,82
Ao	0,51
Av	35,00
Ay	8,49
Ayl	3,43
Total	33708,96

Au PLUi, arrêté en 2024, la majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant à la protection des espaces de culture (A et Al), ces zones occupent 33 708,96 ha soit près de 99,8% des surfaces zonées en agricole.

Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques. On distingue deux types de zones, celles pouvant admettre de nouvelles constructions et celles liées uniquement à l'extension de bâtis existants (limitée à 30%). Les zones pouvant admettre de nouvelles constructions à savoir Ay,, Ae, Agv et localisé au sein des zones A et non en continuité ou à l'intérieur des zones urbaines occupent une superficie totale de 11,41 ha.



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Caractéristiques générales de la zone naturelle

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau) pour partie les zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité.

Extrait du code de l'urbanisme article R151-22

« Art R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Le règlement du PLUi est divisé en 2 parties liées aux zones naturelles :

- D'une part les zones naturelles en commune non littorale ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones naturelles applicable en commune littorale et donc en lien avec la loi littorale. Au sein des zones N localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

Les zones N des communes non soumises à la Loi Littoral

Les zones N hors communes littorales sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Np, Nfo) et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

Les zones relatives à des espaces de protection :

La zone N : La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les extensions des constructions existantes liées aux activités agricoles ainsi que l'évolution limitée et le changement de destination des bâtiments existants.

En zone N sont également localisées des habitations de tiers. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (Loi MACRON) le règlement de la zone admet des possibilités d'extension et de constructions d'annexes. Ces évolutions ne doivent en aucun cas concourir à la création de nouveaux logements et sont encadrées réglementairement par le PLUi.

Extrait du règlement des zones N, chapitre 1, art 1.1-N sur les droits à construire admis :

Equipements d'intérêt général et services publics	<p>Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ; • qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ; • qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Aménagements	<p>Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, de la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement, de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.</p>
Habitation	<p>Seules les habitations existantes en zone N à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone N, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.</p> <p>Pour les extensions (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ; • dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol, • sans aboutir à la création d'un nouveau logement. <p>Pour les annexes (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ; • la superficie totale et cumulée des nouvelles annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ; • les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.
Abris pour animaux	<p>En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ; • qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m² par unité foncière ; • qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.

En dehors de la zone N « classique », plusieurs autres zones sont définies pour répondre à des occupations du sol particulières.

Dénomination	Description	Extrait chapitre 1 article 1.1-N règlement
Np	Correspond aux espaces naturels dans lesquels les droits à construire sont limités afin de valoriser et protéger les paysages et les milieux naturels et des captages d'eau potable.	<p>En zone Np ne sont pas autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments techniques agricoles en activité ou non ; • Le changement de destination ; • Les abris pour animaux.
Nfo	Correspond aux espaces d'exploitation sylvicole soumis à un plan simple de gestion.	<p>Bâtiments techniques forestiers ou sylvicoles :</p> <p><i>Les constructions, les extensions des constructions existantes, et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières ou sylvicoles sont admis, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.</i></p> <p>Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p>
Nca1	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux secteurs comprenant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sol et sous-sol.	<p><i>Les constructions, les extensions des constructions existantes et aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.</i></p> <p><i>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.</i></p>

Nca3	Correspond aux espaces au sein de carrière dans lesquels une action de remise en état naturel ou agricole est prévue ou en cours. Les travaux et exhaussements liés à la remise en état des carrières y sont autorisés.	<i>Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité.</i>
Ner	Correspond aux espaces permettant l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de stockage d'énergie.	<i>L'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et ou de stockage d'énergie, et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</i>
Nj	Correspond aux secteurs au sein desquels seuls les aménagements légers et constructions limitées (sentes, cabanes de jardins...) sont admis.	<i>Les constructions, les extensions des constructions existantes, aménagements légers, occupations du sol et travaux et installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation de parcs et jardins (cheminements, aire de jeux, mobilier urbain...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</i> <i>Les constructions autorisées et leurs extensions ne doivent pas dépasser une superficie totale et cumulée de 50 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière.</i>

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques. Cette sectorisation aux réglementations différenciées permet de prendre en compte les constructions et usages du sols déjà existants et non dédiés à la vocation naturelle et forestière de la zone N :

- La zone Ne : Zone naturelle au sein de laquelle des équipements sont implantés. Les constructions et aménagements liées aux équipements sont autorisés ;
- La zone Nth : Zone naturelle au sein de laquelle des activités d'hébergement touristique sont existantes ou à créer. Les constructions et aménagements liées à ces activités sont autorisés ;
- La zone Ntc : Zone naturelle au sein de laquelle des activités de camping sont existantes ou à créer. Les constructions et aménagements liées aux campings sont autorisés ;
- La zone Nlo : Zone naturelle en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement ;
- La zone Ng1 : Zone naturelle au sein de laquelle des constructions liées à un golf sont existantes. Les constructions et aménagements liées aux golfs y sont autorisés ;

Une annexe décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions et des extensions des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en

termes de constructibilité.

Les zones N des communes soumises à la Loi Littoral

Les zones N en communes littorales font l'objet d'une réglementation spécifique, conforme aux dispositions de la Loi Littoral. Les communes littorales admettent 2 types de zones naturelles : les zones visant la protection de milieux et celles admettant l'évolution des constructions existantes.

Les zones relatives à des espaces de protection :

La zone NI : La zone NI désigne la zone naturelle des communes littorales. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone N classique sont applicables

En zone NI sont également localisées des habitations de tiers. Au même titre que la zone N, la zone NI admet leurs évolutions mais avec des dispositions spécifiques afin d'être en cohérence avec la Loi Littoral.

Extrait du règlement des zones N, chapitre 1-N, art 1 sur les droits à construire admis :

Equipements d'intérêt général et services publics	<p>Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ; qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ; qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme.
Aménagements	<p>Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, de la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement, de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.</p>
Habitation	<p>Seules les habitations existantes en zone NI à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone NI, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.</p> <p>Pour les extensions (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ; dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. <p>Pour les annexes (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ; la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;

	<ul style="list-style-type: none"> les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.
--	--

En dehors de la zone NI « classique », plusieurs autres zones sont définies pour répondre à des occupations du sol particulières en communes littorales.

Dénomination	Description	Extrait chapitre 1-NI article 1 règlement
La zone Nr	<p>La zone Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.</p> <p>La zone Nr est dessinée au regard des espaces remarquables identifiés.</p> <p>La réglementation de la zone Nr est conforme à l'article R121-5 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Extrait chapitre 1-NI article 1, en Nr sont autorisés uniquement :</p> <p><i>Tous les aménagements autres que ceux cités ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités architecturales et paysagère set ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. [...] 2) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. 3) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. 4) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ; 5) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : <ol style="list-style-type: none"> a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la

		<p><i>surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50m² surface de plancher et d'emprise au sol.</i></p> <p><i>b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</i></p> <p><i>c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m².</i></p> <p><i>1) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la Loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.</i></p> <p><i>2) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.</i></p> <p><i>Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</i></p>
La zone Nm	<p>Zone liée au domaine maritime.</p> <p>Seules les installations et aménagements en lien avec la navigation sont admis.</p>	<p>Extrait chapitre 1- article 1.1-NI, en Nm sont autorisés uniquement :</p> <p><i>Seuls sont admis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>les installations et les aménagements nécessaires à la navigation maritime ;</i> <i>les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines et de production dans le respect des dispositions réglementaires fixées par le Code rural et de la pêche maritime à l'exclusion des bâtiments d'habitation ;</i> <i>les mouillages individuels et les zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL) ;</i> <i>les ouvrages répondant à la vocation du domaine public maritime (DPM), relatifs à la sécurisation du DPM ou aux services publics ou d'intérêt général (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).</i> <i>les installations en lien avec les énergies renouvelables.</i>

La zone Npo	La zone Npo est en lien avec les zones portuaires. La zone Npo admet la possibilité de nouvelles constructions pour les bâtiments publics et activités nécessitant la présence immédiate de l'eau.	<i>Sont admis les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau.</i>
La zone Nme	Zone naturelle correspondant aux cales de mises à l'eau existantes sur le territoire. Le présent règlement permet les travaux de réfection sur ces ouvrages.	<i>Les aménagements, rénovations et entretiens des cales de mise à l'eau.</i>
La zone Ncal2	Correspond aux espaces compris au sein de carrière dans lesquels le stockage et / ou le transport de matériaux liés à l'exploitation du sol et sous-sol sont autorisés pour les communes soumises à la Loi Littoral.	<i>Les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés.</i>
La zone Ncal3	Correspond aux espaces au sein de carrière dans lesquels une action de remise en état naturel ou agricole est prévue ou en cours. Les travaux et exhaussements liés à la remise en état des carrières y sont autorisés.	<i>Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité.</i>
La zone Ncal4	Zone naturelle liée au recyclage et stockage de déchets inertes	<i>Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, ainsi que les activités associées au recyclage et stockage de déchets inertes</i>

La zone NI est également liée à un élément de réglementation supplémentaire : la prescription graphique « espace proche du rivage » vient compléter les éléments détaillés ci-dessus. La portée réglementaire de cet outil est détaillée dans le chapitre 1 du présent document au point spécifique sur la conformité vis-à-vis des dispositions de la loi Littoral.

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :

- La zone Njl : Zone naturelle des communes littorales au sein de laquelle des sont implantés. Les extensions des constructions existantes et les aménagements liées aux équipements sont autorisés ;
- La zone Nel : Zone naturelle des communes littorales au sein de laquelle des équipements sont implantés. Les extensions des constructions existantes et les aménagements liées aux équipements sont autorisés ;

- La zone Ntl : Zone naturelle des communes littorales au sein de laquelle des activités d'hébergement touristique (y compris les campings) sont existantes ou à créer. Les extensions des constructions existantes et les aménagements liés à ces activités sont autorisés ;
- La zone Nlo : Zone naturelle en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement ;
- La zone Nlol : Zone naturelle des communes littorales en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés dans les limites définies au règlement.

En fonction de leur positionnement, ces zones peuvent admettre :

- Si isolées au sein de la zone N ou A pas de nouvelles constructions mais des extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi.
- Si accolées ou à l'intérieur de la zone urbaine, des possibilités de nouvelles constructions.

Bilan des surfaces zonées en N

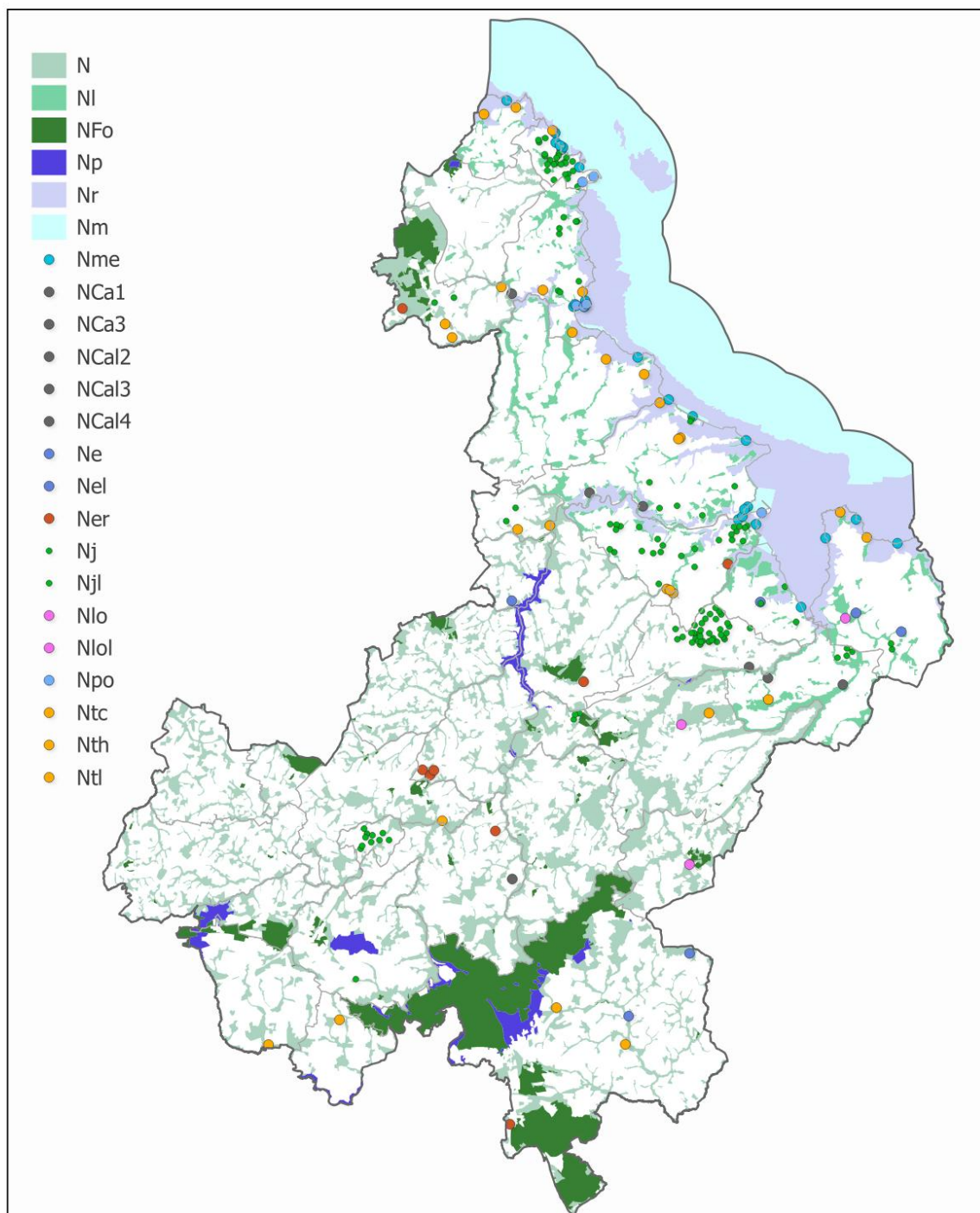
Bilan des surfaces zones N

Libelle zone	Surface (en ha)
N	10247,15
Nca1	17,82
Nca3	14,96
Ncal3	21,78
Ncal2	18,63
Ncal4	6,24
Nfo	3811,06
Ne	9,70
Nel	8,03
Ner	25,13
Nj	123,68
Njl	0,82
Nl	2144,09
Nlo	5,09
Nlol	4,58
Nm	6387,49
Nme	2,07
Np	787,84
Npo	60,37
Nr	5822,87
Ntl	28,22
Ntc	6,42
Nth	4,26
Total	29558,25

Au PLUi arrêté en 2024, les zones naturelles en lien avec la préservation des espaces sont celles qui sont le plus étendues sur le territoire. Elles occupent une superficie totale de 29 558ha, dont 5822 ha de zones naturelles remarquables.

Le PLUi identifie également des zones pouvant admettre de nouvelles constructions en lien avec des vocations spécifiques (STECAL). Ces dernières occupent 25,47 ha (zones Ne, Nth, Ntc, Nlo) dont 8,55 ha en espace NAF.

Au sein des communes littorales, sont identifiées des zones spécifiques visant à la possibilité d'extension limitée de bâtis existants en lien avec des activités spécifiques. Ces zones (Njl, Nel, Ntl et Nlol) occupent une surface totale de 41,65 ha dont 8,98 en espace NAF.



JUSTIFICATIONS DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Prescriptions graphiques

- Arbre remarquable (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- ◆ Patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- ★ Petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment susceptible de changer de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)
- Cours d'eau (L. 151-23 al.2 du Code de l'Urbanisme)
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer (L. 151-38 du Code de l'Urbanisme)
- Espace Boisé Classé (L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Bande de protection inconstructible aux abords des Espaces Boisés Classés : 10m (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Boisement protégé (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Espace paysager à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Zones humides recensées et protégées (L. 121-23 du Code de l'Urbanisme)
- Bande de protection inconstructible aux abords des zones humides : 10 m (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)'
- Emplacement réservé (L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation : non constructible
- Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation : constructible sous conditions
- OAP sectorielle (L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
- OAP thématique densification (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)
- OAP thématique centralité-commerce (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)'
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)
- Diversité commerciale à protéger ou à développer (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

Article R151-2 du cde de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

[...] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Éléments de protection du patrimoine bâti et naturel

Patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

En application de l'article L151-19, le PLUi identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti. Le repérage du patrimoine s'appuie sur des inventaires menés à l'échelle intercommunale et complétés au cas par cas par les élus. Les données des différents PLU ont également servi de base de travail à ces inventaires. Ces éléments sont protégés, la modification de l'aspect du bâti fait l'objet d'une déclaration préalable. En cas de destruction, un permis de démolir doit être déposé.

Ainsi 1 374 bâtiments sont identifiés comme patrimoine au plan de zonage.

Le petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Au même titre que pour le patrimoine bâti, le petit patrimoine est identifié sur les documents graphiques pour

des motifs culturel, historique ou architectural. Ce repérage s'appuie sur les inventaires menés à l'échelle intercommunale. Les données des différents PLU ont également été complétées et amendées. Ces éléments sont protégés, la modification du petit patrimoine ou sa destruction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ainsi 794 petit patrimoine sont repérés par un figuré ponctuel sur le plan de zonage.

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : DRAC Bretagne 6 Rue du Chapitre, 35 000 Rennes.

Les zones de présomption de prescription archéologique et les zones de protection demandées au titre de l'archéologie figurent sur des plans annexés au PLUi.

Les haies, alignements d'arbres et talus protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les élus de Saint-Brieuc Armor Agglomération ont souhaité protéger l'intégralité du linéaire bocager existant sur le territoire. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 3438 km linéaire de haies et talus sont protégés.

Les arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

964 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les élus et ou issu d'un inventaire réalisé sur le territoire. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R.151-48 du Code de l'Urbanisme, 954 km de cheminements doux sont ainsi protégés.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements dans les réservoirs de biodiversité réglementaire et également harmoniser à l'échelle intercommunale la protection par rapport aux PLU en vigueur.

Comme précisé précédemment les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés font également l'objet d'une marge de recul inconstructible de 10 mètres.

Sur le territoire intercommunal, on retrouve 3325 hectares ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1.

Les boisements protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des boisements à protéger sont identifiés aux documents graphiques du PLUi, tout travaux autre que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces boisements ont fait l'objet d'un classement qui concerne les boisements non classés en EBC et non dotés d'un plan simple de gestion représentant une surface supérieure à 1 ha (hors peupleraie).

1914 ha de boisement protégé sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.

Les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces repérés à ce titre sont des espaces de nature en ville. Ils sont localisés au cœur de la zone urbaine et ont comme objet la protection des jardins afin de préserver le caractère aéré des bourgs propre à l'identité du territoire, ainsi que les jardins rattachés à des éléments de patrimoine bâti identifié et participant à leur mise en valeur. Ces espaces admettent toutefois les aménagements d'agrément et les constructions dans les limites fixées par le règlement écrit.

32 ha d'éléments paysagers à protéger sont identifiés au plan de zonage

Les zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi sont celles issues des données validées par les commissions locales de l'eau (CLE) des différents SAGE couvrant le territoire. **Au total 6236 ha de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage à la date d'approbation du PLUi.** Il est précisé que cet inventaire ne peut être considéré comme exhaustif.

Comme précisé précédemment les zones humides font également l'objet d'une marge de recul inconstructible de 10 mètres.

Les éléments de programmation urbaine

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 2°

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

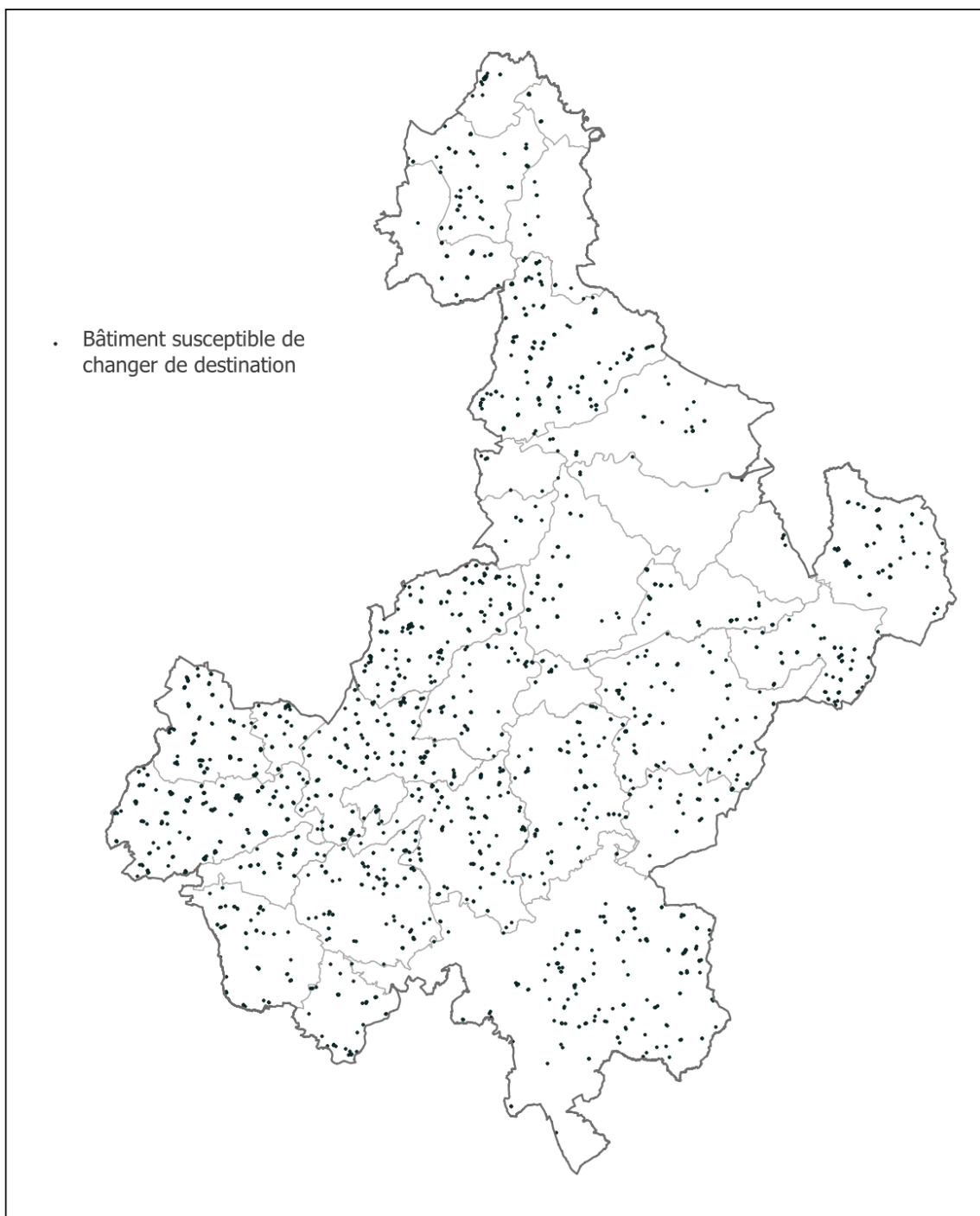
Les critères suivants ont guidé les communes dans leur repérage :

- La destination actuelle ne doit pas être une habitation sauf pour le "bâti remarquable" du type manoirs, châteaux, etc. souhaitant basculer vers une autre destination (hôtel par exemple).
- La construction présente un intérêt patrimonial et une qualité architecturale reprenant les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre/ moellon), représentatives du patrimoine bâti ancien local.
- La construction n'est pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération, ne doit pas être un "hangar" ou un bâtiment d'élevage avec des murs porteurs en parpaings, ou tôle, ou fibro-ciment, et l'essentiel de sa structure originelle existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture).
- L'emprise au sol avant changement de destination (et avant modification) de la construction est supérieure à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

La méthodologie s'appuie également sur des critères qui, après identification, s'ajoutent pour autoriser le changement de destination :

- Le bâtiment est localisé à plus de 100 mètres d'un bâtiment et/ou installation agricole(s) en activité, sur la base d'un diagnostic agricole recensant l'intégralité des sièges d'exploitation et des sites d'exploitation secondaires (donnée Chambre d'Agriculture 22) ;
- Le bâtiment est localisé au sein d'un hameau ou à proximité immédiate (moins de 50 mètres) d'une autre habitation (en état) pour faciliter la desserte en réseaux et limiter les éventuels impacts sur le monde agricole, (notamment sur les plans d'épandage), sauf pour des bâtis inventoriés pouvant conduire à des changements de destination autres que l'habitation (restauration – hôtellerie, projets de diversification agricole ...) ex : anciens moulins, manoirs isolés, ...
- Le bâtiment doit être desservi par les réseaux : voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement (ou la création d'un système d'assainissement autonome est possible).
- Le bâtiment ne doit pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondations, ...), ni dans un périmètre de protection spécifique, ni dans une zone humide.
- Dans le cadre d'un changement vers la destination habitation avec création d'un nouveau logement, le bâtiment doit permettre la réalisation d'au moins 60 m² de surface de plancher, hors extension éventuelle après changement de destination.
- Ce changement de destination doit également offrir la possibilité de pouvoir préserver une intimité suffisante entre le logement qui pourrait être créé et les voisins proches. Ex : anciens bâtiments agricoles imbriqués avec les logements dont ils dépendaient.
- Il convient de préciser que les changements de destination sont interdits dans la bande des 100 m, sauf s'ils entrent dans le cadre de l'exception relative aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Nombre de bâtiments agricoles recensés dans le cadre de potentiels changements de destinations : 1 935.



Périmètre de diversité commerciale à protéger ou à développer (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

Les périmètres de diversité commerciale sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale.

Extrait de l'article 1-2 du règlement écrit de la zone U

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Rapport de présentation – Livret 2 : Justification des choix

Dossier approuvé le 26/06/2025

document graphique comme « périmètre de diversité commerciale ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'Urbanisme

Les périmètres en attente d'un projet sont liés à des projets en cours de maturation. Institué pour une durée de 5 ans, le périmètre permet de geler la constructibilité d'un espace devant faire l'objet d'une mutation urbaine pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis. Il permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux et, en l'attente de l'aboutissement de ces études, de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer la mise en œuvre du futur projet.

Les « secteurs en attente de projet », définis au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme correspondent aux éléments suivants :

Commune	Nom PAPAG	Parcelles	Justification
Plœuc-l'Hermitage	Rue Jean Denis	F1199 et voisines	Secteur de cœur d'îlot avec un emplacement stratégique. La collectivité souhaite bloquer les éventuels projets dans l'attente d'études complémentaires sur le devenir de cet espace qui viendront compléter l'OAP.
Langueux	Rue des Madières - site de l'AFPA	AZ0073	Site de formation pouvant muter à court terme qui représente un fort potentiel de renouvellement urbain. La collectivité souhaite affiner l'ambition qu'elle veut donner à ce site.
Ploufragan	Rue de la Mairie	AV0150 et voisines	Linéaire de parcelles sur lesquelles la collectivité souhaite mener des études complémentaires pour envisager le devenir de cet espace.
Ploufragan	Rue des Monts d'Arrée	AV0103 et AV0102	Ensemble de parcelles situées sur un emplacement stratégique. La collectivité souhaite bloquer les éventuels projets dans l'attente d'études complémentaires sur le devenir de cet espace qui viendront compléter l'OAP.

Le règlement définit les modalités de constructions / extensions (limitées) au sein de ce périmètre. Seuls les changements de destinations et les extensions limitées de bâtis présents sur le site sont admis (30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi).

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

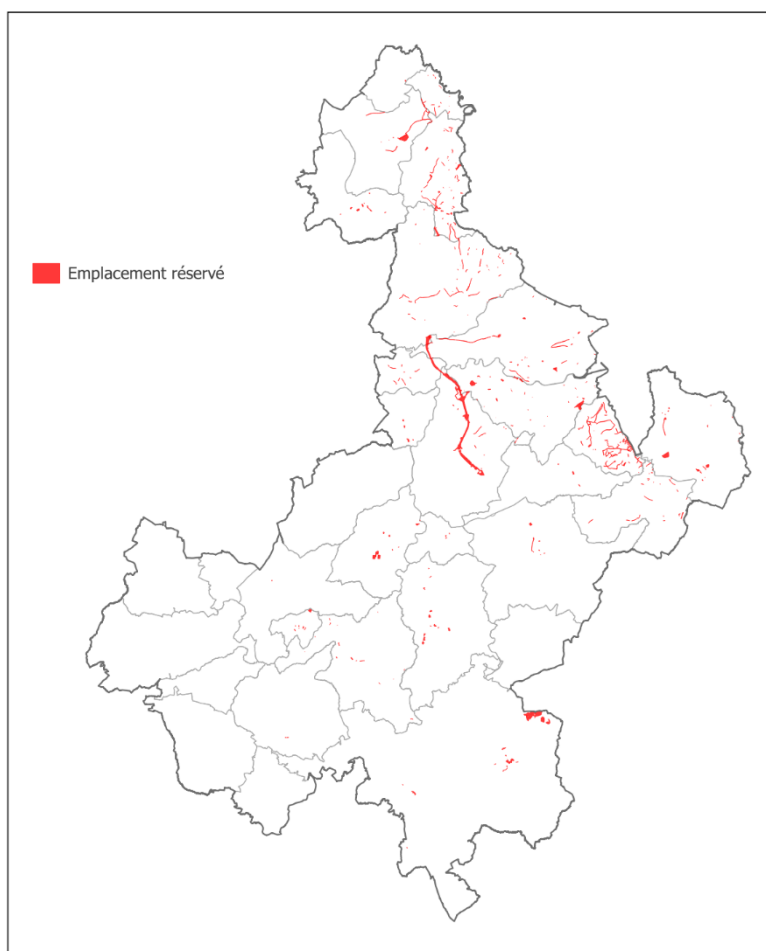
Conformément à l'article L151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et à la mixité sociale peuvent être indiqués au PLUi. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;

- la création de cheminements doux ;
- la réalisation de programme de logements sociaux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.



Localisation des emplacements réservés

Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielle au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP sectorielle (313 OAP sectorielles) ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés au doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation thématique « densification » au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par l'OAP thématique « densification » ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés au doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à ces secteurs. Celles-ci concernent notamment les niveaux de densité attendus.

Secteurs soumis à des risques

Il existe plusieurs types de risques naturels sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération notamment inondation au travers du PPRI-i de la Baie de Saint-Brieuc annexe du présent PLUi. Les autres risques sont référencés dans le livret 1 du présent rapport de présentation avec un chapitre dédié aux risques (Etat Initial de l'Environnement). Dans les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Synthèse quantitative

La présente partie vise à faire un bilan quantitatif des outils de prescription mobilisés. Ces prescriptions sont ici présentées en fonction de leur symbolologie graphique (ponctuel, surfacique ou linéaire). Les éléments ponctuels sont comptabilisés en nombre absolu, les éléments linéaires en km et les éléments surfaciques en hectares.

Tableau récapitulatif des prescriptions graphiques inscrites au plan de zonage

Représenté par un figuré ponctuel	
Intitulé de la prescription	Nombre de figuré
Arbre à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	964
Bâtiment susceptible de changer de destination (L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme)	1935
Patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	1502
Petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	794
Représenté par un figuré linéaire	
Intitulé de la prescription	Longueur (en km)
Haies, alignements d'arbres et talus protégés (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	3585
Sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer (L.151-38 du Code de l'Urbanisme)	954
Cours d'eau (L.151-23 al.2 du Code de l'Urbanisme)	1164,31
Représenté par un figuré surfacique	
Intitulé de la prescription	Surface (en ha)
Espace paysager à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	31,98
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)	4,92
Périmètre de diversité commerciale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)	59,02
Bande de protection inconstructible aux abords des zones humides : 10 m (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	2391
OAP sectorielle (L.151-7 du Code de l'Urbanisme)	382,30
Boisement protégé (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	1913,83
Espace Boisé Classé (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)	3244,85
OAP thématique centralité-commerce (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)	807,40
Bande de protection inconstructible aux abords des Espaces Boisés Classés : 10 m (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	1511,63
Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation : constructible sous conditions	70,95
OAP thématique intensification (L.151-6 du Code de l'Urbanisme)	59,1
Zones humides recensées et protégées (L.121-23 du Code de l'Urbanisme)	6236,72
Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation : non constructible	234,41
Emplacement réservé (L.151-41 du Code de l'Urbanisme)	245,06

