

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)

Rapport de Présentation

Livret n°1 : Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement

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

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 FÊIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÉUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

SOMMAIRE	2
UN PLUI POUR REpondre A DES OBJECTIFS PARTAGES	6
DES AMBITIONS PORTEES COLLECTIVEMENT	6
UNE PRISE EN COMPTE DES NOUVEAUX ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	6
UN DOCUMENT REpondANT A DES OBJECTIFS TERRITORIAUX	6
CADRE PHYSIQUE, PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	8
QUELQUES DEFINITIONS :	8
LES GRANDES TENDANCES PAYSAGERES EN QUELQUES MOTS.....	8
LE SOCLE GEOLOGIQUE DU TERRITOIRE	9
UN RELIEF CONTRASTE GRAVE PAR LES VALLEES PRINCIPALES.....	10
UN CLIMAT D’INFLUENCE OCEANIQUE	11
DES IDENTITES PAYSAGERES PROPRES AU TERRITOIRE	12
UN CAPITAL PAYSAGER REMARQUABLE MATERIALISE PAR LA CHARPENTE NATURELLE DU TERRITOIRE.....	13
UNE ACTIVITE AGRICOLE FAÇONNANT LES PAYSAGES RURAUX DU TERRITOIRE	14
UNE EVOLUTION DES PAYSAGES BATIS ET CIRCULES A ACCOMPAGNER	157
UN REMARQUABLE HERITAGE PATRIMONIAL ET ARCHEOLOGIQUE	16
UN PATRIMOINE VERNACULAIRE TEMOIN DE L’HISTOIRE LOCALE	20
CARTE SYNTHESE / CE QU’IL FAUT RETENIR	22
BIODIVERSITE	20
QUELQUES DEFINITIONS (MINISTERE EN CHARGE DE L’ENVIRONNEMENT) :	20
LES GRANDES TENDANCES DE LA BIODIVERSITE EN QUELQUES MOTS	20
DES PERIMETRES D’INVENTAIRES TEMOIGNANT DES INTERETS ECOLOGIQUES EN PRESENCE (PARTIE NORD DU TERRITOIRE)	21
DES PERIMETRES D’INVENTAIRES TEMOIGNANT DES INTERETS ECOLOGIQUES EN PRESENCE (PARTIE SUD DU TERRITOIRE).....	22
DES PROTECTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE REMARQUABLE DU TERRITOIRE	23
UNE ARMATURE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE A PRESERVER : TRAME VERTE	25
UNE ARMATURE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE A PRESERVER : TRAME BLEUE	27
CARTE SYNTHESE / CE QU’IL FAUT RETENIR	31
SOBRIETE TERRITORIALE.....	31
QUELQUES DEFINITIONS :	31
LES GRANDES TENDANCES EN TERMES DE SOBRIETE TERRITORIALE EN QUELQUES MOTS	31
DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE SUR LESQUELLES LE TERRITOIRE PEUT AGIR... ..	32
... NOTAMMENT EN EXPLOITANT SES Puits DE CARBONE	33
DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES A LIMITER... ..	34
... EN AGISSANT SUR LES SECTEURS ENERGIvORES DU BATIMENT... ..	35
...ET DE LA MOBILITE.....	35
DES RESSOURCES LOCALES ET UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES A EXPLOITER	36
GESTION DES DECHETS / RESSOURCES DU SOUS-SOL.....	37
UNE QUALITE DE L’AIR SATISFAISANTE A MAINTENIR.....	38
SYNTHESE / CE QU’IL FAUT RETENIR	39
VULNERABILITE TERRITORIALE	40
QUELQUES DEFINITIONS :	40
LES GRANDES TENDANCES DE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE EN QUELQUES MOTS.....	40
LA FORTE PRESENCE DE L’EAU COMME ELEMENT DE VULNERABILITE DU TERRITOIRE... ..	41

... EGALEMENT EXPOSE A D'AUTRES RISQUES NATURELS	43
UN TERRITOIRE SOUMIS A DES RISQUES TECHNOLOGIQUES	45
DES PORTIONS D'AXES ROUTIERS ACCIDENTOGENES	47
DES NUISANCES ET POLLUTIONS IMPACTANT LA SANTE PUBLIQUE	48
DES EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE A ANTICIPER	49
CARTE SYNTHESE / CE QU'IL FAUT RETENIR	50
GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU	51
QUELQUES DEFINITIONS :	51
LES GRANDES TENDANCES DE LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU DU TERRITOIRE EN QUELQUES MOTS.....	51
UNE GESTION DE L'EAU ENCADREE.....	52
... MAIS UNE RESSOURCE SOUS PRESSION	55
UNE AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'EAU	56
UNE ORGANISATION DE LA COMPETENCE EAU STRUCTUREE	61
UNE PRODUCTION ET UNE DISTRIBUTION EN CONSTANTE EVOLUTION	63
L'INTERCONNEXION SDAEP 22.....	64
DE NOMBREUX USAGES DEPENDANTS DE LA RESSOURCE EN EAU	66
L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, UN POINT DE VIGILANCE IMPORTANT.....	67
LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES, UN ENJEU D'HARMONISATION SUR LE TERRITOIRE	71
CARTE SYNTHESE / CE QU'IL FAUT RETENIR	72
RESUME DES ENJEUX TERRITORIAUX.....	75
STRUCTURATION TERRITORIALE	76
QUELQUES DEFINITIONS (SELON L'INSEE)	76
LE POSITIONNEMENT DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	77
ZONAGE D'EMPLOIS	78
SAINT-BRIEUC, UNE VILLE MOYENNE AVEC DES FRAGILITES	79
DES EQUIPEMENTS ET SERVICES CONCENTRES AU SEIN DE LA POLARITE CENTRALE DE SAINT-BRIEUC.....	80
UN ETALEMENT DE LA TACHE URBAINE SIGNIFICATIVE	81
L'ARMATURE TERRITORIALE.....	82
DEMOGRAPHIE	85
QUELQUES DEFINITIONS (SELON L'INSEE)	85
LES GRANDES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES EN QUELQUES MOTS.....	85
UNE POPULATION EN HAUSSE SUR LE TERRITOIRE.....	86
...GRACE AU SOLDE NATUREL ET AU SOLDE MIGRATOIRE	87
UNE CONCENTRATION DE LA POPULATION AUTOUR DE SAINT-BRIEUC	87
DE FORTES DISPARITES DEMOGRAPHIQUES	89
UN SECTEUR CENTRAL PLUTOT JEUNE EN LIEN AVEC LE SOLDE MIGRATOIRE	91
PROFIL DES MENAGES ET SES EVOLUTIONS.....	93
DES DISPARITES DE REVENUS SUR LE TERRITOIRE	95
CARTE SYNTHESE / CE QU'IL FAUT RETENIR	96
HABITAT	97
QUELQUES DEFINITIONS (SELON L'INSEE)	97
LES GRANDES TENDANCES DU PARC DE LOGEMENT EN QUELQUES MOTS.....	97
QUELQUES ORIENTATIONS DU PLH (EXTRAITS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS)	98
UNE DIMINUTION DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION	99
DES BESOINS DE CONSTRUCTION INTRINSEQUES AU TERRITOIRE	101
L'INFLUENCE DU LITTORAL SUR LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	102

L'ETAT GENERAL DU PARC DE LOGEMENTS.....	104
LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)	107
LES RESIDENCES PRINCIPALES.....	108
UN PARC DE LOGEMENT DE LA VILLE CENTRE ATYPIQUE PAR RAPPORT AU RESTE DE L'AGGLOMERATION	109
DES BESOINS EN LOGEMENT QUI DEPENDENT DE LA POPULATION	110
CARTE SYNTHESE / CE QU'IL FAUT RETENIR	111
ECONOMIE	111
QUELQUES DEFINITIONS (SELON L'INSEE)	111
LES GRANDES TENDANCES ECONOMIQUES EN QUELQUES MOTS	112
UN BASSIN D'EMPLOI ATTRACTIF	113
L'ARMATURE ECONOMIQUE : LES POLES D'EMPLOI DU TERRITOIRE	114
LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	115
ARMATURE COMMERCIALE	115
RECONQUETE COMMERCIALE DES CENTRALITES EN COURS	116
UNE ARMATURE COMMERCIALE ENTRE CENTRALITE ET PERIPHERIE	117
UNE TERTIARISATION DE L'ECONOMIE LOCALE.....	119
UN TISSU TPE DENSE.....	120
UN SECTEUR TOURISTIQUE STRUCTURE ET EN DEVELOPPEMENT	121
LA CREATION D'ENTREPRISES	122
LE PROFIL DES ACTIFS	123
L'AGRICULTURE	124
CARTE SYNTHESE / CE QU'IL FAUT RETENIR	125
MOBILITES ET EQUIPEMENTS	125
QUELQUES DEFINITIONS (SELON L'INSEE)	125
UN TERRITOIRE MAILLE PAR DES INFRASTRUCTURES URBAINES.....	126
DES MOBILITES ALTERNATIVES A L'AUTOMOBILE	128
LA VOITURE, MOYEN DE TRANSPORT LE PLUS UTILISE POUR LES DEPLACEMENTS	129
CAPACITE DE STATIONNEMENTS A SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	130
DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL EN DIRECTION DE SAINT-BRIEUC EN VOITURE INDIVIDUELLE	131
DES EQUIPEMENTS NOMBREUX ET CENTRES AUTOUR DE SAINT-BRIEUC	132
DES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES PRESENTS DANS QUASIMENT TOUTES LES COMMUNES	133
UNE OFFRE DE SERVICES DE SANTE INEGALE SUR LE TERRITOIRE	134
CARTE SYNTHESE / CE QU'IL FAUT RETENIR	136
ANALYSE TYPO MORPHOLOGIQUE	136
UN OUTIL DE COMPREHENSION DU TERRITOIRE	146
DES MORPHOLOGIES URBAINES CONSTRUITES PAR L'HISTOIRE	147
DES MORPHOLOGIES URBAINES DIVERSES.....	149
UN TISSU URBAIN COMPLEXE ENTRE VILLES, BOURGS, VILLAGES ET DISPERSION...	156
ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION	156
L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DANS LE CADRE DU PLUi.....	157
LES DENTS CREUSES	158
DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE	159
IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS.....	161
RESULTATS DE L'ANALYSE	162
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021	162
LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES, UN ENJEU NATIONAL.....	162

LES TENDANCES ET LES DYNAMIQUES DE L’ARTIFICIALISATION DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION
SYNTHESE DE L’ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE

ENJEUX TRANSVERSAUX 178

UNE ARMATURE TERRITORIALE SPECIFIQUE 178
UN RAYONNEMENT DES POLES A L’ECHELLE DEPARTEMENTALE ET LOCALE..... 179
TROIS REALITES TERRITORIALES DISTINCTES..... 180
UNE INDISPENSABLE PRISE EN COMPTE DE LA GEOGRAPHIE PHYSIQUE 181
UNE INDISPENSABLE PRISE EN COMPTE DE LA GEOGRAPHIE PHYSIQUE (SUITE)..... 182
UN TERRITOIRE A ENGAGER DANS SA TRANSITION ECOLOGIQUE 183

Un PLUi pour répondre à des objectifs partagés

Par délibération, le 31 mai 2018, le conseil d'agglomération a prescrit l'élaboration du PLUi ainsi que la définition des objectifs à poursuivre.

Des ambitions portées collectivement

- Allier des centres dynamiques, des espaces maritimes, naturels et agricoles, dans une volonté de partenariat réciproque
- S'appuyer sur nos savoir-faire et singularités pour la conquête de marchés en mutation
- Agir solidairement pour la qualité de vie des habitants
- Porter collectivement notre ambition

Une prise en compte des nouveaux éléments législatifs et réglementaires

- La prise en compte du code de l'urbanisme. Le PLUi devra répondre aux objectifs généraux fixés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.
- La prise en compte des documents supra-communaux :
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc (SCoT) approuvé le 27 février 2015
 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 11 juillet 2019 pour la période 2019- 2024
 - Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) arrêté le 20 septembre 2018
 - Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) arrêté le 5 juillet 2018

Un document répondant à des objectifs territoriaux

- Décliner et mettre en œuvre les orientations et objectifs du projet de territoire approuvé le 5 juillet 2018
- Définir et décliner les besoins du territoire, à l'échelle des 32 communes, de manière globale et cohérente, en termes d'aménagement et de structuration de l'espace, d'habitat, de développement économique, de mobilité, d'environnement, de ressources, de capacités des équipements
- Répondre de façon collective aux enjeux de consommation foncière en optimisant le foncier constructible via le renouvellement urbain, l'utilisation des dents creuses et des dispositions permettant de favoriser des densités adaptées à ces enjeux
- Accentuer le dynamisme des centralités (ville centre de Saint-Brieuc entre autres), notamment en articulant étroitement habitat, urbanisme et mobilités et en encourageant la réhabilitation du bâti ancien
- Mettre en place une logique intercommunale de l'urbanisme et des projets de développement en prenant en compte l'hétérogénéité et les spécificités du territoire (intercommunal) dans un document unique valorisant complémentarités et évitant les concurrences : pôle urbain de Saint-Brieuc, centres-bourgs jouant un rôle de proximité, espaces littoraux de la Baie de Saint-Brieuc, secteurs de campagne
- Préserver l'espace agricole, naturel et littoral, préserver et restaurer les continuités écologiques, la trame verte et bleue, le maillage bocager et les zones humides
- Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, urbain et paysager de l'Argoat à la baie de Saint-Brieuc
- Permettre l'harmonisation des zonages et règlements, dans le respect des spécificités territoriales

Etat initial de l'environnement

Quelques définitions :

Le paysage (convention européenne) :

Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

Patrimoine vernaculaire :

Le patrimoine vernaculaire désigne les éléments bâtis et types d'architecture propres à une région ou un territoire : modes de construction et utilisation de matériaux typiques de l'architecture traditionnelle du territoire.

Franges urbaines :

Le terme de frange urbaine désigne les espaces de transition, nette ou graduée, où la ville laisse place à autre chose : la campagne, la forêt, la « nature », le terrain vague, la friche, etc.

Les grandes tendances paysagères en quelques mots

Le contexte climatique ainsi que les activités géologiques, tectoniques et hydrauliques ont forgé le relief du territoire et déterminé la nature des sols et de la végétation qui y pousse en surface. La conjonction de ces facteurs naturels a façonné les paysages de Saint-Brieuc Armor Agglomération et conditionné l'installation de l'homme et l'exploitation de son territoire : urbanisation littorale et aux abords des vallées, roches utilisées dans l'architecture, cultures, etc.

Les paysages du territoire subissent de profondes transformations récentes liées aux activités humaines. L'urbanisation tend à se développer et s'étendre sur les espaces naturels et agricoles, en particulier sur la façade maritime entraînant une modification des paysages littoraux, vecteurs d'une forte attractivité résidentielle et touristique.

Dans les espaces ruraux, le territoire a su conserver son caractère agricole, notamment au sein des bourgs et hameaux anciens où l'architecture traditionnelle est bien présente. Les paysages ruraux connaissent toutefois d'importantes transformations au gré des évolutions des pratiques agricoles : ouverture du paysage avec le déclin de la densité de haies bocagères, des nouveaux bâtiments agricoles ou industriels manquant d'insertion paysagère, etc.

Les liens entre espaces bâtis et la charpente naturelle et agricole tendent à se fragmenter. Les espaces urbains des agglomérations se sont développés de manière linéaire le long des axes routiers principaux rejoignant ainsi des anciens hameaux étant à l'origine des écarts. Les paysages urbains tendent à se banaliser dans leur morphologie et formes urbaines et architecturales.

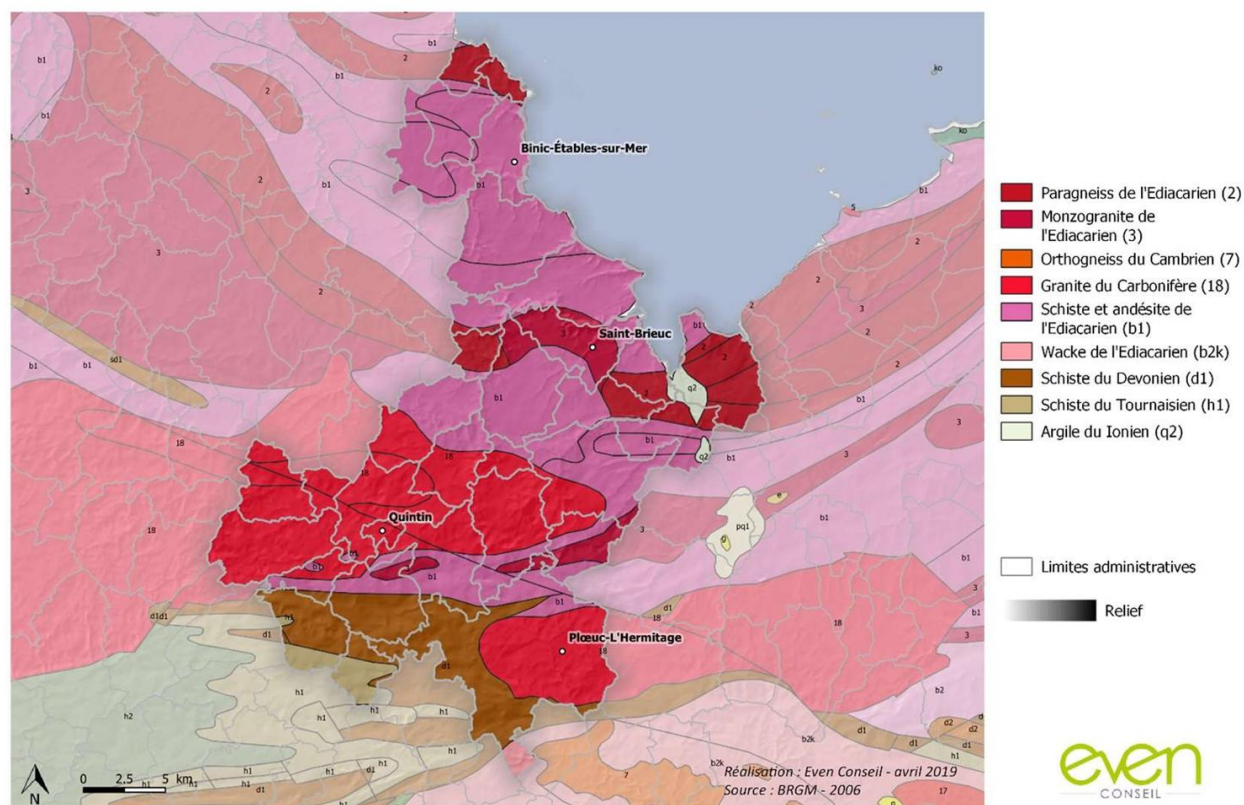
L'attractivité territoriale, résidentielle et touristique passe également par la mise en valeur de son cadre de vie et de son patrimoine bâti. Le patrimoine vernaculaire et le petit patrimoine sont notamment menacés par ce développement urbain et l'apparition de nouveaux matériaux et styles architecturaux contemporains pouvant, sans considération, dénaturer l'identité des centralités anciennes et patrimoniales.

Consciente des richesses patrimoniales et paysagères dont elle dispose, Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé son Plan Paysage en début d'année 2019 afin de formuler un plan d'actions opérationnel pour dessiner le paysage de demain.

Le socle géologique du territoire

La structure géologique

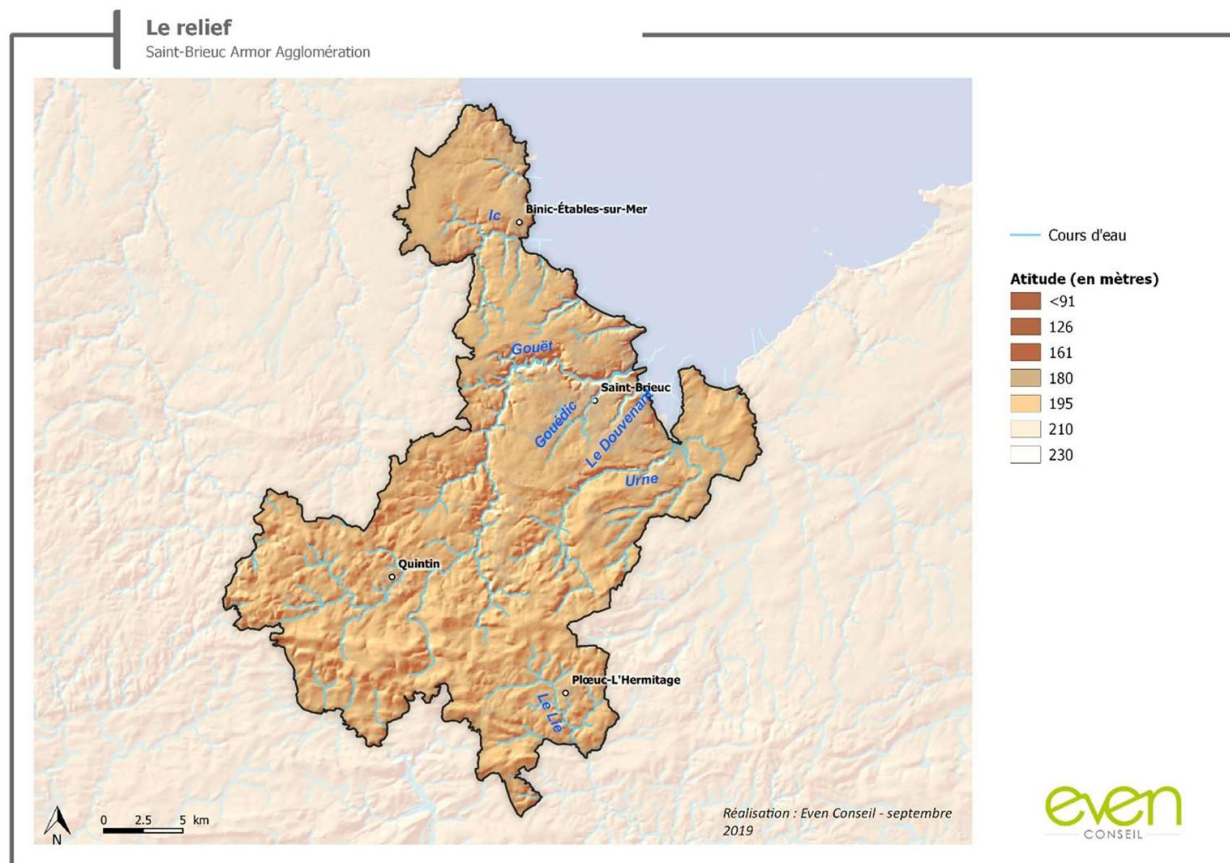
Saint-Brieuc Armor Agglomération



Données clés :

- Des roches anciennes mais des reliefs récents ;
- Un territoire appartenant au domaine Domnonéen nord Armoricain, formation géologique parmi les plus anciennes de France ;
- Un volcanisme ancien ayant marqué la composition du sous-sol du territoire ;
- Des sédimentations modernes et dépôts de limons dans les vallées et lits de ruisseaux se jetant dans la baie de Saint- Brieuc ;
- Un paysage façonné par la diversité géologique du territoire et l’alternance entre formations géologiques dures et plus tendres ;
- Des sites géologiques emblématiques : la falaise quaternaire de l’Hôtellerie (Hillion) et les poudingues de Cesson (Langueux).

Un relief contrasté gravé par les vallées principales



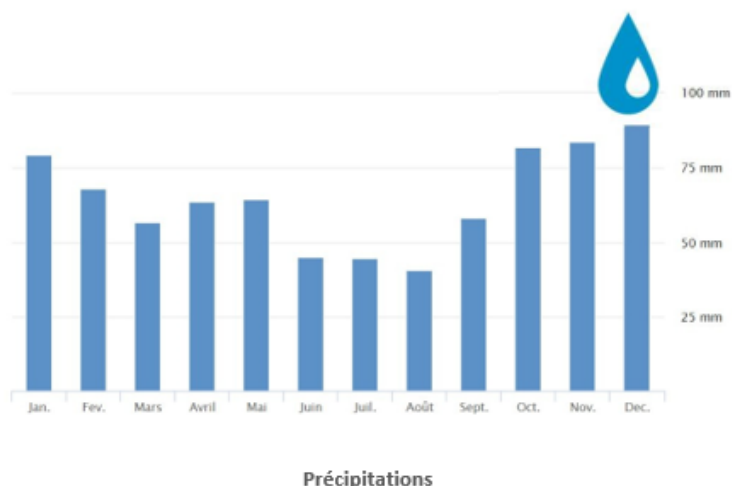
Données clés :

- Un territoire marqué par les principales vallées du territoire : rivières du Gouët, du Gouédic, de l'Urne, du Lié, du Douvenant, de l'Ic ;
- Des hauteurs plus importantes sur la partie Sud du territoire, des crêtes ou « cimes » dans le secteur de Lanfains ;
- Un maillage de multiples cours d'eau côtiers et indépendants, traversant le territoire pour se jeter dans la Baie de Saint-Brieuc.
- Une urbanisation ayant historiquement composé avec les contraintes de son réseau hydrographique : développement des villes et infrastructures autour des cours d'eau et ponts permettant la traversée des vallées

Un climat d'influence océanique



Températures minimales et maximales mensuelles, ensoleillement mensuel relevés sur la station météorologique de Saint-Brieuc (Source : Météo France, février 2018)



*Normales de précipitations mensuelles relevées sur la station météorologique de Saint-Brieuc
 (Source : Météo France, février 2018)*

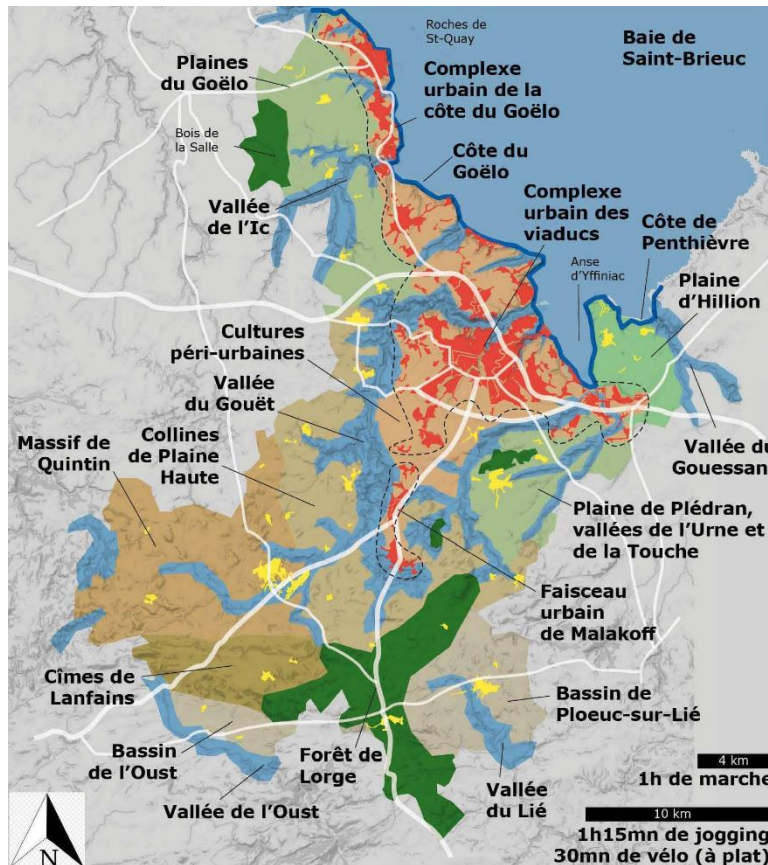
Données clés :

- Un climat de type océanique, fortement influencé par la mer ;
- Une durée d'ensoleillement de 1564,6 h par an en moyenne, 38,1 jours avec un bon ensoleillement par an ;
- Des variations de températures modérées : des hivers doux et des étés rarement très chauds ;
- Des précipitations bien réparties sur l'année. Une pluviométrie annuelle moyenne de 776,2 mm ;
- 130 jours avec précipitations par an en moyenne ;
- Un climat présentant des atouts pour l'agriculture et propice à une flore diversifiée.

Des identités paysagères propres au territoire

NB : le territoire a engagé la réalisation de son Plan Paysage en début d'année 2019. Les éléments qui suivent sont issus de cette étude à laquelle il convient de s'y référer pour plus de détails.

Un territoire composé d'unités paysagères aux identités et ambiances propres :



Carte des unités paysagères de l'agglomération (Source : Plan Paysage de Saint-Brieuc Armor Agglomération)

Données clés :

Deux paysages qui coexistent sans dialoguer :

- Un capital paysager remarquable formé par la charpente naturelle combinant une façade littorale aux aspects variés, un chevelu hydrographique dense et réparti sur le territoire, un réseau de vallées aux ambiances naturelles drainant tout le territoire ; de grandes surfaces de forêts, des landes, un relief singulier dans le secteur des cîmes de Lanfains/Kerchouan ;
- Une banalisation du développement urbain sur les plateaux et la côte, accentuée par une topographie marquée.

Un capital paysager remarquable matérialisé par la charpente naturelle du territoire

Données clés :

Une charpente naturelle qui combine une façade littorale aux aspects variés, des estuaires, un réseau de vallées aux ambiances naturelles couvrant tout le territoire, des cimes, de grandes surfaces de forêts et de landes.



Vallées :

- Une combinaison de reliefs, de cours d'eau, de boisements, très peu de bâti
- Des vallées méconnues souvent difficiles d'accès mais constituant des espaces récréatifs de proximité, une perception souvent « isolée » des espaces cultivés ou bâtis, une attractivité réelle
- Des vallées marquées par la présence d'un patrimoine lié à l'eau (moulins) et d'ouvrages d'art monumentaux destinés à permettre le franchissement des vallées (viaducs d'Harel de la Noé)



Côtes et baies :

- Des paysages emblématiques d'une très forte attractivité touristique et résidentielle
- Des estuaires urbanisés aux paysages déstructurés : présence importante d'obstacles à la continuité des ambiances et parcours (stationnements, voies routières, etc.)
- Des situations naturelles ou urbanisées très contrastées, une accessibilité parfois difficile

Vallées, côtes et baies (Source : Plan Paysage de Saint-Brieuc Armor Agglomération)



Les cimes, la forêt :

- Un relief « horizon » dans le secteur de Lanfain/Kerchouan, un seuil en centre Bretagne, de beaux points de vue sur les paysages du territoire, pourtant méconnus
- Des forêts difficiles d'accès car souvent privées et fréquemment sectionnées par les routes et voies ferrées



Un réseau d'espaces et de possibles parcours dont la répartition s'avère structurante pour le territoire

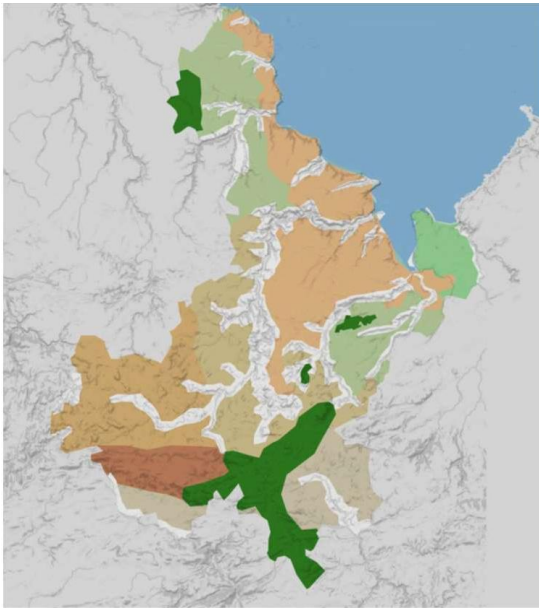
Une charpente naturelle parfois ramifiée par des jardins publics et parcourus de liaisons douces

Des formes urbaines privilégiées depuis les années 60 négligeant les espaces de vie sociale et les circulations douces parfois entravées

Un développement urbain du territoire ayant été pensé de plateau en plateau et contre le sens des vallées

Cimes, forêts et réseau d'espaces naturels (Source : Plan Paysage de Saint-Brieuc Armor Agglomération)

Une activité agricole façonnant les paysages ruraux du territoire

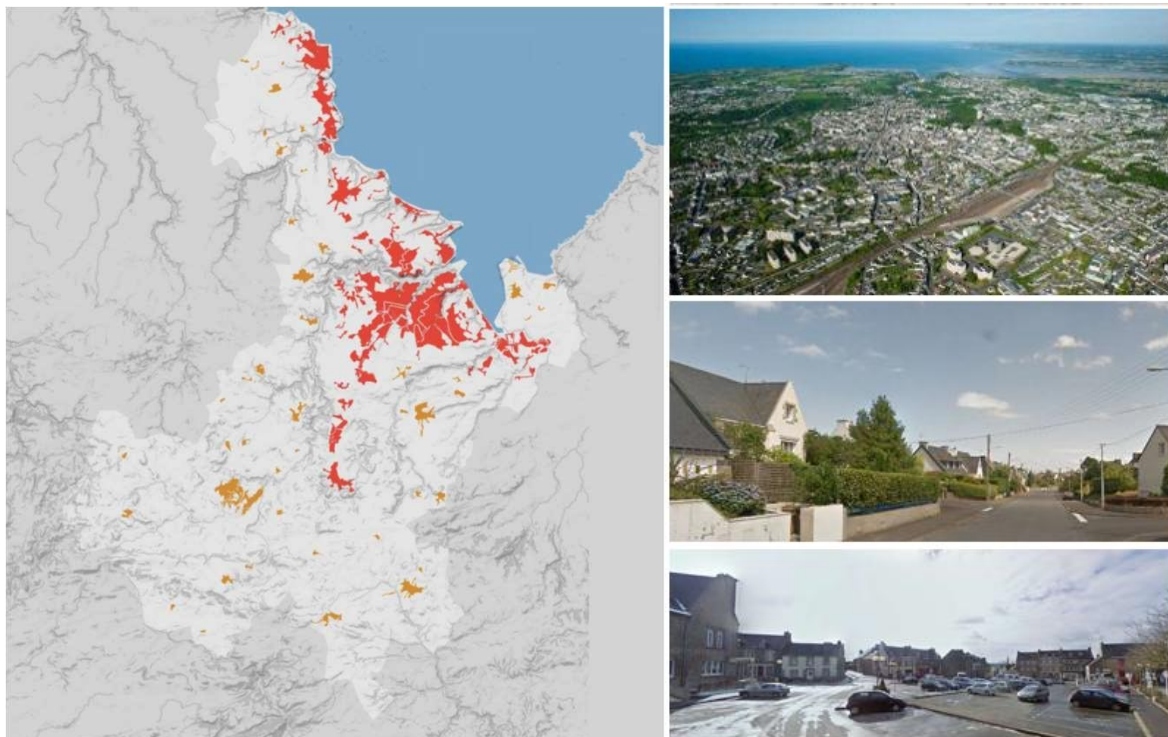


Les paysages cultivés (Source : Plan Paysage de Saint-Brieuc Armor Agglomération)

Données clés :

- Un paysage caractérisé par une agriculture omniprésente, favorisée par la qualité agronomique des sols et un climat favorable :
 - Une agriculture maraîchère identitaire, principalement périurbaine et côtière
 - Un paysage d'élevage (prairies) et céréalier
- Une différenciation progressive de l'Argoat à l'Armor selon les reliefs, l'intensité du bocage et des bois (collines), la proximité des agglomérations
- Un maillage de voies rurales et de haies bocagères menacé toutefois bien présent et constituant des éléments identitaires du territoire
- Des paysages fortement transformés depuis 1950, notamment un déclin de la densité de haies bocagères et le mitage de l'espace avec de nombreuses constructions en diffus participant à la déstructuration des paysages agricoles
- Un patrimoine bâti rural témoignant de l'occupation ancienne et traditionnelle des campagnes et vallées : manoirs, anciens corps de ferme, fontaines, lavoirs, etc.
- Une forte présence du bâti agricole et agro-industriel (stabulations, hangars, silos, usines de transformation agro-alimentaire, etc.) notamment construits dans les années 60 et marquant le paysage, souvent accompagnés d'un effort d'intégration paysagère
- Une faible inscription paysagère des éléments plus récents de l'agro-industrie, des logements, des éoliennes
- Des espaces gagnés par l'urbanisation des agglomérations comme des écarts, sans transitions

Une évolution des paysages bâtis et circulés à accompagner

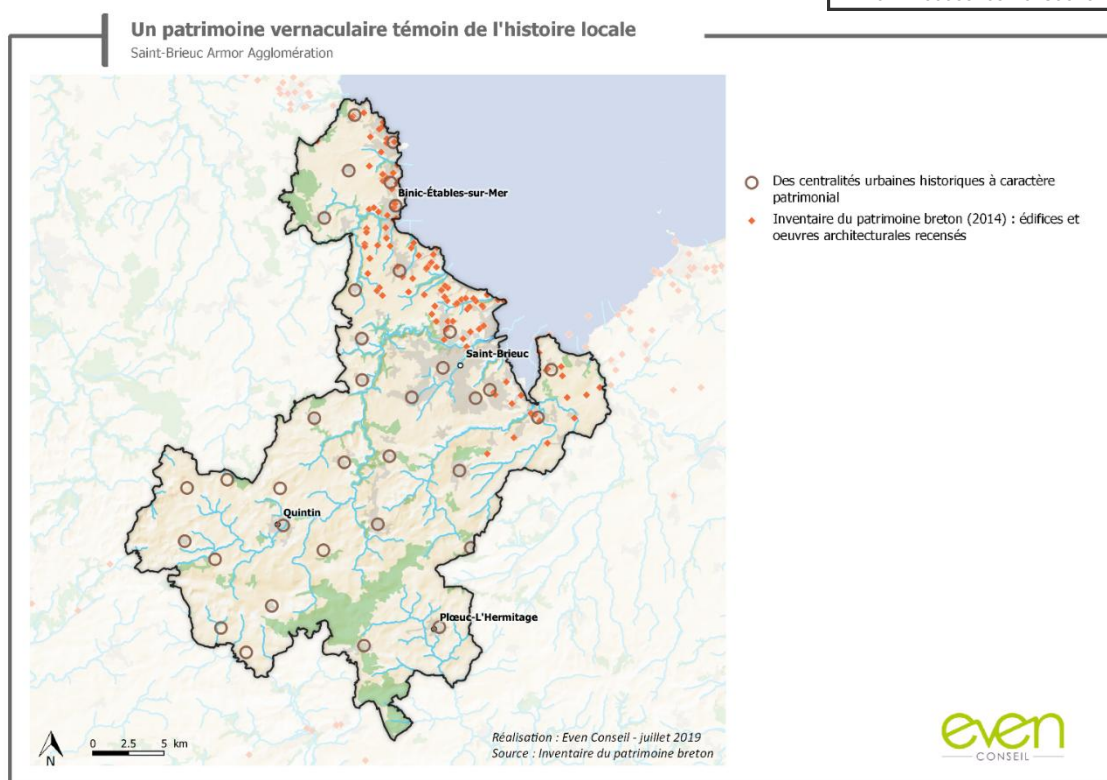


Les paysages bâtis (Source : Plan Paysage de Saint-Brieuc Armor Agglomération)

Données clés :

- Des ensembles continus à Saint-Brieuc, vers Plaintel, et le long de la côte du Goëlo, accueillant 75% des habitants de l'agglomération
- Une urbanisation s'étant principalement développée sur les plateaux sans prise en compte des spécificités topographiques et prégnante dans le paysage, très peu d'implantations dans les vallées
- Des paysages balnéaires et portuaires identitaires
- Des centralités urbaines s'organisant historiquement autour de places publiques et logis à valeur patrimoniale. Une organisation des centralités progressivement altérée par l'omniprésence de l'automobile, une place réservée à l'espace public et à la nature en ville peu à peu restreinte
- Un patrimoine bâti singulier dans les centres- villes et bourgs : bâtiments « repères » dans le paysage tels que les clochers, des alignements architecturaux cohérents et témoins d'une époque, un bâti ancien qui structure les rues, des matériaux de construction révélateurs des ressources naturelles locales, etc.
- Une banalisation des paysages périurbains des plateaux agricoles : généralisation des ensembles pavillonnaires aux formes standardisées, des zones d'activités peu qualitatives d'un point de vue architectural, de grands ensembles de logements collectifs mal articulés au contexte environnant
- Une articulation à rechercher entre urbain et charpente naturelle
- Des franges urbaines et entrées de ville, espaces clés de cette connexion entre ville et trame naturelle : une absence de transition harmonieuse entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel, des axes faubouriens à requalifier en entrée de ville.

Un patrimoine vernaculaire témoin de l'histoire locale



Données clés :

- De nombreux éléments de patrimoine vernaculaire et petit patrimoine représentatifs de l'architecture traditionnelle et locale : chapelles, calvaires et croix, anciennes maisons bourgeoises, manoirs, lavoirs, fontaines, murets, etc.
- Un patrimoine non protégé et exposé à des risques de dégradation ou de destruction.
- Des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire protégeant leurs éléments de patrimoine vernaculaire et petit patrimoine.
- Un inventaire du patrimoine breton existant sur les communes littorales et identifiant des édifices et objets mobiliers recensés par le Service de l'Inventaire du Patrimoine depuis 1997. Cet inventaire fait l'objet de mises à jour régulière (dernière mise à jour en juillet 2016).



Bâtiment rural, corps de ferme (Plaintel)



Ancien logis (Plédran)



Croix (Plérin)

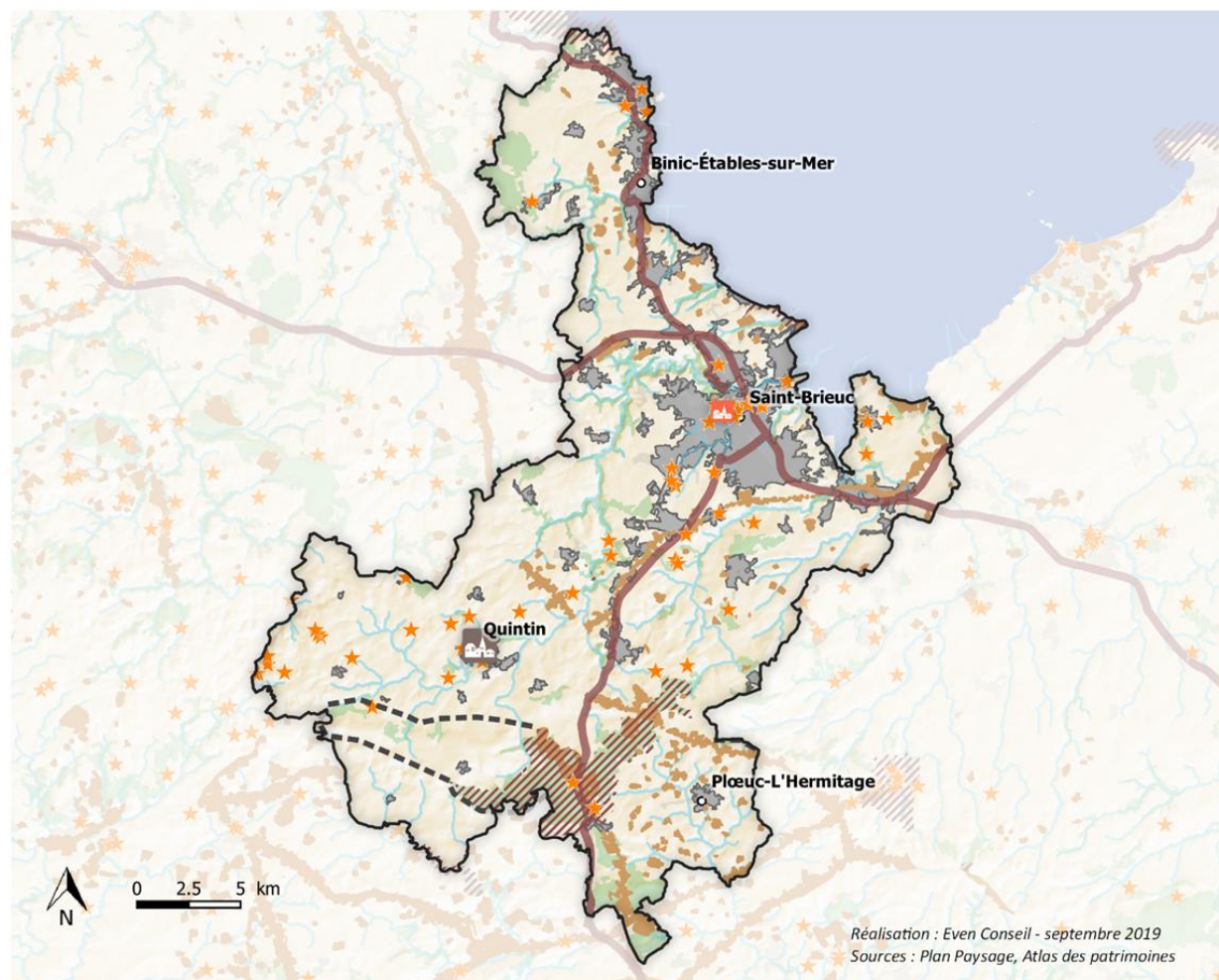


Muret (Plédran)

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir

Synthèse paysage, patrimoine et cadre vie

Saint-Brieuc Armor Agglomération



Une charpente naturelle à valoriser et à connecter

-  Des paysages littoraux d'exception et attractifs
-  Des espaces naturels et boisés constitutifs du socle paysager
-  Un maillage des vallées à préserver et reconquérir
-  Une armature paysagère agro-naturelle à maintenir, accompagner et valoriser
-  Les cimes, marqueurs paysagers à redécouvrir
-  Des paysages d'axes routiers majeurs à requalifier, des fenêtres visuelles sur le paysage à maintenir
RD700 et RD786 traversant les milieux urbains : une cohérence architecturale à rechercher sur les axes faubouriens
-  Une dimension paysagère à intégrer dans le développement urbain : nature en ville, traitement paysager des opérations urbaines, zones d'activités, franges urbaines et entrées de ville

Un développement urbain à intégrer à l'identité patrimoniale

-  Des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques à prendre en compte dans le développement urbain

Des sites et monuments patrimoniaux reconnus

Sites Patrimoniaux Remarquables

-  Site Patrimonial Remarquable et Petite Cité de Caractère de Quintin
-  Site Patrimonial Remarquable de Saint-Brieuc en cours d'élaboration (Approbation prévue en 2020)
-  Monuments Historiques
-  Sites classés et inscrits

even
CONSEIL

Enjeux

- Connexion des espaces de vie et d'activité (habitat, emplois, loisirs, etc.) avec la charpente naturelle
- Préservation des sites de nature exceptionnelle du territoire par une gestion des occupations et activités humaines (urbanisation, activités)
- Capitalisation sur les atouts patrimoniaux et sites emblématiques du territoire pour développer une attractivité touristique, résidentielle et économique respectueuse de l'environnement bâti et naturel : renforcer l'accessibilité des sites, gérer leur fréquentation
- Valorisation des paysages littoraux et confortement de leur attractivité : maintien des séquences paysagères, liaisons entre les espaces habités et le littoral, développement des parcours vers le rivage, exigence urbanistique et architecturale, maintien des coupures d'urbanisation
- Maintien des surfaces agricoles existantes : limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, préservation des vocations agro-naturelles, protection des motifs paysagers (haies bocagères, vergers, etc.) et accompagnement des évolutions paysagères liées aux mutations agricoles
- Valorisation de l'imbrication existante du tissu agricole et du tissu urbain
- Valorisation des espaces forestiers et de landes par leur redécouverte : maintien de la vocation forestière, développement de promenades, de leur accessibilité, valorisation des points de vue sur les lisières
- Valorisation, préservation et reconquête du maillage des vallées, mieux révéler les cours d'eau en milieu urbain
- Conception d'un réseau de chemins constituant une « infrastructure paysagère », retrouver les continuités douces dans les espaces fragmentés
- Intégration de la dimension paysagère du développement urbain en s'appuyant sur le paysage existant :
 - Renforcement de la nature en milieu urbain, traitement qualitatif des franges urbaines et entrées de ville
 - Maîtrise de la banalisation des paysages périurbains
 - Penser le paysage des nouveaux projets urbains et d'infrastructures, prise en compte des spécificités de la topographie dans les choix des sites à urbaniser (covoisibilité)
- Favorisation de la qualité urbaine et architecturale en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage existant
- Intégration paysagère du bâti agricole et industriel
- Mise en valeur des éléments de patrimoine architectural remarquable et leurs abords : Monuments Historiques, Sites Patrimoniaux Remarquables
- Préservation et valorisation du petit patrimoine local et vernaculaire identitaire (non protégé)
- Maintien de l'identité architecturale des centres-bourgs et cœurs urbains anciens : promotion de formes urbaines et architecturales cohérentes avec le tissu bâti existant, encouragement à l'évolution et la rénovation des bâtiments anciens
- Prise en compte des sensibilités archéologiques dans les projets d'urbanisation
- Requalification des axes routiers « vitrines » paysagères du territoire (RN12, RD700 et RD786) : préservation des fenêtres paysagères (SCoT), des éléments de repères, recherche d'une cohérence architecturale des axes faubouriens

BIODIVERSITE

Quelques définitions (Ministère en charge de l'Environnement) :

Biodiversité :

La biodiversité est définie par la Convention sur la diversité biologique comme « la variabilité des êtres vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie : cela comprend la diversité au sein des espèces, ainsi que celle des écosystèmes ». Le concept de biodiversité concerne donc toutes les composantes et les variations du monde vivant. Les scientifiques distinguent trois niveaux d'organisation : la diversité écologique (les écosystèmes), la diversité spécifique (les espèces), la diversité génétique (les gènes).

Trame Verte et Bleue :

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Continuum écologique :

Il désigne l'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces. Il est composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique) incluant un ou plusieurs réservoirs de biodiversité, les zones tampons et les corridors partiellement ou temporairement utilisés par le groupe d'espèces.

Les grandes tendances de la biodiversité en quelques mots

Saint-Brieuc Armor Agglomération compte au sein de son territoire une importante diversité de milieux naturels associée à sa façade littorale mais également à des milieux bocagers denses, des boisements remarquables à l'échelle régionale et des habitats relictuels mais identitaires que sont les landes sèches.

Le réseau hydrographique, les vallées et zones humides qui les accompagnent viennent compléter ce panel.

L'ensemble de ces milieux sont autant de supports pour les espèces animales et végétales variées, souvent rares voire menacées.

Cette biodiversité reconnue à travers de nombreux zonages d'inventaires ou réglementaires, répartis autour de la baie, la forêt de Lorge, les fonds de vallées, le bois de Quercy, etc. subissent des pressions liées à l'urbanisation (surtout sur le littoral), à la fragmentation liée aux infrastructures de transport principalement au nord du territoire. La banalisation des paysages et le changement des pratiques culturelles sont également générateurs d'érosion de la nature dite « ordinaire » facteur incontournable de la préservation de la biodiversité.

Le changement climatique sera un facteur aggravant des pressions s'exerçant sur la biodiversité. Les études scientifiques montrent qu'un certain nombre de ces conséquences (adaptation, migration, voire risque d'extinction) pourraient s'amplifier dans l'avenir.

Dans les documents d'urbanisme en vigueur, 1400 km linéaires de haies sont protégés, parmi les 3500 km linéaires totaux, soit moins de la moitié du bocage bénéficiant d'une protection. Sur les 10 000 hectares de boisement, 3200 hectares sont protégés en Espaces Boisés Classés (EBC).

Parmi les 27 communes possédant un PLU, la trame verte actuelle bénéficie du zonage suivant :

- 51,63 % des réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle et 45,51% en agricole
- 53,49 % des corridors écologiques sont classés en A (agricole) et 41,85% en N (naturelle)

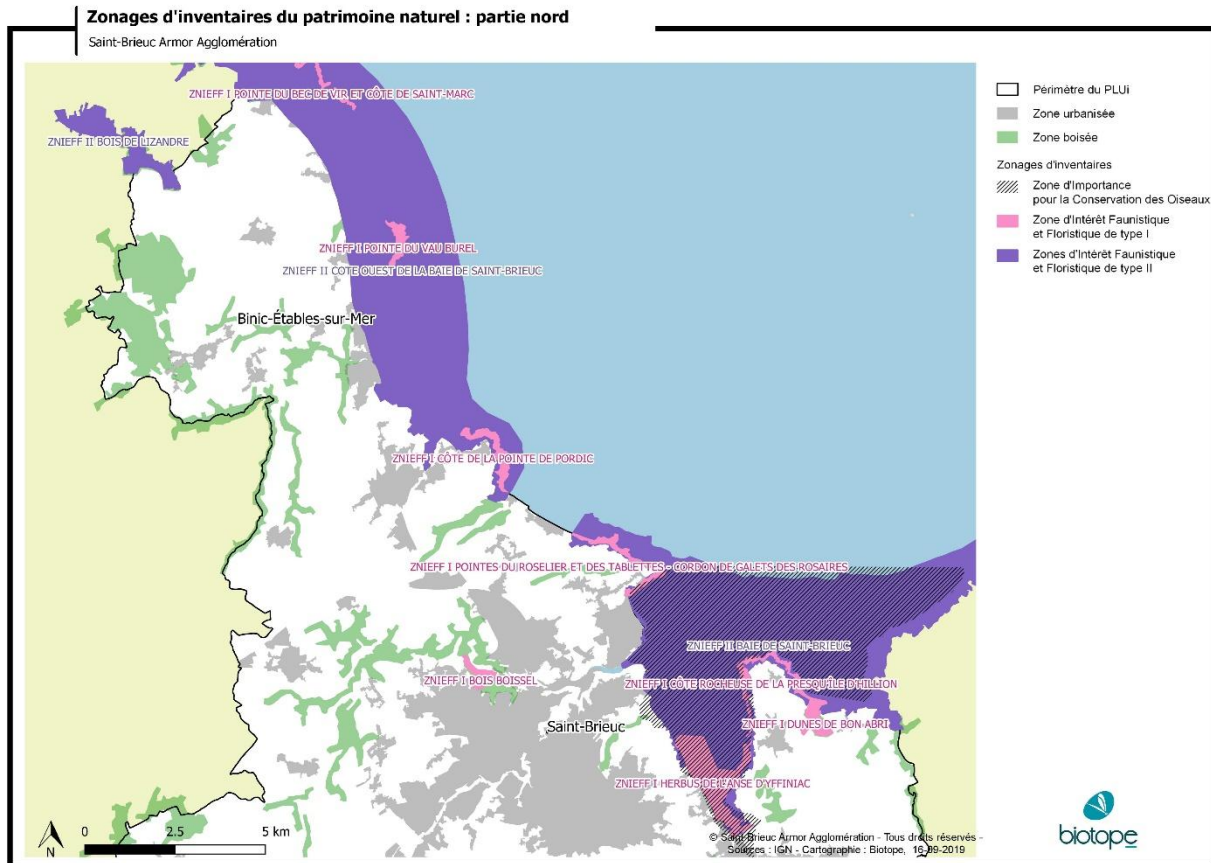
Le PLUi peut être l'occasion d'homogénéiser ces diverses protections afin de conforter la préservation de ces éléments et préserver leurs fonctionnalités.

Le PLUi, dans la lignée du SCOT, constitue un véritable levier d'action pour préserver, restaurer les équilibres écologiques

du territoire à travers le règlement graphique et littéral mais aussi et surtout à travers à l'urbanisation.

NB : les détails de l'état des lieux de la biodiversité et l'analyse des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire sont à retrouver dans l'Annexe du Rapport de Présentation « Diagnostic – Volet patrimoine naturel ».

Des périmètres d'inventaires témoignant des intérêts écologiques en présence (partie nord du territoire)



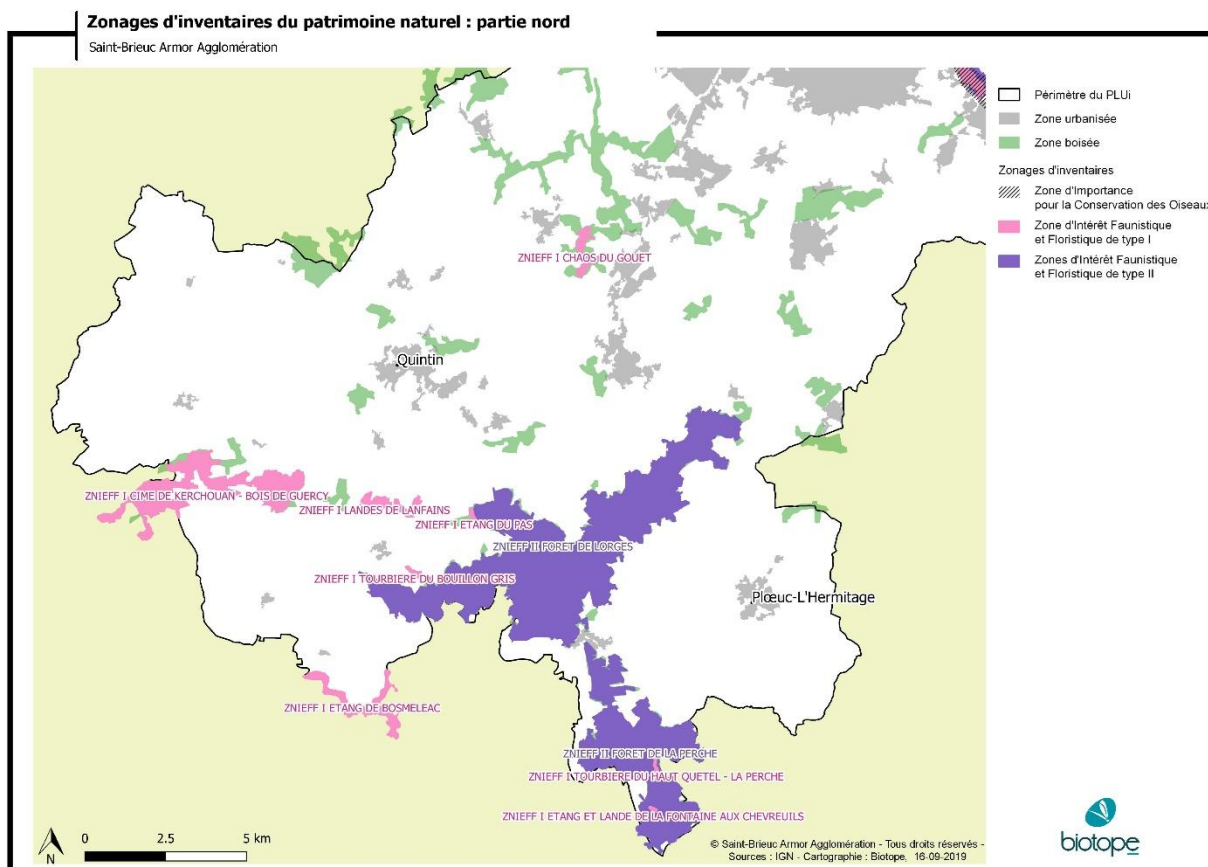
Chiffres clés :

- Au nord du territoire : 12 périmètres inventoriés et délimités pour leur patrimoine naturel :
 - 8 ZNIEFF de type I
 - 3 ZNIEFF de type II
 - 1 ZICO
- Des inventaires du patrimoine naturel représentant 13 883 ha répartis sur 19 communes de l'agglomération
- Des zones localisées exclusivement sur le littoral et couvrant la quasi-totalité de la côte
- Des espaces inventoriés concentrant essentiellement des milieux typiques du littoral : falaises, dunes, plages

Enjeux :

- Vigilance quant aux politiques d'aménagement des pôles urbains à proximité des espaces d'intérêt écologique notamment sur la commune de Saint-Brieuc
- Limitation de l'étalement et du mitage urbain menaçant ces espaces

Des périmètres d'inventaires témoignant des intérêts écologiques en présence (partie sud du territoire)



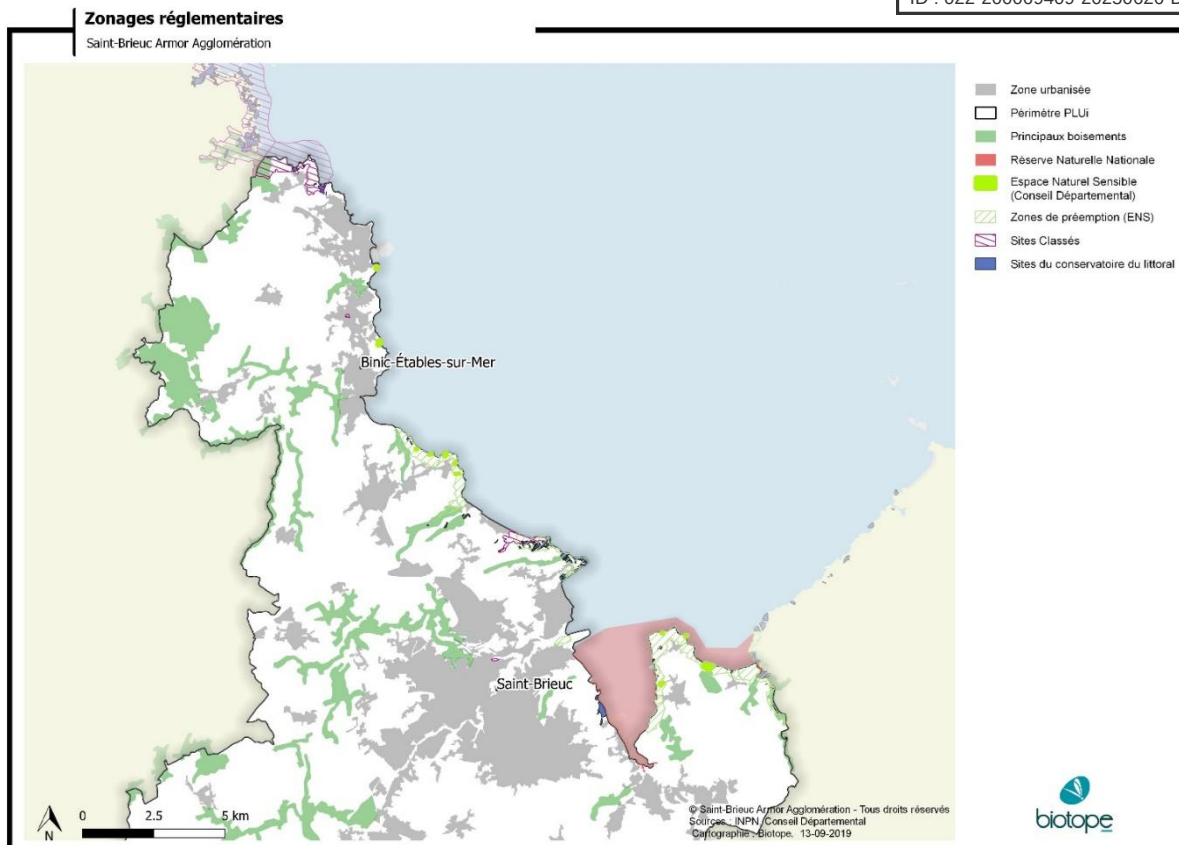
Chiffres clés :

- Au sud du territoire : 10 périmètres inventoriés et délimités pour leur habitat naturel et/ou les espèces qu'ils accueillent :
 - 8 ZNIEFF de type I
 - 2 ZNIEFF de type II
- Des zonages localisés à l'extrême sud de Saint-Brieuc Armor Agglomération
- Des périmètres d'inventaires concernant essentiellement des milieux forestiers avec des espaces ouverts principalement humides

Enjeux :

- Préservation des milieux ouverts particuliers humides tels que les landes et les tourbières dépendant étroitement de l'artificialisation du territoire
- Prise en compte de la menace que représente le drainage des sols généralement lié aux pratiques agricoles
- Préservation des milieux ouverts particuliers, menacés par la déprise agricole
- Maintien des milieux forestiers accueillant une biodiversité riche et spécifique via des orientations de gestion plus durable
- Limitation de la plantation d'essences exogènes et encouragement au maintien de peuplements matures : deux exemples de pratiques plus durables et applicables sur les réservoirs de biodiversité forestiers de l'agglomération

Des protections en faveur de la biodiversité remarquable d'un territoire



Chiffres clés :

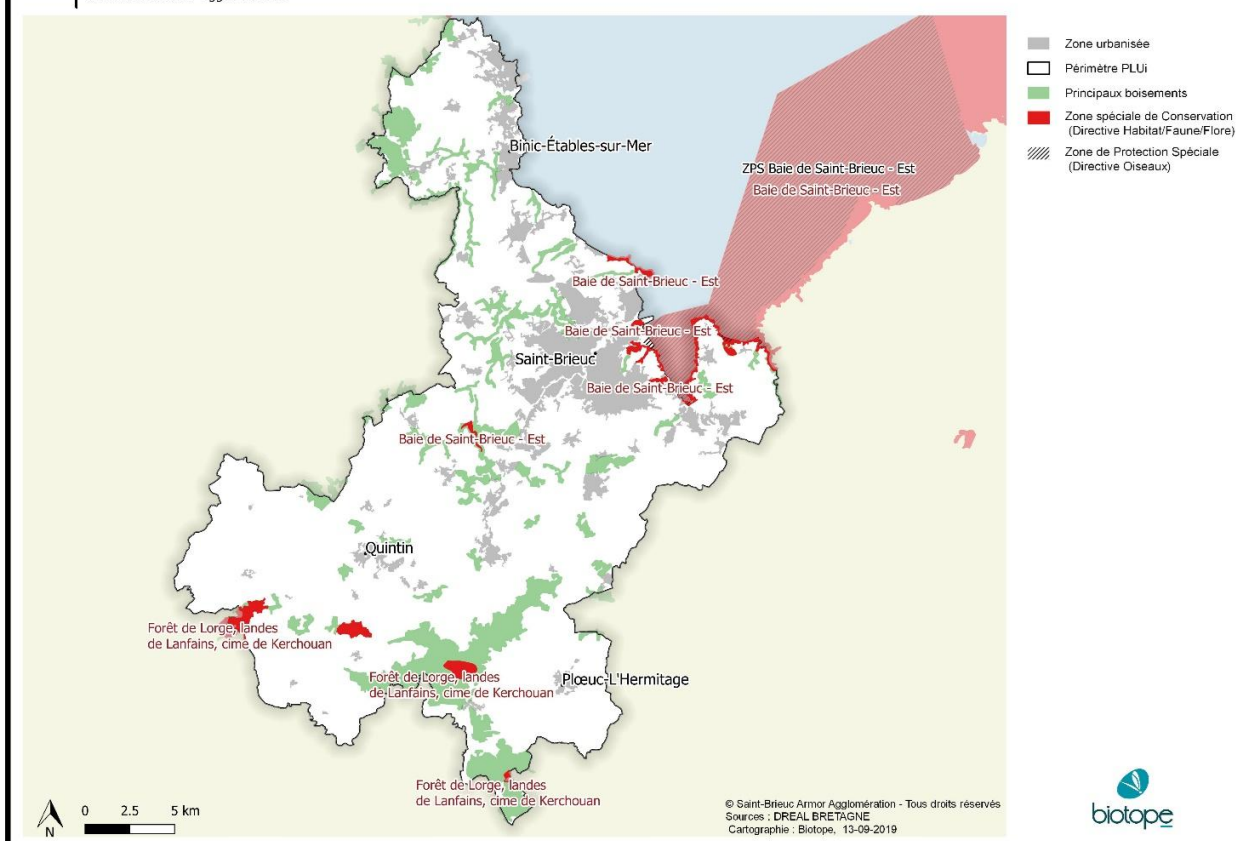
- 1 réserve naturelle nationale : la baie de Saint-Brieuc
- Un réseau Natura 2000 développé sur la côte et dans les terres : 2 Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitats) et une Zone de Protection Spécial (Directive Oiseaux) ;
- Une protection foncière des espaces littoraux : Espaces Naturels Sensibles (ENS) et sites du conservatoire du littoral)
- Des zonages de protection représentant au total près de 29 442 ha du territoire

Enjeux :

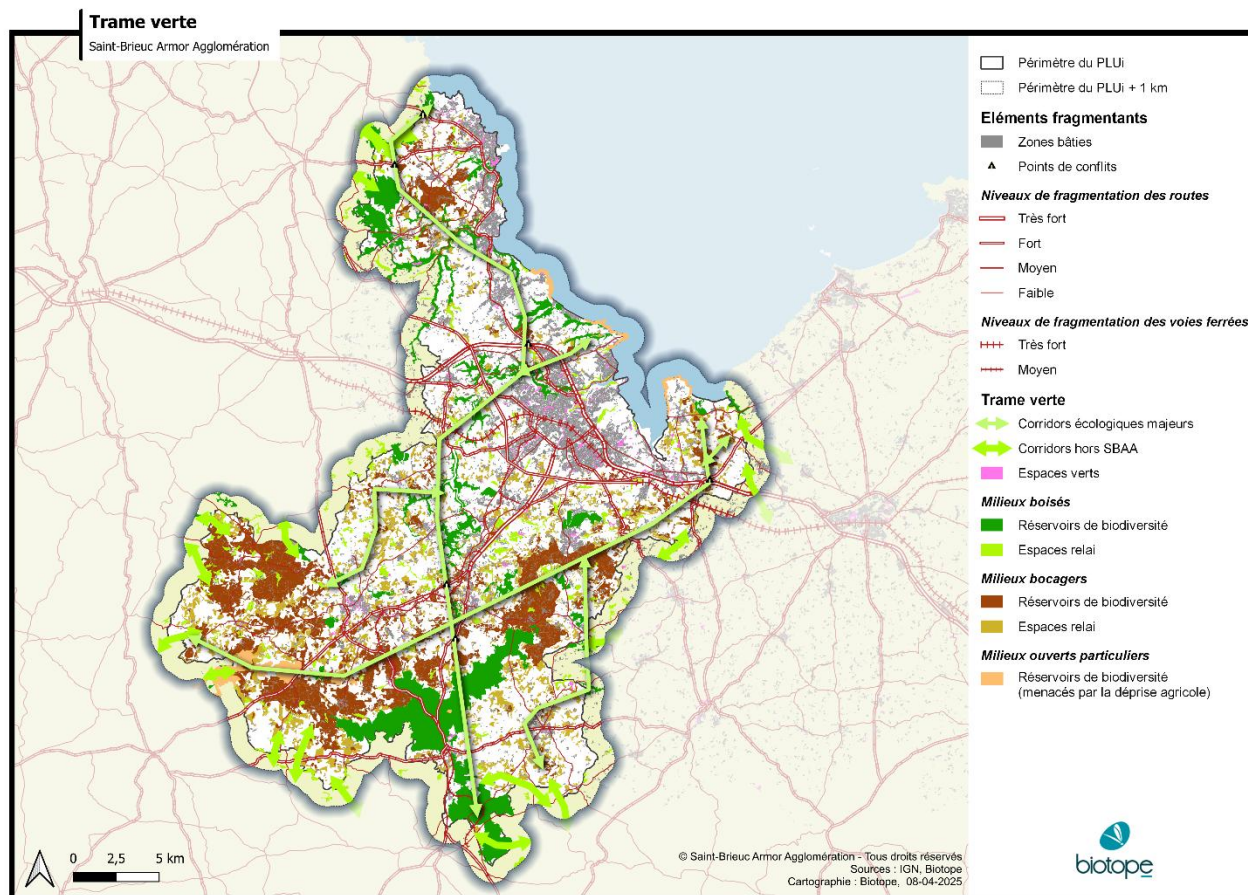
- Préservation de la baie de Saint-Brieuc, site d'hivernage et halte migratoire du fait des importantes ressources alimentaires produites au cœur de ses habitats littoraux particuliers
- Intégration de la réglementation des activités anthropiques (potentiellement fortement nuisances pour l'avi-faune présente) dans le périmètre de la réserve de la baie de Saint-Brieuc,
- Vigilance à porter aux espaces protégés dans les terres, menacés par l'embroussaillage puis le boisement qu'entraînerait un abandon de gestion
- Préservation des milieux humides (landes humides, prairies naturelles et tourbières) dépendant du fonctionnement hydrologique naturel qui pourrait être modifié entre autres, par la mise en place de nouveaux aménagements sur les cours d'eau (ex : barrage, seuil)

Réseau Natura 2000

Saint-Brieuc Armor Agglomération



Une armature écologique du territoire à préserver : Trame Verte



NB : les détails de l'état des lieux de la biodiversité et l'analyse des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire sont à retrouver dans l'Annexe du Rapport de Présentation « Diagnostic – Volet patrimoine naturel ». Un atlas cartographique de la Trame Verte et Bleue est disponible dans ce même document.

Focus sur le maillage bocager :

Le maillage bocager est la matrice principale de la partie sud du territoire. Il est prédominant dans l'arrière-pays. Toutefois la qualité du maillage n'est pas homogène sur l'ensemble de la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc. Il est beaucoup plus dense à l'ouest. À contrario, la partie sud / ouest du périmètre du PLUi est marquée par la présence d'un maillage bocager relativement dense présentant un intérêt pour de nombreuses espèces inféodées à ce milieu. On recense 3 585 km de linéaire de haies sur le territoire.

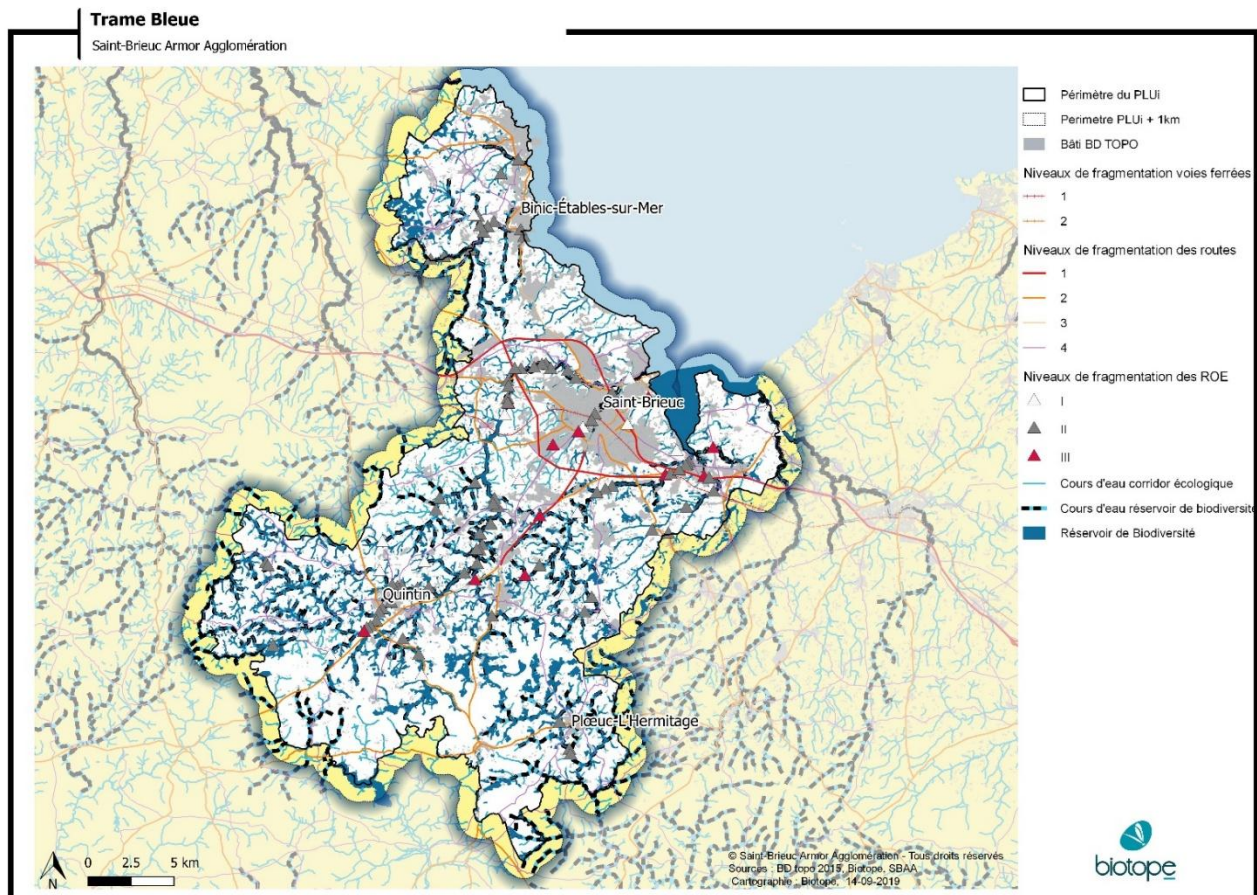
Tendances :

- Des réservoirs de biodiversité forestiers d'ampleur identifiés : les forêts de Lorge et du Perche au Sud, la forêt du Sud-Goëlo à Lantic, celle de Beaugoven à Plourhan ainsi que les vallées
- Plusieurs réservoirs bocagers identifiés sur les communes du sud du territoire : Plédran, Saint-Carreuc, Plaintel, Saint-Gildas, Le Leslay, Le Vieux-Bourg, La Harmoye, Lanfains, Saint-Brandan ; et au nord, sur les communes de Plourhan et Binic-Etables-sur-Mer
- Une fragmentation importante des continuités de la trame verte de la partie nord du territoire via les axes routiers et ferroviaires Est-Ouest et Nord-Sud qui relient le pôle urbain de Saint-Brieuc
- Une urbanisation de la côte très marquée avec un mitage des espaces naturels littoraux

Enjeux :

- Limitation de la plantation d'essences exogènes sur les réservoirs de biodiversité
- Maintien du fonctionnement hydrologique actuel pour préserver les boisements humides
- Préservation du réseau de haies bocagères appartenant au réseau écologique et mise en place d'actions de restauration (ex : plantation)
- Valorisation des espaces littoraux tout en limitant l'étalement et le mitage urbains encouragés par le développement des activités touristiques

Une armature écologique du territoire à préserver : Trame Bleue



Focus sur les zones humides :

Grâce à son réseau hydrographique riche et dense, le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération a une couverture en zones humides forte. Au total c'est environ 6 236 ha identifiés comme humides :

- Les zones humides littorales présentent la particularité d'être soumises à un gradient de salinité qui modifie les habitats et espèces en présence. La flore et la faune de ces milieux sont très riches et variées. La zone humide la plus importante par sa surface mais également par sa complexité est la Baie de Saint-Brieuc.
- Plusieurs tourbières sont recensées sur le territoire. Les tourbières sont des zones humides particulières. En effet, ce sont des milieux où le bilan hydrique est toujours excédentaire, c'est-à-dire que les apports en eau sont toujours supérieurs aux pertes.
- Les zones humides intérieures « ordinaires » font partie des paysages du quotidien et sont de nature variée : prairies, boisements, cariçaies... Ces milieux sont marqués par des conditions environnementales parfois particulières et sont le support d'expression d'une flore adaptée à ces mêmes conditions. C'est pourquoi les zones humides peuvent accueillir des espèces végétales et animales rares et/ou menacées.

Ces milieux fragiles sont protégés par des nombreuses orientations du SDAGE et des SAGE.

Tendances :

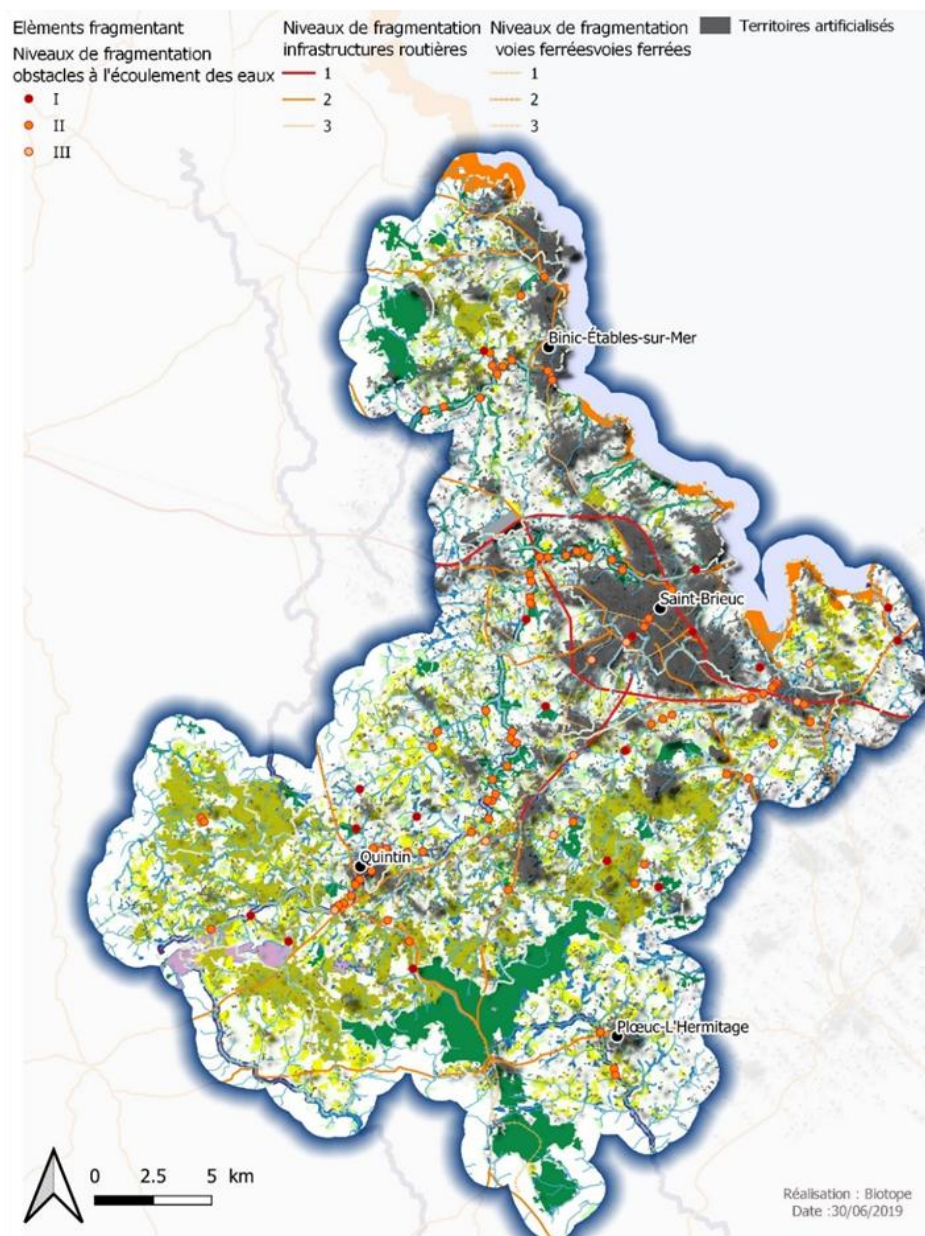
- Un réseau hydrographique très dense identifié comme l'unique corridor écologique
- Des réservoirs de biodiversité humides identifiés sur tout le territoire, que l'on peut expliquer par la géologie, la topographie ainsi que l'hydrographie locale
- Des réservoirs aquatiques nombreux et couvrant du territoire
- Une fragmentation importante sur les réservoirs aquatiques (barrages, ponts, seuils), remettant en question la connectivité entre les espaces

Enjeux :

- Préservation du réseau hydrographique notamment les réservoirs de biodiversité via le zonage
- Protection des zones humides en limitant le drainage des sols lié aux activités agricoles et de l'urbanisation

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir

Synthèse Biodiversité Saint-Brieuc Armor Agglomération



Trame verte : Préserver les réservoirs de biodiversité et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques

- Reservoir de biodiversité des milieux littoraux
- Reservoir de biodiversité terres sèches
- Milieux boisés
 - Reservoir de biodiversité
 - Corridor écologique
- Milieux bocagers
 - Reservoir de biodiversité
 - Corridor écologique

Trame bleue : Préserver les cours d'eau, leurs abords et les zones humides

- Cours d'eau réservoir de biodiversité
- Milieu humide réservoir de biodiversité
- Cours d'eau corridor écologique

NB : les détails de l'état des lieux de la biodiversité et l'analyse des composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire sont à retrouver dans l'Annexe du Rapport de Présentation « Diagnostic – Volet patrimoine naturel ». Un atlas cartographique de la Trame Verte et Bleue est disponible dans ce même document.

Enjeux :

- Prise en compte de nombreux périmètres de protection et d'inventaires
- Préservation du caractère littoral du territoire et de la présence d'une vaste zone intertidale d'intérêt majeur pour les oiseaux d'eau notamment (présence de falaises, de pelouses littorales, de prés salés et de dunes au niveau de la zone littorale, siège d'une diversité unique liée à des conditions de développement rythmées entre autres par les marées et la présence des embruns)
- Maintien et valorisation d'une mosaïque de milieux parmi lesquels les landes et les zones humides (dont tourbières, landes humides) apparaissant comme les plus remarquables
- Assurance d'une qualité des eaux notamment de certains tronçons de cours d'eau, accueillant des espèces emblématiques comme le Saumon atlantique (*Salmo salar*) ou l'Écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pal-lipes*)
- Maîtrise de la pression touristique et urbanistique source de contrainte majeure pour ces éléments naturels, plus particulièrement sur le littoral
- Lutte contre la déprise et l'intensification agricole ainsi que la pression urbanistique (étalement de l'habitat individuel) sur le reste du territoire
- Limitation de l'expansion d'espèces invasives constituant une contrainte importante pour le territoire car se faisant au détriment d'espèces à forte valeur patrimoniale
- Maintien des continuités formées par les milieux aquatiques :
 - Les vallées encaissées de l'ouest du territoire envahies par des espèces invasives comme la Jussie (*Jussiea peplodes*)
 - L'ensemble des cours d'eau au regard de la présence de nombreux obstacles qui compromettent la circulation des espèces aquatique

SOBRIETE TERRITORIALE

Quelques définitions :

Gaz à Effet de Serre (GES) :

Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre. Parmi ces gaz, le dioxyde de carbone (CO₂) est principalement issu de la combustion des énergies fossiles (pétrole, charbon) et de la biomasse.

Puits de carbone :

Un puits de carbone est un réservoir qui stocke, par un mécanisme naturel ou artificiel, le carbone atmosphérique en permettant ainsi la diminution de sa concentration dans l'air.

Energies renouvelables :

Une énergie est dite renouvelable lorsqu'elle provient de sources que la nature renouvelle en permanence (éolien, solaire, biomasse, etc.) et de manière assez rapide pour qu'elles puissent être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain, par opposition à une énergie non renouvelable ou « fossile » (pétrole, charbon, gaz) dont les stocks s'épuisent.

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Document cadre pour le PLUi, le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.

Les grandes tendances en termes de sobriété territoriale en quelques mots

Les émissions de Gaz à Effet de Serre de Saint-Brieuc Armor Agglomération reflètent le profil socio-économique du territoire. L'agriculture, les transports et le secteur résidentiel constituent les principaux postes émetteurs de GES.

Le développement territorial avec l'accueil de nouvelles populations, activités et le renforcement de l'attractivité touristique induisent du chauffage pour les nouveaux bâtiments et des déplacements quotidiens et exceptionnels plus importants, donc une consommation énergétique et des émissions de GES accrues. Ces émissions et consommations énergétiques se concentrent en particulier sur la ville centre de Saint-Brieuc, du fait de son poids de population et de la concentration d'activités. Pour les mêmes raisons, la qualité de l'air en est altérée sans des mesures concrètes.

Par le biais du PLUi, le territoire peut agir sur la maîtrise des consommations énergétiques et émissions de GES en actionnant les leviers des secteurs du bâti et des transports.

Le parc bâti du territoire se caractérise par un âge élevé des constructions et une part importante de maisons individuelles, forme urbaine parmi les plus énergivores. Une densité, compacité et performance énergétiques du tissu bâti est à rechercher, dans la mesure où la précarité énergétique des ménages risque de s'accroître avec la hausse des prix des énergies fossiles. Notamment, le centre et le sud du territoire pourraient être particulièrement concernés en raison de revenus en moyenne plus faibles et d'un manque d'alternatives à la voiture individuelle thermique.

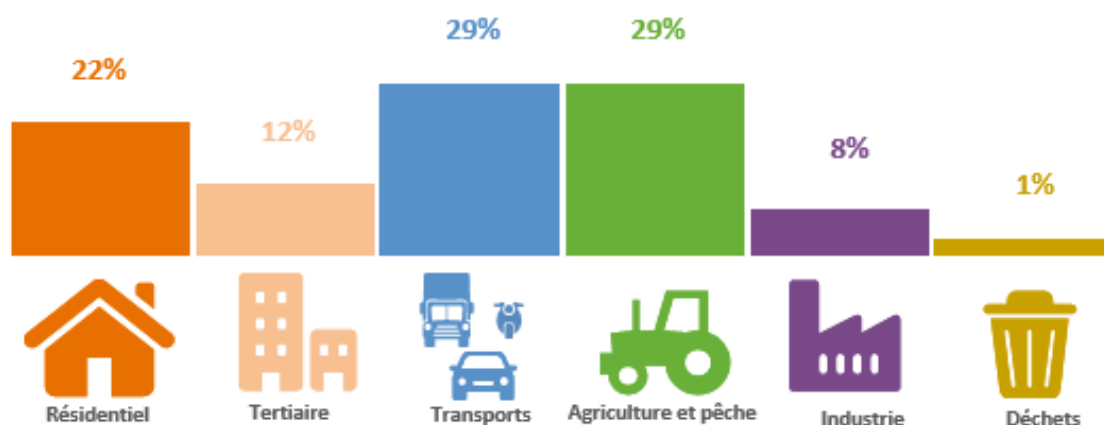
En termes de mobilité, le territoire est dépendant de la voiture thermique, en particulier les secteurs ouest et sud du territoire, les plus éloignés du pôle central de l'agglomération briochine et moins desservis en transports en commun.

Le territoire présente une quantité faible de production d'énergie mais dont la très grande majorité provient de ressources énergétiques renouvelables. Saint-Brieuc Armor Agglomération reste toutefois très dépendante de sources énergétiques fossiles et extérieures au territoire et donc vulnérable dans un contexte probable de pression sur les ressources et une compétitivité des territoires.

Saint-Brieuc Armor Agglomération a adopté en 2019 un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). La collectivité s'engage ainsi à réduire ses émissions de gaz à effet de serre et ses consommations d'énergie et entend développer les énergies renouvelables, ambitions qui devront trouver réponse dans le PLUi.

Des émissions de Gaz à Effet de Serre sur lesquelles le territoire peut agir...

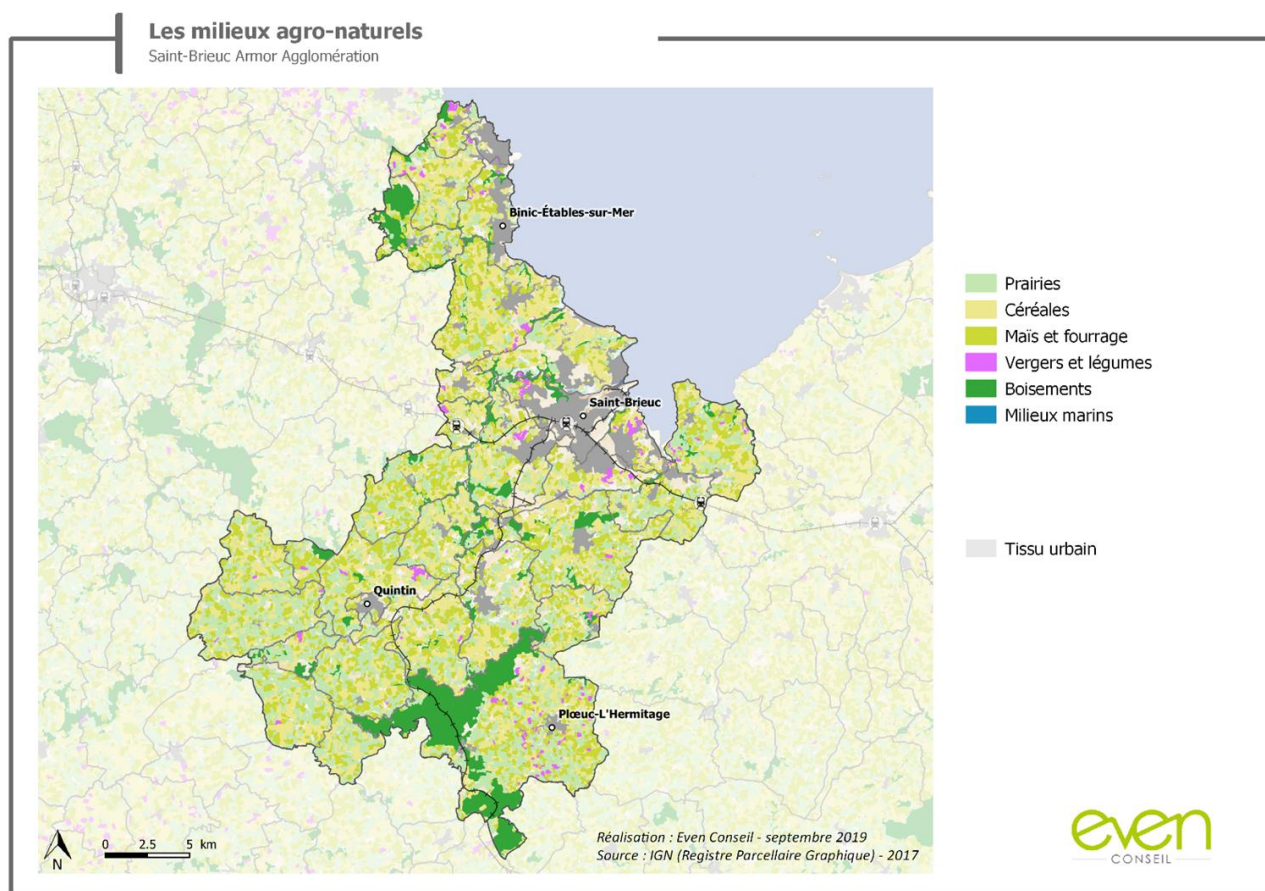
Emissions de GES par secteur (Source : PCAET Saint-Brieuc Armor Agglomération)



Chiffres clés (source : PCAET, données 2010) :

- Émissions totales annuelles : 802 000 tonnes équivalent CO₂ (teq CO₂) soit 5 teq CO₂ par habitant (3,2% des émissions régionales)
- 30% des émissions du territoire de l'agglomération produites par la ville de Saint-Brieuc
- Des émissions de GES liées principalement au bâti (résidentiel et tertiaire : 34%, à l'agriculture (29%) et aux transports (29%)
- 85% des consommations du secteur des transports issus du trafic routier
- L'élevage est le poste le plus émetteur de GES dans le secteur de l'agriculture

... notamment en exploitant ses puits de carbone

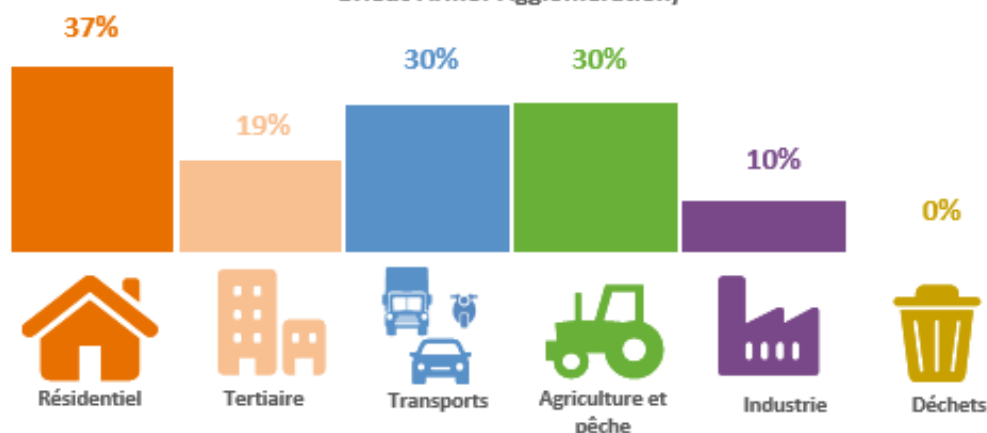


Données clés :

- Milieux marins : principal réservoir de CO₂
- D'autres « puits de carbone » : espaces forestiers constituant un élément durable de stockage de carbone
- D'autres catégories aux capacités moindres d'absorption : prairies et terres cultivées
- Un territoire absorbant près de 21 519 t_{eq} CO₂ en 2006
- Une diminution de 30% de capacité de stockage en 15 ans du fait du changement d'affectation des sols : principalement l'urbanisation et la transformation de prairies en terres arables

Des consommations énergétiques à limiter...

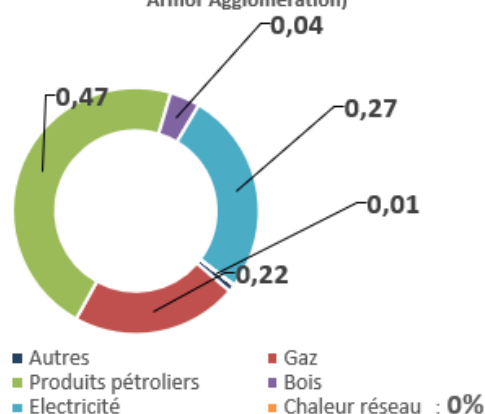
Répartition de la consommation d'énergie finale par secteurs (Source : PCAET Saint-Brieuc Armor Agglomération)



Chiffres clés (source : PCAET, données 2010) :

- Consommations totales d'énergies en 2010 : 2 950 000 MWh
- La ville centre de Saint-Brieuc représentant 43% des consommations du territoire de l'agglomération
- Des consommations liées principalement au bâti (56%), aux transports (30%) et à l'industrie (10%)
- Un PLUi pouvant principalement agir sur les secteurs du bâtiment et des transports, soit environ 86% de la consommation énergétique
- Une consommation énergétique privilégiant en majorité l'utilisation de ressources pétrolières (47%)

Répartition des consommations d'énergie finale par type de source énergétique (Source : PCAET Saint-Brieuc Armor Agglomération)



Chiffres clés (source : PCAET, données 2010) :

- L'électricité (27%) et le gaz (22%) comme ressources énergétiques importantes, une ressource en bois peu exploitée énergétiquement
- Un territoire extrêmement dépendant des énergies fossiles et des ressources énergétiques extérieures
- Un risque de précarité énergétique des ménages au regard de la potentielle hausse des prix des énergies fossiles pour les déplacements et le chauffage des logements. Cette précarité pourrait toucher plus particulièrement le

centre et le sud du territoire, aux revenus en moyenne plus modeste et moins thermique

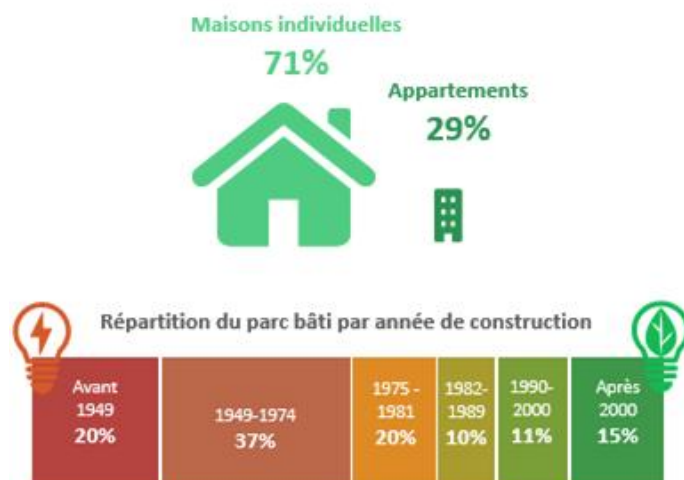
Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le 02/07/2025

ID : 022-200069409-20250626-DB_146_2025-DE

... en agissant sur les secteurs énergivores du bâtiment...



Chiffres clés (source : PCAET, données 2010) :

- Le territoire est à forte dominante de logements individuels : 71% de maisons
- 50% du parc de résidences principales construit avant les années 70 et les premières réglementations thermiques (70% sur la ville de St Brieuc)
- 41 % des logements classés E, F, G en 2010
- Une consommation liée en majeure partie au chauffage du bâti (électricité principalement)

...et de la mobilité

Chiffres clés (source : PCAET, données 2010) :

- La voiture principalement utilisée pour les trajets domicile-travail, une utilisation de ce mode de déplacement en hausse
- La marche à pied davantage utilisée pour les déplacements liés aux loisirs, achats ou équipements scolaires
- Des infrastructures et initiatives en faveur d'une mobilité durable : 9 aires de covoiturage, un service de transport en commun (réseau TUB avec lignes intra et périurbaines, cars BreizhGo, 3 communes dotées d'une gare
- Les transports en commun et le vélo restant des modes peu utilisés
- Des déplacements exceptionnels (tourisme) entrants et sortants largement dominés par l'utilisation de la voiture
- Hors agglomération de Saint-Brieuc, un territoire dépendant à la voiture individuelle et la voiture thermique

Dans le cadre de l'objectif de décarbonation du réseau de son réseau de bus, l'agglomération a choisi de développer l'hydrogène vert dans un projet « Armor Hydrogène » de filière costarmoricaine de l'hydrogène vert, auquel se sont joints le Syndicat départemental d'énergie (SDE 22) et la Banque des Territoires.

Des ressources locales et un potentiel de développement des énergies renouvelables à exploiter

Chiffres clés (données 2010) :

- Une production énergétique locale faible, de 181 GWh en 2015, soit 5% de l'énergie que le territoire consomme
- 92 % de la production énergétique du territoire issus des énergies renouvelables
- La ressource en bois bûche et granulé principalement mobilisée (56%)
- Un potentiel important de développement des énergies renouvelables, particulièrement pour la biomasse et l'énergie solaire.
- Un potentiel en hydroélectricité freiné par l'objectif de maintien des continuités écologiques, une connaissance limitée des ressources liées à la géothermie

Solaire

- Fort potentiel de développement concernant les toitures du territoire en tissu résidentiel et d'activité
- Un potentiel de développement touchant 880 bâtiments sur le territoire pour une surface d'1,4 millions de m². Le potentiel le plus grand concerne l'industrie (43%), le commerce (17%) et l'agriculture (17%)
- Des projets d'ampleur : une centrale photovoltaïque au sol (Plaine Haute), installation de 4000m² de photovoltaïque sur l'Hôpital Yves Le Foll (Saint-Brieuc)

Biomasse

Bois

- Près de 7300 logements chauffés principalement au bois, une augmentation de 55% de ce nombre entre 2010 et 2013
- De nombreux gisements de bois exploitables sur le territoire : bois bocage, bois forestier, déchets verts et de bois

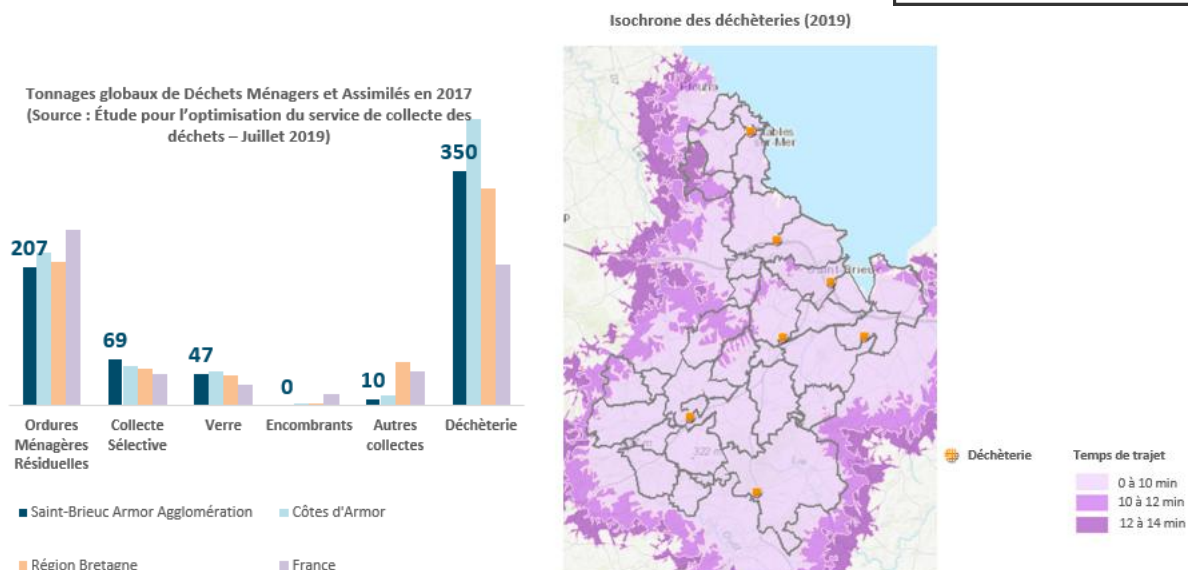
Méthanisation

- 6 GWh issus de valorisation du biogaz produits en 2015, soit 3% de la production énergétique du territoire
- 5 installations de méthanisation sur le territoire (en 2017)
- Un potentiel à développer concernant la valorisation des sources biomasse d'origine forestière, agricole et des déchets

Éolien

- 3 parcs éoliens sur le territoire (Saint-Gildas, Saint-Bihy et Lanfains) produisant 20% de la production énergétique territoriale renouvelable
- Peu d'espaces restants disponibles pour le développement de l'éolien
- Le parc éolien en mer en baie de Saint-Brieuc, constitué de 62 éoliennes qui permettront de couvrir 62% des besoins énergétiques du territoire. Le parc a produit ses premiers mégawattheures en juillet 2023.

Gestion des déchets / ressources du sous-sol

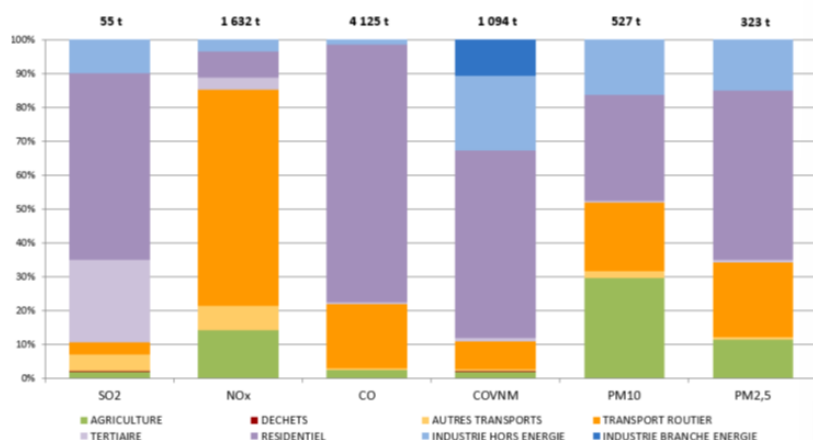


Chiffres clés :

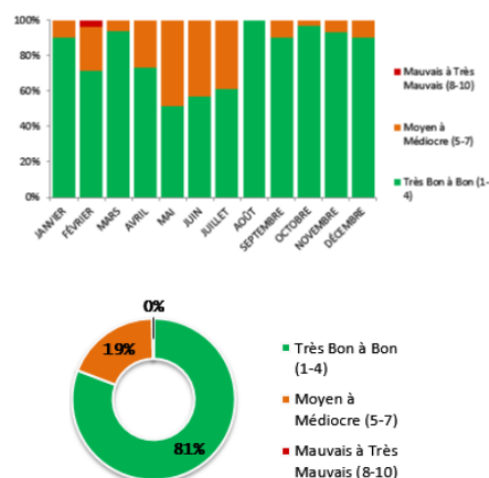
- 103 583 tonnes de déchets collectés en 2017, soit 684 kg par habitant et par an
- 50% des déchets collectés en déchèteries, 30% d'ordures ménagères et résiduelles
- Une stabilité des volumes depuis ces 5 dernières années
- Un territoire exemplaire en termes de ratio kg/habitant, un ratio de collecte en déchèterie très haut
- 6 déchèteries sur le territoire, un ratio d'1 déchèterie pour 24 550 habitants soit un équipement en déchèterie plus de 2 fois inférieur à la moyenne française (13 868 hab./déchèterie)
- 5 sites de carrière en exploitation sur le territoire
- Des enjeux environnementaux et impacts générés par ces activités : sur l'air, l'eau, la biodiversité, les paysages
- Un schéma départemental des carrières définissant les conditions générales d'implantation des carrières dans le département des Côtes d'Armor

Une qualité de l'air satisfaisante à maintenir

Bilan des émissions de polluants de Saint-Brieuc Armor Agglomération (année 2016)



Indices de la qualité de l'air sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération au cours de l'année 2018



Chiffres clés :

- Des polluants émis sur le territoire ayant un impact sur la santé (difficultés respiratoires, asthme, irritation des voies respiratoires, etc.), mais également économique (coût de la santé, noircissement des façades, baisse des rendements agricoles) et environnemental (acidification des milieux naturels, eutrophisation des eaux, etc.).
- Une qualité de l'air bonne à très bonne pour 81% des journées de l'année 2018, 19% des journées avec une qualité de l'air moyen à médiocre. 0% des journées de l'année ont présenté une qualité mauvaise ou très mauvaise
- Principaux secteurs d'émissions de polluants atmosphériques : les secteurs des transports (oxydes d'azote et particules), l'agriculture (ammoniac, particules et oxydes d'azote) et résidentiel (composés organiques volatils non méthaniques et particules)
- Les communes traversées par la RN12 identifiées comme zones sensibles pour la qualité de l'air par le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Synthèse / ce qu'il faut retenir

Enjeux :

- Favorisation de l'efficacité énergétique du parc bâti :
 - Encouragement à la rénovation thermique des logements
 - Construction de formes urbaines efficientes (orientation, matériaux, ...)
- Propositions d'aménagements urbains efficientes (utilité des aménagements, matériaux, ...)
- Poursuite du développement des alternatives à la voiture thermique
- Renforcement de la multifonctionnalité des territoires
- Confortement du réseau de liaisons douces (piéton et cyclable) dans les bourgs et entre les bourgs, sécurisation des modes de déplacements doux
- Confortement des « courtes distances » :
 - Rapprochement des lieux de vie/travail aux lieux de résidence
 - Identification des zones à urbaniser en fonction du temps d'accès aux centralités des communes
- Maintien des structures naturelles et agricoles et leurs fonctions de puits de carbone
- Développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire
- Valorisation des ressources locales naturelles et matières du territoire (bois, ressources minérales)

VULNERABILITE TERRITORIALE

Quelques définitions :

Risque majeur (source : Dossier Départemental des Risques Majeurs des Côtes d'Armor) :

Le risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou humaine (technologique), dont les effets peuvent mettre en jeu des personnes ou des biens matériels et dépasser les capacités de réaction de la société. L'existence d'un risque majeur est liée :

- d'une part à la présence d'un événement ou d'un aléa, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou humain,
- d'autre part à l'existence d'enjeux, qui représentent l'ensemble des personnes, biens, activités et éléments du patrimoine culturel ou environnemental, menacés, susceptibles d'être affectés ou endommagés par un aléa.

Plan de Prévention des Risques (PPR) :

Le PPR est un document d'urbanisme qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risques, naturels ou technologiques, et s'étendre sur une ou plusieurs communes.

Le PPR équivaut à une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, collectivités l'État. Il s'impose aux documents d'urbanisme et à tous les projets, notamment lors de la délivrance des permis de construire.

Nuisances

Le terme « nuisance » est utilisé pour décrire une activité ou une condition nuisible à autrui. En termes d'urbanisme, les nuisances peuvent être olfactives, sonores ou liée à la pollution.

Les grandes tendances de la vulnérabilité du territoire en quelques mots

Saint-Brieuc Armor Agglomération connaît un développement économique et démographique constant et accueillera de nouvelles populations, activités et constructions potentiellement concernées par des risques.

Le territoire est principalement concerné par les risques d'inondations par débordement des cours d'eau et submersion marine. Ce risque est connu au niveau des vallées du Gouët, de l'Urne, de l'lc et du Ruisseau de Cré au travers des Atlas des Zones Inondables. Il est également géré par le Plan de Prévention des Risques Littoraux et d'Inondation dans la baie de Saint-Brieuc. Ce risque va s'accroître du fait du changement climatique, et des modifications de la répartition des précipitations.

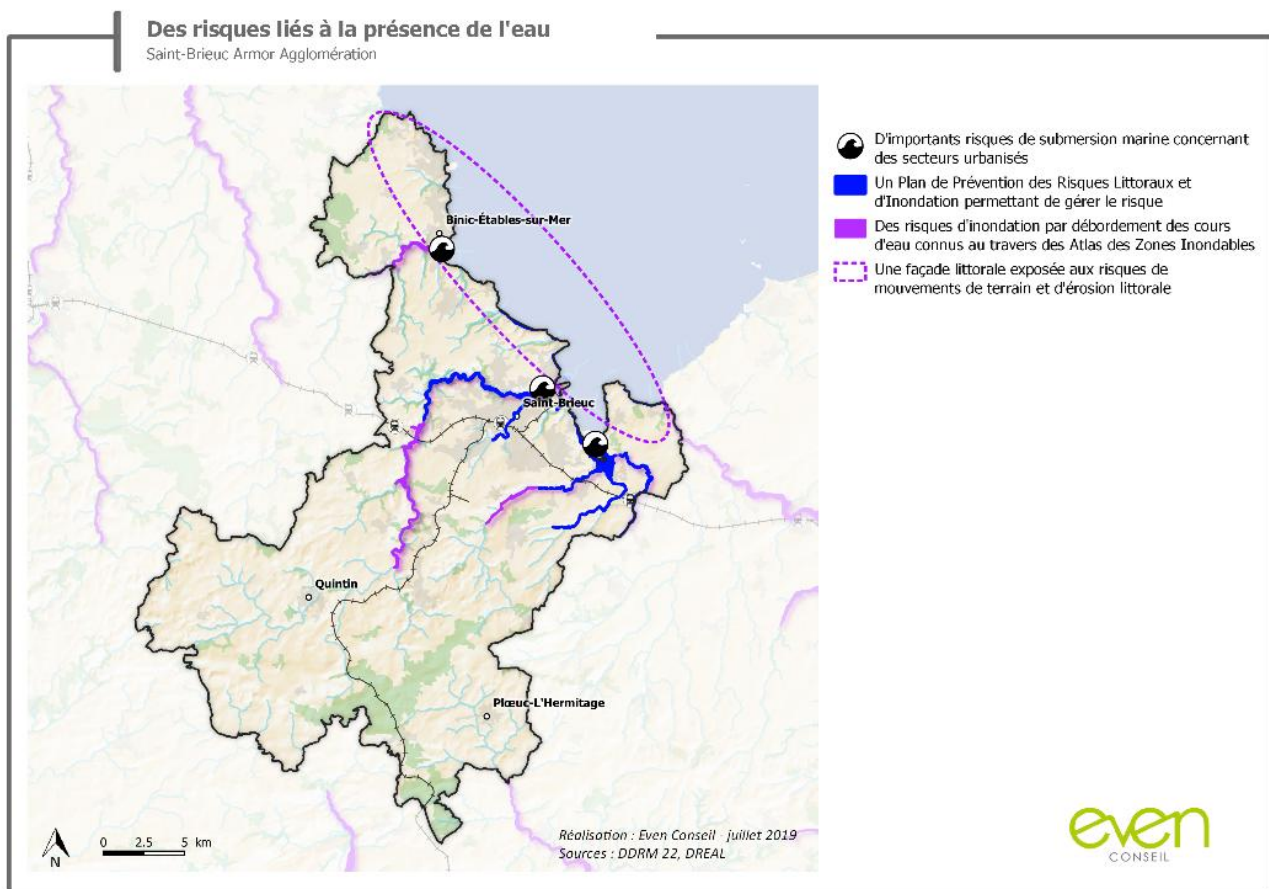
Le niveau de la mer va augmenter dans les prochaines années ayant pour effet une accentuation des phénomènes d'érosion littorale et d'inondations par submersion marine, s'additionnant à l'augmentation de fréquence et d'intensité des tempêtes et des feux de forêt et landes.

Les phénomènes de retrait/gonflement des argiles s'accroîtront à l'avenir avec l'augmentation des températures et concernera un plus grand nombre de bâtiments.

Le territoire est également concerné par des risques technologiques (risques de rupture de barrage, risque industriel, risque lié au transport de matières dangereuses) et des activités anciennes ou actuelles nuisibles aux populations (nuisances sonores, olfactives, pollution des sols, etc.). Le nombre d'habitants et d'actifs soumis à ces risques et nuisances sur le territoire va potentiellement augmenter avec l'accueil de nouvelles populations et activités.

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2021, recense les risques naturels et technologiques présents dans les Côtes-d'Armor. Il a notamment recensé les risques pour toutes les communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

La forte présence de l'eau comme élément de vulnérabilité du territoire...



La prévention du risque inondation constitue un enjeu majeur pour l'aménagement durable du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Elle participe à la sécurité des personnes et des biens, ainsi qu'à la résilience du territoire face aux aléas climatiques. À ce titre, la prise en compte de ce risque s'inscrit dans un cadre réglementaire et stratégique précis, qui s'impose aux documents d'urbanisme, notamment au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

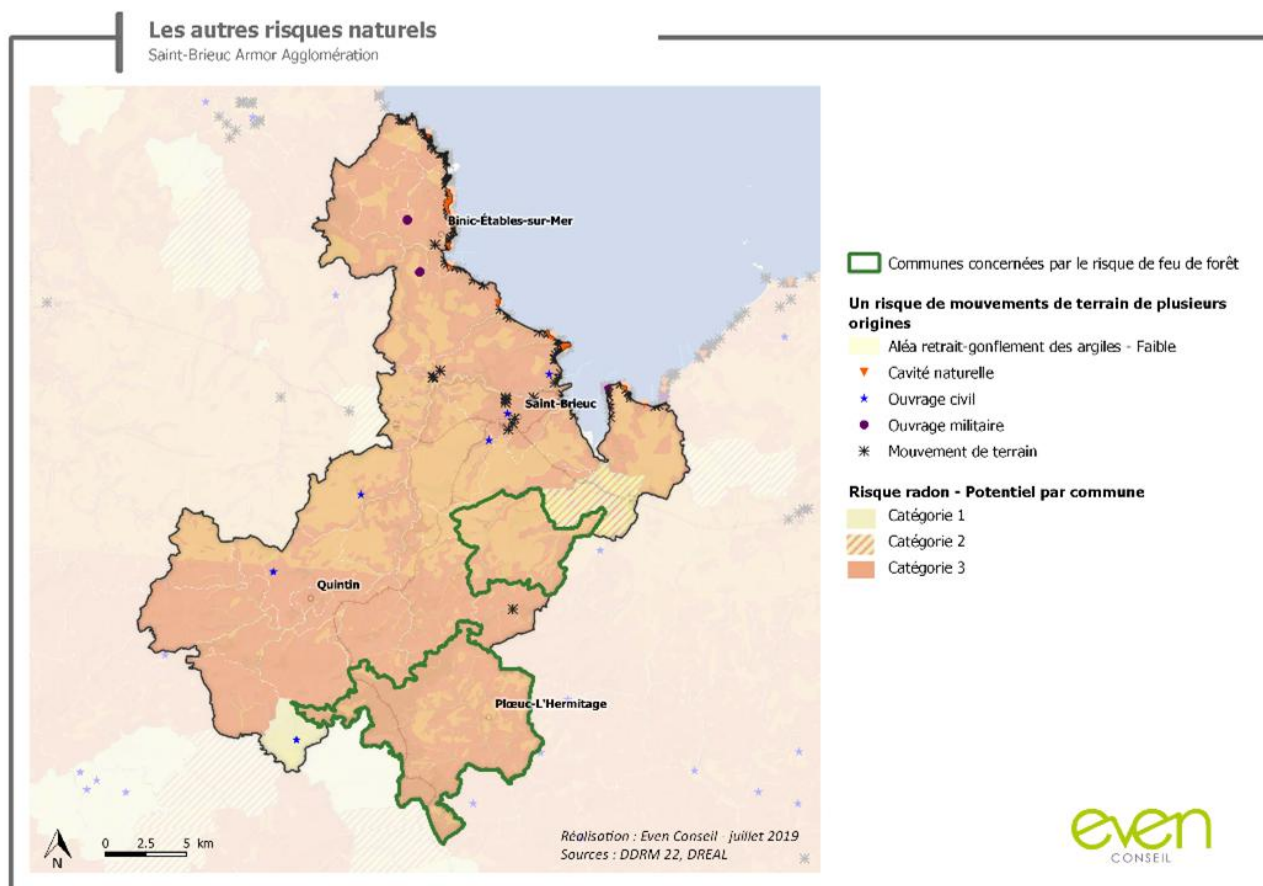
Conformément aux articles L.111-1-1, L.122-2-13 et L.123-1-10 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme doivent être compatibles, ou rendus compatibles, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis dans le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Le PGRI, adopté en application de la directive européenne 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, a été révisé en 2022. Il constitue un document de planification stratégique, opposable aux décisions administratives dans le domaine de l'eau ainsi qu'aux documents d'urbanisme. Les principales dispositions applicables sont les suivantes :

- 1.1 : préservation des zones inondables non urbanisées,
- 1.2 : préservation de zone d'expansion des crues et capacité de ralentissement des submersions marines,
- 2.1 : zones potentiellement dangereuses,
- 2.2 : indicateurs sur la prise en compte du risque inondation,
- 2.4 : prise en compte du risque de défaillance des digues,
- 3.7 : délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
- 3.8 : devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Données clés :

- Un territoire exposé au risque d'inondation se matérialisant par des crues en zone urbaine ou par submersion marine
- Un Plan de Prévention des Risques littoraux et d'inondation (PPRL-i) dans la baie de Saint-Brieuc qui concerne plusieurs zones urbanisées, dont le camping « Les Vallées » à Saint-Brieuc
- Des Atlas des Zones Inondables (AZI) concernant les vallées du Gouët, de l'Urne, de l'Ic et du Ruisseau de Cré
- Un aléa submersion marine au niveau des embouchures de l'Urne (aléa fort) et de l'Ic (aléa faible)
- Un risque de ruissellement et coulées de boue à intégrer notamment en milieu urbain
- Une étude d'opportunité d'élaborer un plan de prévention des risques multirisques (inondation, mouvement de terrain, submersion) est en cours sur le territoire de Binic-Etables-sur-Mer.

... également exposé à d'autres risques naturels



Données clés :

- Recul du trait de côte : Les dispositions des articles 236 et 250 de la Loi climat et résilience du 22 août 2021 visent à inciter les territoires littoraux à adapter leur politique d'aménagement à la mobilité du trait de côte et à l'érosion. Le recul du trait de côte sera pris en compte dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). Les plans de prévention des risques naturels devront également être révisés en cohérence avec la nouvelle cartographie. Le PPRLi de Saint-Brieuc est concerné.

Sont concernées par décret les communes suivantes : Binic-Etables-sur-Mer, Langueux, Plérin, Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux et Yffiniac.

- Des mouvements de terrains lents et continus tels que l'aléa de retrait-gonflement des argiles faible sur la partie centrale du territoire au niveau des fonds de vallée
- Des mouvements de terrain rapides tels que liés aux effondrements de cavités souterraines, risque concernant la frange littorale
- Un risque d'érosion littorale qui fait notamment l'objet de l'étude relative au recul du trait de côte, qui sera intégrée dans le PLUi après approbation
- Un risque sismique faible sur tout le département
- Un risque de retrait gonflement des argiles faible à moyen : 24 communes concernées par un aléa moyen
- Un risque de feu de forêt sur les communes de Plœuc-L'Hermitage et Plédran. Un plan interdépartemental de protection des forêts et landes pour la Bretagne a été validé pour dix ans le 11 mars 2024 (2024-2033).
- Un risque de tempête sur tout le territoire

- Des risques particuliers à considérer :
 - Les communes de Plérin et Trémuson également concernées par un risque ancien site minier à l'abandon (PPRM)
 - Un risque radon fort sur la quasi-totalité du territoire

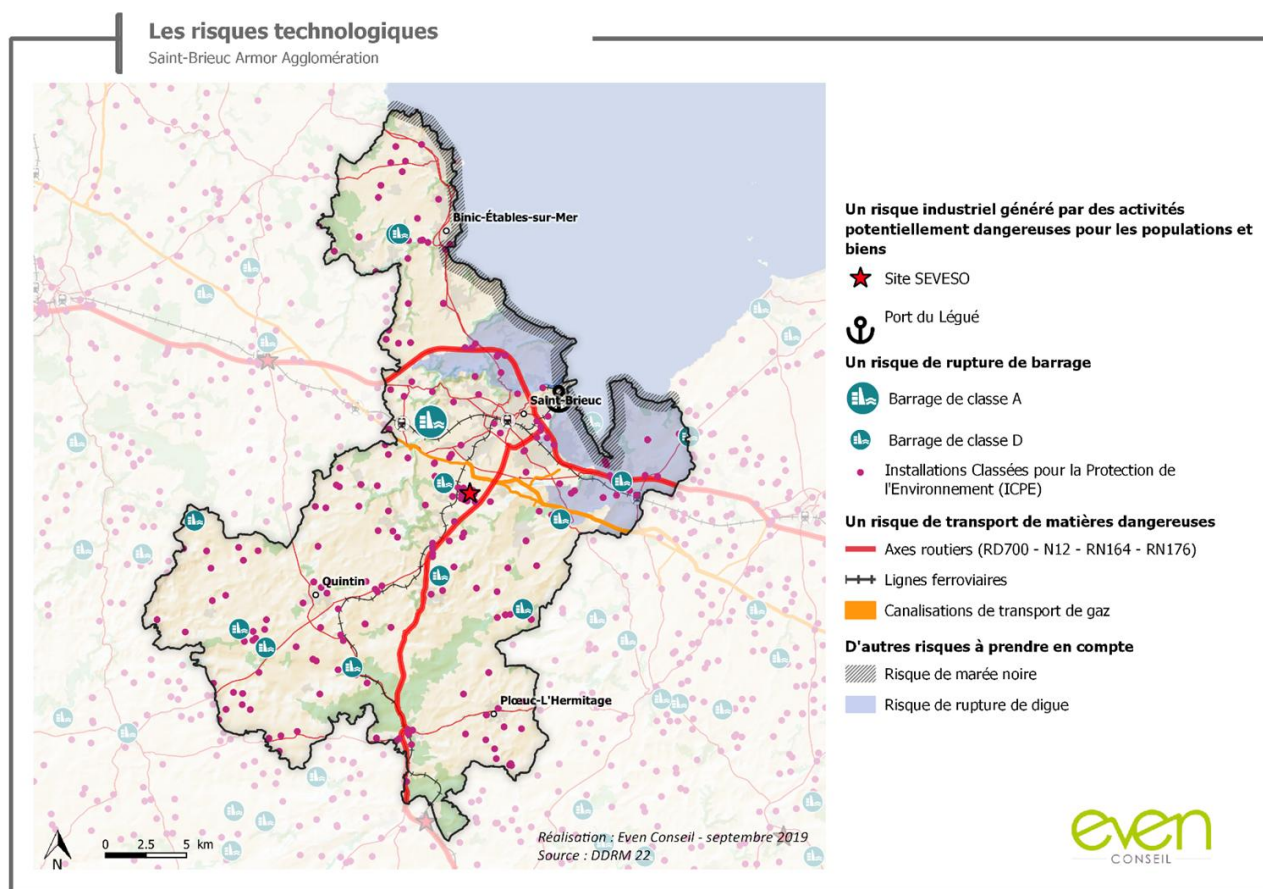
Focus sur le risque radon :

On entend par risque radon, le risque de contamination au radon. Ce gaz radioactif peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons consistent à aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires, et à améliorer l'étanchéité des interfaces entre le sol et le bâtiment (murs enterrés, dalle sur terre-plein, etc.). La quasi-totalité du territoire se trouve en zone de risque radon de catégorie 3. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Plusieurs guides ont été élaborés pour aider les collectivités, les organismes de formation et les administrations à informer la population et les professionnels.

Le ministère chargé de la santé et l'Autorité de sûreté nucléaire ont élaboré plusieurs guides pour aider les collectivités, les organismes de formation et les administrations à informer la population et les professionnels. Ces guides sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.asn.fr/Informer/Dossiers-pedagogiques/Le-radon/Guides-sur-la-gestion-du-risque-du-radon>

Un territoire soumis à des risques technologiques



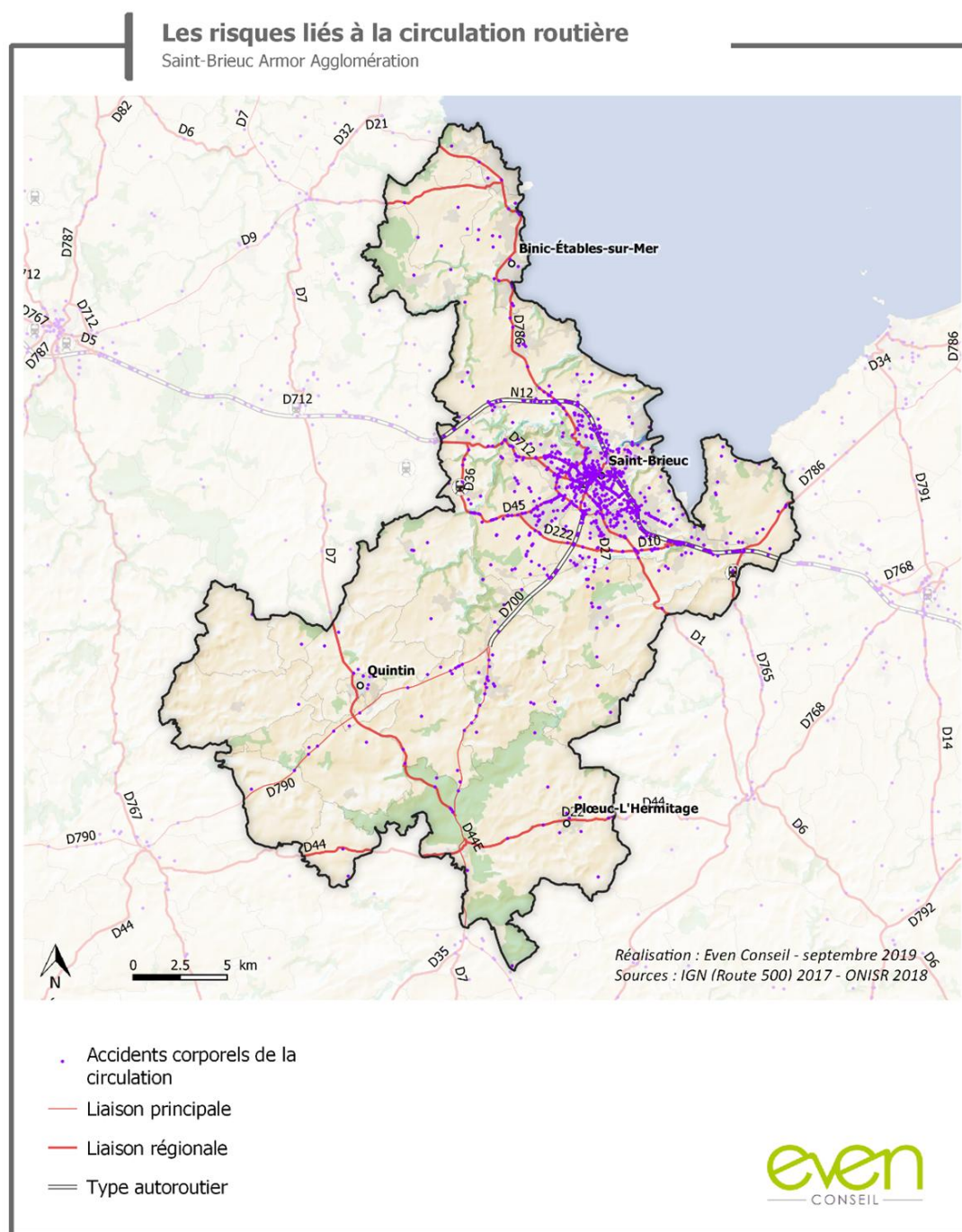
Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, comme de nombreuses zones urbaines et industrielles, est exposé à divers risques technologiques susceptibles d'affecter la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement. Ces risques sont identifiés et évalués dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes-d'Armor, document élaboré par la préfecture pour informer et sensibiliser les citoyens sur les menaces potentielles.

- Le risque industriel majeur concerne les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) susceptibles de générer des accidents graves (incendies, explosions, émissions toxiques) ayant des effets significatifs sur les zones environnantes. Selon le DDRM, certaines communes des Côtes-d'Armor sont concernées par ce type de risque. Il est essentiel de consulter les documents communaux d'information sur les risques majeurs (DICRIM) pour identifier les installations spécifiques présentes sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- Le transport de matières dangereuses par route, rail ou canalisation constitue un risque technologique notable. Les axes routiers majeurs, les lignes ferroviaires et les canalisations traversant l'agglomération sont autant de vecteurs potentiels d'accidents pouvant entraîner des fuites, des incendies ou des explosions. Les zones situées à proximité immédiate de ces infrastructures sont particulièrement exposées.
- Bien que moins fréquent, le risque de rupture de barrage est également pris en compte dans le DDRM. Les conséquences d'une telle rupture pourraient être catastrophiques, entraînant des inondations soudaines et massives en aval.

Données clés :

- Risques technologiques principaux du territoire : risque industriel, risque TMD
- Un risque de rupture de barrage extrêmement faible sur les communes de Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc et Trémuson mais concernant des secteurs urbanisés
- 4 digues sur le littoral concernées par un risque de rupture
- Des infrastructures des transport terrestre générant un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) :
 - Passage d'un gazoduc d'est en ouest au sud de l'agglomération briochine
 - Risque diffus sur le réseau routier et ferroviaire du territoire
 - Un risque de marée noire sur les milieux côtiers du territoire
- Plus de 250 Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) : activités d'élevage, sociétés de traitement des déchets, de métaux, carrières, etc. pouvant générer risques et nuisances
- Un Plan de Prévention des risques miniers (PPRM) lié à l'ancienne mine de Trémuson a été approuvé le 6 octobre 2021 et concerne les communes de Plérin et Trémuson sur le territoire de SBAA.
- Un risque industriel généré par les sites SEVESO seuil haut de Ploufragan (abrogé le 17 mars 2021) et de Saint-Hervé (abrogé le 17 octobre 2023) et par le déchargement et le stockage provisoire d'ammonitrates dans le port du Légué (un Plan Particulier d'Intervention en vigueur).

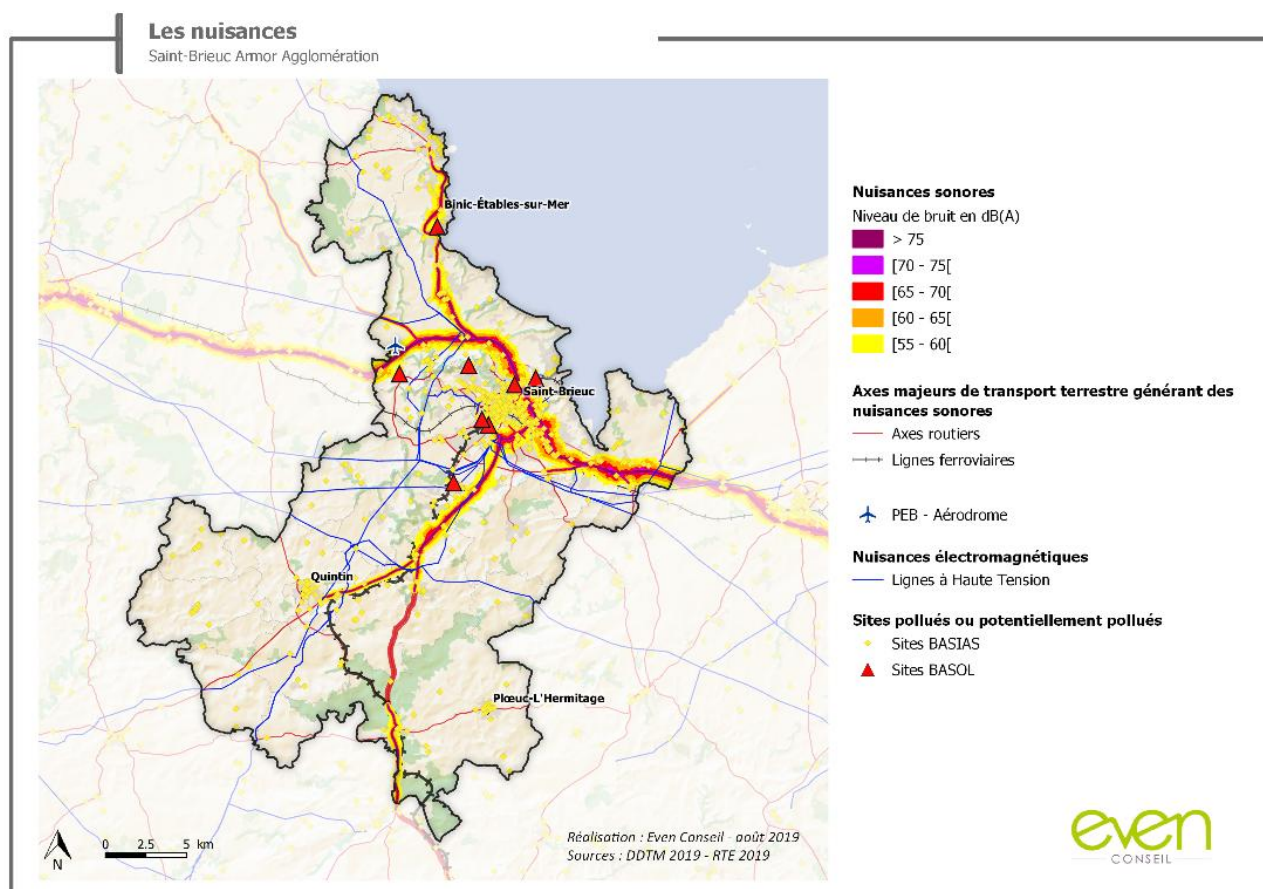
Des portions d'axes routiers accidentogènes



Données clés :

- Des axes routiers fréquentés concentrant de nombreux accidents de la route, localisés principalement aux alentours de l'agglomération de Saint-Brieuc

Des nuisances et pollutions impactant la santé publique



Données clés :

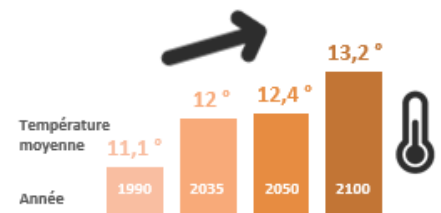
- Des sites et sols pollués ou potentiellement pollués à prendre en compte dans le projet urbain (base de données BASIAS et BASOL, se référer aux pièces jointes en annexes pour les secteurs d'informations sur les sols sur Saint-Brieuc Armor Agglomération)
- Des nuisances sonores générées par le trafic de transport terrestre (la RN12 et la RD700) impactant des zones habitées ou potentiellement urbanisables
- La présence de lignes à Haute Tension et un risque d'exposition des populations aux champs électromagnétique à proximité immédiate
- Des espaces littoraux concernés par une prolifération d'algues vertes engendrant des nuisances visuelles et olfactives
- Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Saint-Brieuc approuvé le 11 février 2008

Des effets du changement climatique à anticiper

Chiffres clés

Des projections climatiques (source : GIEC) :

- Une augmentation de la température de +1,3°C d'ici 2050 et de 2,1°C d'ici 2100.
- Une stabilisation des précipitations une répartition des pluies modifiée avec des étés plus secs et des hivers plus pluvieux
- Une saisonnalité changeante avec plus de jours estivaux (>25°C) et moins de jours de gel.



Paysage et tourisme

- Augmentation du niveau de la mer et des tempêtes : potentielle dégradation des paysages littoraux
- Augmentation de la fréquence de jours estivaux et renforcement de l'attractivité du littoral breton mais augmentation de fréquentation des sites naturels et dégradation

Risques et santé publique

- Augmentation du niveau de la mer, précipitations et tempêtes : aggravation des risques d'inondation et submersion marine
- Augmentation du risque mouvement de terrain : érosion et aléa retrait-gonflement des argiles
- Périodes de sécheresse : augmentation du risque de feu de forêt de de lande
- Augmentation des effets de chaleur urbaine, concentration de pollution
- Augmentation de la température des eaux de la mer : plus propice au développement d'algues vertes

Milieux naturels et biodiversité

- Modification des écosystèmes : essences végétales, des milieux et des espèces animales
- Acidification des milieux marins, réduction des débits des cours d'eau, modification des périodes d'étiage, risque d'assèchement des zones humides

Ressources en eau

- Baisse de la quantité d'eau disponible, pression sur la ressource
- Une qualité des masses d'eau dégradée, particulièrement des cours d'eau pouvant s'eutrophiser à terme
- Eaux pluviales plus concentrées et dégradation de l'efficacité de l'assainissement
- Augmentation de l'acidité de la mer
- Remontée de nappes et risques de pollutions par le sel des nappes souterraines et captage d'eau potable littoraux impactés

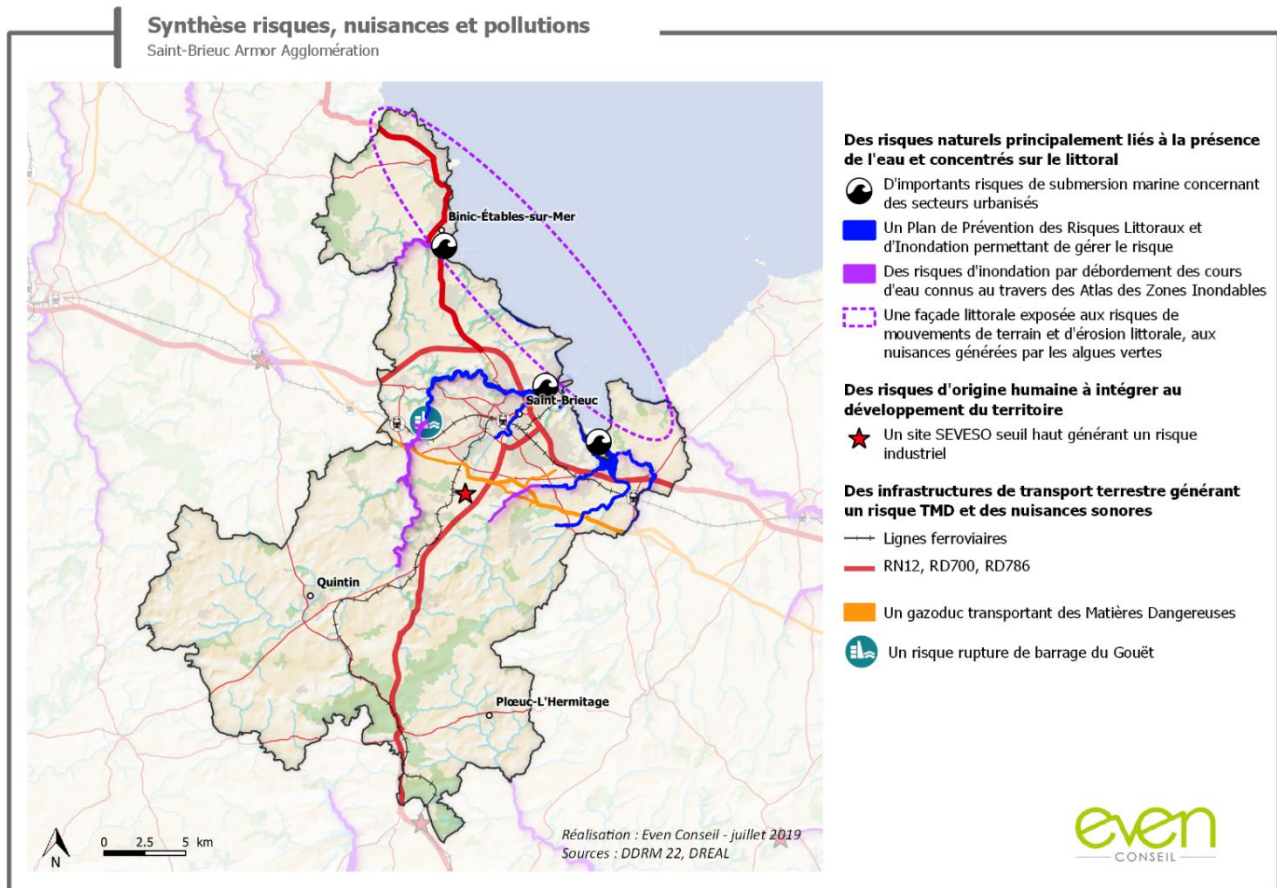
Agriculture

- Fragilisation de toutes les activités agricoles avec nécessité d'adaptation : conchyliculture, pisciculture, élevages laitiers moins productifs, baisse de rendement des systèmes céréaliers
- Renforcement de l'attractivité : pression urbaine et impact sur le foncier agricole

Urbanisme et habitat

- Renforcement de l'attractivité : besoins de logements, augmentation du prix du foncier
- Augmentation des risques : anticiper le déménagement des zones habitées concernées
- Augmentation du besoin d'isolation du bâti, baisse des besoins en chauffage mais augmentation de consommations énergétiques pour la climatisation

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir



Enjeux :

- Anticipation du changement climatique et ses effets sur les risques (intensification du risque d'inondation, feux de forêt, tempête, etc.), nuisances (pics de pollutions) et sur la gestion des ressources notamment en eau
- Promotion d'un territoire résilient face aux risques dans son aménagement
- Intégration du risque d'inondation et des risques propres aux secteurs littoraux : submersion marine, érosion littorale, mouvements de terrain
- Limitation de l'exposition des biens et personnes aux risques technologiques : risque industriel, TMD, installations et activités nuisibles, risque de rupture de barrages (particulièrement concernant le barrage du Gouët)
- Limitation de l'exposition des populations et sites fréquentés aux nuisances générées par la prolifération des algues vertes
- Prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués dans la densification et le développement du tissu urbain
- Limitation de l'exposition de personnes aux nuisances sonores

GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Quelques définitions :

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) / Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de 1992. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un outil de planification (sur 10 à 20 ans) de la politique de l'eau associant tous les acteurs du bassin. Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Masse d'eau :

Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE.

Les grandes tendances de la gestion de la ressource en eau du territoire en quelques mots

Le territoire de Saint Briec Armor Agglomération est particulièrement concerné par la présence de l'eau. Du cours d'eau jusqu'au robinet, la préservation de la quantité et de la qualité de la ressource en eau représente un enjeu important.

Malgré une amélioration notable ces dernières années, la ressource en eau reste soumise à de nombreuses pressions, en majeure partie liées à l'activité humaine : prélèvements, pollutions ... La poursuite du bon état des masses d'eau doit être un objectif majeur pour satisfaire à l'ensemble des besoins existants et futurs

De nombreux usages et activités présents sur le territoire sont directement dépendants de la qualité de la ressource en eau mais également de sa présence en quantité suffisante : nautisme, baignade, conchyliculture, agriculture, eau potable...

La vulnérabilité de cette ressource à l'échelle locale et plus largement face notamment aux changements climatiques accentuent les constats préalablement exposés, Ainsi, les prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable, pour l'agriculture ou l'industrie sont touchés par des phénomènes météorologiques de plus en plus marqués (périodes de sécheresse par ex.).

L'assainissement collectif et non collectif des eaux usées, gérés par la collectivité constitue également un vrai enjeu afin de limiter les risques de pollutions vers les milieux naturels récepteurs. Plusieurs stations d'épuration du territoire présentent actuellement un état de saturation provoquant des déversements ponctuels ou des rejets non conformes.

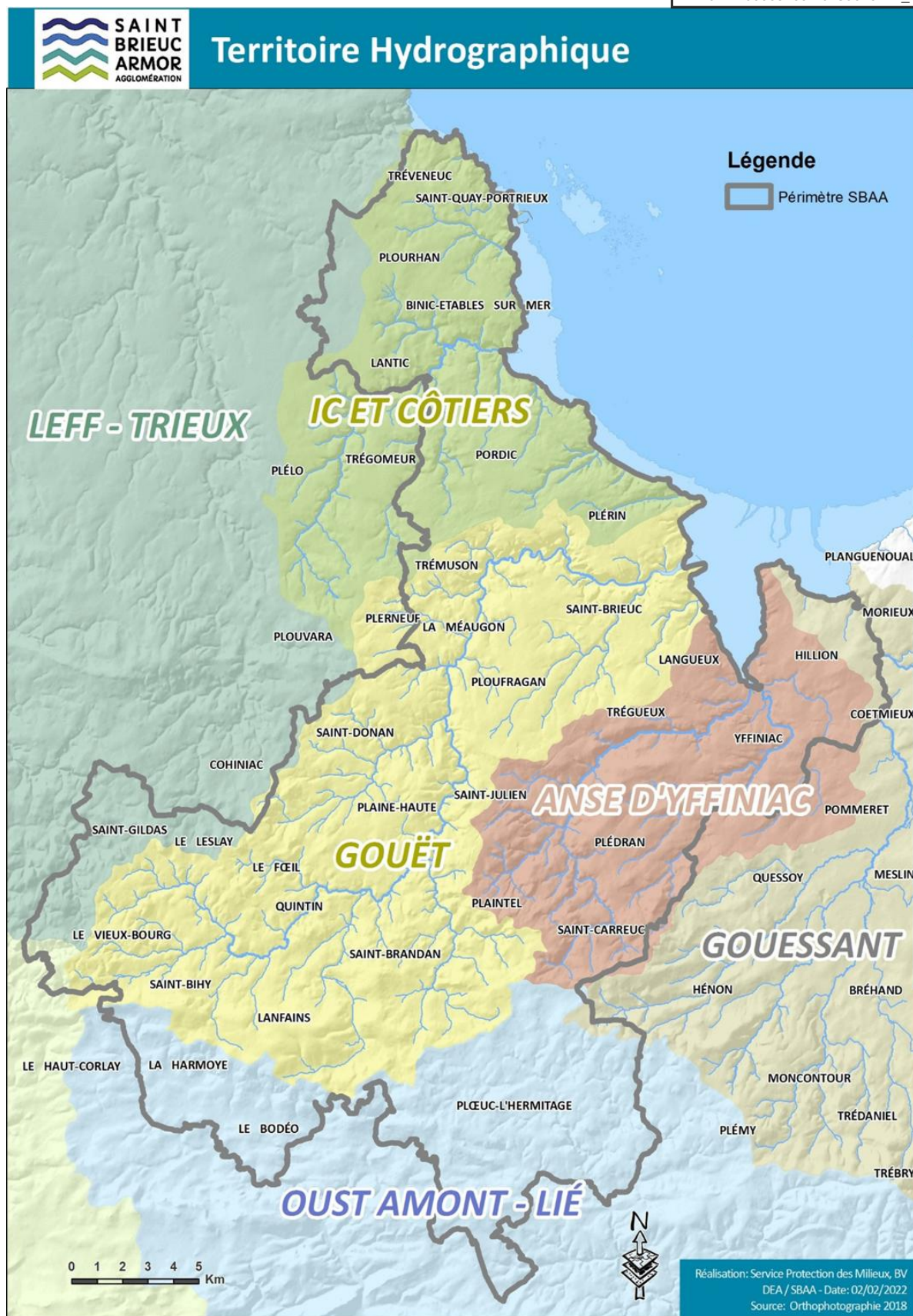
Une gestion de l'eau encadrée...

Le territoire hydrographique de Saint-Brieuc Armor Agglomération est composé de sept bassins versants :

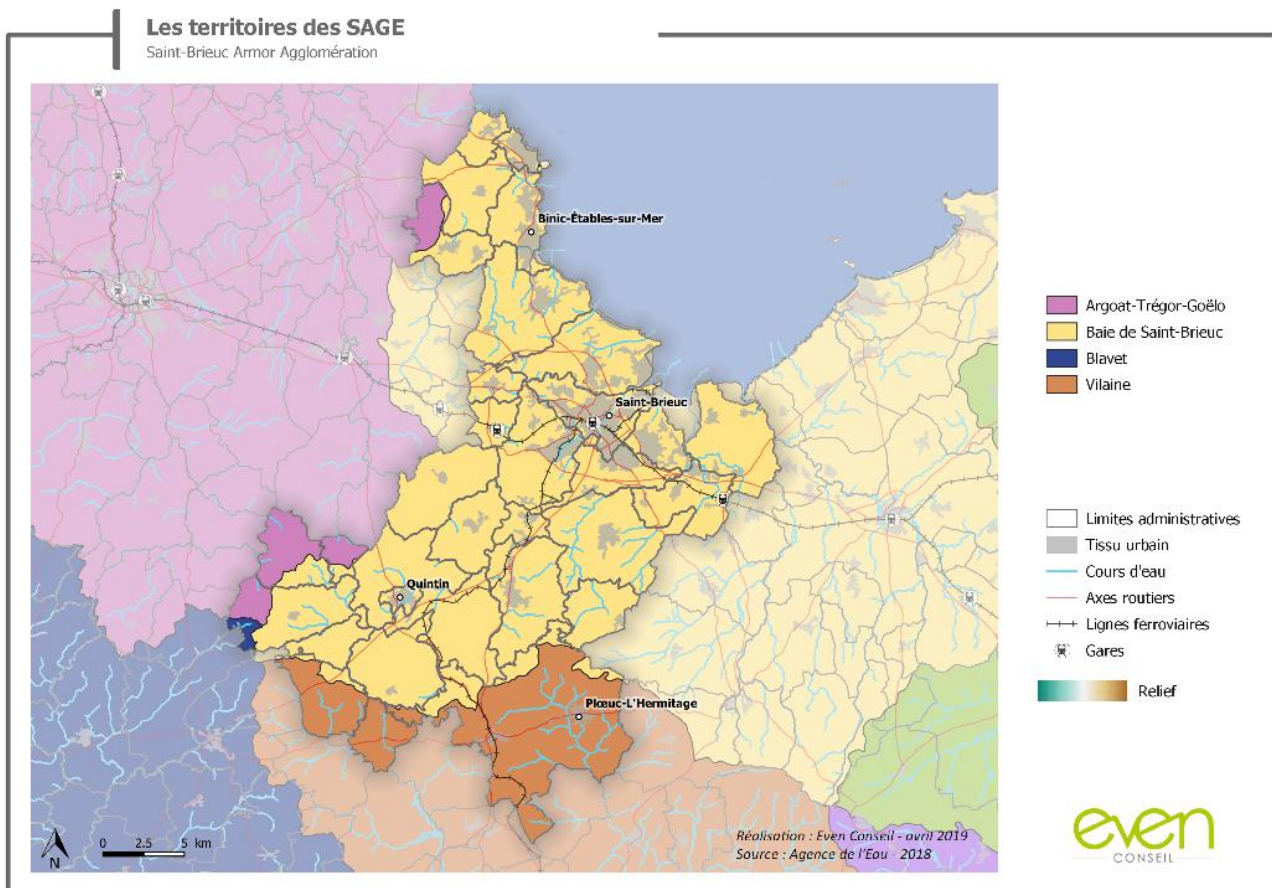
- Le bassin versant de l'Anse d'Yffiniac couvre près de 12 800 ha. Il est drainé par 3 principaux cours d'eau : l'Urne, le Saint Jean et le Cré qui se jettent dans la mer au fond de l'Anse d'Yffiniac dans la baie de Saint-Brieuc.
- Le bassin versant du Gouet couvre près de 26 400 ha avec un cours d'eau principal, le Gouet et deux cours d'eau "urbains", le Gouédic et le Douvenant. Le Gouet et le Gouédic se jettent dans l'estuaire du Légué (Port du Légué) alors que le Douvenant arrive directement dans la baie de Saint-Brieuc.
- Le bassin versant de l'Ic prend sa source sur la commune de Plouvara, à 160 mètres d'altitude, l'Ic s'écoule au cœur d'une vallée relativement encaissée. Après un parcours de 20 kilomètres, il se jette dans la Baie de St Brieuc au niveau du port de Binic. Il draine un bassin versant de 92 km² auquel il convient d'ajouter 53 km² correspondant à l'ensemble des bassins versants de ses ruisseaux côtiers associés (de Plérin à Tréveneuc).

Quatre autres bassins versants concernent pour partie le territoire de l'agglomération :

- Le Bassin Versant du Leff et du Trieux. Le Trieux et le Leff aboutissent dans l'estuaire en face de l'île de Bréhat. Le Trieux prend sa source sur la commune de Kerpert. Ce bassin versant draine une surface de 783 km² principalement sur les zones des EPCI voisines. Seule les limites orientales du bassin versant se trouvent sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération sur une partie des communes de Lantic, Plourhan et Tréveneuc au nord et Saint-Donan, Le Leslay, Saint-Gildas et Le Vieux Bourg au sud-ouest.
- Les bassins versants de l'Oust Amont et du Lié. Ce bassin versant constitue la tête du bassin versant de l'Oust. Le cours d'eau prend sa source à 225 mètres d'altitude au nord-est du Haut-Corlay. Il est rejoint par la Lié son principal affluent pour se diriger vers le sud et se jeter en suite dans la Vilaine. Seule une petite superficie de Saint-Brieuc Armor Agglomération est concernée par ce bassin versant. Il s'agit des communes de Plœuc-L'Hermitage, Le Bodéo, Lanfains et La Harmoye.
- Le Bassin Versant du Gouessant. D'une longueur de 40 km et d'une superficie totale de 426 km², le Gouessant prend ses sources à 341m d'altitude à Collinée. Seule la commune d'Hillion est concernée pour la moitié de son territoire.
- Le Bassin Versant du Blavet. Situé à l'ouest du département du Morbihan, le Blavet prend sa source sur le versant sud des Monts d'Arrée dans les Côtes-d'Armor, à une altitude de 300 mètres. Une toute petite portion de la commune du Vieux-Bourg est concernée.



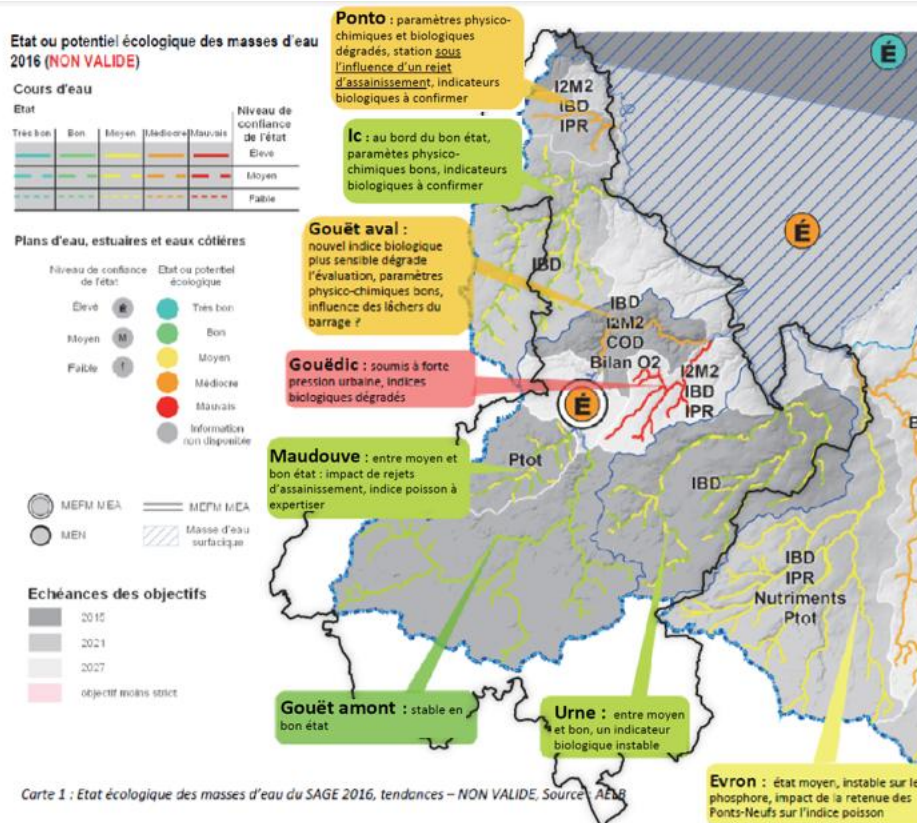
Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est encadré par quatre Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) : SAGE Baie de Saint-Brieuc dans sa majeure partie, SAGE Vilaine au Sud, SAGE Argoat-Trégor-Goëlo à l'Ouest et SAGE Blavet à l'Est.



Données clés :

- Un territoire sur plusieurs bassins versants
- 4 SAGE sur le territoire mais près de 80% du territoire compris dans le SAGE Baie de Saint-Brieuc (SAGE Vilaine au Sud, SAGE Argoat-Trégor-Goëlo et SAGE Blavet à l'Est)
- SAGE Baie de Saint-Brieuc : des objectifs en matière d'amélioration de la qualité des eaux, de la qualité des milieux, de satisfaction des besoins en eau potable et des usages du littoral et de lutte contre les inondations

... mais une ressource sous pression

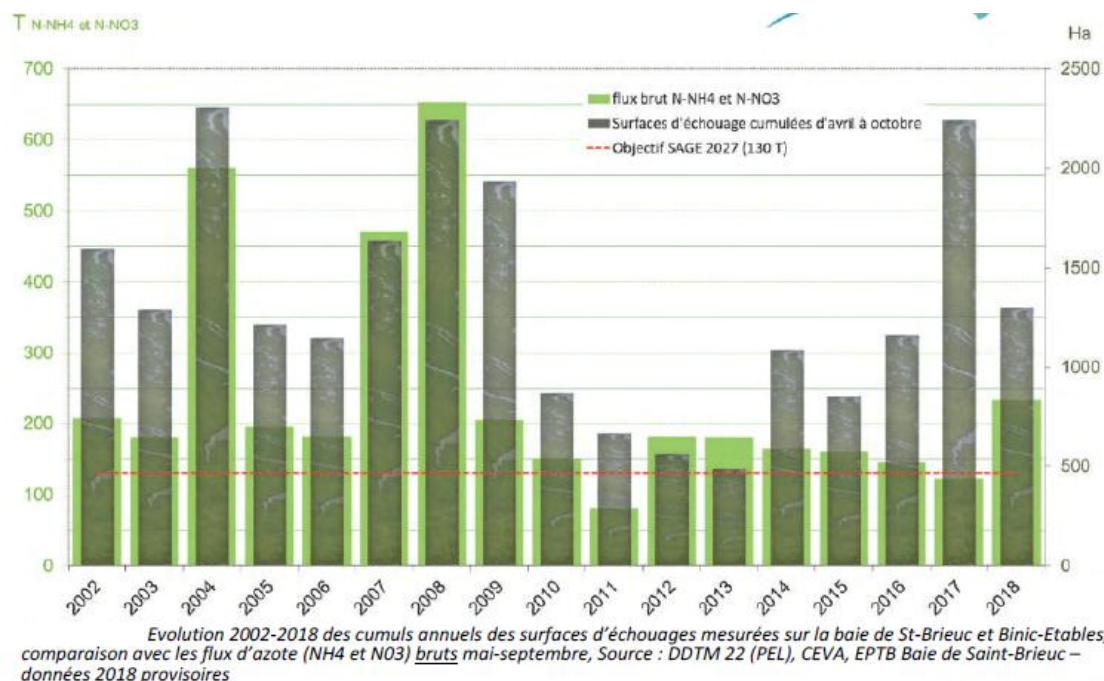


Données clés :

- Des masses d'eau superficielles et souterraines suivies et pour lesquelles des objectifs de bon état ont été fixés (état écologique, chimique, quantitatif)
- Bilan 2017 de l'état écologique des masses d'eau cours d'eau du SAGE Baie de St Brieuc : 1 masse d'eau en bon état (le Gouët), 3 masses d'eau proches du bon état (Ic, Maudouve, Urne), 2 masses d'eau en état médiocres (Gouët aval, Ponto), 1 masse d'eau en mauvais état (Gouédic)
- Un état dégradé de certaines masses d'eau et cours d'eau dû aux pressions urbaines (Gouédic), aux impacts des rejets d'assainissement (Maudouve) dégradant notamment les indices biologiques des cours d'eau
- Des dépassements liés aux pesticides sur certains cours d'eau, notamment le Gouédic du fait d'usages non agricoles de pesticides

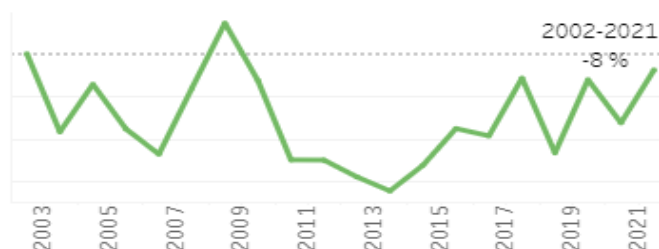
Une amélioration de la qualité de l'eau

Échouages d'algues vertes



Échouages totaux sur le territoire

Surfaces moyennes annuelles (mai-septembre - 3 inv.)
 sur sites sableux



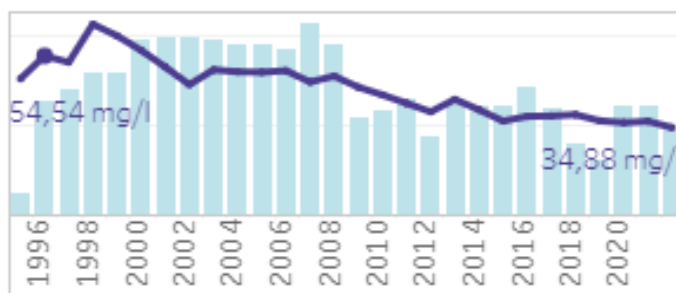
Échouages totaux sur les sites sableux du territoire Breton (Source : Observatoire de l'environnement en Bretagne, données 2021)

Nitrates dans les cours d'eau

34,88 mg/l

Percentile 90 (Q90) moyen

Concentration Maximale	62,00 mg/l
Concentration Moyenne	24,34 mg/l
Concentration Minimale	0,50 mg/l





Nombre de stations par classe de qualité SEQ-Eau

Bon état (critère DCE)	Qualité moyenne (10 - 25 mg/l) : 4
	Qualité médiocre (25 - 50 mg/l) : 40
État moins que bon	Mauvaise qualité (50+ mg/l) : 4

Concentrations (graphique en haut) et classes d'état (schéma en bas) vis-à-vis des nitrates dans les **cours d'eau** du SAGE Baie de Saint-Brieuc (Source : Observatoire de l'environnement en Bretagne, données 2022)

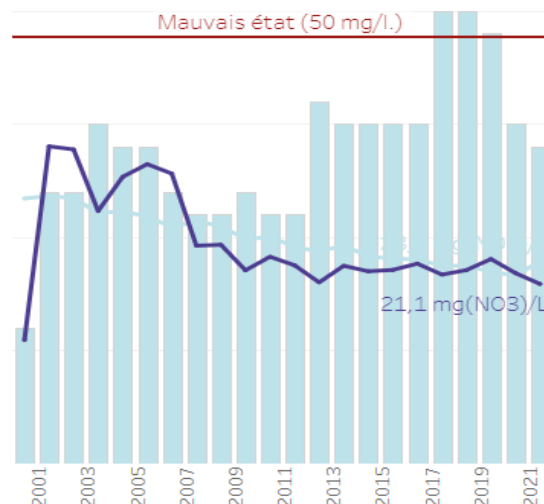
Nitrates dans les eaux souterraines

21,1 mg(NO₃)/L

Concentration moyenne en 2021

0% de dépassement du seuil de **50 mg(NO₃)/L** sur 20 prélèvements.

Concentration max.	44,0 mg(NO ₃)/L
Concentration moyenne	21,1 mg(NO ₃)/L
Concentration min	1,0 mg(NO ₃)/L



Classe de qualité nitrates

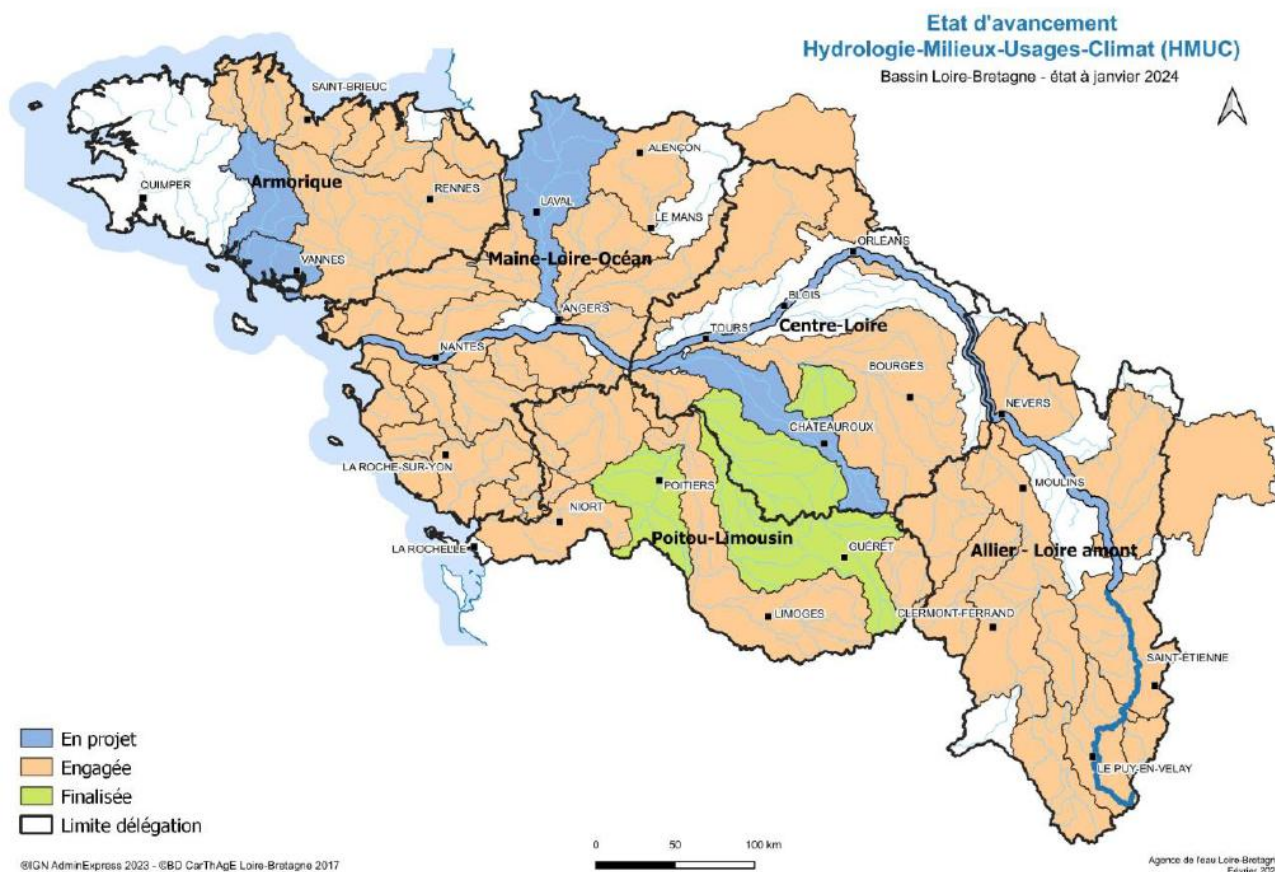
Très bonne qualité (0 - 2 mg(NO ₃)/L)
Bonne qualité (2 - 10 mg(NO ₃)/L)
Qualité moyenne (10 - 25 mg(NO ₃)/L)
Qualité médiocre (25 - 50 mg(NO ₃)/L)

Concentrations (graphique en haut) et classes d'état (schéma en bas) vis-à-vis des nitrates dans les **eaux souterraines** du SAGE Baie de Saint-Brieuc (Source : Observatoire de l'environnement en Bretagne, données 2021)

Focus sur l'étude Hydrologie, Milieux, Usages, Climat (HMUC)

L'étude « HMUC » est un outil de l'agence de l'eau Loire Bretagne qui vise à faire un bilan quantitatif global de l'eau sur un territoire afin de tendre vers sa gestion équilibrée.

Une étude HMUC a été engagée fin 2023 et est en cours sur le territoire du SAGE Baie de Saint Brieuc. A ce jour l'étude engagée sur le territoire du SAGE Vilaine, l'Oust et le Lié qui coulent au Bodéo, à la Harmoye et à Ploeuc et en projet mais pas encore engagée.



Une étude en quatre axes :

1. Climat : Analyse des données climat passé sur le territoire et projections futures.
2. Usages : Analyse et représentation des usages dans le temps et l'espace : usages anthropiques (eau potable, élevage, industrie...), bilan des volumes prélevés/ rejetés au milieu naturel
3. Hydrologie : Création d'un modèle hydrologique donnant des résultats sur les unités de gestion du SAGE (Baie de Saint Brieuc)
 - Représentation de l'état actuel des bassins versants et les débits des cours d'eau.
 - Quantifier l'incidence des perturbations anthropiques et définir les débits naturels.
 - Évaluer les effets du changement climatique sur les débits des cours d'eau.
4. Milieux : Définition de stations de mesure, d'espèces cibles et évaluation des débits biologiques.

Ces quatre axes d'analyse aboutiront à la définition d'un projet de territoire pour atteindre une bonne gestion et un bon état des eaux. La finalisation de cette étude est prévue pour fin 2025.

Stratégie Bocagère territoriale 2024-2027 (Breizh Bocage)

Les haies bocagères jouent un rôle essentiel dans la limitation des transferts d'effluents vers les milieux humides grâce à leurs multiples fonctionnalités écologiques et hydrologiques. En premier lieu, elles agissent comme des barrières physiques naturelles, ralentissant l'écoulement des eaux de ruissellement et favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans le sol. Ce ralentissement permet aux particules solides, aux nutriments (comme les nitrates et les phosphates) et aux polluants d'être piégés ou dégradés avant d'atteindre les zones sensibles. Par ailleurs, le système racinaire dense des haies améliore la structure du sol, renforce sa capacité de rétention et favorise l'activité microbienne, contribuant à la dégradation des contaminants. Les haies ont également un rôle tampon en captant une partie des polluants atmosphériques et en favorisant la biodiversité, qui peut renforcer la résilience des écosystèmes environnants. Intégrées dans un aménagement raisonné du territoire, les haies bocagères constituent donc un outil efficace et multifonctionnel pour protéger durablement les milieux humides.

Saint-Brieuc Armor Agglomération a donc mis en place sur son territoire une politique de protection et de reconstitution du bocage est mise en œuvre pour limiter l'érosion des sols et réduire certaines pollutions. Le programme Breizh Bocage définit des enjeux, des objectifs et des actions à développer dans un programme. Le premier programme d'action s'est déroulé de 2010 à 2023. Le nouveau programme d'action est calibré sur 2023/2027 et se construit autour de 3 grandes actions :

- Préservation de l'arbre, la haie et le boisement dans le maintien, la reconstruction et la gestion (programme de reconstitution, bonnes pratiques de gestion, protection dans les documents d'urbanisme...)
- Mise en œuvre et continuité de la filière bois (gestion sylvicole, approvisionnement des chaudières bois du territoire...)
- Démarches d'animation et de mise en réseau

Depuis 2010, 151 441 mètres linéaires de haies ont été recréés et sont répartis sur 30 communes sur les 32 communes du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. L'action sur le maillage bocager pour le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'inscrit dans une reconquête de la qualité de l'eau, les travaux réalisés depuis 2010 ont pour 60 % un rôle antiérosif.

La carte ci-après indique les zones de travail liées à la thématique bocage pour rejoindre les enjeux environnementaux liés aux territoires de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

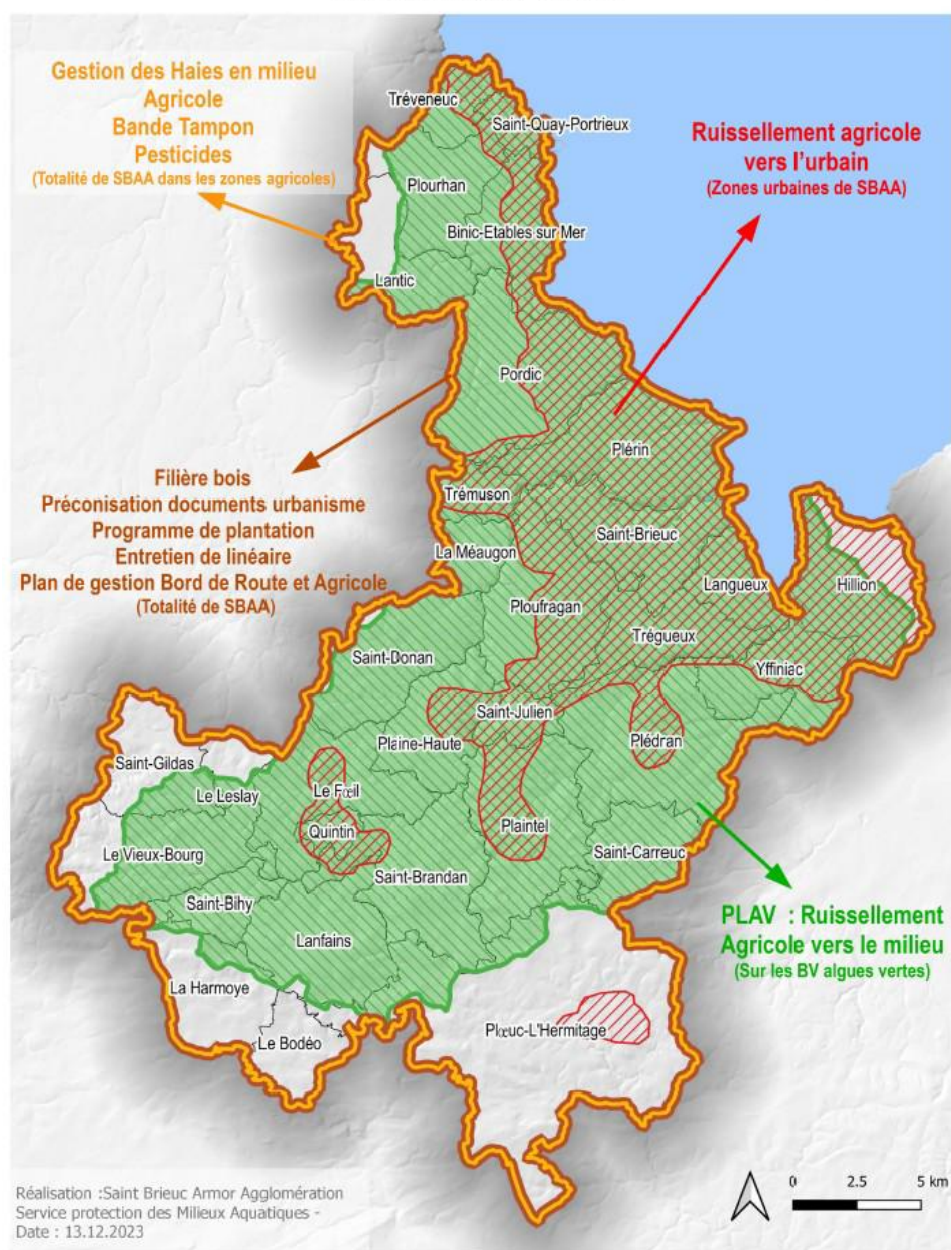
Enjeux Bocage Territoire de SBAA

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_146_2025-DE



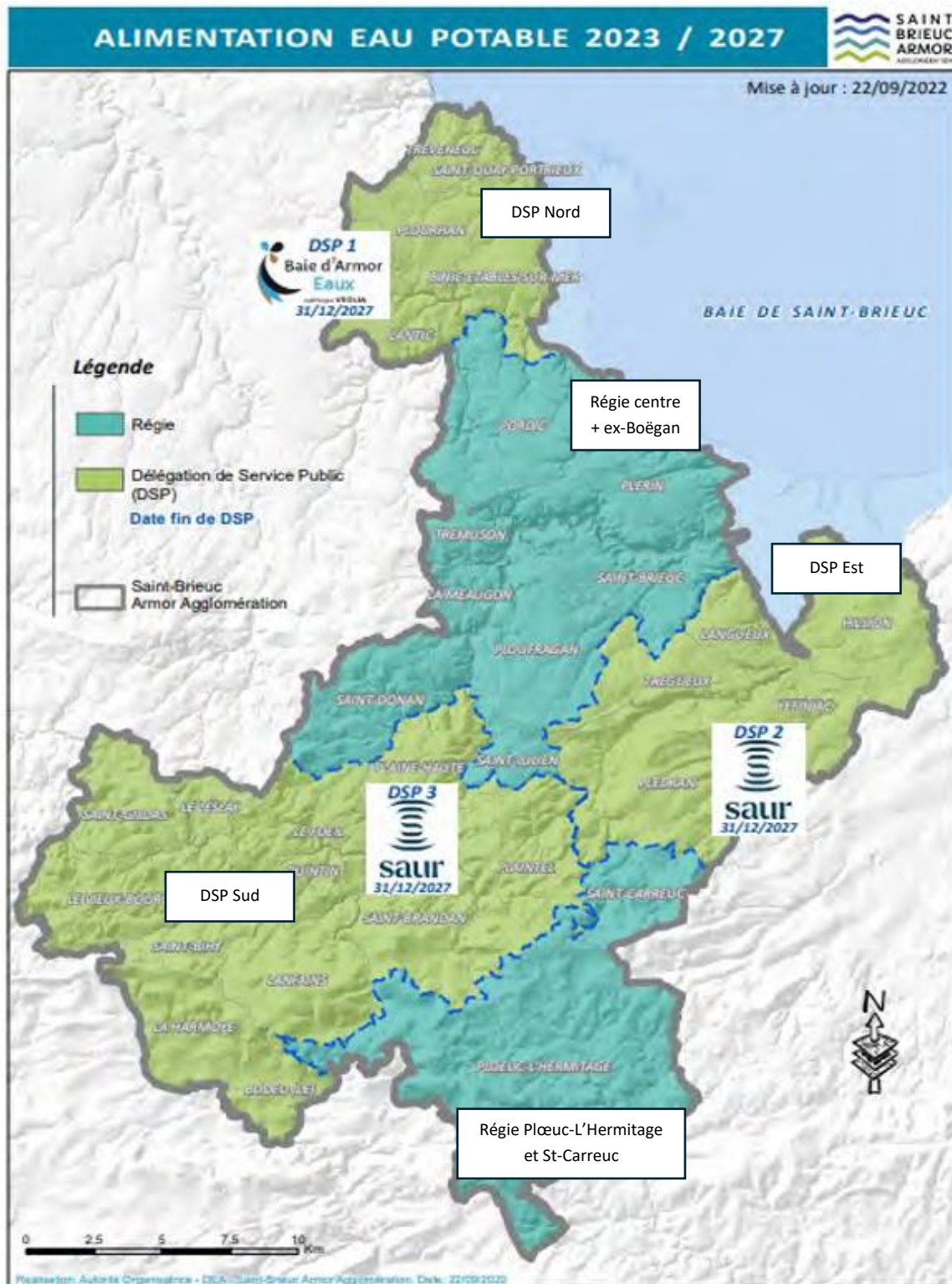
Données clés :

- Plusieurs programmes en cours visant à améliorer la qualité de l'eau : projet Baie 2027, Plan Algues Vertes, Breizh Bocage, étude Hydrologie, Milieux, Usages, Climat (HMUC) ...
- Une baisse significative de la concentration en nitrates et en phosphore dans les principaux cours d'eau
- Une baisse significative de la concentration en nitrates dans les eaux souterraines entre 2001 et 2021
- Des échouages d'algues vertes en Baie de Saint-Brieuc globalement constants sur la période 2002-2018 mais variant parfois fortement certaines années aux faveurs des événements climatiques (épisodes pluvieux, canicules ...)
- SAGE Baie de Saint-Brieuc : des objectifs en matière d'amélioration de la qualité des eaux, de la qualité des milieux, de satisfaction des besoins en eau potable et des usages du littoral et de lutte contre les inondations

Une organisation de la compétence eau structurée

Organisation territoriale

Saint-Brieuc Armor Agglomération exerce la compétence "eau potable" sur l'ensemble de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2019, en lieu et place de ses communes membres. Cette prise de compétence a permis une gestion harmonisée et une mutualisation des ressources pour optimiser la distribution d'eau potable aux habitants. Les différentes entités de gestion sont présentées sur la carte ci-dessous :



Consommation moyenne par abonné

En 2023, la consommation moyenne par abonné (consommation moyenne annuelle domestique et non domestique rapportée au nombre d'abonnés) est de 103 m³/abonné. On observe une forte variation selon les entités de gestion, notamment liée aux usages de l'eau, et à la saisonnalité d'occupation des logements. Le secteur de Plainel est notamment impacté par la baisse notable de consommation d'eau potable de l'industriel Ovoteam. On note également une tendance globale à la baisse des consommations (la consommation moyenne 2022 était de 107 m³/abonné).

		Consommation moyenne par abonné
		m ³
REGIE CENTRE	Valeur	96
	Evolution n/n-1	1,51%
REGIE EX BOEGAN	Valeur	82
	Evolution n/n-1	-4,92%
REGIE PLOEUC L'HERMITAGE ST-CARREUC	Valeur	102
	Evolution n/n-1	6,24%
DSP EST	Valeur	98
	Evolution n/n-1	-3,46%
DSP NORD EX SY DE L'IC ET TREVENEUC	Valeur	71
	Evolution n/n-1	-4,13%
DSP NORD PLOURHAN ET LANTIC	Valeur	78
	Evolution n/n-1	-3,88%
DSP SUD EX GOUET	Valeur	140
	Evolution n/n-1	2,83%
DSP SUD EX GUERCY	Valeur	151
	Evolution n/n-1	-4,08%
DSP SUD PLAINTTEL	Valeur	111
	Evolution n/n-1	-15,10%
Moyenne SBAA	Valeur	103
	Evolution n/n-1	-2,78%

Une production et une distribution en constante évolution

Prélèvements d'eau

Entités de gestion	Communes concernées	Provenance de l'eau	Nature de la ressource	Indice d'avancement de la protection de la ressource	Usines	Volume prélevé 2022	Volume prélevé 2023	Evolution n / n-1
REGIE CENTRE	Plérin, Ploufragan, Pordic, Saint-Brieuc, Saint-Julien	Barrage du Gouet	Eau de surface	80	Saint-Barthélémy	9 653 476	8 883 765	-7,97%
REGIE EX BOEGAN	La Méaugon, Saint-Donan, Trémuson	Interconnexion Leff Armor Communauté SDAEP						
REGIE PLOEUC L'HERMITAGE ST-CARREUC	Ploeuc l'Hermitage, Saint-Carreuc	Caribet (secteur de Ploëuc) La Foyoulle (secteur de l'Hermitage) La sensie (secteur de St Carreuc) SDAEP Inteconnexion interne SBAA et externe (Allineuc) Urne	Captages d'eau souterraine	80	Caribet (secteur de Ploëuc) La Foyoulle (secteur de l'Hermitage) La sensie (secteur de St Carreuc)	217 194	217 211	0,01%
DSP EST	Hillion, Langueux, Plédran, Trégueux, Yffiniac	SDAEP Interconnexion interne SBAA SDAEP	Eau de surface	80	Magenta	532 733	667 964	25,38%
DSP NORD EX SY DE L'IC ET TREVENEUC	Binic-Etables-Sur-Mer, Saint-Quay Portrieux, Trévèneuc	Interconnexion interne SBAA Ville Hellio						
DSP NORD PLOURHAN ET LANTIC	Lantic, Plourhan	Beaugoyen SDAEP Interconnexion externe SBAA (Leff Armor communauté)	Captages d'eau souterraine	80	La Ville Sault Beaugoyen	134 907	200 231	48,42%
DSP SUD EX SY DU GOUET	Lanfains, Le Foeil, Le Leslay, Plaine Haute, Quintin, Saint-Brandan, Saint-Gildas	Gouet SDAEP	Eau de surface	80	Le Grand Gué	698 200	689 267	-1,28%
DSP SUD EX SY DU GUERCY	Le Bodeo, La Harmoye, Le Vieux Bourg, Saint-Bihy	Saint Teto La Lande Allinto SDAEP	Captages d'eau souterraine	80	Caradeuc La Lande Allinto	85 084	64 456	-24,24%
DSP SUD PLAINTTEL	Plaintel	SDAEP						

Les prélèvements opérés au niveau de l'usine de Saint-Barthélemy ont chuté de quasiment 8 %. Ceci s'explique par une sollicitation moins importante de l'interconnexion départementale, liée à un été plus tempéré. On note une évolution très favorable des productions des usines de Plourhan sur le secteur Nord, et de Magenta sur le secteur Est. L'évolution négative observée sur le secteur de l'ex-Syndicat du Guercy est notamment liée à la réduction des fuites du réseau d'adduction.

Sur le territoire, l'eau prélevée provient à 96% de masses d'eau superficielles.

Rendement du réseau

C'est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution.

Le rendement moyen observé sur le territoire communautaire est de l'ordre de 85,47 % ce qui constitue un bon résultat puisque la moyenne nationale est de 83,4 % (source : services.eaufrance.fr, 2020).

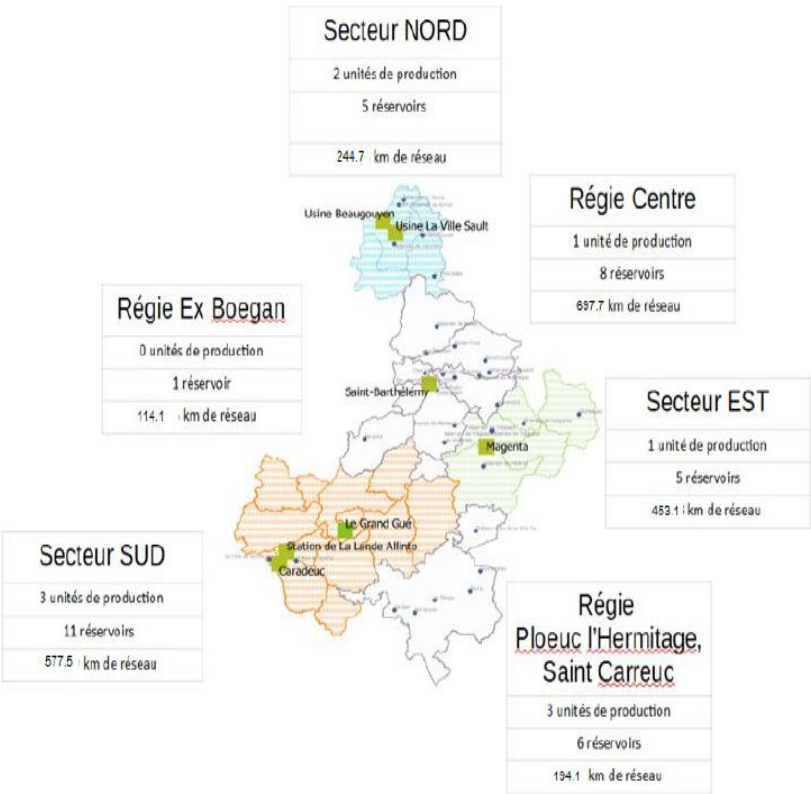
L'interconnexion SDAEP 22

Le système d’interconnexion gérée par le Syndicat Départemental d’eau potable de l’alimentation en eau potable sur le territoire en cas de problème technique.



Les ouvrages communautaires d’eau potable

Les ouvrages de gestion de l’eau potable sont répartis sur le territoire en six secteurs représentés sur la carte ci-dessous :



Données clés :

- 11 points de captage d'eau sur le territoire (dont les plus importants : usine millions de m³ d'eau produits / an, usine de Magenta avec 500 000 m³ produits / an)
- Une eau potable principalement d'origine superficielle, et donc soumise aux aléas climatiques
- Un bon rendement moyen du réseau de distribution
- De nombreux forages souterrains privés, principalement à usage agricole ou domestique
- La consommation moyenne d'eau potable est de 103 m³/abonné en 2023
- Une bonne qualité de l'eau distribuée

De nombreux usages dépendants de la ressource en eau



Source : baignades.sante.gouv.fr, données de 2024

Le contrôle sanitaire porte sur l'ensemble des zones accessibles au public où la baignade est habituellement pratiquée par un nombre important de baigneurs et qui n'ont pas fait l'objet d'une interdiction permanente.

Le classement d'un site de baignade relève des dispositions fixées par la directive européenne 2006/7/CE. Le risque microbiologique représente le principal risque sanitaire pour les baigneurs. Ainsi, les critères de classement fixés par cette directive se basent sur les deux paramètres microbiologiques *Escherichia coli* et entérocoques intestinaux) conduisant à classer la qualité des eaux de baignade, en catégorie "excellente", "bonne", "suffisante" ou "insuffisante". Le classement des eaux de baignade est réalisé à la fin de la saison balnéaire de l'année en cours en utilisant les résultats d'analyse des deux paramètres microbiologiques précités. Le calcul du classement se fait par une méthode statistique en prenant en compte les résultats obtenus sur quatre années.

Données clés :

- Nombreux usages littoraux à satisfaire et dont l'activité est liée à l'eau (tourisme, baignade, activités nautiques, pêche à pied, conchyliculture ...)
- 2024 : 85% des sites de baignade en qualité au moins bonne, 95% au moins suffisante selon les relevés de l'ARS
- Amélioration nette depuis 2014 de la qualité des eaux conchylicoles (2017 : 100% des sites sont au moins en classe B)

L'assainissement des eaux usées, un point de vigilance important

Les enjeux liés aux eaux usées, à l'assainissement collectif et non collectif sont cruciaux pour la protection des milieux récepteurs, qu'il s'agisse de rivières, de lacs, de nappes phréatiques ou de zones littorales. Le principal défi réside dans la prévention de la pollution de ces milieux, qui peuvent être gravement dégradés par le rejet d'eaux insuffisamment traitées, contenant des agents pathogènes, des substances organiques, des nutriments (azote, phosphore) ou des micropolluants (résidus de médicaments, métaux lourds). L'assainissement collectif, bien encadré, permet généralement une meilleure maîtrise de ces pollutions, mais il nécessite d'importants investissements en infrastructures. À l'inverse, l'assainissement non collectif (ANC), souvent utilisé dans les zones rurales, peut s'avérer moins efficace s'il est mal conçu ou mal entretenu. La protection des milieux récepteurs passe donc par une gestion rigoureuse de l'ensemble des systèmes d'assainissement, leur adaptation aux spécificités locales, et un contrôle régulier de leur fonctionnement afin de préserver la qualité de l'eau et les écosystèmes qui en dépendent.

Gestion de la compétence

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Saint-Brieuc Agglomération a fusionné avec 3 communautés de communes (Centre Armor Puissance 4, Quintin Communauté, Sud-Goëlo) et la commune de Saint-Carreuc pour former Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Saint-Brieuc Armor Agglomération dispose des compétences « assainissement collectif », « eaux pluviales », « eau potable » et « défense extérieure de lutte contre l'incendie » sur les 32 communes depuis le 1^{er} janvier 2019 et « assainissement non collectif » depuis le 1^{er} janvier 2017.

Pour régir la compétence, la collectivité dispose de plusieurs règlements de service :

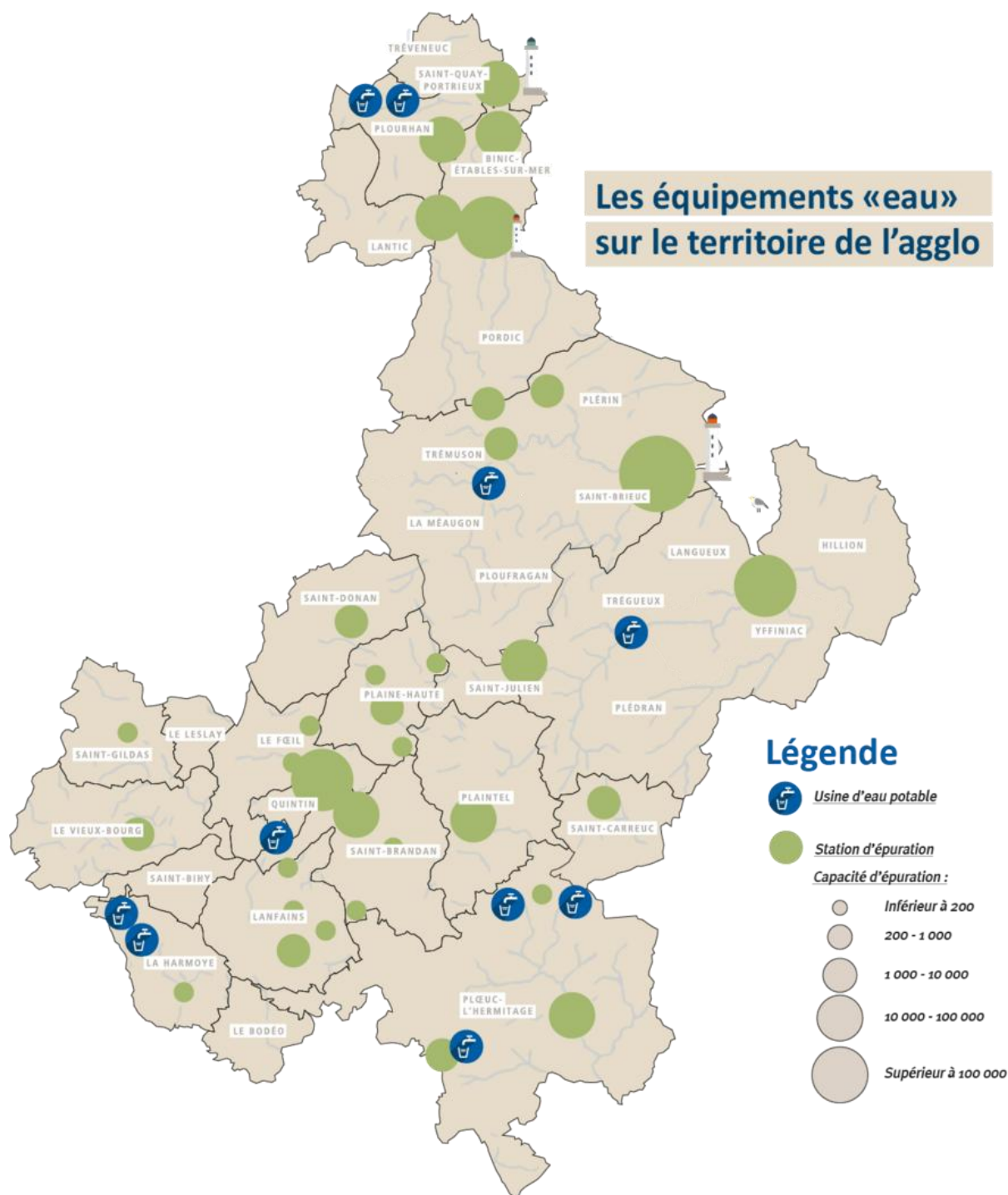
- le règlement d'assainissement collectif approuvé par délibération DB-293-2024 en date du 19 décembre 2024 ;
- le règlement d'assainissement non collectif approuvé par délibération DB-379-2018 en date du 20 décembre 2018. A noter que 3 communes sont intégralement en assainissement non collectif : Le Bodéo, Saint-Bihy et Le Leslay ;
- le règlement d'assainissement collectif relatif aux eaux usées non domestiques approuvé par délibération DB-023-2023 en date du 2 février 2023.

L'assainissement collectif et non collectif, la gestion des eaux pluviales, la défense incendie et l'eau potable sont gérés en partie en régie et en partie par Délégation de Service Public (DSP).

- La gestion en régie pour l'assainissement collectif et l'eau potable sur 10 communes (Saint-Brieuc, Plérin, Ploufragan, Pordic-Tréméloir, Saint-Julien, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Plœuc-L'Hermitage et Saint-Carreuc) mais également pour l'assainissement non collectif, les eaux pluviales et la défense incendie sur les 32 communes.
- La gestion externalisée par DSP encadrés par 3 contrats : Nord, Est et Sud, en vigueur du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2027 :
 - Pour l'assainissement collectif sur les 19 communes suivantes : Langueux, Plédran, Hillion, Trégueux, Yffiniac, Binic-Etables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc, Plourhan, Lantic, Saint-Gildas, Le Vieux Bourg, La Harmoye, Lanfains, Quintin, Le Foël, Plaine Haute, Plaintel, Saint-Brandan ;
 - Pour l'eau potable sur les 22 communes suivantes : Langueux, Plédran, Hillion, Trégueux, Yffiniac, Binic-Etables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc, Plourhan, Lantic, Saint-Gildas, Le Vieux Bourg, La Harmoye, Lanfains, Quintin, Le Foël, Plaine Haute, Plaintel, Saint-Brandan, Le Leslay, Saint-Bihy, Le Bodéo.

Les ouvrages d'épuration d'assainissement collectif

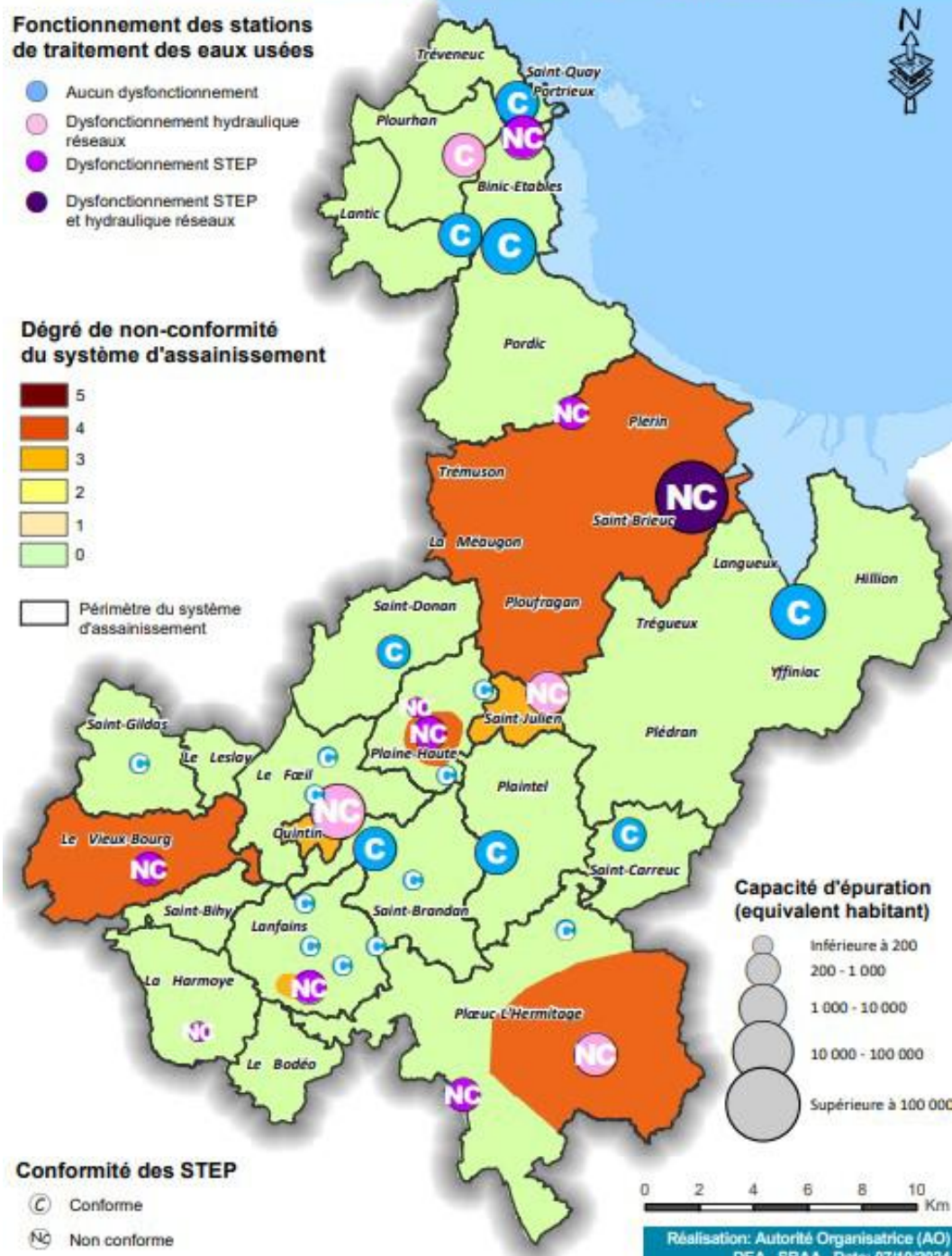
Le territoire communautaire dispose de 35 ouvrages d'épuration, pour une capacité équivalents habitant.



Mode de traitement et dimensionnement des différents ouvrages d'assainissement

Commune	Nom STEP	Traitement	TECU	
Saint-Brieuc	STEP du Légué	Boues activées	140000	REGIE
Saint-Donan	STEP de Saint Donan	Boues activées	800	REGIE
Saint-Julien	STEP de Saint Julien	Boues activées	1800 => 1100 étude incidence	REGIE
Plérin	STEP de Sainte Croix	Lagune	500	REGIE
Plérin	STEP du Sépulcre	Lagune	200	REGIE
Trémuson	STEP des Mines	Filtres à sable	400	REGIE
Ploeuc L'Hermitage	STEP de Pont Aiguillon	Boues activées	6000	REGIE
Ploeuc L'Hermitage	STEP du Pré au Champ	Lagune	800	REGIE
Saint-Carreuc	STEP de Ballande	Boues activées	1150	REGIE
Ploeuc L'Hermitage	STEP de Caribet	Filtre à sable	165	REGIE
Yffiniac / Langueux	STEP de Moulin Héry	Boues activées	84000	DSP EST
Binic	STEP du Chien Noir	Membranaire	16000	DSP NORD
Etables-sur-Mer	STEP du Ponto	Boues activées	5300	DSP NORD
Saint-Quay-Portrieux	STEP de Saint-Quay Portrieux (la ville d'en haut)	Boues activées	8800	DSP NORD
Plourhan	STEP de Plourhan	Lagune + TCCR	1500	DSP NORD
Lantic	STEP de Trévenals	Boues activées	1920	DSP NORD
Plaintel	STEP de Plaintel	Boues activées	2500	DSP SUD
Saint-Brandan	STEP du Grenieux	Boues activées	4500	DSP SUD
Saint-Brandan	STEP du Coudray	Filtres plantés roseaux	150	DSP SUD
Lanfains	STEP du Bourg	Filtres plantés roseaux	300	DSP SUD
Lanfains	STEP du Pas	Lagune	100	DSP SUD
Lanfains	STEP de Carestiemble Pohon	Filtres plantés roseaux	150	DSP SUD
Lanfains	STEP du Haut Roma	Filtres plantés roseaux	170	DSP SUD
Lanfains	STEP de Carestiemble la Doude	Filtre à sable	40	DSP SUD
Plaine Haute	STEP de La Croix	Lagune et filtres plantés	760	DSP SUD
Plaine Haute	STEP de La Porte Es Vinsot	Biofiltres	140	DSP SUD
Plaine Haute	STEP de la Porte morin	Filtre à sable	50	DSP SUD
Plaine Haute	STEP de la touche	Filtre à sable	70	DSP SUD
Vieux Bourg	STEP des près sec	Filtres à sable	270	DSP SUD
Quintin	STEP de Beaudoué	Boues activées	18000	DSP SUD
Le Foell	STEP du Bourg	Filtres à sable	150	DSP SUD
Le Foell	STEP des ruisseaux	Filtres à sable	120	DSP SUD
La Harmoye	STEP du Bourg	Lagune	150	DSP SUD
Saint-Gildas	STEP du Bourg	Boues activées (micro-station)	100	DSP SUD
Saint-Gildas	Microstation	microstation		DSP SUD

Bilan des conformités et non conformités 2024 délivrés par la DDTM



Les réseaux de collecte communautaire

Le réseau de collecte et/ou transfert du service public d'assainissement collectif est constitué (hors branchements) de :

- 29,5 km de réseau unitaire,
- 1 096,98 km de réseau séparatif d'eaux usées,

Soit un linéaire de collecte total de 1 126,48 km.

Le linéaire de réseaux renouvelé en 2023 (13,82 km) est plus important qu'en 2022 (9,89 km). Les taux de renouvellement les plus importants ont été réalisés sur les secteurs en délégation de service public, notamment sur le secteur nord où le patrimoine réseau le nécessite.

L'assainissement non collectif (ANC)

En vertu de la loi NOTRE, les compétences dévolues aux anciens EPCI ont été transférées à Saint-Brieuc Armor Agglomération, avec pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), une entrée en vigueur au 01 janvier 2017. Par délibération DB 122-2017 du 23 mars 2017, le SPANC s'est doté d'un règlement de service modifié par la délibération DB 257-2018 du 20 septembre 2018, et fixe chaque année le montant de ses redevances par délibération du conseil communautaire.

Un rapport annuel est présenté par Saint- Brieuc- Armor- Agglomération et permet d'avoir un suivi du nombre et de l'évolution des installations ANC sur le territoire, de leur conformité et de leur performance sur la base de plusieurs indicateurs.

Le nombre d'installations en ANC indiqué dans le rapport annuel SPAC 2023 est évalué à 9 947 unités sur le territoire de l'agglomération, soit environ 22 377 habitants (env. 14,6 % de la population).

Le contrôle de conformité des installations se décline en un contrôle de conception et d'implantation, et un contrôle de bonne exécution des travaux. Le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération indiqué au rapport annuel SPANC 2023 s'élève à environ 70,47 % selon les données collectées lors du dernier diagnostic de chaque installation.

La gestion intégrée des eaux pluviales, un enjeu d'harmonisation sur le territoire

Saint- Brieuc Armor Agglomération a délibéré en 2021 en faveur de la mise en place d'une nouvelle politique de gestion intégrée des eaux pluviales afin de répondre aux enjeux suivants :

- préserver la biodiversité, améliorer la qualité de l'eau en limitant les pollutions au milieu naturel et en réduisant l'apport d'eaux pluviales aux stations d'épuration,
- favoriser la recharge des nappes,
- s'adapter au changement climatique,
- favoriser la biodiversité et la nature en ville, améliorer le cadre de vie

Dans ce cadre elle a édité en 2023 un guide GIEP (en annexe réglementaire du présent PLUi) dans le but de sensibiliser et accompagner les porteurs de projet dans la mise en place de la GIEP. Ce guide est à présent renforcé par la réglementation GIEP inscrite dans le présent PLUi. Les actions menées dans le cadre de la GIEP ont deux ambitions :

- Atteindre le zéro rejet pour toute nouvelle urbanisation

Qu'il s'agisse d'une extension urbaine ou d'une opération de renouvellement urbain, l'objectif est la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales zéro rejet pour un événement pluvieux majeur, soit une pluie référence de 60 mm. Une pluie de 60 mm correspond approximativement à une pluie centennale d'une durée de 9 à 10 heures. Le choix de cette occurrence exceptionnelle est totalement justifié dans le contexte du dérèglement climatique qui devrait avoir pour conséquence l'augmentation des phénomènes extrêmes (tempêtes, sécheresses).

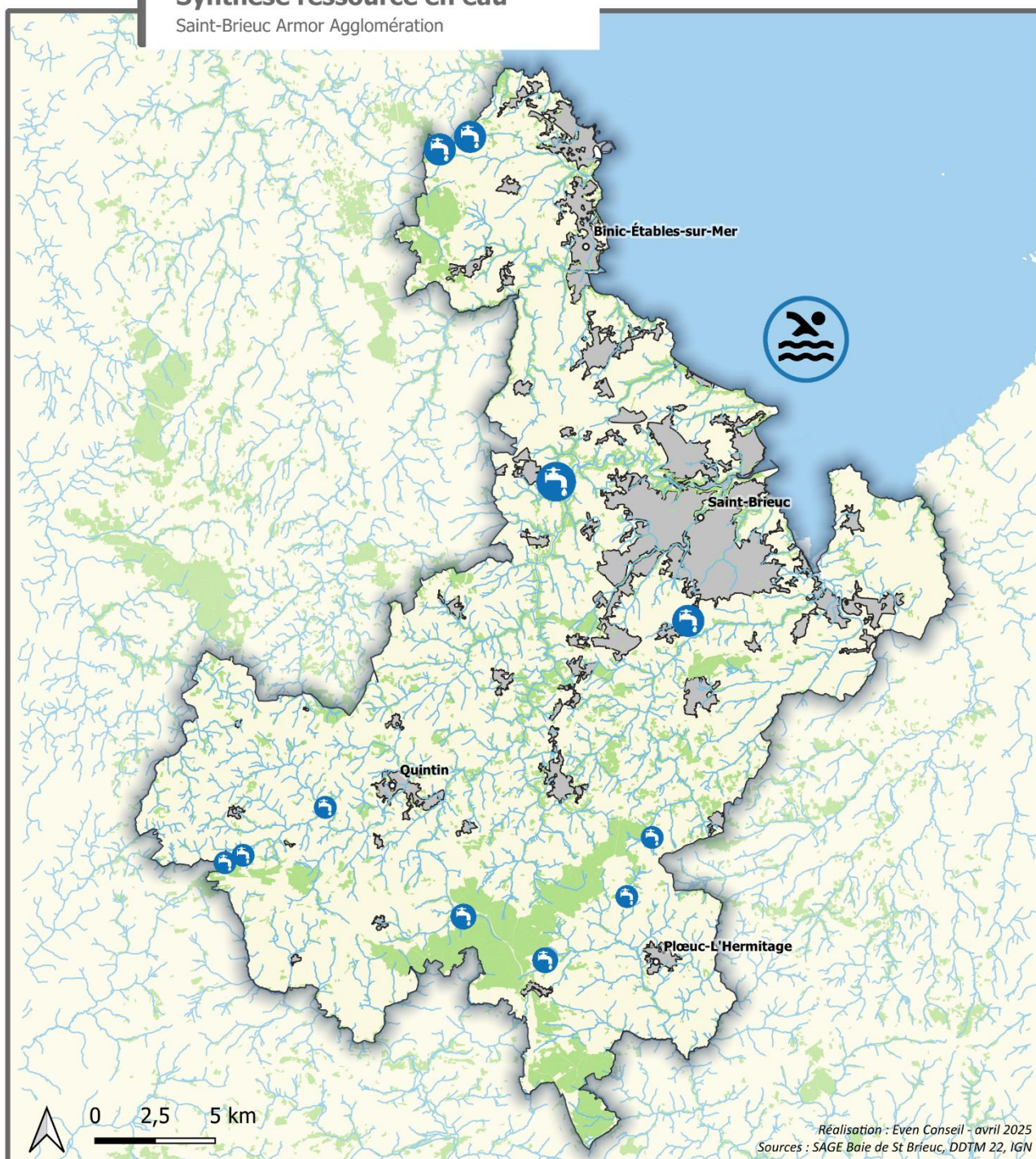
- Déconnexion des eaux pluviales en urbanisation existantes

Au fur et à mesure de la reconstruction de la ville, de la réalisation de projets publics ou privés, pas à pas, quartier par quartier, rue par rue, maison par maison, les études de déconnexion vont permettre d'identifier, sur un bassin versant problématique, le potentiel de dé-raccordement des eaux pluviales, d'orienter la conception des projets de requalification ou d'aménagement en cours, de promouvoir la gestion à la parcelle et, d'une façon générale, d'accompagner tous les acteurs de l'acte de construire sur un nouveau modèle de conception.

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir

Synthèse ressource en eau

Saint-Brieuc Armor Agglomération



La poursuite de l'amélioration de la qualité de l'eau

— Une qualité des eaux brutes des cours d'eau à préserver



Des captages d'eau potable à protéger

Des usages dépendants de l'eau à satisfaire



Une qualité des eaux de baignade et conchylicoles à maintenir

Une gestion des ruissellements urbains à entreprendre

■ Une connaissance des eaux pluviales à améliorer

Enjeux :

- Poursuite de l'amélioration de la qualité de l'eau
- Prise en compte des enjeux sociaux et économiques liés aux usages de la ressource en eau
- Maintien des éléments et espaces naturels jouant un rôle dans l'épuration des eaux et la gestion des ruissellements en milieu agro-naturel et urbain (haies, zones humides ...)
- Protection des périmètres de captages d'eau potable
- Protection des zones humides
- Adéquation entre capacité de traitement des eaux usées (ouvrages, réseaux, rejets), sensibilité du milieu récepteur et objectif démographique
- Maîtrise et limitation des prélèvements d'eau et de la consommation d'eau potable
- Limitation du risque de pollution lié à l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées
- Elaboration d'un schéma directeur a directeur des eaux usées.

Analyse socio-économique

Le PLUi s'inscrit dans le prolongement des enjeux mis en évidence lors des documents adoptés récemment par l'Agglomération dont le PLH, le PDU ou le projet de territoire :

Le renforcement de l'armature territoriale :

- La valorisation du réseau de vallées denses, dont Le Gouët est la colonne vertébrale, offre un accès immédiat à un patrimoine naturel et bâti de grande qualité : bourgs, manoirs, port, fermes, bocage, estuaire, falaise, plage, ... Ce réseau doit retrouver sa place traditionnelle dans la construction du territoire, dans la structuration du développement territorial et de l'attractivité de l'Agglomération
- Le renforcement du positionnement de la ville de Saint Brieuc dans le système territorial breton constitué de villes moyennes attractives, grâce à sa situation géographique (rural, littoral, etc.), à ses offres résidentielles (équipements, services, transports, logements, etc.) et ses fonctions urbaines renforcées.

Développement urbain :

- La poursuite du processus de redynamisation des centres et une nécessaire généralisation des actions entreprises
- Le renouvellement urbain est une alternative urbaine indispensable au modèle actuel et passé qui a un fort impact sur le foncier agricole et naturel notamment.
- La poursuite des actions et programmes engagés : Nouvelle gare, Pôle d'échanges multimodal, Transport Est-Ouest, Bretagne Grande Vitesse, Boucle énergétique locale, nouvelle usine de l'eau, Grand Brézillet, Grand Légué, Parc Eolien Off-Shore en Baie de Saint-Brieuc, Conservatoire du Littoral, Plan Paysage, PCAET, etc.
- La construction d'une culture intercommunale de l'urbanisme partagée et cohérente
- La poursuite des actions en faveur de la transition énergétique

Développement territorial :

- La préservation de la ceinture agricole de Saint Brieuc et le confortement de sa dimension « nourricière » : projet alimentaire local, valorisation des produits agricoles locaux, etc. en lien avec l'ensemble des règles d'urbanisme mises en œuvre pour protéger les outils agricoles
- Les opportunités nouvelles de développement offertes par la Ligne LGV
- La grande diversité du territoire (urbain, littoral et rural) => « coût de vie global compétitif » dans un cadre de vie qualitatif (littoral, patrimoine, vallée, etc.) mais une faible capitalisation (exemple des vallées)
- L'augmentation constante de la population étudiante doit représenter une opportunité démographique majeure pour le territoire : allier formation et tissu économique local et proposer également des offres résidentielles adaptées (logement / services / équipements, etc.) en capacité de « fidéliser » cette population (un fort déficit global des 20-30 ans – solde migratoire déficitaire sur cette tranche d'âge)

STRUCTURATION TERRITORIALE

Quelques définitions (selon l'INSEE)

Bassin de vie :

Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Zonage d'emplois :

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Structuration territoriale :

Il s'agit de schématiser sur un territoire la hiérarchisation et l'organisation des communes ainsi que de leur aire d'influence. La structuration territoriale permet de comprendre le fonctionnement d'un territoire.

Zonage en aire d'attraction des villes :

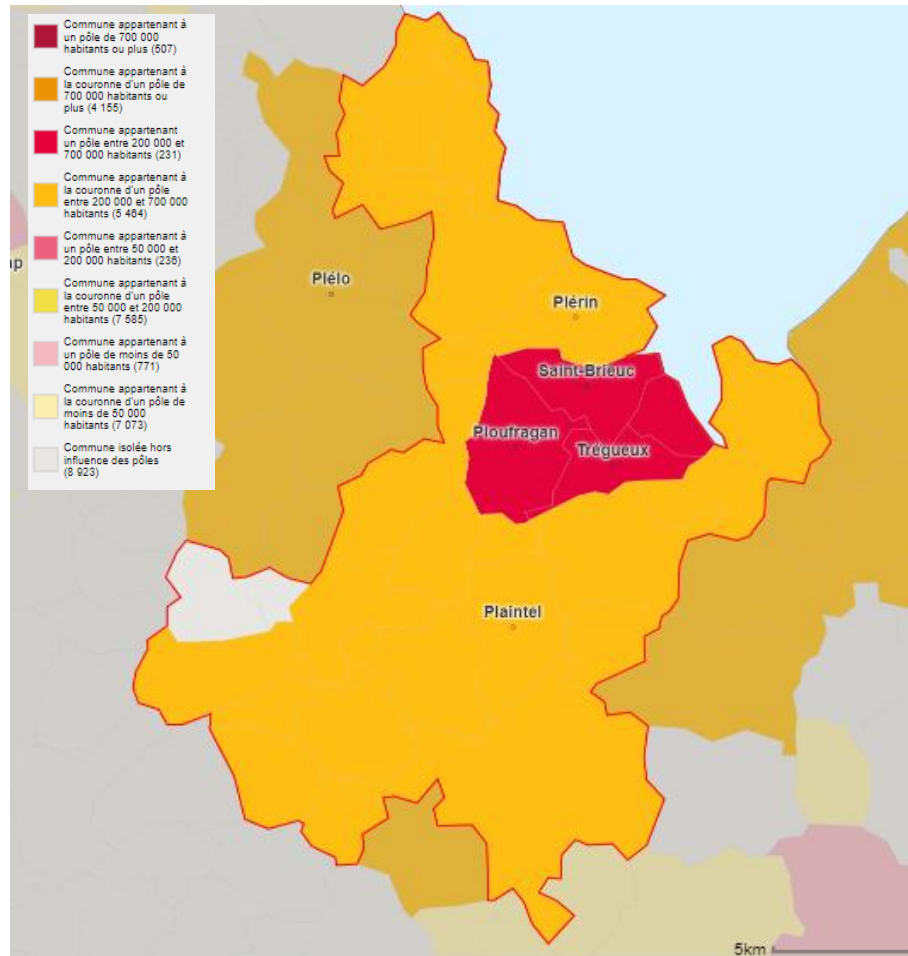
L'aire d'attraction d'une ville, est une mesure développée par l'INSEE et qui succède au zonage des aires urbaines de 2010. L'INSEE définit les aires d'attraction d'une ville comme « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes ». Cette influence est déterminée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Une aire, est constituée d'un pôle et d'une couronne. Pour déterminer les pôles l'INSEE se base sur des « critères de densité et de population active, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction ».

Quant à la couronne de l'aire elle est constituée des communes qui envoient au moins 15% de leurs actifs travailler dans le pôle.

Pôle urbain :

Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 5000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

Le positionnement de Saint-Brieuc Armor Agglomération



Typologie des aires d'attractions des villes de 2020 (source : INSEE, Observatoire des territoires)

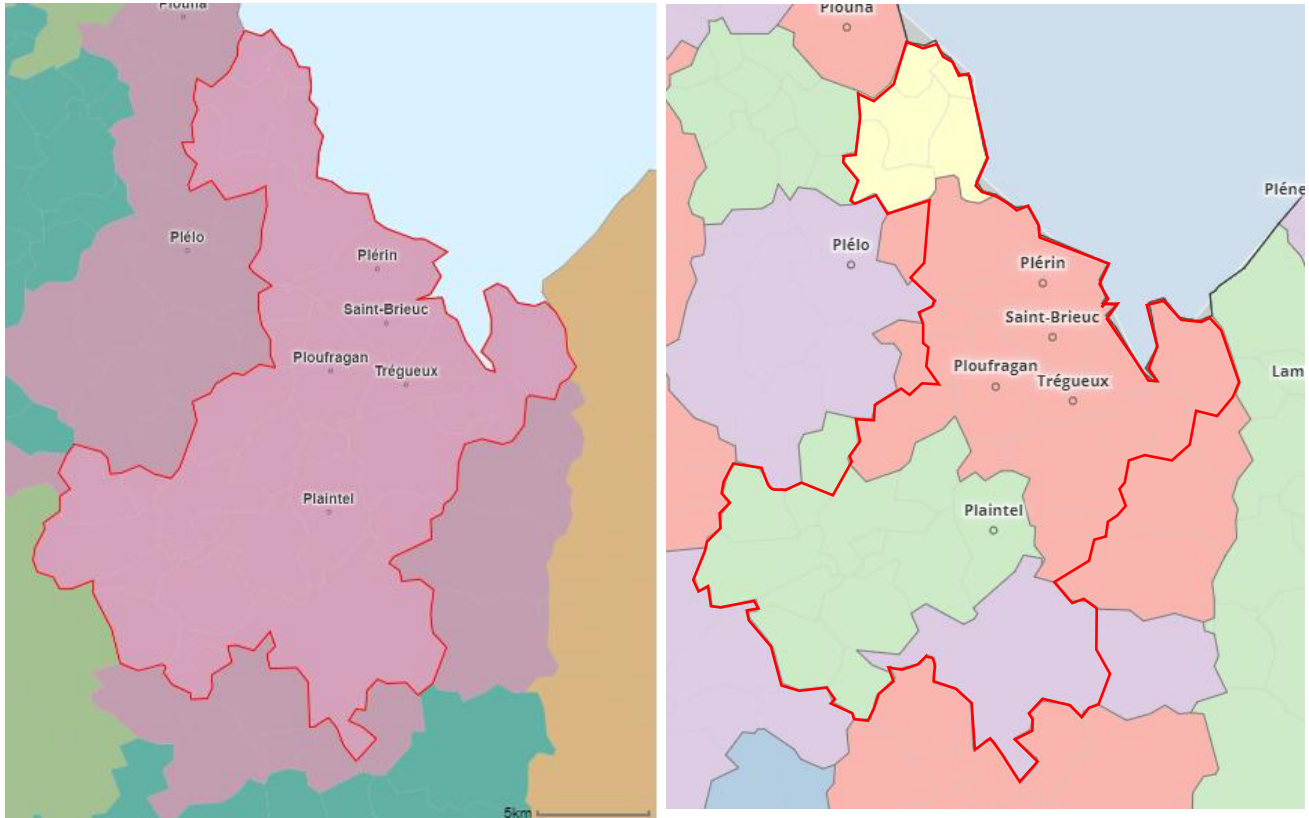
Tendances :

- Le pôle urbain de Saint-Brieuc est composé de quatre communes : Saint-Brieuc, Ploufragan, Trégueux et Langueux et il est structuré autour de la RN12, de la RD 700 et de la voie ferrée ;
- Les autres communes du territoire composent la couronne, du pôle urbain de Saint-Brieuc, c'est-à-dire qu'une grande partie des actifs travaillent au sein du pôle urbain, les habitants sont au quotidien fortement influencés par ce pôle (achats, services, etc.) ;
- Des communes en dehors de l'agglomération qui sont polarisées aussi par le pôle urbain de Saint-Brieuc ;
- Quelques communes à l'ouest du territoire sont identifiées comme des communes « isolées hors influence des pôles ».
- Un zonage qui masque la réalité rurale des communes situées au sud de l'agglomération.

Enjeux :

- Un territoire à dominante urbaine composé d'un pôle urbain, de couronnes périurbaines mais aussi de communes rurales, hors influence des pôles mais qui restent soumises à une pression urbaine ;
- Les infrastructures routières et ferroviaires participent à la dilatation de l'influence du pôle urbain de Saint-Brieuc tant vers le sud grâce à la RD 700 que vers les intercommunalités voisines grâce à la RN 12 (notamment vers Leff Armor Communauté) ;
- Un territoire marqué par trois types de dynamiques : urbaines, périurbaines et rurales.
- Une rétraction de l'aire d'attraction du pôle urbain à anticiper (cf aire urbaine de 2010 de l'Insee 2012) qui va accroître les différences territoriales.

Zonage d'emplois



Etendue de la zone d'emploi de Saint-Brieuc (à gauche) et bassins de vie dans l'agglomération de Saint-Brieuc (carte de droite) (source : INSEE, Observatoire des territoires)

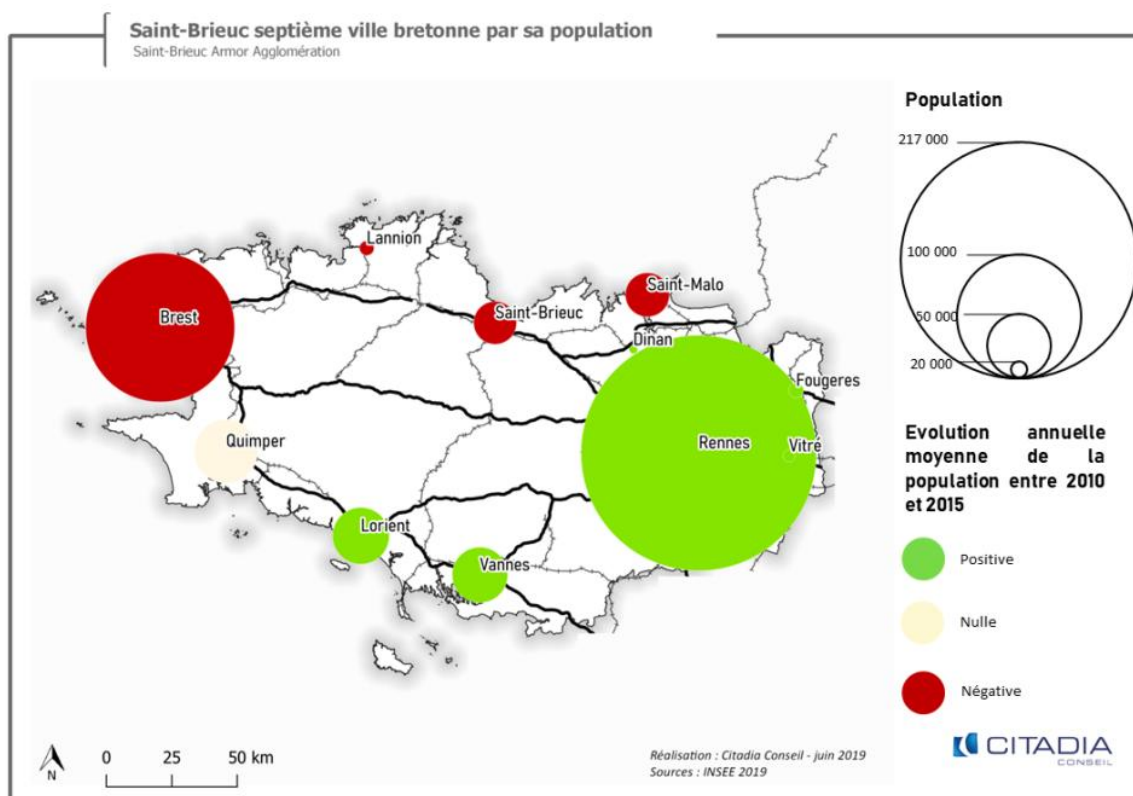
Tendances :

- 4 bassins de vie sur le territoire dont certains dépassent les limites de l'intercommunalité, 58 communes dans la zone d'emploi de Saint-Brieuc ;
- 1 bassin d'emploi : 188 571 habitants dans le bassin d'emploi de Saint-Brieuc en 2020 ;
- 75 949 emplois en 2020.

Enjeux :

- Assoir le positionnement et le rôle de la ville centre : Bassin de vie / Bassin d'emploi ;
- Conforter le bassin d'emploi constitue un enjeu majeur de l'agglomération de Saint-Brieuc ;
- Gérer les flux et échanges quotidiens avec les EPCI voisins particulièrement ceux de Lamballe Terre et Mer et Leff Armor Communauté (SCoT du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc arrêté en décembre 2023) ;
- Travailler la cohérence et la complémentarité des bassins de vie de l'agglomération pour « faire sens », « faire projet », « trouver du lien » et limiter les dichotomies notamment (nord/sud).

Saint-Brieuc, une ville moyenne avec des fragilités



- 7ème ville bretonne, en termes de nombre d'habitants, avec 44 166 habitants en 2020. Saint-Brieuc Armor Agglomération totalise 152 860 habitants et est la 5ème intercommunalité bretonne.
- Une baisse de la population à Saint-Brieuc sur la période 2014-2020 avec un taux annuel moyen d'évolution de la population de -0,4%, taux le plus élevé parmi les communes de plus de 15 000 habitants. La baisse du nombre d'habitants s'explique d'une part par un solde naturel négatif (-0,2% par an en moyenne sur la période 2014-2020) mais également par un solde migratoire négatif (-0,2% par an en moyenne sur la période 2014-2020). Une partie de ces habitants partent notamment vers les communes périphériques voisines, qui elles gagnent des habitants.
- Un positionnement sur l'axe routier RN12 et sur l'axe ferroviaire reliant Brest à Rennes.
- Une baisse du nombre d'emplois entre 2009 et 2020. 3 587 emplois supprimés, soit -11,7%, la plus forte baisse parmi les villes bretonnes de plus de 15 000 habitants. Une baisse du nombre d'emplois notamment dans le secteur des commerces et de l'industrie.
- Une baisse qui ne touche pas que Saint-Brieuc, Lorient et Lannion par exemple perdent aussi des emplois mais dans une plus faible proportion.
- 6ème ville bretonne, en termes d'emplois, avec 27 042 emplois en 2020.

Tendances :

- Saint-Brieuc est une ville qui compte dans l'armature urbaine régionale puisqu'elle est la 6ème ville bretonne concernant le nombre d'emplois et 7ème pour le nombre d'habitants.
- Une baisse de la population qui suit la tendance d'autres villes bretonnes mais Saint-Brieuc connaît une baisse plus importante parmi les villes bretonnes de plus de 15 000 habitants.
- Le nombre d'emplois est en diminution sur la période 2009-2020. Cette baisse est plus prononcée que celle connue par d'autres villes bretonnes.

Des équipements et services concentrés au sein de la polarité centrale de Saint-Brieuc

Une concentration des services dans le pôle urbain...

- De nombreux lycées dans Saint-Brieuc et sur les communes alentours.
- Une antenne des universités de Rennes 1 et Rennes 2 et un Institut Universitaire Technologique.
- Une concentration plus importante de services de santé : médecin, dermatologue, kinésithérapeute, ophtalmologue, neurologue...
- Le Centre Hospitalier de Saint-Brieuc
- Caisse Allocation Familiale, Pôle emploi, préfecture, DDTM, chambres consulaires
- Le siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération
- Des zones commerciales nombreuses avec de nombreuses enseignes motrices.
- Des espaces de loisirs et culturels : cinéma, théâtre, musée

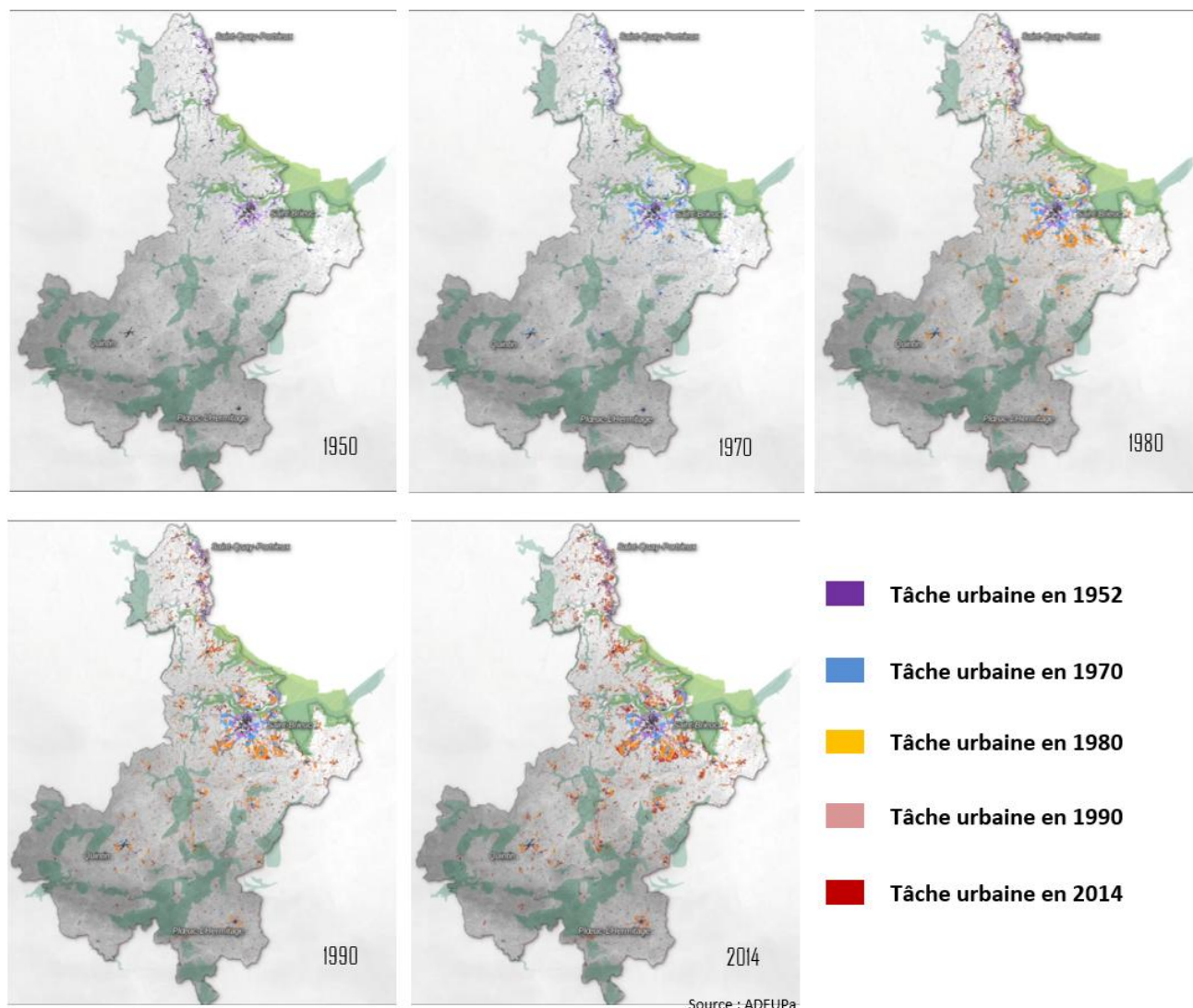
...mais une partie en-dehors du centre-ville de Saint-Brieuc

- Le pôle universitaire, constitué de l'antenne Rennes 1 et 2, l'Institut Universitaire et Technologique et l'Institut de Formation aux professions de Santé se situe en périphérie du centre-ville
- Le centre hospitalier de Saint-Brieuc se situe à l'extérieur du centre-ville, près de Trégueux. L'installation d'une clinique privée délocalisée à Plérin.
- Caisse Allocation Familiale à Ploufragan, pôle tertiaire Eleusis et la chambre d'agriculture à Plérin, les agences pôle emploi sont situées dans les quartiers périphériques de Saint-Brieuc.
- 6 zones commerciales dans les communes limitrophes à Saint-Brieuc et Saint-Brieuc comptent une seule zone commerciale.
- 5 cinémas sur l'agglomération, 1 sur Saint-Brieuc et multiplexe cinéma à Trégueux.
- Une concentration importante de médecins aussi sur le reste de l'agglomération. La moyenne est de 8,3 médecins pour 10 000 habitants dans l'agglomération contre 7,7 à l'échelle de département.

Un étalement de la tâche urbaine significative

Un développement urbain important en périphérie de Saint-Brieuc et sur la frange littorale

- La périurbanisation, phénomène national, a été importante sur SBAA. Les communes limitrophes de Saint-Brieuc ont connu un fort développement urbain et démographique dans les années 70 à 90. De même, les communes littorales, avec l'essor du tourisme et l'attrait des paysages littoraux, ont généré un mitage de zones agricoles ou naturelles au profit de l'expansion de la tâche urbaine.
- Au contraire, la commune centre de Saint-Brieuc a perdu en population et en attractivité. Le désir de maison pavillonnaire, difficilement réalisable en ville par le manque de foncier et le coût de celui-ci ont limité le développement de la ville centre.



Une extension du tissu urbain plus limitée dans la partie sud du territoire

- L'éloignement vis-à-vis du pôle urbain de Saint-Brieuc implique une attractivité moins importante. Les communes, plus rurales que celles du nord ont ainsi sauvé leur caractère rural.
- Les communes du sud-ouest du territoire sont celles qui ont connu une augmentation moins importante de leur tissu urbain et garder une organisation spatiale caractéristique de la Bretagne.

L'armature territoriale

L'armature territoriale consiste à définir un ensemble hiérarchisé des pôles urbains à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Cette armature sera le support pour le développement futur de l'intercommunalité.

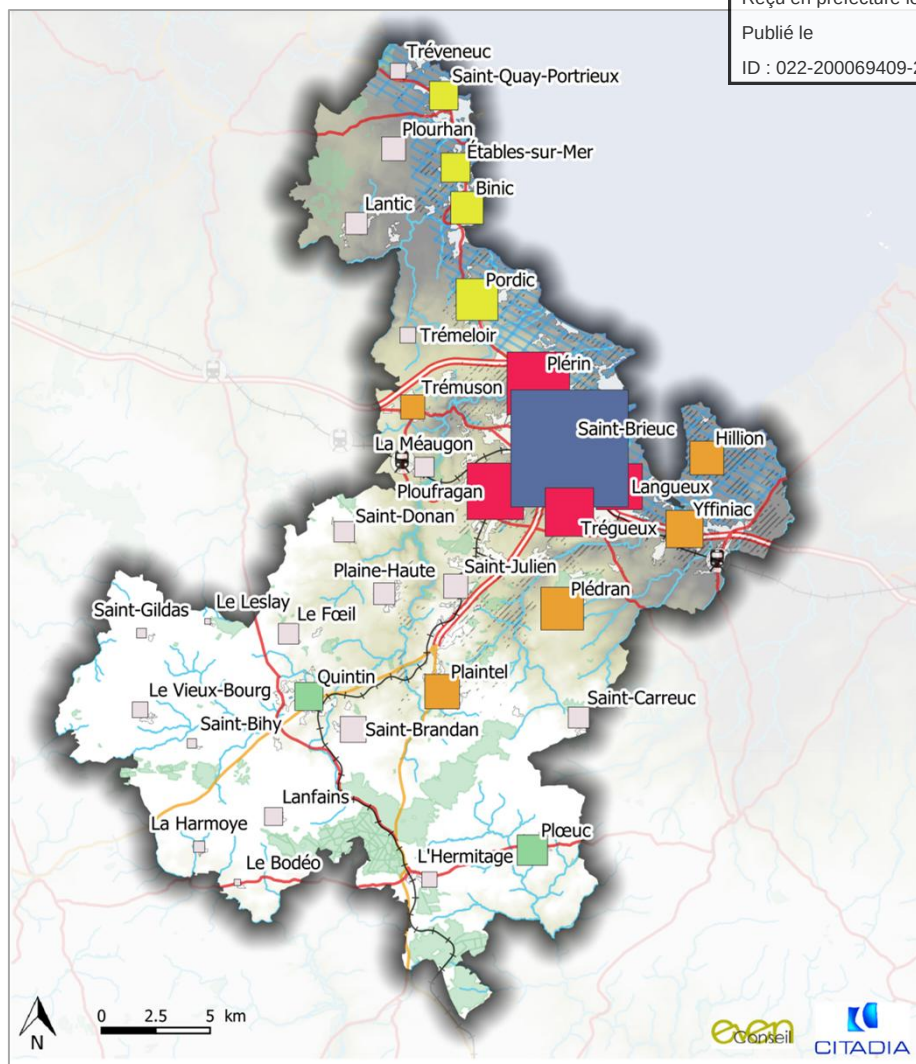
L'armature territoriale, se définit comme :

- Une approche de la « grande » planification urbaine
- Une schématisation (carte) de l'organisation structurée d'un territoire
- Une identification en « pôle » de certaines ou de toutes les communes d'un territoire
- Une définition commune (technique/politique) des rôles de chaque commune (économique, touristique, etc.)
- Un fonctionnement territorial : complémentarité, dépendance, attraction, etc.
- Une lisibilité donnée aux acteurs et partenaires

En somme, l'armature est « le cœur » d'un projet politique.

Les critères d'identification des pôles sont les suivants :

- Poids de population ;
- Evolution démographique ;
- Indice de construction ;
- La desserte en TC : lignes urbaines, gare, échangeur, etc. ;
- Offres en équipements et services ;
- Zone d'activité économique ;
- Indice de concentration d'emploi.



Pôle urbain principal de Saint-Brieuc :

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

Pôle urbain :

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

Pôle relais et pôle intermédiaire du cœur d'Agglomération :

- Fonctions territoriales intermédiaires (équipements de gamme intermédiaire, zones d'activités d'envergure, dimension commerciale, etc.)
- Des dynamiques contrastées : Attractivité économique et attractivité résidentielle, toutefois pour certaines communes : attractivité résidentielle > attractivité économique (périurbanisation, une relation moins bilatérale)
- La distinction entre pôle relais et pôle intermédiaire réside dans la densité de l'offre d'équipements et services ainsi que celle de l'emploi

Pôle de bassin de vie :

- - Concentrent des fonctions territoriales et intermédiaires
- Rayonnent et structurent à l'échelle de leur bassin de vie et au-delà



Pôle de vie locale :

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

- Des fonctionnements locaux étroits entre certains pôles, pour la plupart ils sont « en conurbation » (tissus urbanisés contigus dépassant les limites administratives)
- Une frange littorale qui influence fortement la structuration territoriale : majorité de pôles urbains et pôles relais.
- Communes déléguées

DEMOGRAPHIE

Quelques définitions (selon l'INSEE)

Solde naturel :

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Solde migratoire :

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Indice de jeunesse :

Le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus (observatoire des territoires). Plus l'indice est élevé (supérieur à 1) plus le territoire est « jeune ».

Ménage :

Désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Les grandes tendances démographiques en quelques mots

Un ralentissement des dynamiques naturelles et migratoires concernait auparavant la ville centre et certaines communes rurales du sud du territoire mais elle tend à se généraliser ces dernières années à l'ensemble du territoire. Cela a pour effet d'accentuer les disparités démographiques entre les communes (vieillesse de la population, baisse de la taille des ménages, etc.).

L'attractivité résidentielle de la ville centre est fragile et atypique à l'échelle de l'Agglomération en raison des caractéristiques de son parc de logements (petits logements, concentration de LLS, etc.). L'offre résidentielle a ainsi des effets directs sur les dynamiques démographiques puisque la ville centre concentre par exemple la part la plus importante de petits ménages, de ménages âgés ou encore de ménages précaires. Son poids démographique a diminué ces dernières années au profit des communes périurbaines.

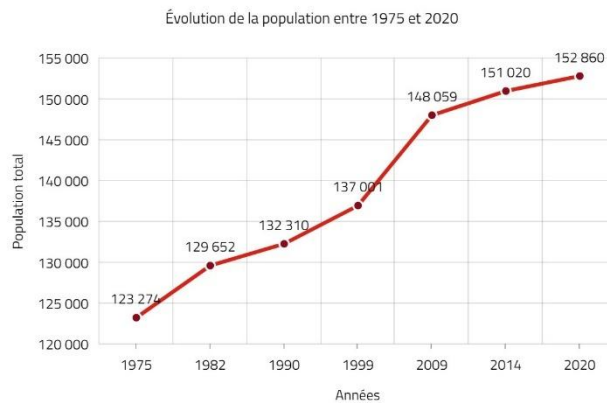
La croissance démographique se poursuit avec comme principal moteur l'apport de nouvelles populations depuis les années 90. Le solde migratoire annuel était de 0,3% entre 2014 et 2020. Toutefois, cette croissance démographique est moins importante qu'à l'échelle de la région Bretagne, signe d'un déficit progressif de l'attractivité résidentielle de l'Agglomération. De plus, cette dynamique démographique est en baisse avec une diminution du solde migratoire.

L'offre résidentielle (confère partie sur l'habitat) a accentué les déséquilibres démographiques de l'Agglomération. Le développement de l'habitat en périphérie et le prix de celui-ci a eu pour conséquence de limiter le développement de la ville centre contrairement aux communes périphériques.

Une poursuite de la baisse de la taille des ménages (comme à l'échelle régionale et à l'échelle nationale) en raison principalement du profil des nouveaux arrivants ainsi que du vieillissement de la population.

Des profils de ménages très contrastés sur le territoire (taille, revenus, âge moyen, etc.) : cette répartition inégale pourrait à l'avenir peser sur l'attractivité territoriale de l'Agglomération.

Une population en hausse sur le territoire...

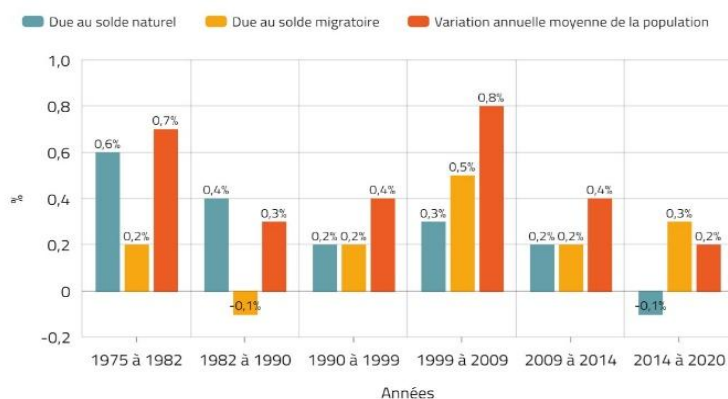


Chiffres clés :

- 152 860 habitants en 2020, dont 44 160 habitants dans la ville de Saint-Brieuc.
- + 24 % d'augmentation de la population entre 1975 et 2020 (soit + 0,5% par an).
 - + 14,9 % Côtes d'Armor (soit + 0,3% par an).
 - + 30 % Bretagne (soit + 0,7% par an).
- +1,2 % sur la période 2014-2020.
 - + 1 % Côtes d'Armor.
 - + 3 % Bretagne.
- Une population qui a augmenté plus vite que celle des Côtes d'Armor mais moins que la Bretagne depuis 1975.
- Un ralentissement de la dynamique démographique comparée à celle de la Région Bretagne depuis 2014.
- Un territoire attractif à l'échelle des Côtes d'Armor.

...grâce au solde naturel et au solde migratoire

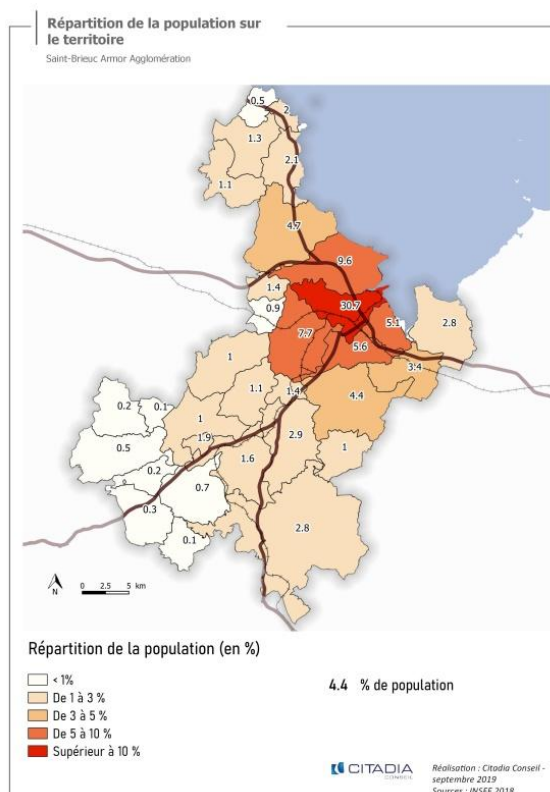
Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020



Chiffres clés :

- Diminution de 0,1% du solde naturel entre 2014 et 2020.
 - - 0,3 % Côtes d'Armor
 - 0 % Bretagne
- + 0,3 % solde migratoire entre 2014 et 2020
 - + 0,5 % Côtes d'Armor
 - + 0,5 % Bretagne

Une concentration de la population autour de Saint-Brieuc



Répartition des habitants par secteur géographique

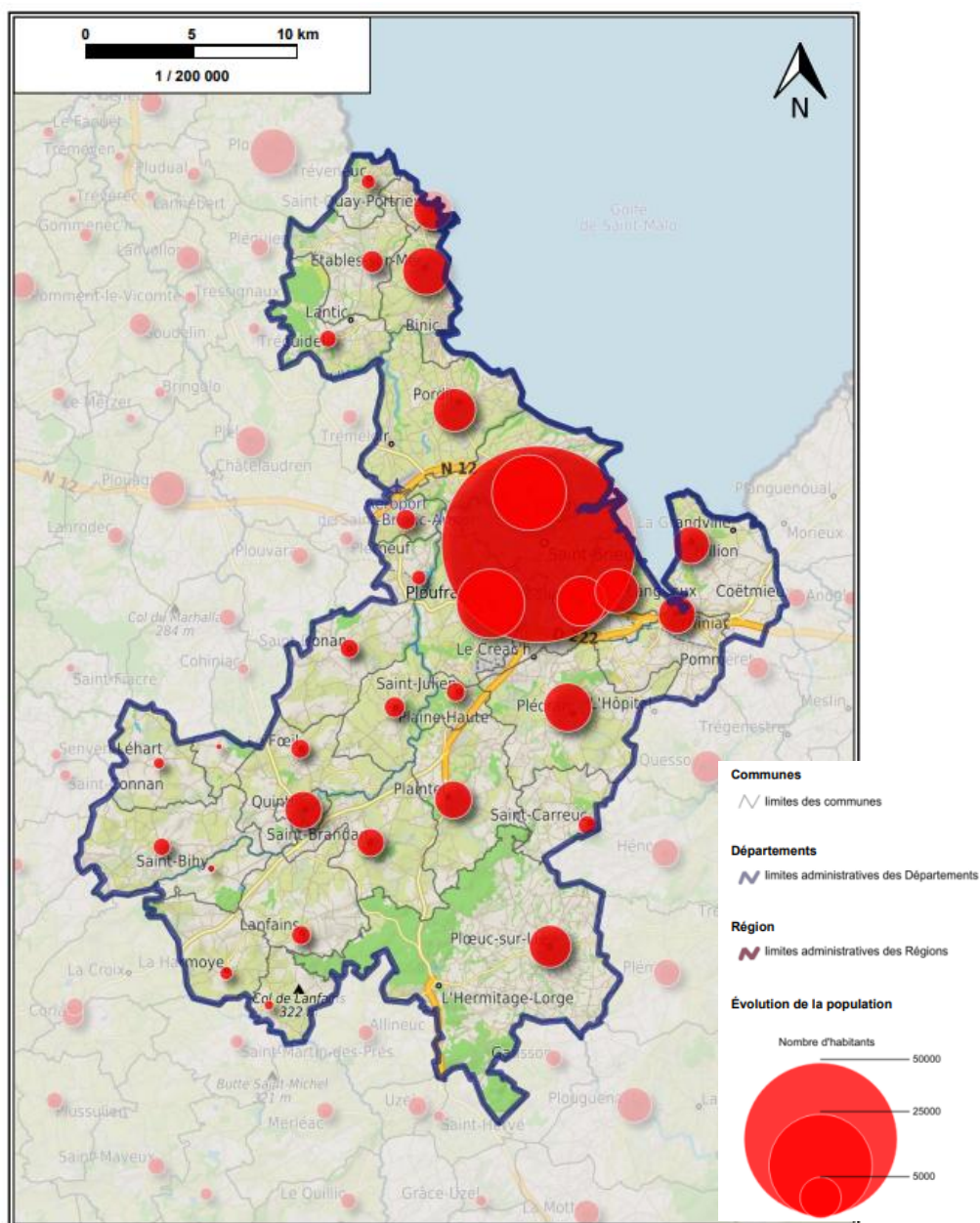


● Saint-Brieuc ● Première couronne* ● Autres communes

*Plérin, Ploufragan, Tréguen et Languen

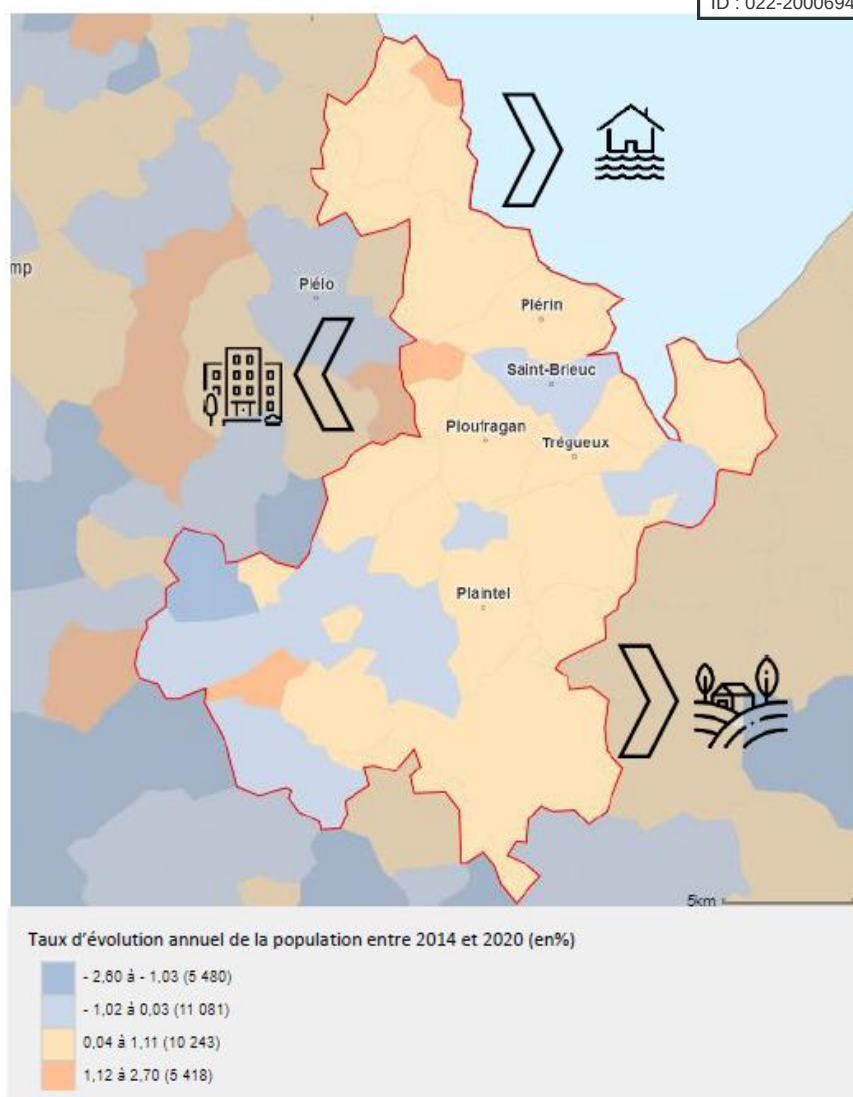
Chiffres clés :

- 75% de la population se concentre le nord du territoire.
- La ville de Saint-Brieuc, concentre à elle seule 44 166 habitants
- Une concentration de plus petits ménages sur la ville centre



Population de l'agglomération en 2020 (source : Insee)

De fortes disparités démographiques



Taux d'évolution annuel de la population (%) entre 2014-2020 (sources : INSEE, observatoire des territoires)

Tendances :

- Une ville centre qui perd des habitants depuis plusieurs années, mais la mise en œuvre d'une politique de la ville sur les quartiers prioritaires et d'une politique de revitalisation urbaine axée sur le centre-ville, devraient être en faveur d'un renouveau démographique (nombreux projets de revitalisation urbaine, comme le programme de renouvellement urbain du quartier de Balzac).
- Une forte augmentation de la population le long des infrastructures routières, notamment dans les communes situées le long des axes RN 12, RD 700 et RD 786.

Une dynamique de croissance démographique mais qui se fragilise pour certaines communes :

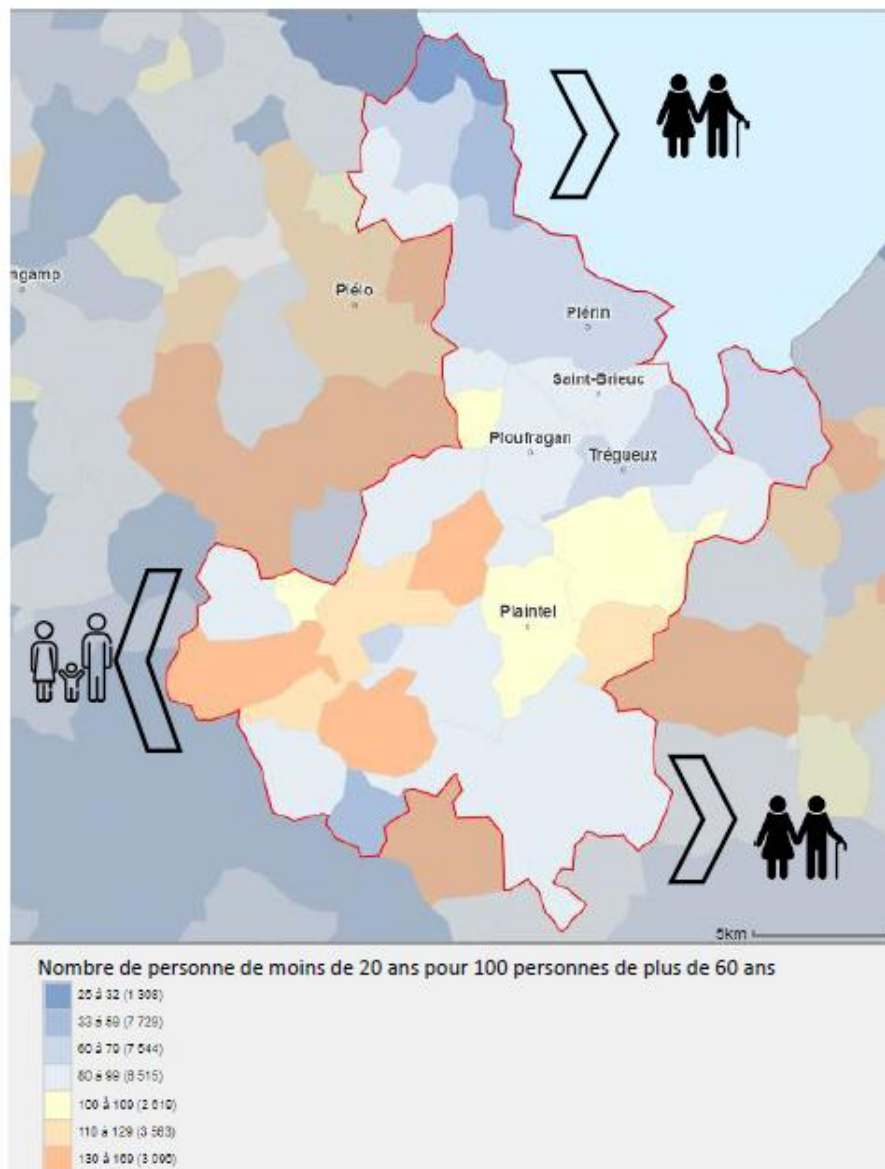
- Les communes en périphérie immédiate de Saint-Brieuc constatent une poursuite de leur croissance démographique mais à un rythme bien moins soutenu que dans les années 2000. Un vieillissement de la population est en cours sur ces communes.
- Des communes situées au sud du territoire sont marquées par un déficit d'attractivité qui se renforce ces dernières années.

Communes ayant un solde migratoire négatif (ou nul) et un solde naturel positif	Communes ayant un solde migratoire négatif (ou nul) et un solde naturel négatif (ou nul)	Communes ayant un solde migratoire positif et un solde naturel positif	Communes ayant un solde migratoire positif et un solde naturel négatif (ou nul)
Lanfains, Le Foeil, Le Leslay, Le Vieux-Bourg, Ploufragan, Saint-Brandan, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Julien, Yffiniac	La Harmoye, Le Bodéo, Saint-Brieuc, Saint-Gildas	Langueux, Lantic, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Saint-Bihy, Trégueux	Binic-Etables-sur-Mer, Hillion, La Méaugon, Plérin, Plœuc-L'Hermitage, Plourhan, Pordic, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Trémuson, Tréveneuc,

Tendances :

- Des communes attractives avec un solde migratoire et un solde naturel positifs. Ces communes sont situées près des principaux axes routiers.
- Des communes attractives mais dont le solde naturel est négatif. Ces communes sont situées près du littoral où l'âge moyen de la population est supérieur aux autres communes du territoire. La commune de Quintin présente un solde naturel négatif en raison de la concentration de ménages de petites tailles composés de personne seule ou de couple sans enfant.
- Des communes en déficit d'attractivité avec un solde migratoire et un solde naturel négatifs. Seules les communes de La Harmoye, Le Bodéo, Saint-Gildas et Saint-Brieuc sont concernées par cette dynamique démographique.
- Des communes qui présentent une plus faible attractivité et qui maintiennent leur croissance démographique grâce à un solde naturel positif. Ces communes rurales se trouvent au sud du territoire.

Un secteur central plutôt jeune en lien avec le solde migratoire



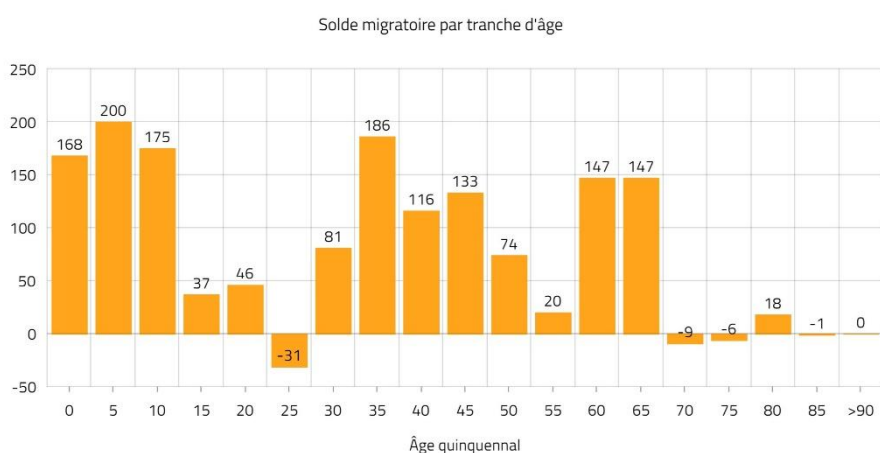
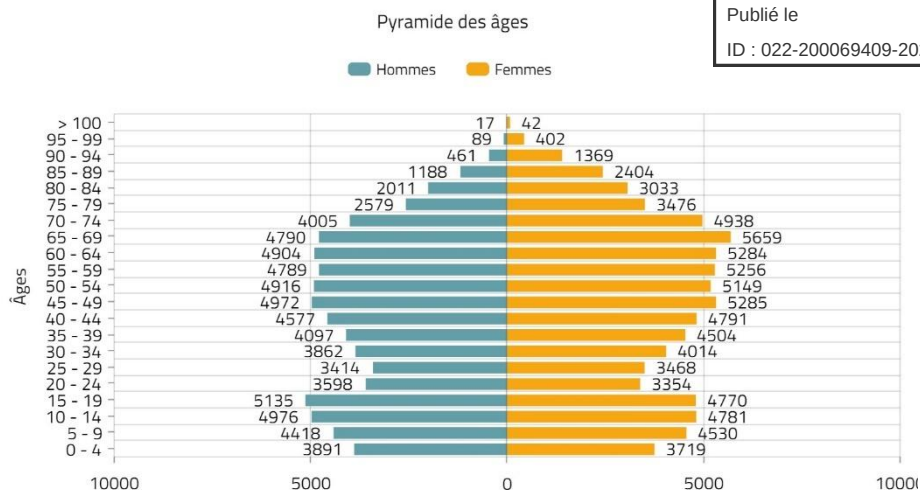
Indice jeunesse en 2020 (sources : INSEE, observatoire des territoires)

Chiffres clés :

- 0,81 correspond à l'indice de jeunesse plus élevé qu'au plan départemental et moins qu'au plan régional (0,84)
- 72 008 ménages composent ainsi le territoire dont près de 40 % sont des ménages d'une personne et 21,8 % des couples avec un moins un enfant.

Tendances :

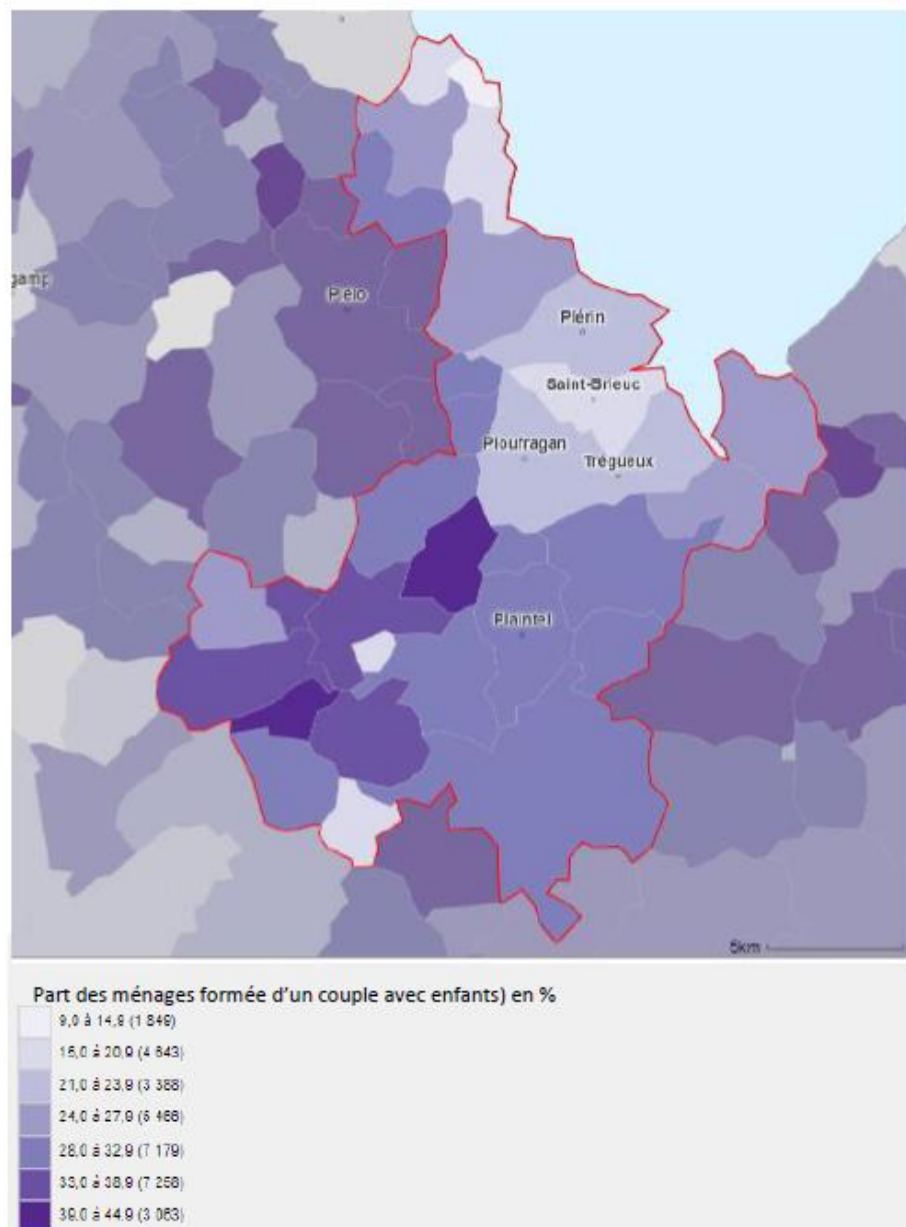
- Un secteur nord et sud avec une population plus âgée. Au nord (partie littorale), un prix du foncier élevé rendant plus difficile l'installation de jeunes ménages ou de familles. Le pôle urbain concentre des établissements à destination des personnes âgées. Au sud du territoire, ce vieillissement s'explique par l'éloignement des pôles d'emploi du territoire.
- Un secteur central, composé de communes périurbaines, dans lequel la proportion de ménages plus jeunes et de familles est plus importante. Le coût du foncier est plus faible et le marché immobilier plus accessible. Les besoins des ménages sont également satisfaits (grands logements, équipements et services, etc.).



Chiffres clés :

- Quasiment un quart de la population a moins de 20 ans et un tiers de plus de 60 ans.
- Tous les ans, le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération gagne des habitants. Cependant, la ville centre de Saint-Brieuc en perd des habitants (environ 400 habitants par an qui quittent la ville centre, principalement des jeunes entre 25 et 35 ans).
- Mais le territoire compte 6 000 étudiants à la rentrée universitaire 2022-2023. Un chiffre en constante augmentation.

Profil des ménages et ses évolutions

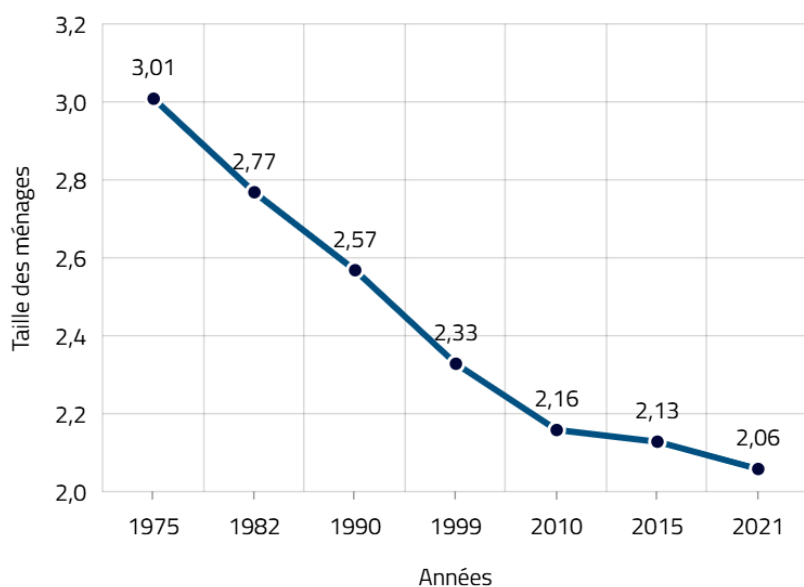


Part des ménages formée d'un couple avec enfant(s) (en pourcentage) en 2020 (sources : INSEE, Observatoire des territoires)

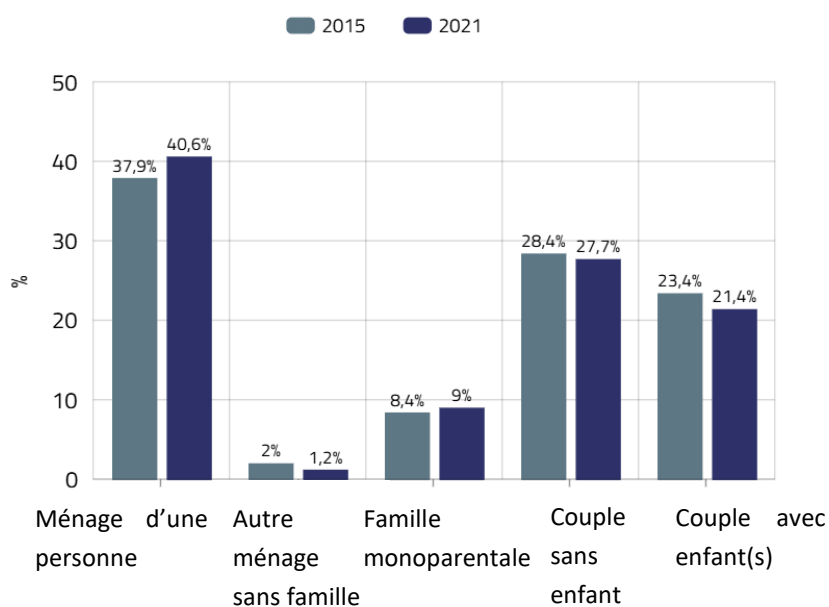
Chiffres clés :

- 2,07 personnes par ménage en 2020 contre plus de 3 en 1975.
- 40% des ménages composés d'une seule personne. Une concentration importante de ces ménages à Saint-Brieuc, 42 % en 2020.
- Saint-Brieuc, Binic-Etables-sur-Mer et Saint-Quay-Portrieux ont une part de ménages avec enfants la plus faible du territoire, en raison de la taille des logements ou du prix du foncier.
- Des communes sud du territoire avec plus de 25% des ménages ayant au moins un enfant.

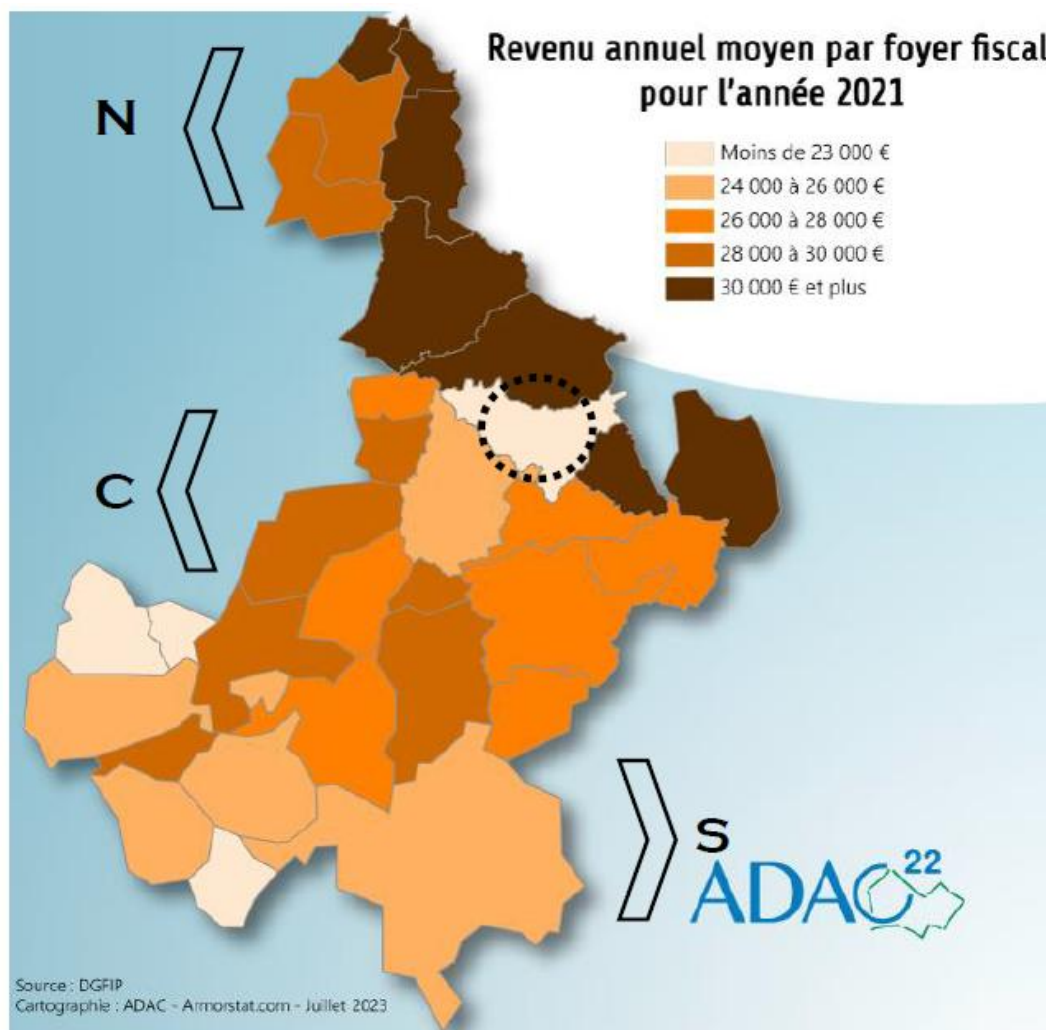
Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2021



Évolution de la composition des ménages entre 2015 et 2021



Des disparités de revenus sur le territoire



Revenu annuel moyen par foyer fiscal en 2021 (source : Armorstad)

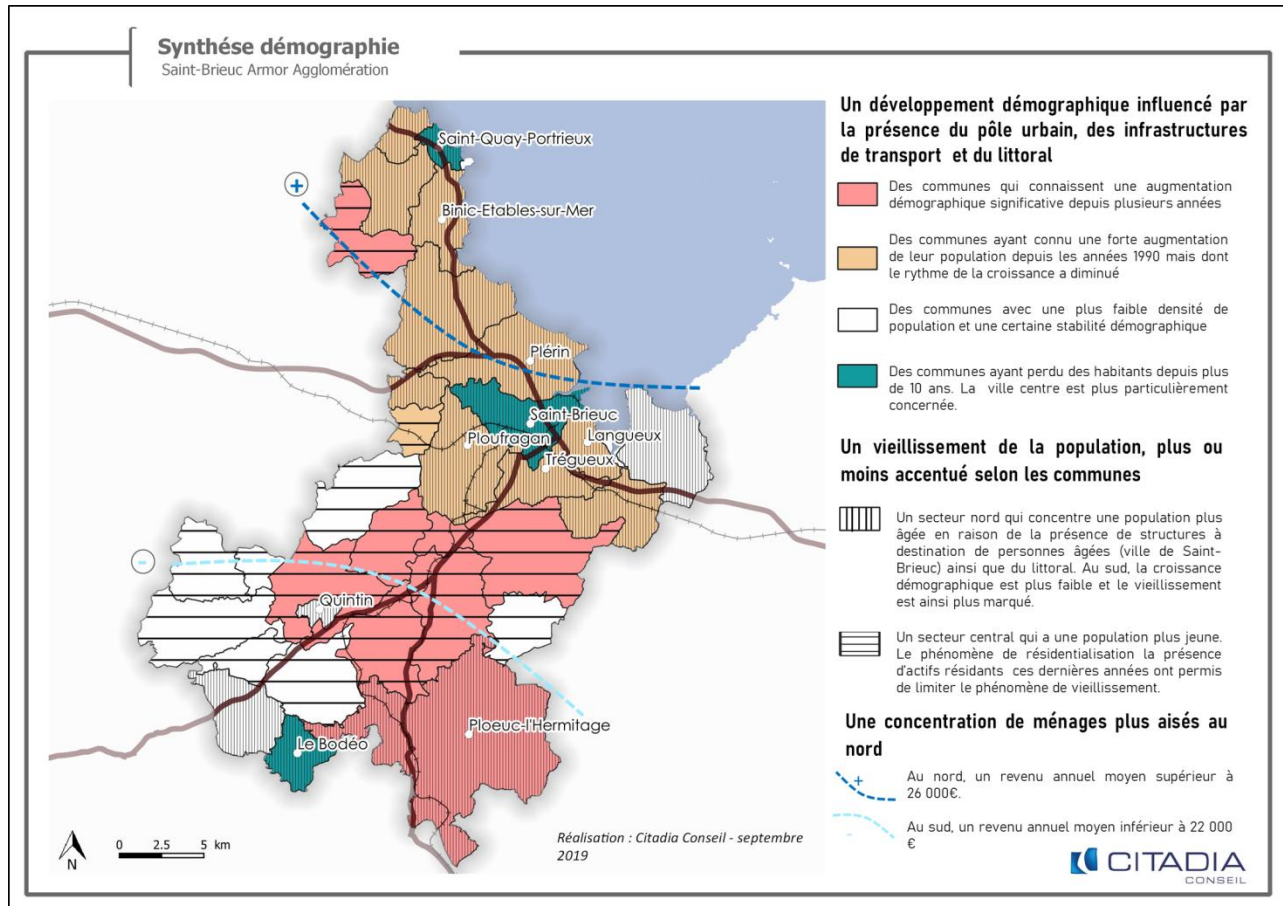
Chiffres clés :

- 27 229 € : correspond au revenu annuel moyen par ménage en 2021, contre 26 594 € à l'échelle départementale, selon les déclarations fiscales de 2022.
- En 2016, selon la source Filocom 55% des ménages sont susceptibles d'intégrer le parc HLM au vu de leurs ressources (un constat identique à l'échelle départementale).

Tendances :

- Un secteur nord avec un revenu annuel moyen supérieur à la moyenne de l'agglomération. Cela s'explique par une concentration plus forte de cadres et de professions intermédiaires que sur le reste du territoire. A cela, il faut ajouter l'attractivité du littoral qui concentre des ménages plus aisés dont des retraités.
- Un secteur central avec des revenus oscillant entre 26 000 et 30 000 €. Le secteur concentre davantage d'employés et des ouvriers dans une moindre mesure.
- Un secteur sud avec un revenu annuel moyen plus faible. L'activité agricole est une explication. Il est à noter que la ville de Saint-Brieuc a un revenu moyen faible par rapport à sa périphérie en raison de la concentration de logements locatifs sociaux ainsi que de petits ménages modestes (retraité seul, etc.), notamment sur le centre-ville et dans les quartiers de grands ensembles.

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir



Enjeux :

- La poursuite de la croissance démographique de l'Agglomération en atténuant les principales disparités géographiques
- Le renouvellement démographique de la ville centre de Saint-Brieuc ainsi que celles des communes situées en dehors du pôle urbain
- Une poursuite de la stratégie résidentielle engagée par le SCoT et le PLH qui accentue l'attractivité résidentielle de la ville centre (la ville centre maintient son rôle d'accueil mais n'apporte pas de réponse satisfaisante pour un parcours résidentiel complet)
- La capacité des communes littorales à « résidentialiser » leur population (population permanente – résidences principales) afin de limiter le phénomène de vieillissement de la population et diversifier leur population
- La proposition d'une offre résidentielle mieux adaptée aux besoins démographiques (exemple : maintien des primo-accédants dans la ville centre et sa périphérie, offre de plus petits logements dans le sud afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées, etc.)
- La maîtrise des coûts fonciers et immobiliers,
- La mise en synergie / cohérence des besoins démographiques avec les besoins résidentiels (questionnement de l'offre foncière, immobilière, etc.)
- Le maintien et le confortement des structures et établissements de formation, particulièrement ceux dédiés à la formation supérieure afin de limiter l'exode des jeunes dont les actifs et les étudiants (15-25 ans)

HABITAT

Quelques définitions (selon l'INSEE)

Logement vacant :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Logement locatif social :

Logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes (ministère de la Cohésion des territoires).

Les grandes tendances du parc de logement en quelques mots

Les évolutions démographiques ne traduisent pas systématiquement les dynamiques de construction : la croissance démographique ne se fait pas forcément dans les secteurs à forte construction, et réciproquement (confère partie démographie). Ainsi, la lecture des dynamiques résidentielles et démographiques est parfois complexe (le logement comme levier d'attractivité n'est pas toujours aussi lisible au travers des statistiques).

Le modèle de développement qui s'est basé sur de l'extension du tissu urbain, de type lotissement, a pesé sur l'équilibre résidentiel de l'agglomération (fuite des primo-accédants vers les communes périphériques, etc.).

De forts besoins en Logements Locatifs Sociaux (LLS) ne sont pas satisfaits, un PLH qui répond à cet enjeu mais une orientation stratégique qui interroge à la vue du contexte actuel (ressentis d'objectifs élevés, nécessaires mais inatteignables en raison de l'absence de bailleurs sociaux et/ou de promoteurs sur certaines communes).

Une construction neuve qui permet de satisfaire les besoins des populations habitant le territoire et d'en attirer de nouvelles (solde migratoire positif).

Une nécessaire maîtrise du foncier : une typologie de logements produits qui varie selon le niveau de tension : (moins le marché est tendu, plus les logements sont grands).

La ville centre présente un parc de logements non comparable avec les autres communes de l'agglomération. Son parc de logements devra à terme être diversifié et les efforts en matière de réponses aux publics cibles (personnes âgées, ménages modestes, petits ménages, etc.) devront être partagés avec les autres communes afin que la ville centre renoue à terme avec une attractivité résidentielle.

Une politique en matière d'habitat adoptée récemment au travers du PLH, de l'OPAH-RU ou encore de l'inscription au programme Action Cœur de Ville qui, conjuguée aux futures orientations du PLUi, est au service de l'attractivité de la ville centre et donc de l'ensemble de l'Agglomération.

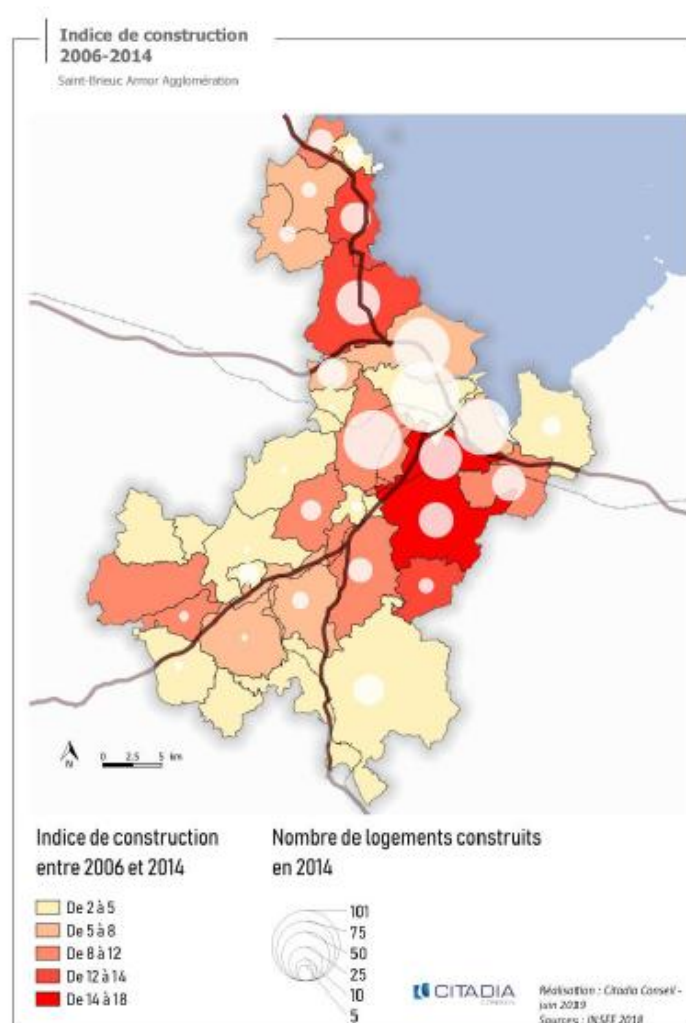
La partie sud présente les caractéristiques d'un parc de logements de communes rurales, c'est-à-dire peu diversifié, concentrant une majorité de grands logements, de logements individuels, de logements vieillissants et de logements indignes. Le risque est d'arriver à un déficit d'offre en raison d'un rythme de construction et un rythme de réhabilitation faibles ces dernières années. Ce déficit est marqué par l'absence de bailleurs et de promoteurs sur cette partie du territoire.

Un PLH approuvé le 11 juillet 2019 constitue le socle du PLUi. Un Nouveau PLH est en cours d'élaboration.

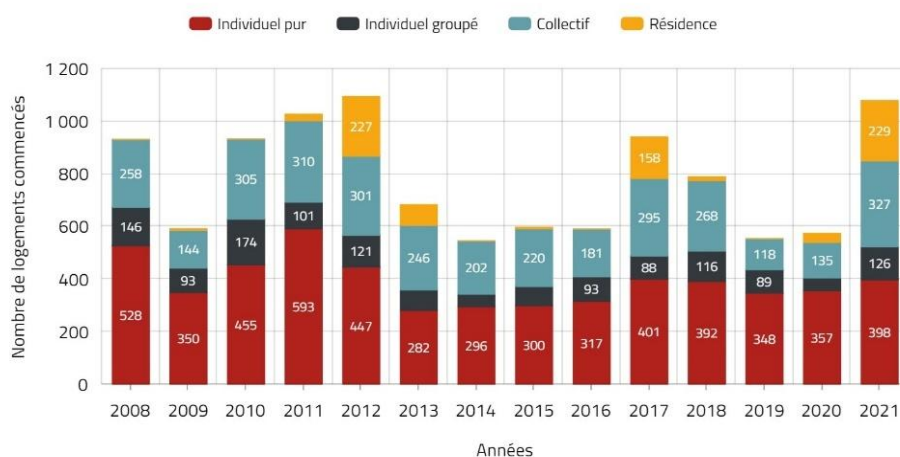
Quelques orientations du PLH (extraits du document d'orientations)

- « Concrétiser l'armature définie dans le SCOT et jouer la complémentarité des secteurs et des types de communes : renforcer le rôle des pôles ;
- Retrouver une dynamique démographique sur la ville centre, comme moteur majeur du développement de l'agglomération. St Brieuc doit renforcer son positionnement dans l'armature des villes bretonnes ;
- Jouer la complémentarité offre neuve / parc existant : au sein des communes, les questions d'aménagement et d'équilibre territorial se poseront notamment sur l'équilibre entre centralité et extension. Le PLH pourra ainsi poser les bases d'un futur PLUI, qui permettra d'harmoniser, de garantir la cohérence du modèle de développement, et de veiller à l'application des principes définis en matière d'équilibre territorial. Maîtriser le foncier constitue aussi un levier pour maîtriser les prix ;
- Le PLH à 32 communes devra lever un double défi, endogène de mixité sociale, et exogène d'attractivité ;
- Un PLH qui réaffirme l'approche durable de la politique de l'habitat, en couplant cette dernière aux enjeux environnementaux dont énergétiques (renouvellement urbain, formes urbaines innovantes et durables, etc.) ;
- Scénario « volontariste maîtrisé » de 850 logements par an (scénario démographique de +0,5%an + forte action de lutte contre la vacance avec un baisse du rythme de croissance) dont 40% dans l'existant soit par lutte contre la vacance et renouvellement urbain dont comblement de l'enveloppe » ;

Une diminution du rythme de la construction



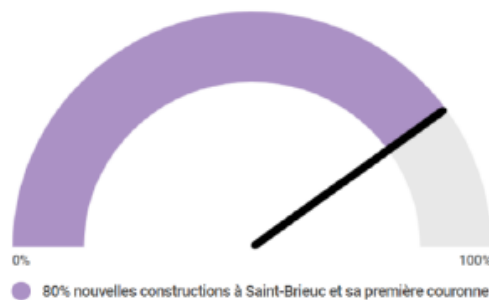
Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



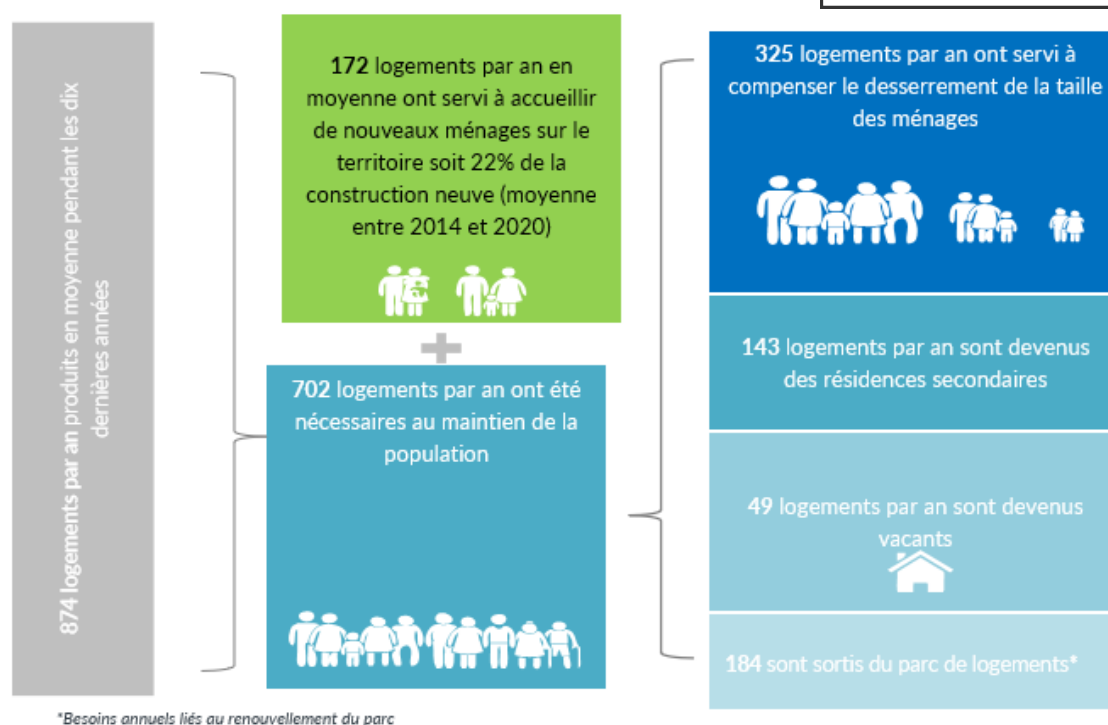
Indice de construction : nombre de logements annuels construits rapportés à la population de la commune.

Chiffres clés :

- Entre 2008 et 2021, 10 943 logements ont été mis en chantier soit un rythme de 781 logements par an. Cette production de logements ne remplit pas les objectifs de construction assigné par le SCoT qui est de 1 230 logements par an. En comparaison, sur la période 2000-2010, la production de logements s'élevait à 1 100 logements par an.
- La mise en chantier de logements a été divisée par 2 en l'espace de 4 ans. La baisse du rythme de construction est liée à un phénomène plus national dépassant les limites géographiques de l'Agglomération. On note une reprise de la construction en 2021. Ce ralentissement du rythme de la construction est notable après la crise de 2008. Cela est corrélé avec la hausse des taux d'intérêts et les prix du foncier, notamment sur la partie nord de l'Agglomération.
- 80 % de la production de logements se concentre dans le pôle de Saint-Brieuc et ses communes périphériques (Saint-Brieuc, Plérin, Pordic, Ploufragan, Langueux, Tréguieux, Yffiniac, Plédran, La Méaugon, Trémuson, Saint-Donan, Hillion). La carte, présentant des données de 2014, reflète déjà cette tendance.
- La production neuve est majoritairement portée par des particuliers et dans une moindre mesure par des bailleurs (puis des promoteurs et collectivités).
- 95% de la production de petits logements est opérée dans le pôle de Saint-Brieuc.



Des besoins de construction intrinsèques au territoire



Point Mort ou point d'équilibre :

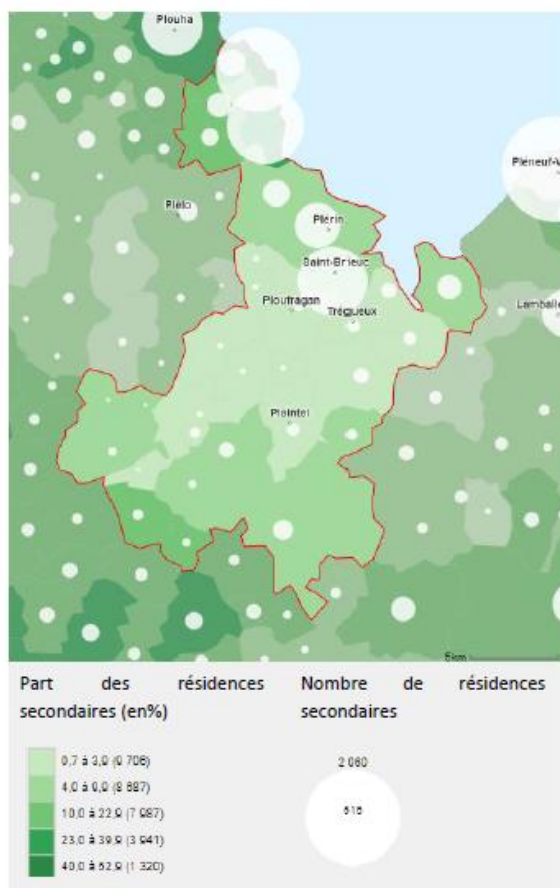
Il s'agit d'estimer les besoins en termes de logements tels qu'ils se sont exprimés statistiquement sur le territoire pour la période 2014-2020, et d'observer, en parallèle, comment une réponse a été apportée sur le territoire, soit par le développement de l'offre neuve, soit en mobilisant le parc existant.

L'évolution du parc de logements ou encore l'évolution du profil des ménages influent fortement sur les besoins en logement.

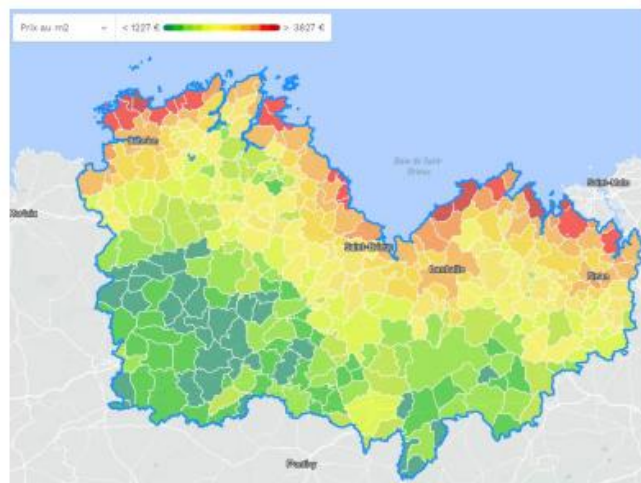
Chiffres clés :

- Entre 2014 et 2020, 702 logements ont été construits tous les ans pour répondre aux besoins de la population et 172 logements par an ont été construits pour répondre à l'évolution démographique du territoire.
- Définition point mort : Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.).

L'influence du littoral sur les caractéristiques du parc de logements



Les résidences secondaires en 2020 (sources :
Insee, observatoire des territoires)



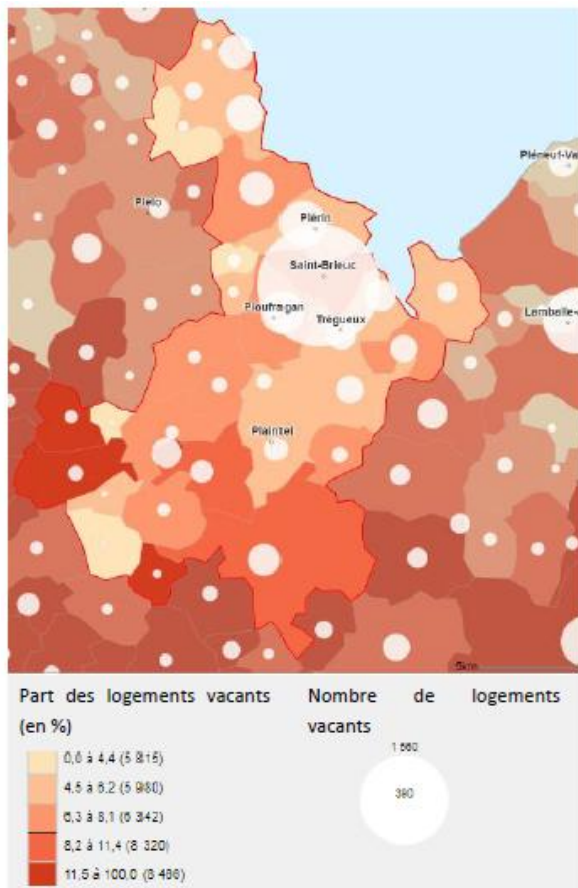
Prix au m² d'achat dans les Côtes d'Armor (sources : meilleursagents)

Chiffres clés :

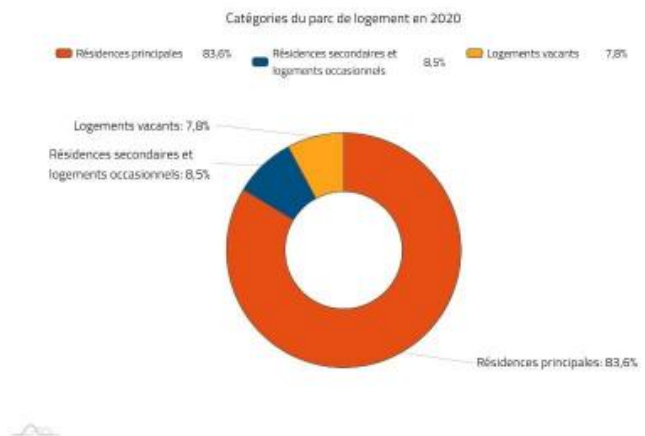
- 8,5 % de résidences secondaires à l'échelle de l'agglomération. 16,3% de résidences secondaires à l'échelle du département des Côtes d'Armor.
- Une concentration forte dans les communes littorales dont la moitié dans les communes de Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc et Binic-Etables-sur-Mer.
- Le prix de vente moyens au m² de biens fonciers ou biens immobiliers est décroissant de la façade littorale vers les communes rurales situées au sud. Le prix des biens moyen au m² le plus élevés se situe dans les communes de Binic-Etables-sur-Mer et de de Saint-Quay-Portrieux.

Tendances :

- Un secteur littoral qui concentre de nombreuses résidences secondaires. 50,5% de résidences secondaires à Saint-Quay-Portrieux, 30,6% à Tréveneuc et 31,1% à Binic. Ces chiffres sont en légère augmentation entre 2014 et 2020.
- Les communes qui sont en retrait du littoral ont connu une diminution de la part de résidences secondaires entre 2014 et 2020 notamment pour les communes situées au sud de Saint-Brieuc, en raison d'une plus forte pression sur le parc de logement et le foncier. Une partie des résidences secondaires a été transformée en résidences principales (confère détail du point mort). Certaines communes ont ainsi un taux de résidences secondaires inférieur à 5%.



Les logements vacants 2020

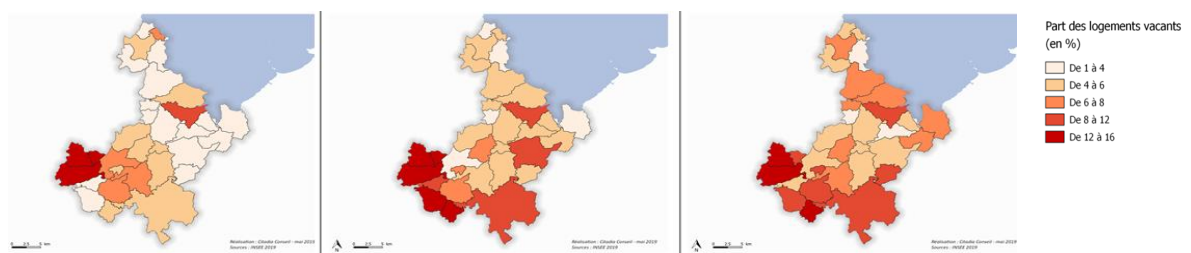


Chiffres clés :

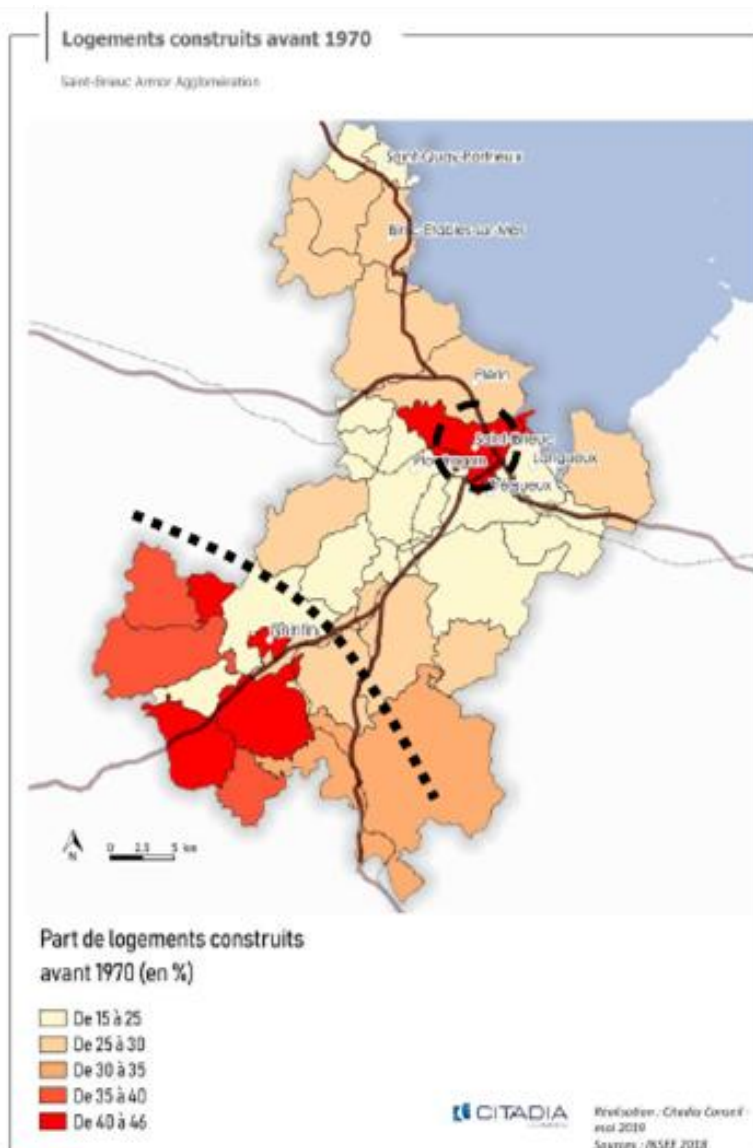
- 7,8 % de logements vacants sur l'ensemble du territoire (contre 8,4% à Leff Armor Communauté). A l'échelle du département, 8,5% des logements sont vacants.
- 11,1 % de logements vacants pour la ville de Saint-Brieuc, ce qui représente un total de plus de 3 000 logements. Ce qui est une moyenne supérieure aux villes moyennes bretonnes de taille comparable.
- Une vacance frictionnelle significative sur une partie du territoire signe d'une pression immobilière / d'une bonne rotation du parc

Tendances :

- La ville de Saint-Brieuc et les communes au sud du territoire sont les plus concernées par la vacance des logements. Ces communes sont touchées par une vacance structurelle. Elle s'explique par l'ancienneté du parc de logements, l'état des logements ou encore la taille des logements.
- Les communes en périphérie sud de Saint-Brieuc et trois communes du littoral ont une vacance frictionnelle avec un faible taux de logements vacants. Cette vacance est aussi appelée de « courte durée », elle est le signe d'une attractivité résidentielle et d'une tension sur le marché.



L'état général du parc de logements



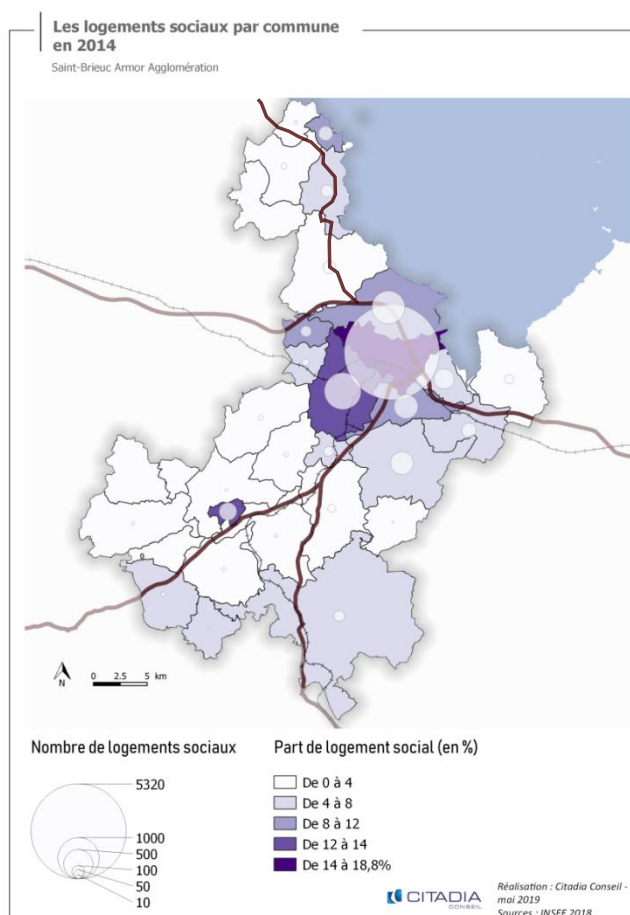
Chiffres clés :

- 15,9% de l'offre de logement a été produite sur la période 2006 – 2017, soit 11 249 logements. Elle s'est concentrée de façon plus importante sur certaines communes : Saint-Brieuc, Plérin, Trégueux, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-Mer, Languieux, Pordic et Ploufragan.
- Un parc de logements plutôt ancien particulièrement dans le sud du territoire qui n'a pas bénéficié de la dynamique de renouvellement démographique et résidentiel.
- Les taux les plus élevés de logements sans confort sont concentrés au sud de l'Agglomération, là où le bâti est le plus ancien et dégradé.

Tendances :

- Un secteur sud dans lequel la part de logements construits avant 1970 dépasse les 35%. C'est aussi dans cette partie que de nombreux logements dits sans confort sont présents. La dynamique de construction et la dynamique de réhabilitation sont trop faibles en raison d'un marché distendu.
- Une ville centre avec un nombre important de constructions datant d'avant 1970. La majorité de ces logements sont situés dans le centre-ville actuel. Ces logements ne correspondent plus au mode de vie actuel ou sont dans des copropriétés dégradées, raisons pour lesquelles ces logements restent vacants.

Les logements locatifs sociaux (LLS)



Chiffres clés :

- Le parc locatif public est relativement développé sur Saint-Brieuc Armor Agglomération (12,9%). Il se situe au niveau de la moyenne régionale (12,1%), comme le montre la carte ci-dessus.
- 9 134 logements sociaux publics répertoriés par les bailleurs HLM fin 2022, 74,1% des logements sociaux sont en collectif et 25,9% en individuel, Saint-Brieuc concentre près de 53% du parc social.
- 3125 demandes étaient en cours au 31/12/22. On observe une moyenne d'une attribution par an pour 3,4 demandes. Le parc de LLS est en cours de paupérisation.
- Un parc de logements locatifs privés plutôt ancien qui sert notamment aux ménages jeunes et composés d'1 à 2 personnes. Un parc locatif privé qui permet les parcours résidentiels.
- 42% des propriétaires et les ¾ des locataires du parc privé sont éligibles à un logement locatif social et 58% des ménages les plus précaires sont logés dans le parc privé.
- 12 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU : Saint-Brieuc, Binic-Etables-sur-Mer, Hillion, Langueux, Plaintel, Plédran, Plœuc-l'Hermitage, Plérin, Ploufragan, Pordic, Trégueux et Yffiniac.

Cartographie des objectifs du PLH :

- 250 logements locatifs sociaux par an
- 4 secteurs avec des objectifs de production différents

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN

Objectifs de construction par commune



Totaux des objectifs par secteur (PLUS/PLAI)

130 (56/74)	Secteur urbain
39 (19/20)	Secteur de Tère couronnée
10 (6/4)	Secteur littoral et rétro littoral
3 (2/1)	Secteur Sud
13 (9/4)	Communes non SRU

Soit **195*** logements sociaux par an



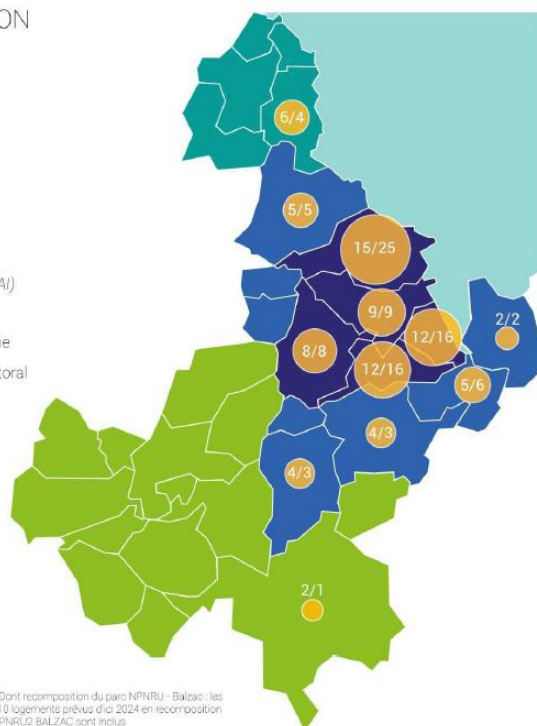
Environ **55 logements sociaux «Autres»** (PLS / Logements ANAH conventionnés avec ou sans travaux)



250 Logements locatifs sociaux par an

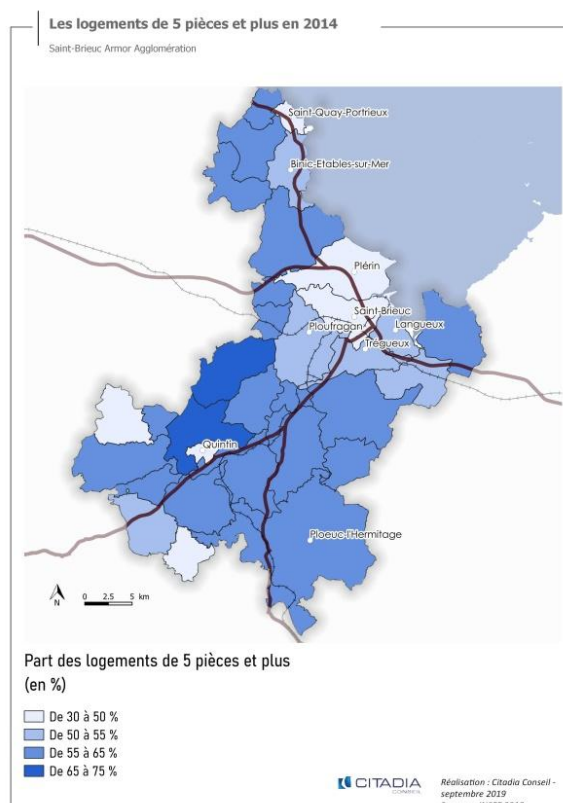
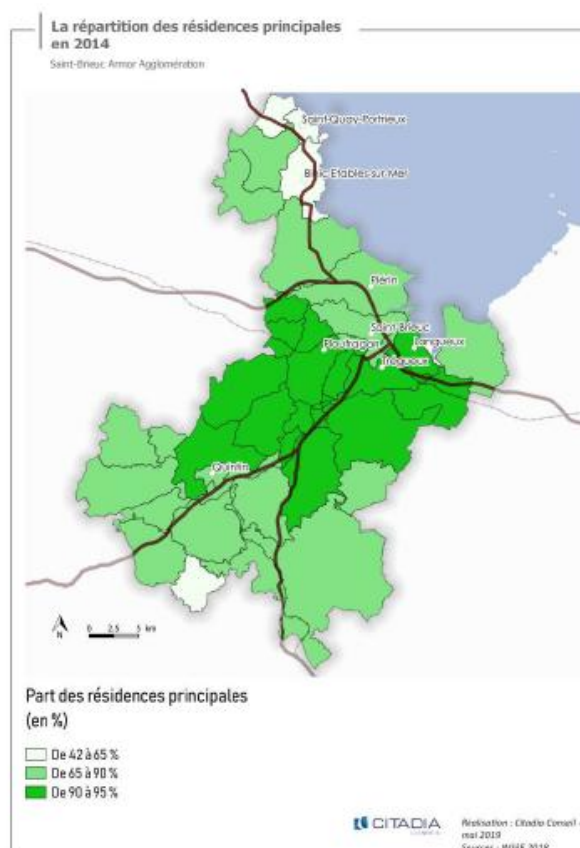
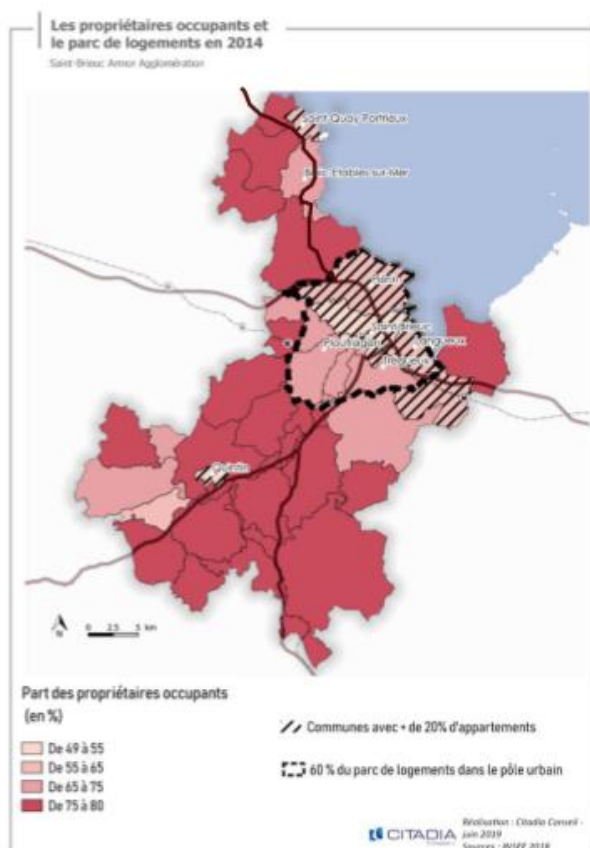
Langueux : 4 (max 4 PLS/an)
 Plérin : 10 (max 10 PLS/an)
 Trégueux : 9 (max 9 PLS/an)
 Yffiniac : 11 (max 4 PLS/an)
 Non territorialisés : 21

* Dont recomposition du parc NPNRU - Balzac : les 210 logements prévus d'ici 2024 en recomposition NPNRU2 BALZAC sont inclus



Commune	LLS / an	PLS / ANAH avec ou sans travaux / an
Langueux	28	4 (au maximum 4 PLS par an)
Plérin	40	10 (au maximum 10 PLS par an)
Ploufragan	16	
Saint-Brieuc	18	
Trégueux	28	9 (au maximum 9 PLS par an)
Hillion	4	
Plaintel	7	
Plédran	7	
Pordic	10	
Yffiniac	11	11 (au maximum 4 PLS par an)
Binic-Étables-sur-Mer	10	
Ploeuc-L'Hermitage	3	
Autres communes	13	21
TOTAL	195	55

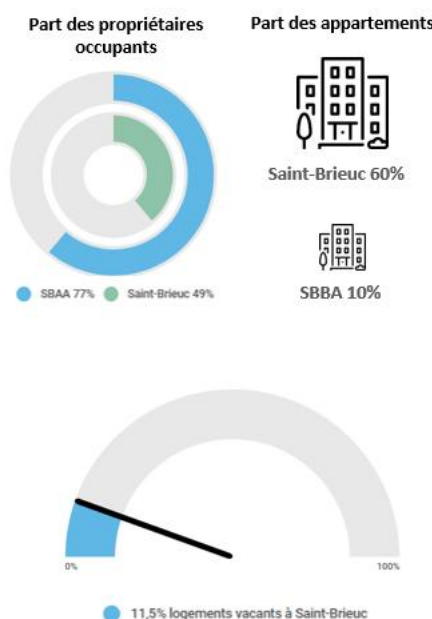
Les résidences principales



Chiffres clés :

- 72 021 résidences principales, soit plus de 83% du parc de logements.
- Saint-Brieuc et sa première couronne concentrent près de 58 % du parc de logements de l'Agglomération.
- Une part importante de propriétaires occupants, 65%.
- 70% de logements individuels et 29% de collectifs. 68% des logements collectifs de l'Agglomération se situent sur la ville de Saint-Brieuc.
- Le parc des résidences principales est composé majoritairement de grands logements : plus de la moitié sont des 4 pièces et plus et 40% des logements sont composés de 5 pièces et plus.

Un parc de logement de la ville centre atypique par rapport au reste de l'agglomération



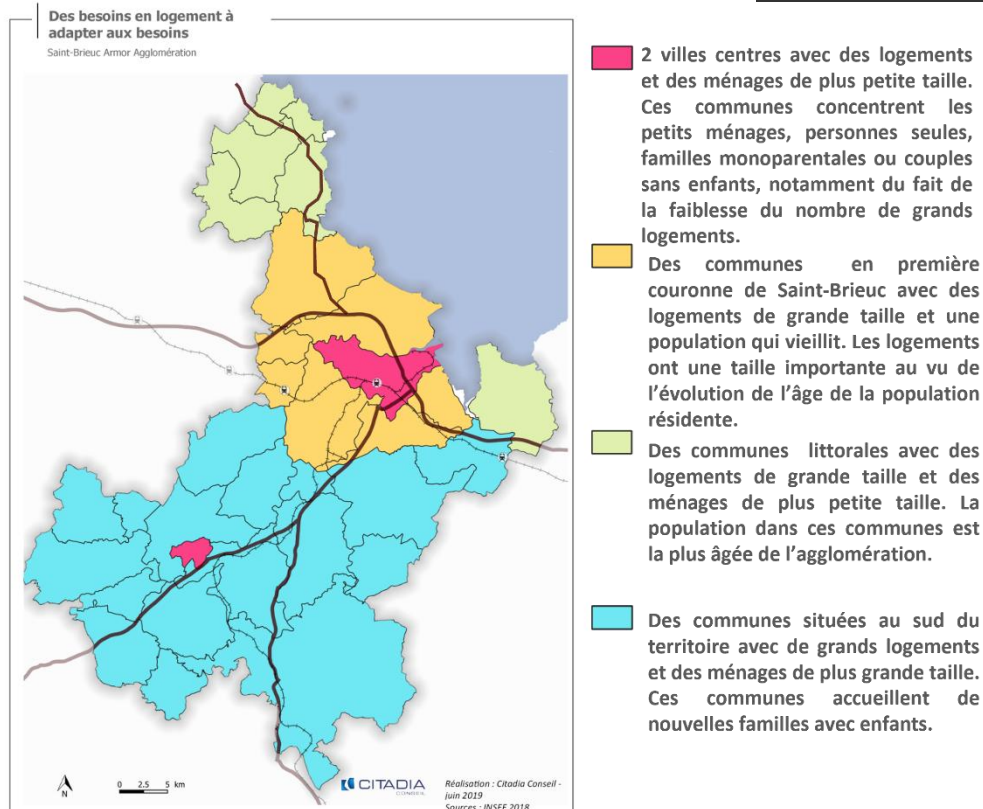
Chiffres clés :

- Une ville centre qui concentre une grande majorité des petits logements de l'Agglomération, 47% des logements sont composés de 3 pièces ou moins contre une moyenne par commune de 21%.
- Saint-Brieuc compte 17,23% de logements sociaux (notamment dans les quartiers de grands ensembles) et concentre 53% du parc de logement social de l'intercommunalité.
- Le parc de logements de Saint-Brieuc est constitué à 60% par des appartements alors qu'à l'échelle de SBAA, la moyenne est de 29% par commune. Ces logements collectifs sont principalement présents en centre-ville et dans ses quartiers limitrophes ainsi que dans les quartiers grands ensembles.
- La location par des particuliers s'élève à 33%. Un chiffre important comparé au 23% à l'échelle de SBAA.
- 49% de propriétaires occupants à Saint-Brieuc, une situation similaire à d'autres villes de taille similaire : 49,7% à Saint-Malo, 43,8% à Lorient et 43,4% à Vannes.

Tendances :

- Une ville centre qui a moins de propriétaires occupants dans son parc de logements que les autres communes du territoire, avec une diminution de cette part depuis 1999. Une grande part de logements est proposée à la location.
- Des logements en appartements qui représentent 2/3 des logements de la ville. A l'échelle de l'Agglomération, les communes ont en moyenne seulement 10% de logements collectifs.
- Un taux de vacance des logements en hausse entre 1999 et 2014 s'élevant à 11,5%. Cette vacance est particulièrement concentrée sur l'hyper-centre-ville (qui regroupe 25% des logements vacants de Saint-Brieuc). Cette vacance peut s'expliquer par la petite taille des logements présents mais aussi par le manque de confort de ces derniers, 18% des logements ne sont pas dotés de salle de bain, douche ou baignoire.
- Deux OPAH et une ORT sur le centre-ville visent à améliorer l'attractivité du centre-ville, notamment par des actions sur les copropriétés dégradées.

Des besoins en logement qui dépendent de la population



- 2 villes centres avec des logements et des ménages de plus petite taille. Ces communes concentrent les petits ménages, personnes seules, familles monoparentales ou couples sans enfants, notamment du fait de la faiblesse du nombre de grands logements.
- Des communes en première couronne de Saint-Brieuc avec des logements de grande taille et une population qui vieillit. Les logements ont une taille importante au vu de l'évolution de l'âge de la population résidente.
- Des communes littorales avec des logements de grande taille et des ménages de plus petite taille. La population dans ces communes est la plus âgée de l'agglomération.
- Des communes situées au sud du territoire avec de grands logements et des ménages de plus grande taille. Ces communes accueillent de nouvelles familles avec enfants.

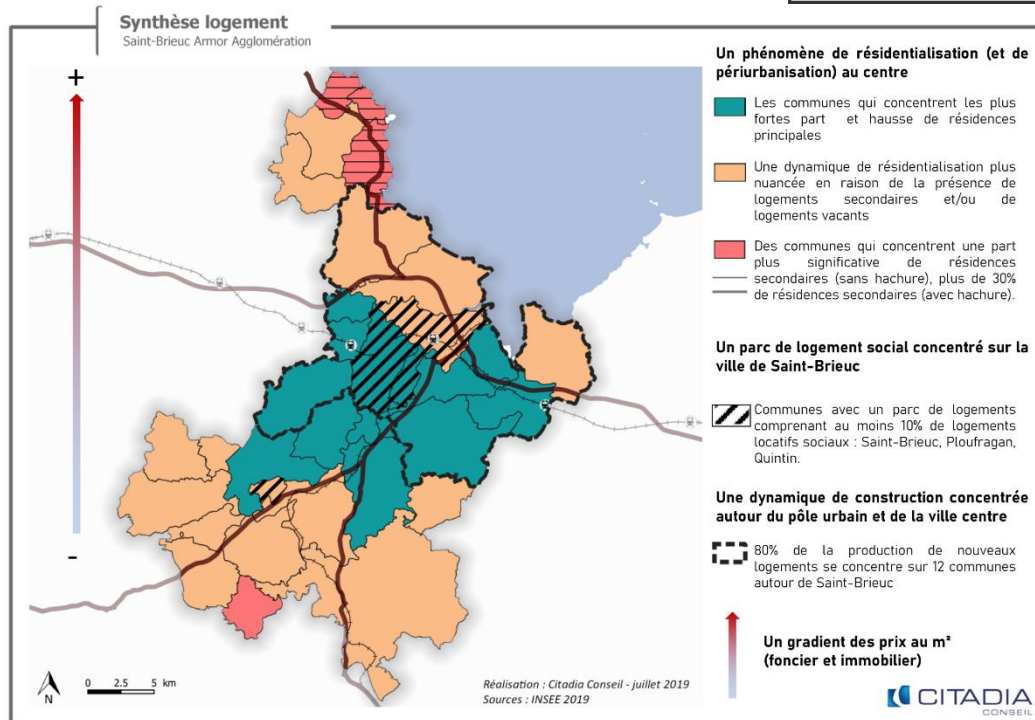
Chiffres clés :

- 50,5% de la population a plus de 45 ans et 30,6% de la population à plus de 60 ans.
- 58% des logements sont composés de 4 pièces ou plus : 40% ont 5 pièces ou plus et 18% ont 4 pièces.
- 2,07 personnes par ménage à Saint-Brieuc Armor Agglomération. Saint-Quay-Portrieux et Saint-Brieuc ont le nombre de personnes par ménage le plus faible de l'agglomération avec 1,7.

Tendances :

- Des besoins en logements qui sont différents selon les communes. Les communes en périphérie de Saint-Brieuc connaissent un vieillissement de leur population. Les logements actuels ne répondront plus aux besoins de cette population.
- Les communes du sud du territoire attirent des familles souhaitant construire une maison individuelle.

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir



Enjeux :

- Le logement devra être au cœur de la stratégie de développement urbain durable portée par l'Agglomération. En effet, les caractéristiques du parc de logements (ancienneté, typologie, répartition géographique, etc.) ainsi que le modèle de développement urbain unique (développement en extension) ont entraîné de forts impacts sur l'environnement à l'image de la consommation d'espace et du développement du réseau viaire.
- Le parc de logements en l'état ne permet pas d'accompagner les mobilités résidentielles liées aux parcours professionnels et parcours de vie.
- La production de logements est marquée par de fortes disparités géographiques tant sur le volume produit (nombre de logements neufs construits par an) que les typologies de logements (taille, accessibilité, etc.).
- Une approche géographique différenciée est nécessaire lors de la mise en œuvre des actions (PLH+ PLUi) – distinguant ainsi quatre catégories : le parc de logement du littoral, celui de la ville centre, celui des communes périurbaines et enfin celui des communes rurales du sud.
- Une ville centre qui n'est pas motrice de la dynamique résidentielle de l'Agglomération. L'offre résidentielle est à diversifier afin de garantir un maintien de son attractivité notamment vis-à-vis des primo-accédants et des familles. La réponse aux besoins spécifiques est essentiellement portée par la ville centre et devra à terme être partagée avec les communes périphériques (PLH).
- La poursuite des politiques de réhabilitation et de comblement des tissus urbains existants.
- La poursuite de l'accompagnement des seniors et des publics spécifiques.

ECONOMIE

Quelques définitions (selon l'INSEE)

Indicateur concentration d'emploi :

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi dans la zone.

Etablissement :

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services.

Economie présentielle :

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Economie productive :

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Actifs :

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Les grandes tendances économiques en quelques mots

Saint-Brieuc Armor Agglomération fait partie du plus grand bassin d'emploi des Côtes d'Armor en superficie et en nombre d'actifs. Le territoire attire de nombreux actifs tous les jours en provenance des EPCL voisins mais aussi de territoires plus éloignés.

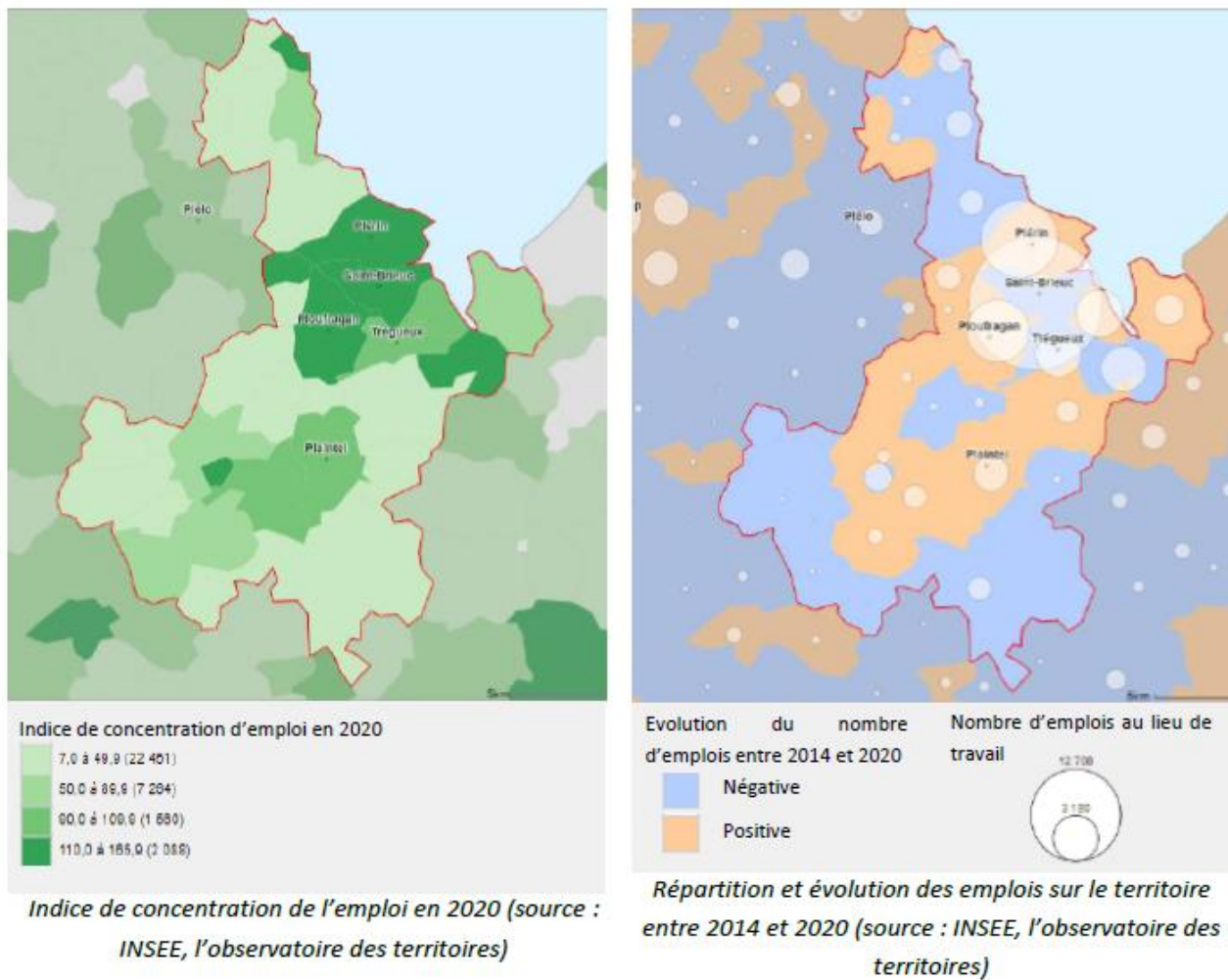
La présence d'une ville centre de taille importante, et avec le statut de préfecture de département, a permis le développement d'emplois autour de celle-ci. La ville de Saint-Brieuc est la première en nombre d'emploi dans l'Agglomération. Les zones d'activités économiques sont majoritairement positionnées le long des grandes infrastructures routières et concentrées autour de Saint-Brieuc. Ce pôle d'emploi, important à l'échelle de l'Agglomération, doit faire face à des flux domicile-travail journaliers importants.

L'activité commerciale est un élément marquant du territoire. Les zones commerciales largement visibles depuis les axes routiers et notamment via la N12, première porte d'entrée de l'Agglomération. Ces zones participent à l'attraction de consommateurs extérieurs au territoire et à maintenir la consommation dans son périmètre. Avec un nombre de commerces par habitant élevé, le centre-ville de Saint-Brieuc doit faire face à une forte vacance commerciale, celle-ci s'élève à 15% en 2021 dans l'hypercentre et à 26 % dans le centre-ville élargi.

L'activité économique et les emplois qui s'y rattachent subissent une tertiarisation. Ce phénomène touche l'ensemble des territoires à l'échelle nationale et SBAA n'y échappe pas. Des entreprises dans le domaine des services sont de plus en plus nombreuses et leur création chaque année ne cesse d'augmenter.

Une répartition des actifs inégale sur le territoire est constatée. Cette répartition suit néanmoins les emplois répartis sur le territoire. Le nord possède une part importante d'actifs cadres ou de professions intellectuelles supérieures. A l'inverse, le sud possède une part plus importante d'agriculteurs et d'ouvriers.

L'armature économique : les pôles d'emploi du territoire



Chiffres clés :

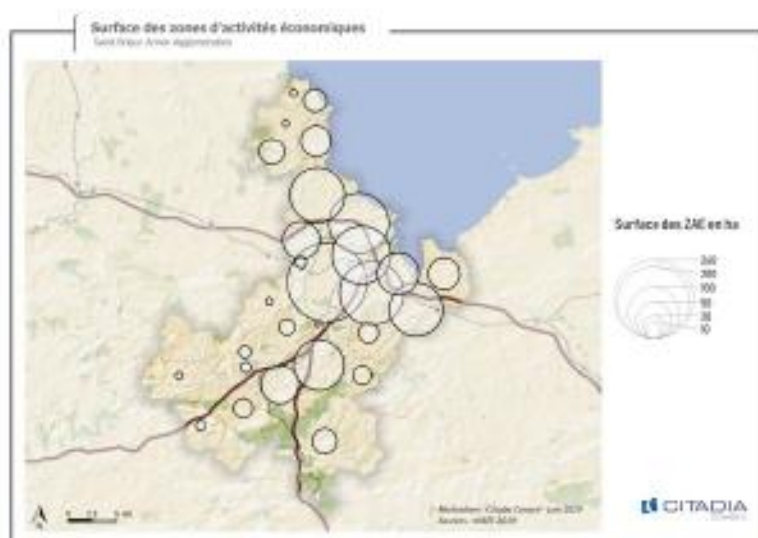
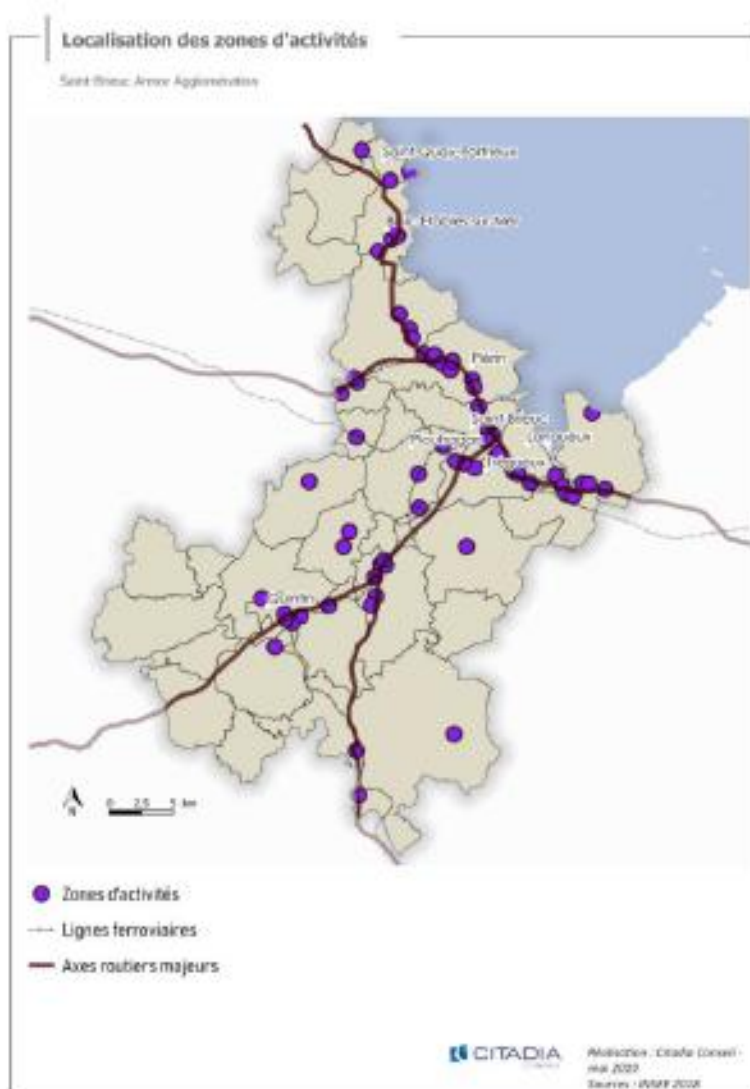
- Pôles d'emplois du territoire (communes ayant un ICE¹ supérieur à 100) : Saint-Brieuc, Yffiniac, Saint-Quay-Portrieux, Plélin, Quintin, Ploufragan, Langueux, Plaintel Trémuson et Trégueux.
- 73 % des emplois regroupés autour de Saint-Brieuc (Saint-Brieuc, Plélin, Langueux, Ploufragan, Trégueux).
- Saint-Brieuc, Plélin, Langueux, Trégueux et Ploufragan sont les cinq premières communes en termes de nombre d'établissements. Ces communes rassemblent 60% des établissements de l'agglomération.

Tendances :

- 67 132 emplois sur le territoire en 2020. Chiffre en baisse, avec une perte de 1 203 emplois depuis 2009.
- 30% des emplois des Côtes d'Armor.
- Une ville centre qui perd des emplois : perte de 3 587 emplois entre 2009 et 2020. La baisse de l'emploi public et le déménagement de structures en périphérie participent à cette baisse.
- Et des communes périphériques qui connaissent une forte augmentation de leur nombre d'emplois : +2097 emplois à Plélin par exemple entre 2009 et 2020.

¹ (L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi dans la zone-)

Les zones d'activités économiques



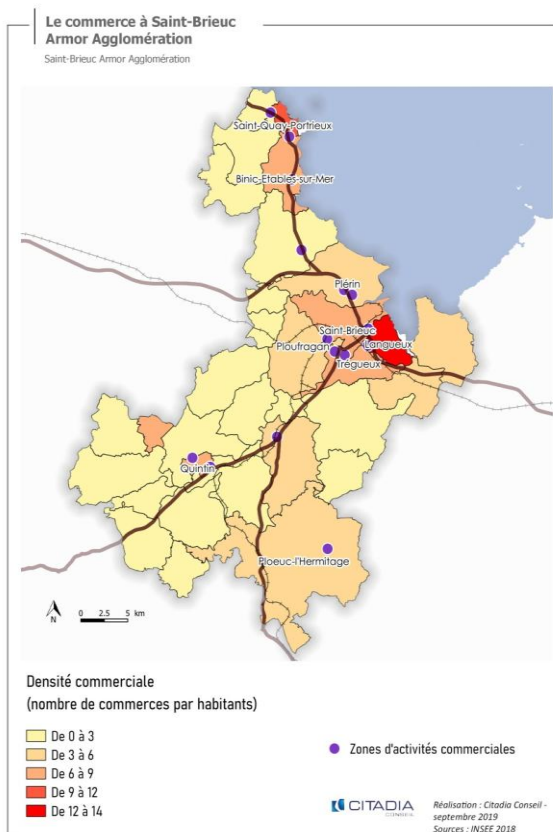
Chiffres clés :

- 154 zones d'activités sur le territoire rassemblées autour des axes routiers majeurs (RN12, RD700, RD790 et RD786) et des lignes ferroviaires.
- 1403 ha destinés à l'activité économique dont 160,3 ha non commercialisés
- 52 ha de stock de foncier économique disponible immédiatement (zonage UY)
- 186 ha de foncier économique prévus d'ici 2030 (165ha identifiés + 21 ha de « marge de respiration » SCoT)
- Une reprise des demandes de foncier / des implantations (contexte national favorable / breton)

Tendances :

- Un déséquilibre dans la répartition de l'offre foncière tant dans la répartition géographique que le dimensionnement de l'offre lié à l'histoire de l'EPCI : la fusion de 4 EPCI en un seul en 2017.
- Une offre foncière sur de nombreuses communes qui n'est pas complémentaire sur le territoire et qui reflète davantage une politique passée d'une gestion au coup par coup et sans prise en compte des tendances du bassins d'emploi.
- Absence d'une offre limitée pour des implantations foncières de grande envergure d'un seul tenant – une différenciation entre offre et demande.

Armature commerciale

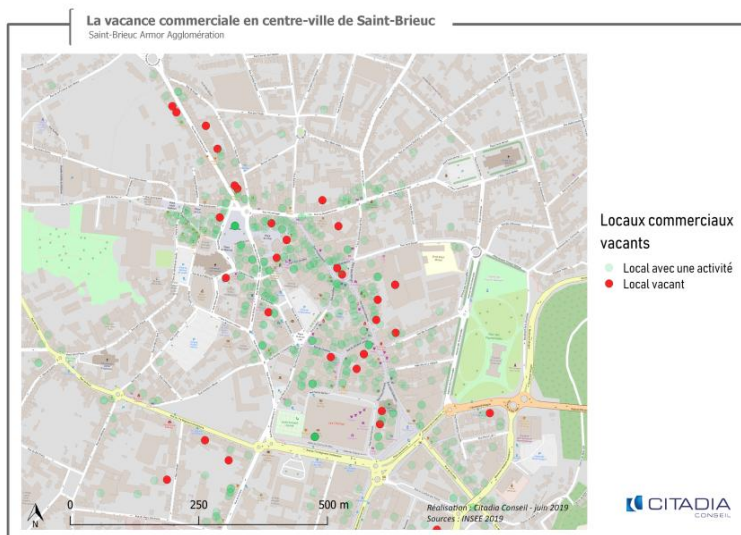


Chiffres clés :

- 15 zones commerciales identifiées par le SCOT
- 8 zones commerciales en première couronne de Saint-Brieuc.
- Un territoire sud moins bien doté en commerces, à l'exception de Quintin.
- Le nord du territoire est bien doté en commerces,
- Saint-Quay-Portrieux et Binic-Etables-sur-Mer pour répondre aux besoins touristiques notamment.
- Un déséquilibre fort de la répartition spatiale des commerces entre périphéries et centralités.
- Une densité commerciale importante à Langueux et Trégueux par la présence de la zone commerciale Escale (limite administrative – ZAE entre deux communes).
- 96,3 % des achats de produits alimentaires se réalisent sur le territoire.
- 89,6 % des achats de produits non-alimentaires se réalisent sur le territoire.

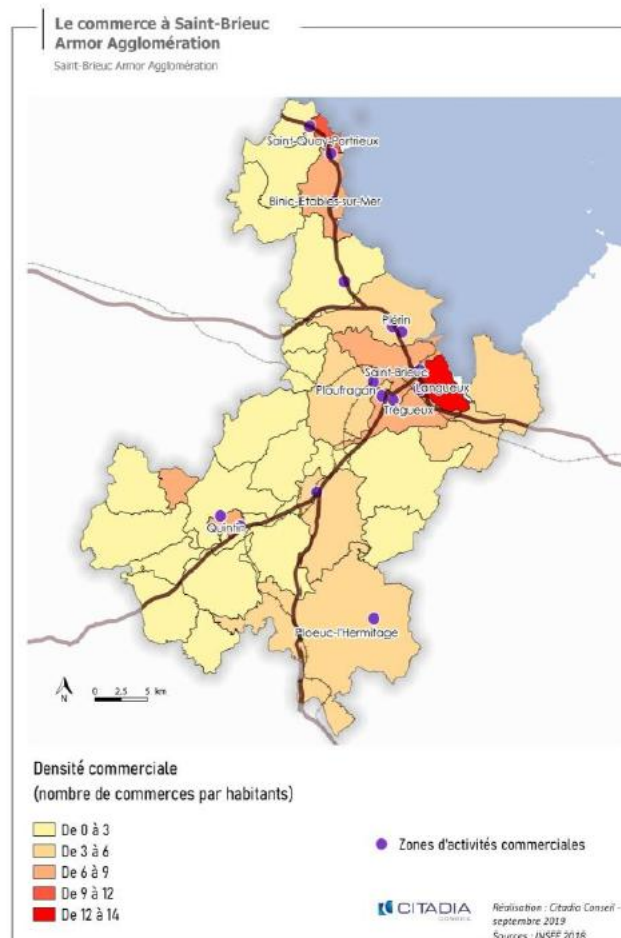
- SBAA capte 9,1% des achats de produits alimentaires du Pays de Guingamp, 8,1% du Pays de Dinan et 6% du Pays Centre Bretagne.
- SBAA capte 20,5% des achats de produits non-alimentaires du Pays de Guingamp, 13,1% du Pays de Dinan et 18,9% du Pays Centre Bretagne.
- 28 275 emplois dans le commerce et les services soit 43% des emplois du territoire.

Reconquête commerciale des centralités en cours



- 15% de vacance commerciale dans l'hypercentre de Saint-Brieuc selon la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Saint-Brieuc.
- Des implantations récentes signes d'un renouveau (exemple de l'enseigne FNAC).
- Saint-Brieuc, Quintin et Plœuc-L'Hermitage agissent en faveur de la revitalisation du cœur de leur centralité.

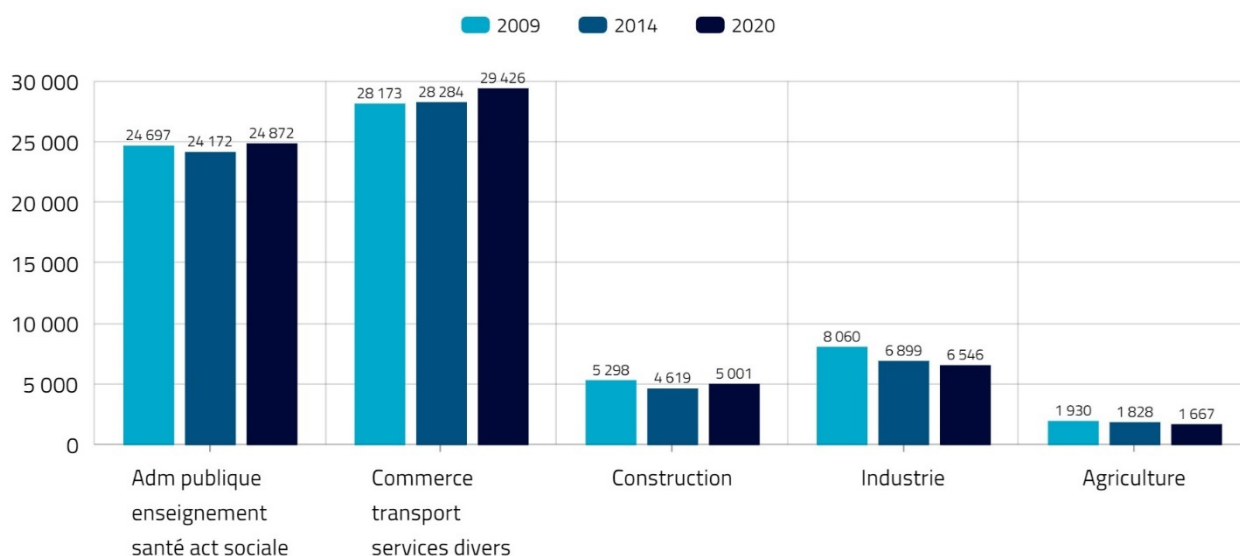
Une armature commerciale entre centralité et périphérie



Les tendances :

- Une faible évacuation commerciale grâce à une réponse globale aux besoins : des besoins "courants à exceptionnels".
- Une offre commerciale diversifiée (alimentaires, non alimentaires, etc.).
- Des zones commerciales attractives, une faible vacance, au détriment de centralités commerciales en centre-ville fortement marquées.
- Des actions récentes en faveur du confortement du centre-ville de Saint-Brieuc et de Quintin Des pouvoirs publics à l'image de la ville de Saint Brieuc qui travaillent en faveur d'un réinvestissement des commerces du centre.
- Une forte dissémination de l'offre commerciale tant entre centre/périphérie, qu'entre les communes de l'Agglomération.
- Un fort impact visuel de ces zones commerciales le long de la N12 et des RD, en défaveur de l'attractivité et du cadre de vie de l'agglomération (une offre architecturale et urbaine peu qualitative – peu de cohérence et de lien).
- Une offre commerciale qui par l'implantation des commerces (besoins – types) manque de lisibilité - forte mixité des fonctions économiques au détriment d'une offre commerciale claire.
- Des zones commerciales présentant de nombreux commerces dits de proximité.

Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2009 et 2020

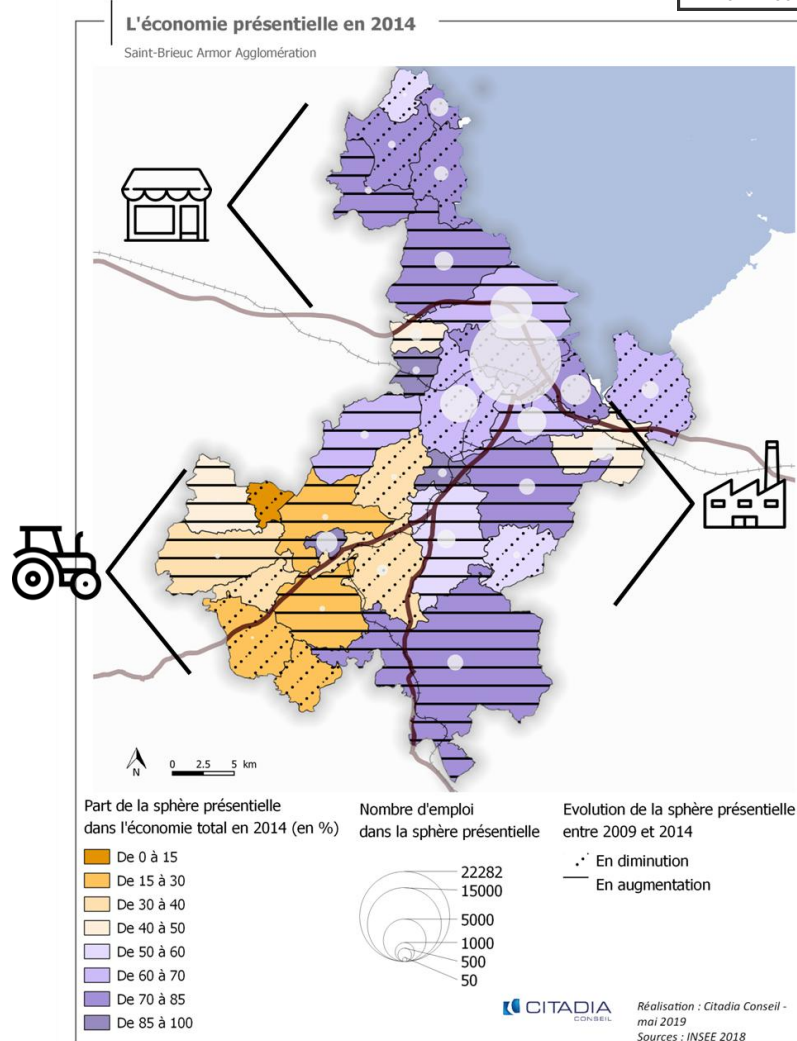


Chiffres clés :

- 43,60% des entreprises dans le domaine des commerces et services contre 39,8% à l'échelle du département et 42,9% pour la région.
- 5 283 établissements actifs sur le territoire fin 2021.

Tendances :

- Un part des entreprises agricoles en diminution de 1% entre 2011 et 2017 et une baisse plus importante concernant l'industrie passant de 15% des entreprises à 5% en 2017.



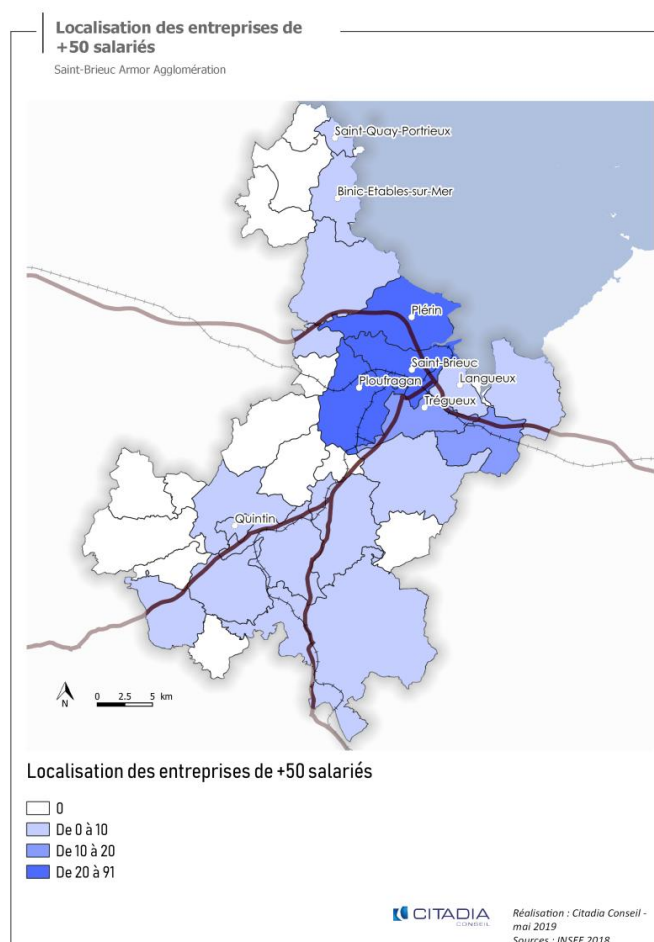
Chiffres clés :

- 48 664 emplois dans la sphère présentielle, soit 70,6% de l'emploi +3 points depuis 1999.
- 20 250 emplois dans la sphère productive, 29,4 % de l'emploi, -3 points depuis 1999.

Tendances :

- Un secteur nord marqué par l'économie présentielle (concentration des emplois dans les secteurs du commerce, des transports et des services) et une faible proportion d'emplois agricoles et industriels (comme présentée sur la carte ci-dessus, les données de 2014 reflètent aussi cette tendance).
- Des emplois industriels plus nombreux au centre du territoire en lien avec la concentration des industries agroalimentaires très présentes sur le territoire. Un secteur agroalimentaire moins présent à SBAA qu'à Lamballe Terre & Mer ou Guingamp Paimpol Agglomération.
- Un secteur sud avec une importante part des emplois dans l'agriculture mais aussi dans l'industrie par la présence d'entreprises agro-alimentaires sur le territoire.
- Les communes de Saint-Brieuc et Quintin ont plus de 50% de leurs emplois dans le secteur de l'administration publique, la santé et l'action sociale. Cela s'explique par leur rôle de centralité (présence de centres hospitaliers, de collèges et lycées mais aussi des nombreux services publics, etc.)

Un tissu TPE dense



Chiffres clés :

- 8% des établissements actifs ne possèdent pas de salariés.
- 4 842 établissements emploient au moins un salarié. Soit 92% des entreprises.
- Les 245 plus grandes entreprises du territoire (plus de 50 salariés) emploient 56% des salariés de l'agglomération.

Tendances :

- Des entreprises de plus de 50 salariés qui emploient 58% des personnes ayant un emploi sur le territoire.

	Total	%	0 salariés	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	5 283	100,0	441	3 678	558	361	245
<i>Agriculture, sylviculture et pêche</i>	258	4,9	41	203	8	3	3
<i>Industrie</i>	344	6,5	15	184	69	54	22
<i>Construction</i>	631	11,9	60	443	60	59	9
<i>Commerce, transports, services divers</i>	3 390	64,2	303	2 512	321	156	98
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	1 038	19,6	76	776	111	49	26
<i>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</i>	660	12,5	22	336	100	89	113

Etablissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2021 : source INSEE

Un secteur touristique structuré et en développement

Le nord du territoire bénéficie de l'attractivité liée à son littoral. Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-Mer, Pordic et Plérin-sur-Mer sont les communes qui rassemblent une part importante des campings, hôtels et chambres d'hôtes. Ces communes concentrent aussi les résidences secondaires. L'activité économique, notamment concernant les commerces et les activités de CHR (café, hôtel, restaurant), est fortement liée à la période estivale et au tourisme.

Les villes de Saint-Brieuc et Quintin offrent une destination touristique urbaine au territoire. Les séjours sont de plus courtes durées. Ces villes revêtent un aspect patrimonial et architectural sur lequel le tourisme s'est développé.

Le sud du territoire a développé son tourisme sur la base de son caractère rural et de la présence d'espaces naturels comme la forêt. Les activités économiques liées au tourisme sont moins présentes qu'au nord du territoire.

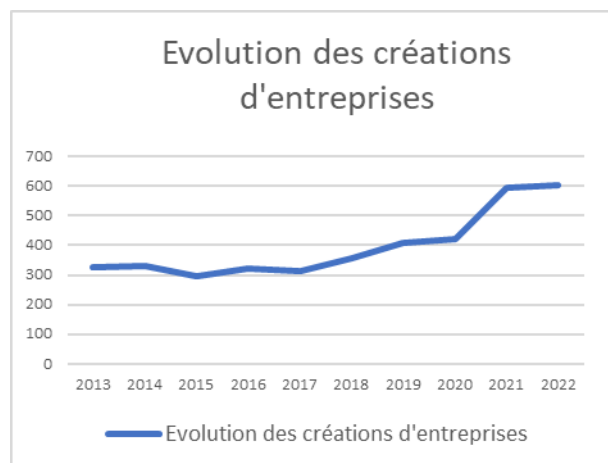
Chiffres clés :

- 6 000 lits marchands dont plus de 1 800 en hôtellerie
- 150 000 lits touristiques dont 6 000 en résidences secondaires
- Plus de 1 040 emplois salariés liés directement à l'activité touristique.
- Des atouts intrinsèques au territoire : un patrimoine bâti important, des espaces naturels (littoral, milieu rural) et une gastronomie.

Tendances :

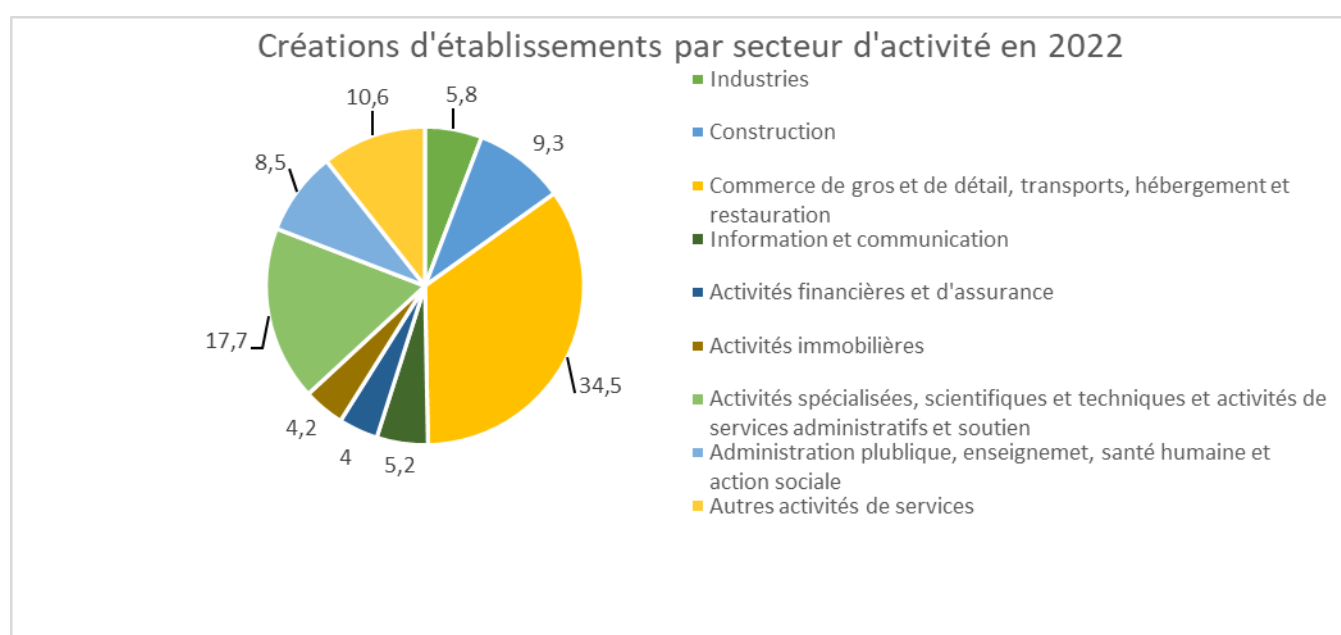
- Un schéma de développement touristique voté en 2009 qui a défini 5 objectifs à atteindre pour développer le tourisme sur son territoire.
- Des logements Airbnb de plus en plus nombreux sur le territoire. 872 logements Airbnb recensés sur les communes de Saint-Brieuc, Ploufragan, Trégueux, Langueux et Plérin. Ces offres participent à la tension du marché immobilier sur le territoire et rend la recherche de logements abordables difficile (notamment pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les saisonniers).
- Pour la ville de Saint-Brieuc 271 emplois directement liés au tourisme (426 à Lorient, 399 à Vannes et 667 à Brest). Un chiffre en baisse entre 2008 et 2014.

La création d'entreprises



Chiffres clés :

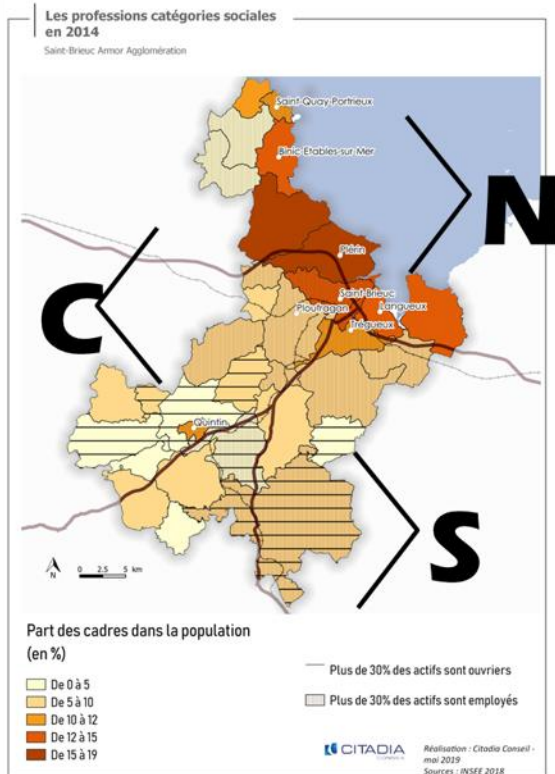
- 6 079 projets de recrutement pour l'année 2019, 44,9% des projets confrontés à des difficultés de recrutement et 24,8% sont des emplois saisonniers (animation socio-culturel, évènementiel, café, hôtellerie, restaurant).
- 1853 entreprises créées en 2022 dont 605 sur la ville de Saint-Brieuc.
- Une augmentation de la création d'entreprises dans le domaine des services marchands à destination des particuliers et des entreprises.



Tendances :

- Des créations d'entreprises dans le secteur des services de plus en plus nombreuses,
- La création d'entreprises dans les secteurs de l'industrie et des commerces, transport, restauration et hébergement sont en baisse entre 20007 et 2022,
- 51% des créations d'entreprises ont lieu dans le secteur des services à Saint-Brieuc Armor Agglomération. Ce taux s'élève à 52,7% à l'échelle des Côtes d'Armor et 56,4% pour la Bretagne.
- 7% des créations d'entreprises dans le secteur de l'industrie à SBAA contre 9,3% pour les Côtes d'Armor et 7,8% pour la Bretagne.

Le profil des actifs

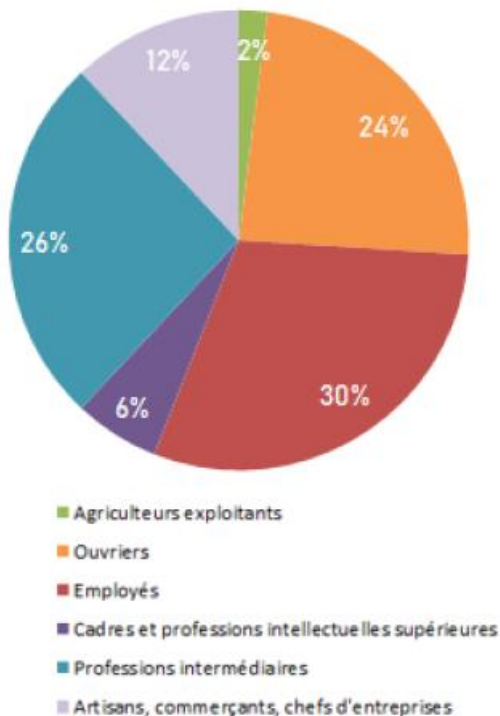


N Un secteur nord, près du littoral, avec une concentration des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les professions intermédiaires. Phénomène qui s'explique par la concentration des emplois de l'économie présentielle, par les fonctions supérieures du pôle urbain, par la pression sur les marchés immobiliers et fonciers et une bonne accessibilité au pôle urbain (capacité financière à ces deux marchés).

C Un secteur central avec une concentration des employés avec la présence d'ouvriers et de professions intermédiaires dans une moindre mesure.

S Un secteur sud avec une concentration des ouvriers et des agriculteurs. L'activité agricole est très présente sur ce territoire de même que l'industrie agro-alimentaire.

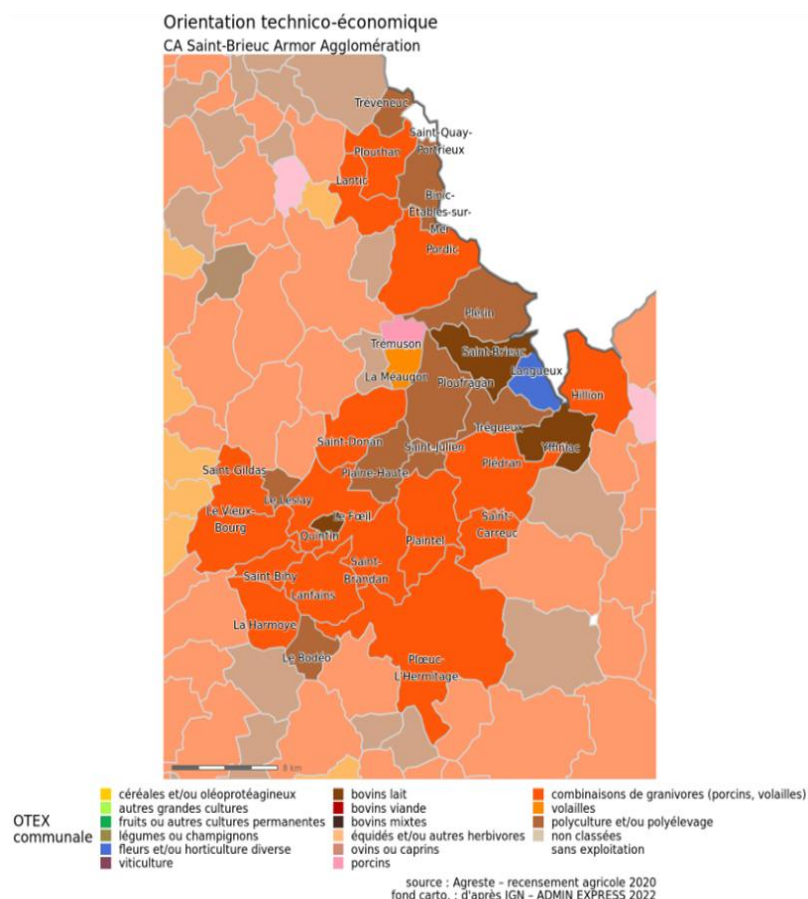
Répartition des actifs par secteur



Tendances :

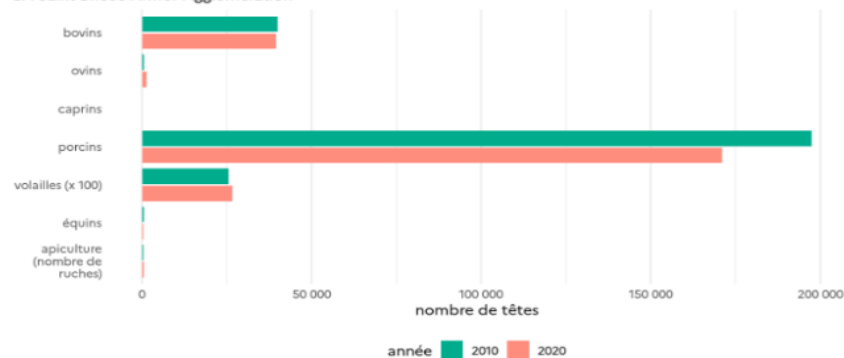
- Recensement de 67 158 actifs en 2020.
- Une augmentation du nombre d'actifs de 8 474 personnes depuis 1999.
- 11,53% taux de chômage en 2020, légèrement supérieur à celui de la Région (10,7%) et des Côtes d'Armor (10,88%).

L'agriculture



Chiffres clés :

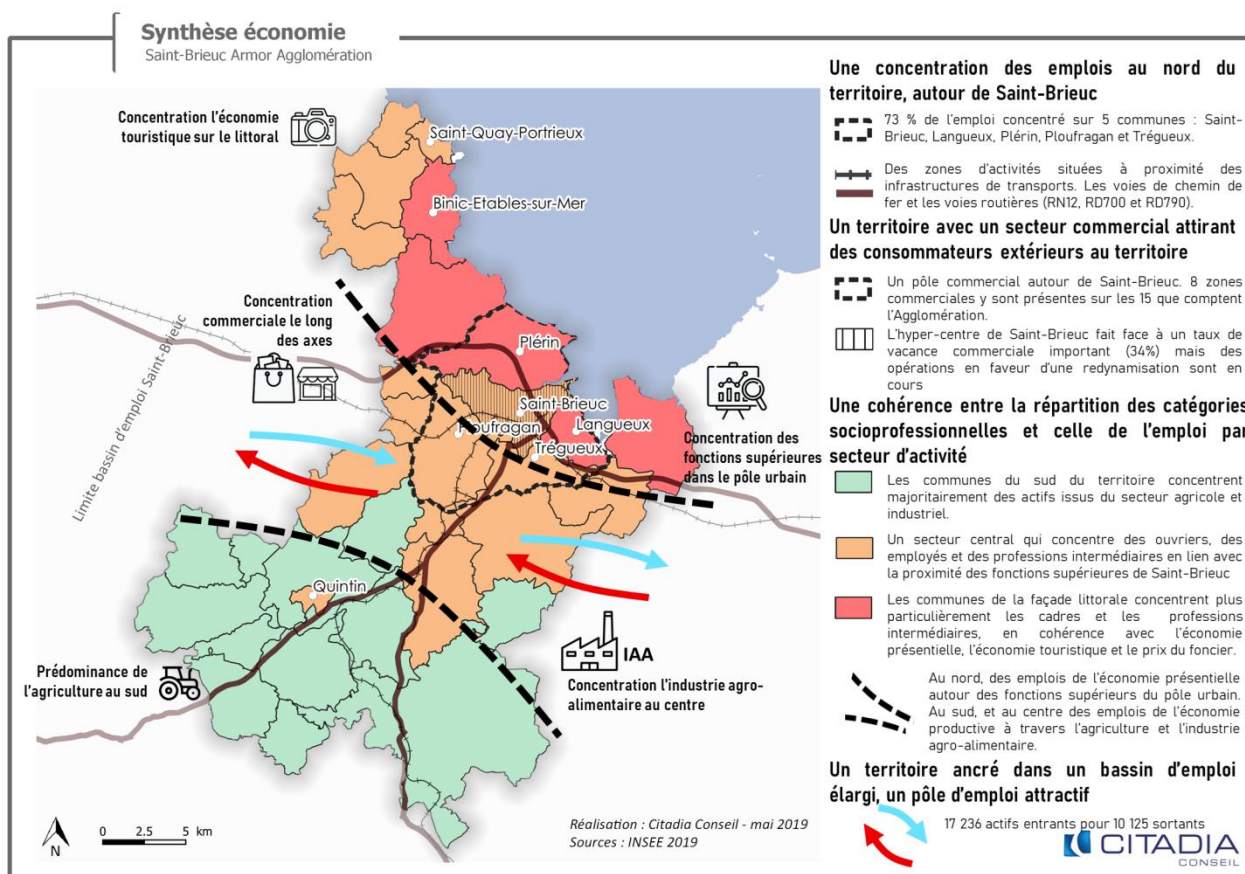
- 588 exploitations dans l'agglomération en 2020, contre 798 en 2010.
- Une surface agricole utilisée stable ces dernières années de 32 088 hectares. Soit 53% de la surface du territoire.
- 801 chefs d'exploitations sur le territoire et 1667 emplois liés à l'agriculture en 2020, soit 2,5% des emplois du territoire.
- 160 639 000 € de production standard brut sur l'ensemble des exploitations en 2020.



Tendance générale :

- Une spécialisation du territoire dans l'élevage, notamment bovins, porcins et de volailles (60% des exploitations).
- Une diminution du nombre total d'exploitations et une augmentation de la SAU moyenne par exploitation de 37% en 10 ans.
- Une SAU conséquente sur l'ensemble du territoire à maintenir.

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir



Enjeux :

- Structuration de l'offre foncière à vocation économique en lien avec l'armature du territoire : Cohérence / Arbitrage à réaliser dans le cadre du schéma foncier économique (complémentarité de l'offre foncière à destination des entreprises entre Nord et Sud/ Centre)
- Des structures et infrastructures existantes sur lesquelles capitaliser (leviers du développement économique : aménagement numérique, desserte routière, desserte ferroviaire, etc.)
- Accompagnement de l'offre foncière en lien avec la tertiarisation de l'économie locale et régionale (économie présentielle) /Prise en compte des besoins réels en matière de développement économique au regard notamment des caractéristiques du tissu économique local (nombre d'établissements sans salarié)
- Quid de l'emploi touristique et de l'emploi portuaire ?

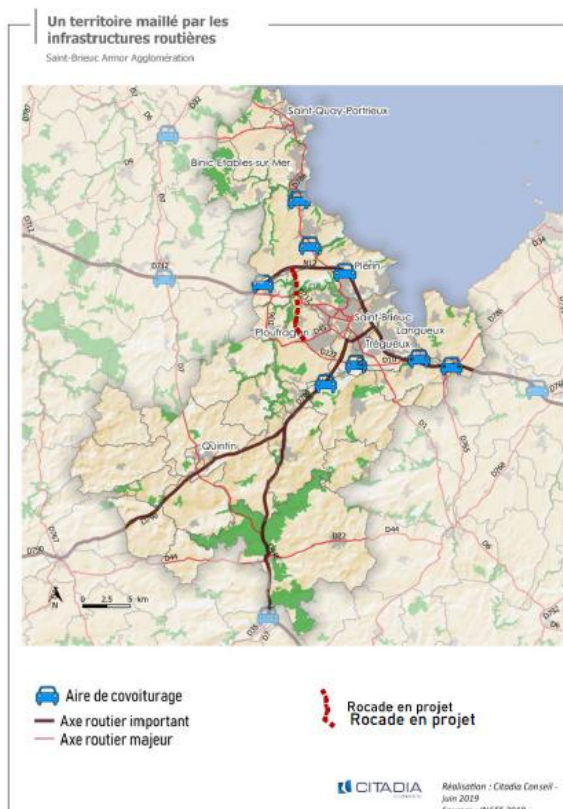
MOBILITES ET EQUIPEMENTS

Quelques définitions (selon l'INSEE)

Pôle d'échange multimodal :

Lieu dans lequel se réunit plusieurs moyens de transport. Il se caractérise la plupart du temps par la connexion entre le train, le vélo, le piéton, le bus et l'automobile.

Un territoire maillé par des infrastructures urbaines



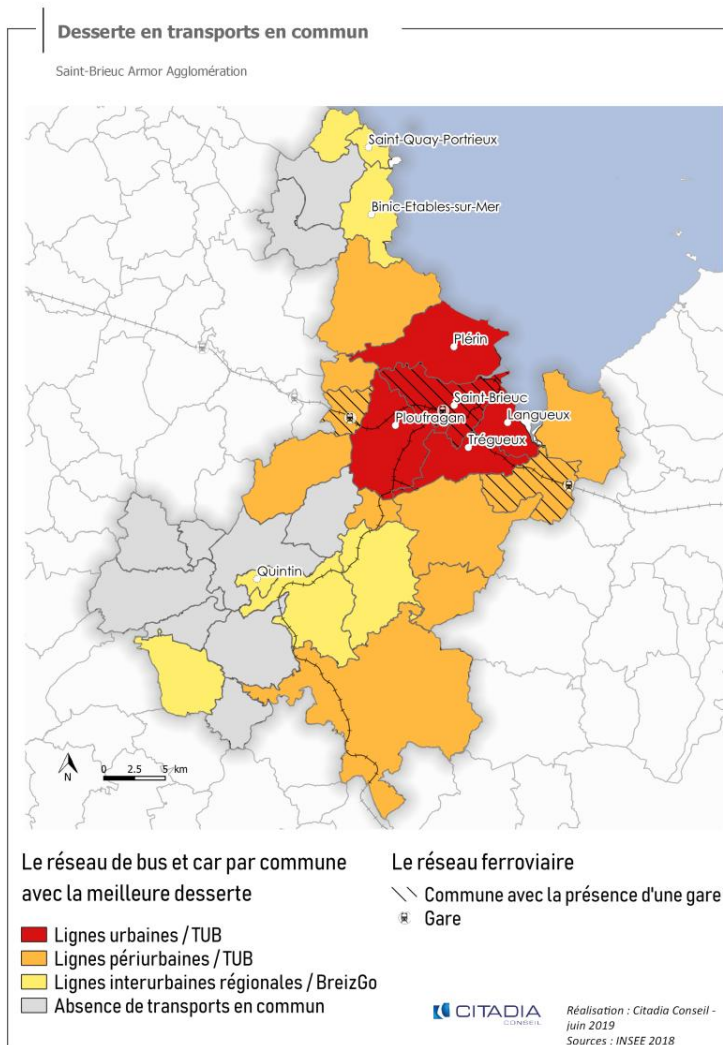
Chiffrés clés :

- La Nationale 12 traverse le nord du territoire d'est en ouest le reliant à Rennes et Brest.
- Des infrastructures routières importantes concentrées autour de Saint-Brieuc pour répondre aux flux automobiles importants sur cette zone. La concentration de l'emploi et des zones d'activités et commerciales demandent la présence d'infrastructures routières importantes sur ce territoire.
- Le nord du territoire, composé des communes littorales, est relié à la N12 par la D786. Le sud du territoire, lui, est relié à la N12 par deux voies : la D790; vers Rostrenen et Quimper et la D700 qui mène jusqu'au Morbihan.
- 8 aires de covoiturage sur l'agglomération. Des aires nombreuses le long de la N12 et dans les communes en proche périphérie de Saint-Brieuc. A l'inverse, le sud du territoire n'est pas pourvu d'aires de covoiturage aménagées.

Tendances :

- Des axes routiers qui convergent en direction du pôle de Saint-Brieuc, le pôle d'emploi du territoire. Une réflexion sur la gestion de cette convergence est à prendre en compte.
- La rocade d'agglomération (D222) est incomplète. Des questionnements autour de son tracé et de son rattachement à la N12.
- Une rocade urbaine, matérialisée par la D700 et la D712 qui manque de lisibilité. Elle dessert les communes périphériques et la zone commerciale de Languieux mais constitue une coupure urbaine pour les déplacements doux.
- Des aires de covoiturage qui connaissent un fort taux d'occupation à l'instar de celle d'Hillion, d'Yffiniac ou de Plédran.

Des mobilités alternatives à l'automobile

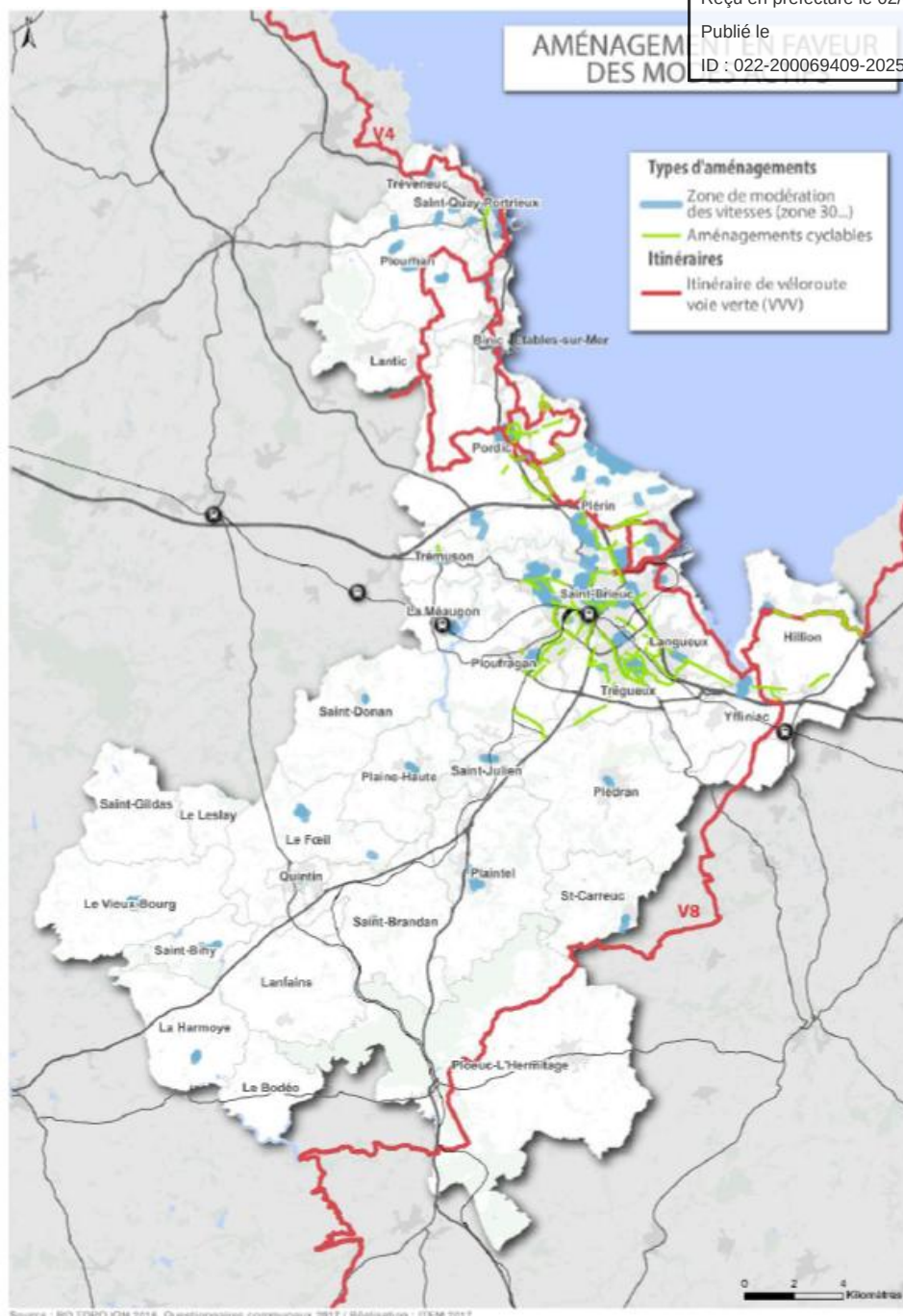


Chiffres clés :

- Un service de transport en commun de type bus mis en place par l'Agglomération (TUB)
- 5 communes de l'Agglomération desservies par des lignes de bus à haute fréquence TUB : Saint-Brieuc, Ploufragan, Plérin, Trégueux et Langueux.
- Des lignes périurbaines TUB pour certaines communes de l'Agglomération.
- 10 communes, notamment situées au sud du territoire, qui n'ont pas un accès direct à un moyen de transport en commun régulier. Cependant, ces communes bénéficient du service ProxiTub,
- Les cars BreizhGo desservent de nombreuses communes du territoire mais sont parfois la seule solution de transport alternatif à la voiture.
- 3 communes sont dotées d'une gare : Saint-Brieuc, Yffiniac et La Meaugon. Des trajets en TER permettent de relier ces communes à d'autres gares. La gare de Saint-Brieuc permet d'accueillir des TGV de l'axe

Brest-Paris.

- 166 km de voies cyclables. Une grande partie concentrée dans le pôle urbain.

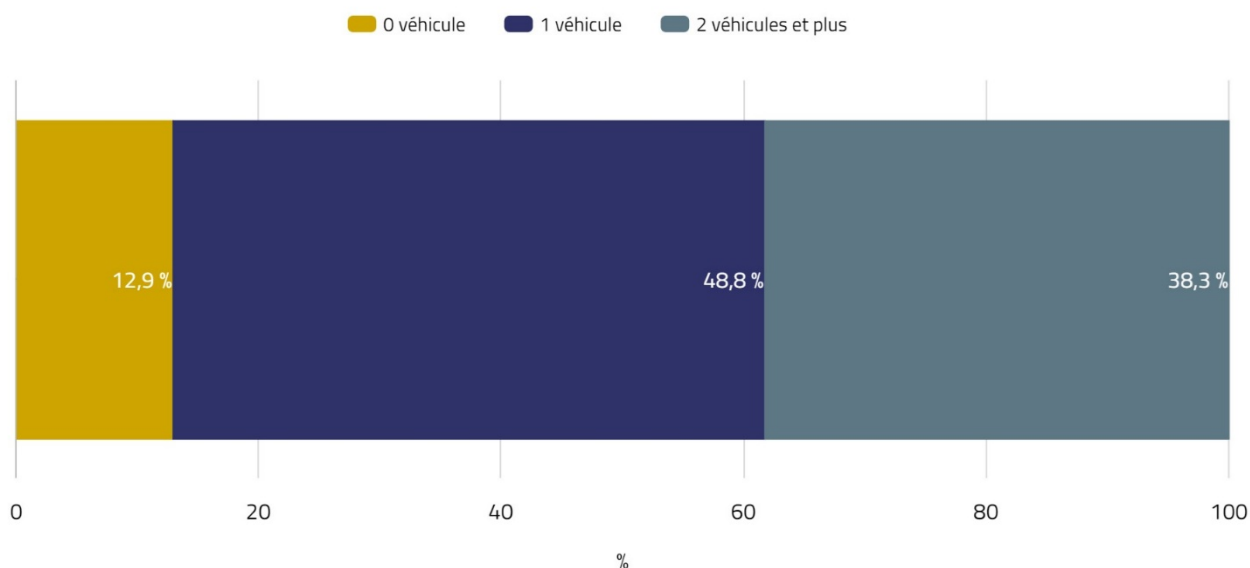


Tendances :

- Un réseau de transport en commun régulier déployé par l'Agglomération qui dessert les communes les plus peuplées. Ces lignes permettent de rejoindre essentiellement la ville de Saint-Brieuc et les zones commerciales
- Un développement pour une alternative à la voiture. Un pôle d'échange multimodal terminé en 2016 qui permet de connecter l'ensemble des moyens de transports entre eux et la mise en place de la ligne TEO.
- A la gare de Saint-Brieuc 1 200 montées ont lieu chaque jour. 350 montées entre 6h et 9h pour 600 descentes sur ce même laps de temps. Les gares d'Yffiniac et La Meaugon sont peu fréquentées (80 montées pour Yffiniac et 2 pour La Meaugon).
- Des aménagements cyclables en cours de réalisation. En 2019, 86 km de réseau cyclable existent.

Capacité de stationnements à Saint-Brieuc Armor Agglomération

Équipement automobile des ménages en 2020



Chiffres clés :

- 87,1% des ménages possèdent au moins un véhicule.
- 17 982 places de stationnements à l'échelle de l'agglomération, soit environ une place de stationnement publique pour 8 habitants.
- 44 bornes de recharges de véhicules électrique répartis sur l'ensemble du territoire.
- Afin de fluidifier le stationnement au cœur de ville, l'intercommunalité a mis en place un principe de stationnement en zone bleue, gratuit 30 minutes.

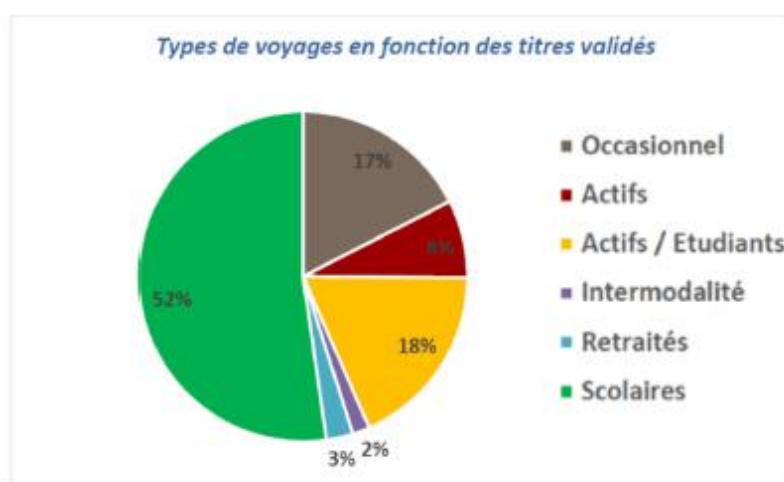
Des flux domicile-travail en direction de Saint-Brieuc en voiture individuelle

Chiffres clés :

- 13 851 actifs résidants à l'extérieur de Saint-Brieuc se rendent chaque jour à Saint-Brieuc pour travailler. Un chiffre en baisse depuis 2006 où il s'élevait à 14 667.
- En plus de Saint-Brieuc, 5 autres communes attirent plus de 1000 actifs résidants à l'extérieur de la commune : Ploufragan, Plérin, Yffiniac, Trégueux et Langueux.
- Près de 86% des trajets domicile-travail sont effectués en voiture. Ce mode de transport est en légère augmentation entre 2006 et 2013.

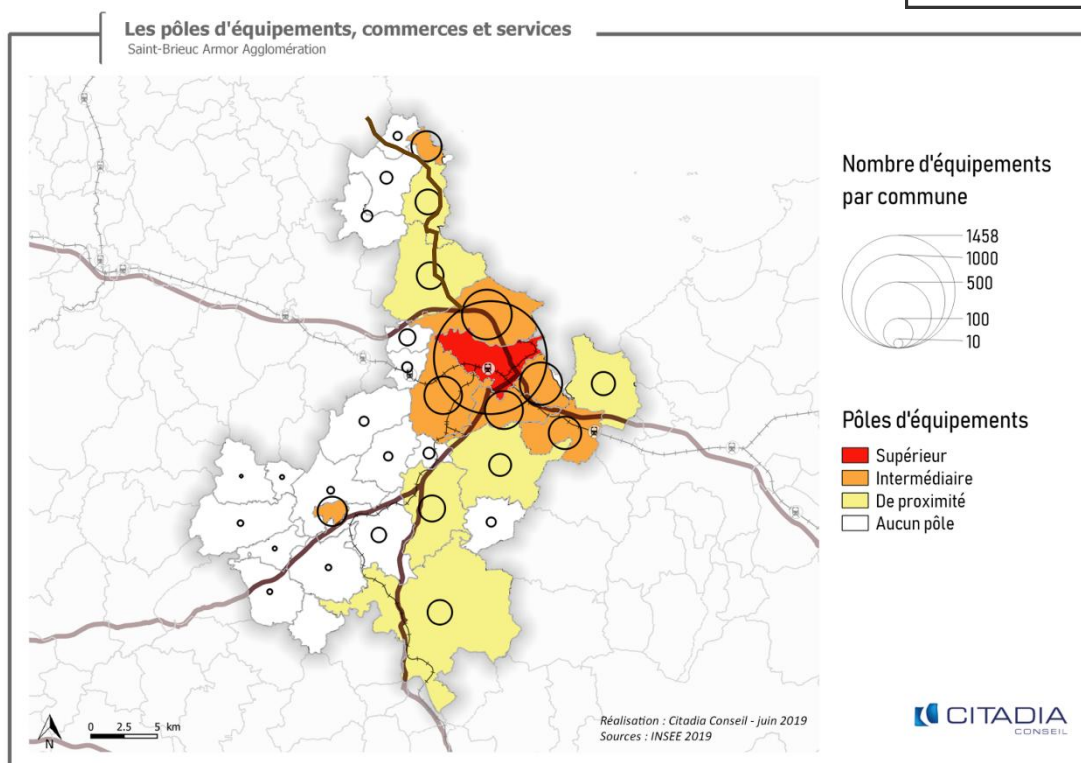
Tendances :

- Une forte dépendance à l'automobile pour la réalisation des flux domicile-travail malgré la présence d'un réseau de transport en commun.
- Une concentration des flux domicile-travail à destination de la ville de Saint-Brieuc et de ses communes périphériques.
- Le service de transport en commun essentiellement utilisé par les scolaires et les étudiants.



Source : PDU SBAA

Des équipements nombreux et centrés autour de Saint-Brieuc



	Nombre SBAA	SBAA
Commerces	799	19,0%
Enseignement	134	3,2%
Santé	790	18,8%
Transports et déplacement	36	0,9%
Sports, loisirs, culture	343	8,1%
Services aux particuliers	2102	50,0%

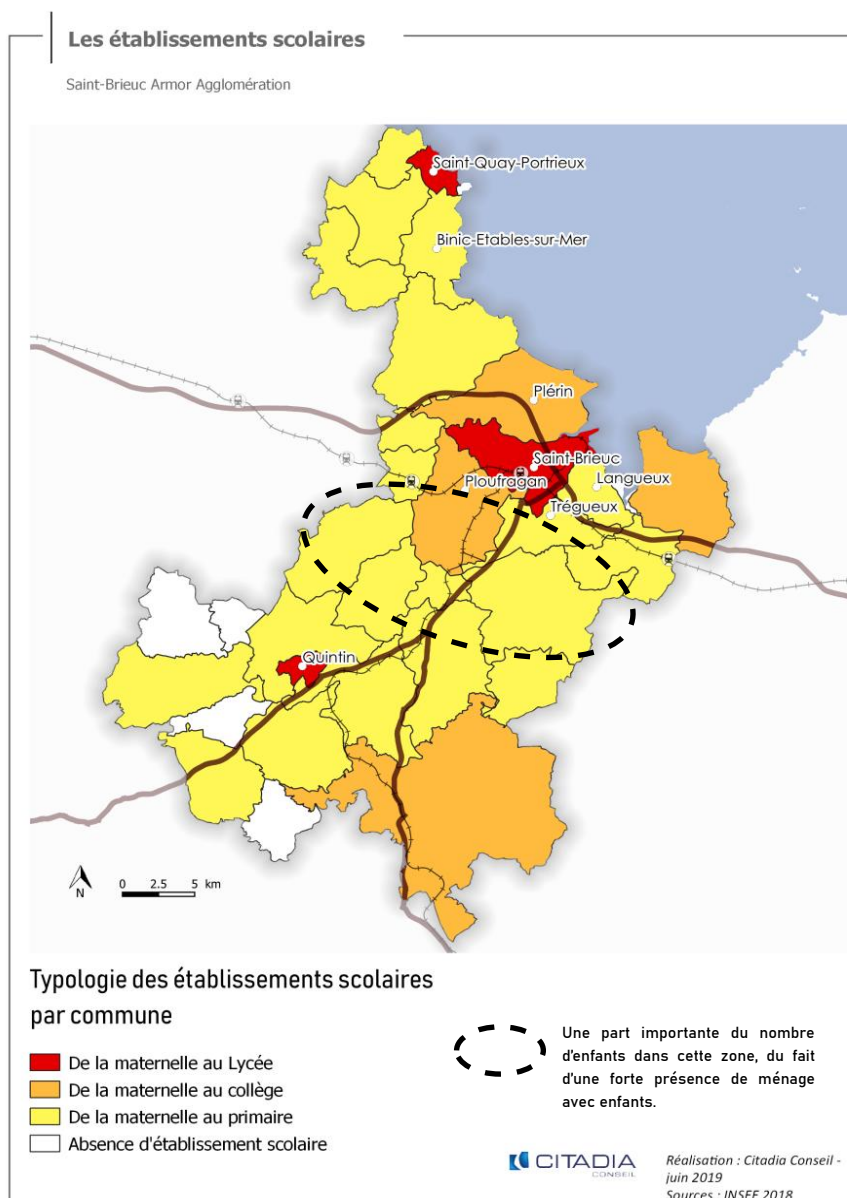
Chiffres clés :

- 4 506 équipements sont recensés sur Saint-Brieuc Armor Agglomération.
- 35% des équipements concentrés dans la ville de Saint-Brieuc.

Tendances :

- Une concentration des équipements, services et commerces dans le pôle urbain de Saint-Brieuc (Saint-Brieuc et commune de première couronne).
- Des commerces nombreux dans le pôle urbain mais avec de nombreuses zones commerciales en périphérie de Saint-Brieuc.

Des établissements scolaires présents dans quasiment toutes les communes



Chiffres clés :

- Une offre d'établissements scolaires (publics et privés) présente dans 28 communes du territoire.
- Les collèges sont concentrés dans les communes les plus peuplées.
- Les lycées sont majoritairement présents sur Saint-Brieuc (offre générale, technologique et professionnelle).
- g
- Saint-Brieuc offre un enseignement supérieur universitaire par la présence de l'Institut Universitaire Technologique et l'antenne de l'Université Rennes 1 et 2, regroupés sur le campus Mazier.

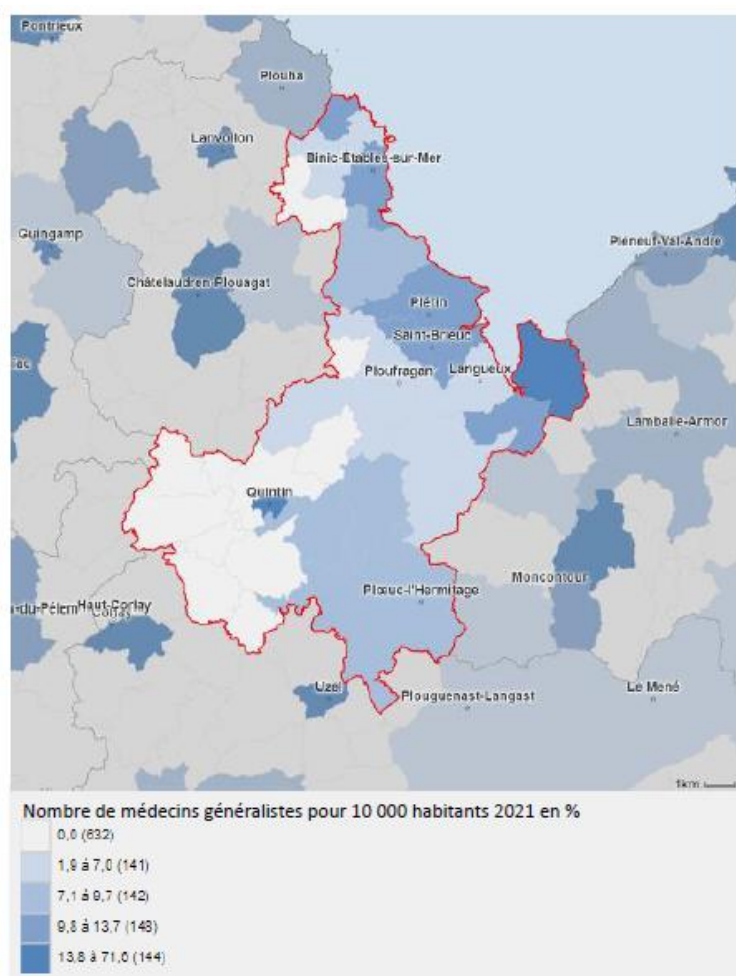
Tendances :

- Saint-Brieuc rassemble une grande partie des établissements d'enseignement scolaire.
- La fuite de 20-30 ans peut poser questions sur l'offre d'enseignement supérieur sur l'Agglomération. Les villes universitaires, comme Rennes, Nantes ou Brest offrent un plus large choix de formations supérieures.

Une offre de services de santé inégale sur le territoire

Chiffres clés :

- Saint-Brieuc possède un centre hospitalier concentrant de nombreux spécialistes de santé.
- Une densité de médecin plutôt bonne sur le territoire à l'exception du bassin de vie de Plœuc-L'Hermitage qui compte un médecin pour plus de 1 800 habitants.
- Une offre de soins de santé de 1er recours bonne dans les communes nord du territoire (littoral et Saint-Brieuc) et dans les communes proches de Quintin. Les autres communes du territoire sont classées en « Zones fragiles » pour l'offre de soins de 1er recours.
- Une maison de santé pluriprofessionnelles à Saint-Brandan permettant le regroupement de différents professionnels de santé. D'autres projets sont en cours sur le territoire, portés par les collectivités (Saint-Quay-Portrieux, Plérin, Saint-Brieuc, Saint-Julien...).

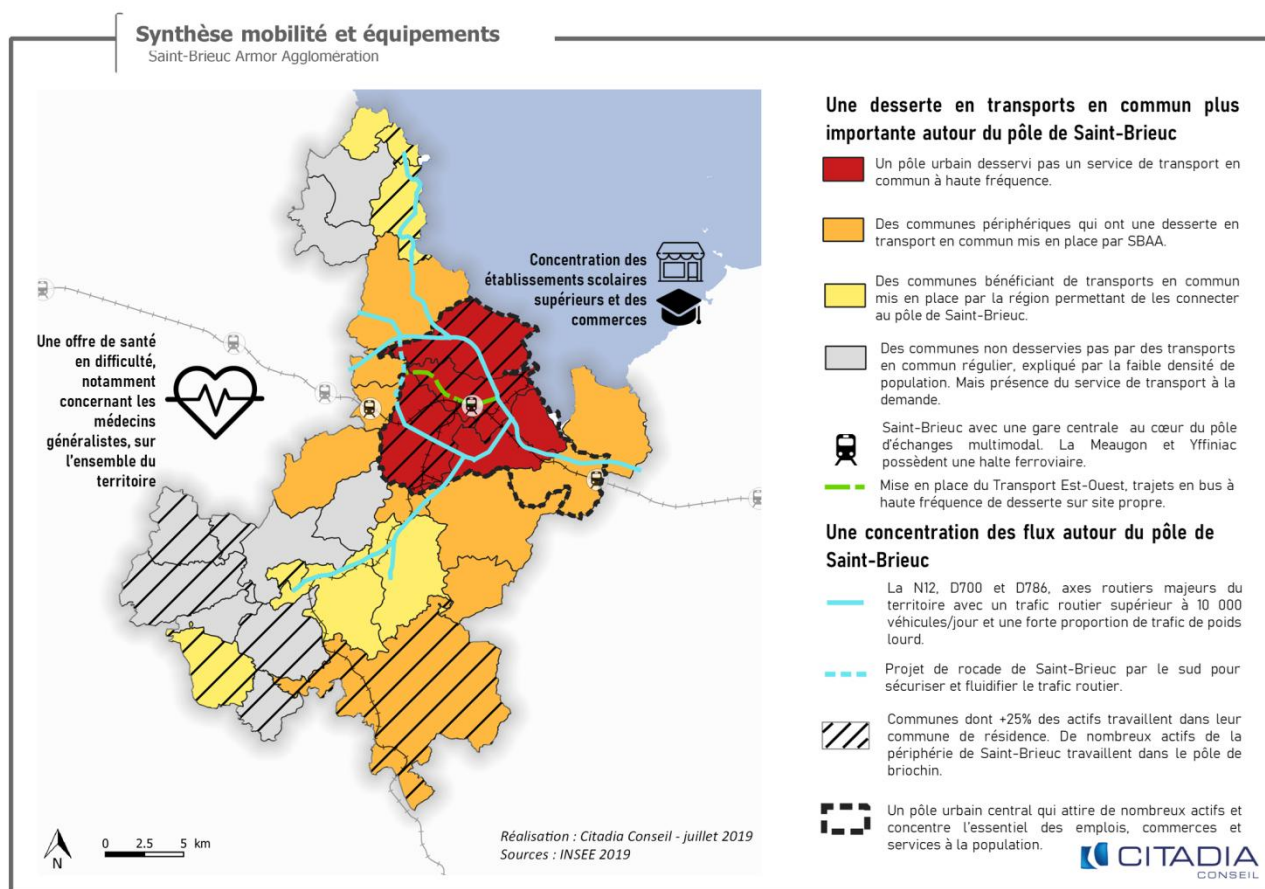


Répartition des médecins dans l'agglomération de Saint-Brieuc (source : ADEUPa)

Tendances :

- Une offre de services de santé bonne sur le territoire mais avec des disparités : faible densité de médecins dans le sud du territoire et une offre de soins de 1er recours moins importante dans les communes éloignées des pôles urbain de Saint-Brieuc et Quintin et éloignées du littoral.
- Un contexte général rendant difficile l'arrivée de médecin généraliste dans les milieux ruraux ou dans les communes éloignées des grandes villes.
- Un questionnaire sur l'offre future au vu de la moyenne d'âge des praticiens de santé.

Carte synthèse / ce qu'il faut retenir



Enjeux :

- Une offre de transport en commun qui se concentre sur le pôle urbain de Saint-Brieuc mais une faible utilisation de celui-ci.
- Un réseau d'infrastructures routières denses avec un trafic en nette hausse ces dernières années.
- Quelle inscription dans le territoire du projet de rocade de Saint-Brieuc ?
- Quid du transport ferroviaire sur l'agglomération ?
- Une offre d'établissements scolaires supérieurs (collège et lycée) concentrée dans le pôle urbain de Saint-Brieuc qui doit s'adapter à la population des communes périphériques ayant une forte proportion de familles avec enfant(s).

Analyse urbaine

ANALYSE TYPO MORPHOLOGIQUE

Un outil de compréhension du territoire

Introduction :

Saint Briec Armor Agglomération présente une grande diversité de formes urbaines. Cette diversité s'explique par l'ancienneté de l'urbanisation, les variétés géographiques et patrimoniales et à la présence de communes urbaines, rurales et littorales.

L'Agglomération n'est pas figée, elle est en constante évolution, se transforme, s'étend, se renouvelle... Ces évolutions se font au gré des besoins des habitants, de l'évolution des modes de vie, des opportunités, du projet de territoire, etc.

Les enjeux d'urbanisme actuels exigent d'intensifier l'usage des tissus urbains afin de limiter l'imperméabilisation des sols, limiter la consommation d'espace agricoles et naturels.

Pour évaluer ces capacités de mutation en complément d'études tel que le référentiel foncier, il est possible de réaliser un recensement des typo-morphologies qui permet d'établir un état des lieux des différents types de tissus urbains sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération. Il est une base utile pour aider à la décision au sujet du devenir des tissus déjà constitués, et donc pour bâtir le projet de territoire.

Comprendre le territoire avec une analyse typo-morphologique :

La typo-morphologie urbaine est une analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Elle a comme objectif de mieux comprendre les processus d'évolution des communes et les dynamiques d'urbanisation en fonction des formes urbaines qui la constituent.

Par la forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain d'assiette et l'environnement urbain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types : la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre pleins et vides, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes telles que les commerces, les services, les bureaux...

L'analyse typo-morphologique a pour objectifs :

- De faire une évaluation critique de la forme des tissus et des organismes urbains ;
- D'identifier les potentialités d'évolution pour chaque tissu urbain ;
- De définir des mesures de contrôle des transformations du cadre bâti et d'encadrement des projets d'interventions ;
- Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine en identifiant le potentiel de densification des tissus existants.

Approche méthodologique :

La typo-morphologie des tissus bâtis différencie les types de formes urbaines constitutives de la ville. Cette approche est basée sur la reconnaissance des formes urbaines existantes, complétées par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers.

Une grille d'analyse, répertoriant les caractéristiques du tissu urbain, a été élaborée afin de définir les typologies de tissu.

Les principaux critères de catégorisation sont :

- Le rapport à l'espace public ;
- Les caractéristiques du parcellaire (taille, forme) ;
- Les caractéristiques des bâtiments (implantation par rapport aux emprises publiques/aux voies et aux parcelles voisines, emprise au sol/hauteur, densité du bâti...) ;
- La vocation (monofonctionnelle ou mixte).

Pour mener à bien ce travail, l'analyse des caractéristiques du tissu urbain s'est appuyée sur les données disponibles principalement le fond cadastral et l'orthophotographie, ainsi que des visites de terrain. Elle a conduit à la classification du tissu urbain en onze classes regroupées en cinq grandes catégories :

- **Les tissus mixtes à dominante d'habitat** : Tissus centraux, tissus bourgs ruraux, habitat bas hétérogène, tissus front de mer
- **Les tissus résidentiels individuels** : Tissus maisons individuelles, Tissus maisons de ville mitoyennes, Tissus résidentiels en extension, hameaux
- **Les tissus résidentiels collectifs** : Habitat collectif.
- **Les tissus d'activités économiques** : Tissus économiques et commerciales
- **Les tissus d'équipements publics** : scolaires, sportifs, culturels, administratifs, militaire...



Extrait cartographique de l'analyse typo-morphologique

Typologies des tissus urbains dans l'agglomération

Afin d'illustrer les différents tissus, quatre communes type ont été sélectionnées :

- Saint Briec, Ville-centre ;
- Saint-Carreuc, une commune du maillage rural ;
- Binic-Etables-sur-Mer, une commune littorale ;
- Trégueux, une commune appartenant au pôle urbain d'Agglomération.

Les tissus urbains centraux :

Les tissus centraux sont des tissus mixtes à dominante résidentielle qui correspondent aux noyaux historiques des bourgs/villes. Ces tissus anciens ont été enrichis au cours du temps, par des extensions ou des reconstructions.

Ils offrent la possibilité d'une multitude de pratiques et d'usages : vie sociale et publique, détente, rencontres, échanges. Ils symbolisent des lieux de vie et de rencontres auxquels s'identifient les habitants d'un territoire. S'ils évoluent avec l'histoire de la ville, ces secteurs sont le résultat complexe et plus ou moins abouti, d'une lente compilation de fonctions.

L'église en est l'élément central et le réseau viaire s'organise, le plus souvent, depuis cet édifice. La rue est structurée par des bâtiments implantés en continuité, à l'alignement ou en faible recul des voies, qui délimitent nettement l'espace public des espaces privés en privilégiant une animation de ses façades pour les piétons.



Le tissu est constitué très majoritairement de constructions mitoyennes, d'un étage ou plus, avec une toiture à double pente en ardoise.

Centre-ville de Binic :

Le tissu central s'est développé le long du port, c'est là que se concentrent les activités de la commune.

Centre-ville de Saint-Brieuc :

Le tissu central de Saint-Brieuc s'est développé sur la base du centre historique, les activités culturelles, commerciales, politiques et administratives de la ville s'y concentrent. La structure urbaine de l'hypercentre se caractérise par des constructions hautes, denses, mitoyennes implantées en alignement des voies urbaines agrémentées de places publiques. Les rez-de-chaussée sont essentiellement des cellules commerciales.

Les tissus des bourgs ruraux

Plusieurs bourgs ruraux traditionnels sont présents sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, composés majoritairement de constructions en pierre apparente (R+1 ou R+2) avec une toiture à double pente en ardoise. Le bâti se structure à l'alignement de la voirie formant une morphologie urbaine dite « organique ».

L'église est l'élément central et le tissu urbain composé d'habitations et de commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bar tabac, ...) s'est organisé autour de cet édifice. Des habitations à l'architecture plus contemporaine sont par la suite venues se greffer en continuité du bâti traditionnel.



Extraits photos de la commune de Saint-Carreuc

Les tissus résidentiels individuels

Organisés ou non organisés, formant un ensemble de villas, de pavillons, de maisons individuelles, représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent. Si certains secteurs ont été bâtis dès la fin du 19^{ème} siècle, leur développement massif est lié à l'essor économique d'après-guerre et à l'identification sociale que représente la maison individuelle. Ce modèle de forme urbaine est encore aujourd'hui majoritaire dans les opérations de constructions de logements. Les tissus résidentiels à dominante d'habitat individuel, par les superficies qu'ils recouvrent, ont un impact majeur sur le paysage et l'environnement.

Les espaces publics y sont plus ponctuels, souvent d'agrément et engazonnés, rythmés par les clôtures (délimitation de l'espace privé), les stationnements sont principalement sur l'espace privé mais aussi sur l'espace public, sous forme de poche de stationnements en cul de sac.

La forme urbaine la plus répandue demeure la maison individuelle implantée au milieu de la parcelle, de plain-pied ou à étage (+ combles). La composition de ces maisons varie en fonction de leur année de construction, le rdc occupé par le garage et la chaufferie / buanderie dans les années 1960 à 1980, fait aujourd'hui la place aux pièces de vie avec de grandes ouvertures.

Les formes actuelles des maisons individuelles sont plus variées : R+2+c, plusieurs volumes, toit plat ou à double pente, etc.

Ces maisons individuelles peuvent être à proximité d'autres secteurs urbains aux formes plus denses : maisons de ville ou de village, maisons jumelées ou groupées. Toutefois, la morphologie de ces tissus varie peu, c'est une succession de maisons individuelles (mitoyennes ou non).



Les tissus de maisons de villes mitoyennes

Les tissus de maisons de villes mitoyennes (organisés ou non organisés, formant un ensemble de villas, de pavillons, etc.) peuvent être divisés en deux catégories :

- 1) Les linéaires de maisons de ville, situés majoritairement à proximité du centre-ville, les maisons sont alors implantées en limite de la voie publique ou avec un léger recul. Ce sont des bâtiments, fin 19^{ème} début 20^{ème} ou entre deux guerres.
- 2) Les maisons mitoyennes de quartiers pavillonnaires plus récentes (après-guerre), souvent mitoyennes par le garage ou par un des côtés, ces quartiers sont composés de maisons en « binôme » et forment un maillage homogène.

Maisons de ville mitoyennes :

- Forme hétérogène,
- Hauteur variable,
- Retrait d'environ 5 mètres de la voie publique



Maisons de ville mitoyennes :

- Forme homogène,
- Hauteur R+2,
- Alignées sur la voie publique



Maisons mitoyennes :

- Forme homogène,
- Hauteur R+1,
- Retrait d'environ 5 mètres de la voie publique



Maisons mitoyennes :

- Forme homogène,
- Hauteur R+1 et R+C,
- Implantés en milieu de parcelle, les maisons ne sont pas alignées



Les tissus résidentiels collectifs :

Les tissus résidentiels collectifs correspondent aux grands ensembles construits lors des années 1950/60/70 et aux ensembles d'immeubles collectifs plus récents, sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Il existe plusieurs types d'habitat collectif.

Sur l'agglomération de Saint-Brieuc, quatre quartiers sont issus de la période des grands ensembles : trois sont situés dans la Ville-Centre de Saint-Brieuc (Croix Saint-Lambert, Waron, le plateau Europe-Balzac) et un sur la commune de Ploufragan (Lacroise). Ces quartiers sont caractérisés par de grands bâtiments en forme de tours ou de barres. La place de la voiture est omniprésente sur l'espace public, de nombreux stationnements au pied des immeubles et sur les espaces centraux et de grands espaces enherbés recouvrent les espaces libres entre les immeubles. Le tissu bâti s'intègre mal avec le tissu existant à proximité. Ces programmes de logements font l'objet d'opérations de renouvellement urbain en cours et les formes urbaines anciennes sont progressivement démolies et remplacées par des formes plus aérées, moins compactes et hautes.

L'habitat collectif discontinu correspond à l'ensemble des opérations d'habitats collectifs de taille allant de la petite résidence collective au grand ensemble et de rapport au sol divers (constructions de plain-pied ou sur dalle). Il est caractérisé par :

- Un cadre bâti majoritairement en retrait par rapport aux voies, discontinu (absence de mitoyenneté et d'accolement des constructions) et composé d'immeubles collectifs sous forme de tours, barres, plots ou formes hétérogènes.
- Un usage résidentiel exclusivement d'habitats collectifs

Extraits photos d'habitat collectif à Saint-Brieuc



Les tissus d'habitats bas hétérogènes

Le collectif bas hétérogène correspond aux petits collectifs situés aux cœurs des villes/villages, ainsi qu'aux faubourgs ou secteurs péri-centraux urbains faiblement denses en cours de mutation. Il se caractérise par :

- Dans les centres-bourgs :

Bâti majoritairement bas (R+2+C), continu (mitoyen et accolé aux limites séparatives) et aligné, les volumes et les toitures sont variés en fonction des époques de construction.

Il existe une mixité fonctionnelle à géométrie variable, soit majoritairement en habitat, en activité, mixte ou sans dominante.

- Autres secteurs :

Bâtiment isolé sur une parcelle dans un cadre paysager qualitatif.

Forme et époque de construction variable



Extraits photos des communes étudiées



Les tissus d'activités économiques et commerciales

Cette catégorie regroupe l'ensemble des grandes zones d'activités économiques et commerciales. Ces activités sont majoritairement implantées dans un cadre bâti discontinu.

Les principales caractéristiques :

- Situé souvent en dehors des centres anciens ;
- Bâti isolé au milieu de son unité foncière ;
- Implantation en retrait de la voie publique, en retrait par rapport aux limites séparatives ;
- La place de la voiture y est importante (stationnement), peu d'espaces dédiés aux piétons ou aux temps récréatifs, espaces publics peu traités voire pas traités.



Extraits photos de zones à vocation économiques et commerciales

Les tissus à vocation d'équipements publics

Cette catégorie regroupe et isole l'ensemble des parcelles à usages exclusif ou dominant (bureau de poste, équipement, sportif, lieu de culte, ...). Les équipements implantés dans une parcelle accueillant des activités ou des logements indépendants de l'équipement (bureau de poste, équipement, sportif, lieu de culte, ...) sont intégrés à un autre tissu urbain.

Les principales caractéristiques :

- Bâti hétérogène
- Parcellaire : taille et forme variable
- Implantation : en retrait de la voie publique et des limites séparatives
- Hauteur et emprise au sol variables



Extraits photos de zones à vocation d'équipements



Les tissus mixtes

Les tissus mixtes sont des tissus composés de plusieurs formes architecturales et urbaines ayant des vocations différentes. On peut retrouver ce tissu en milieu urbain ainsi qu'en milieu rural.

Les principales caractéristiques :

- Bâti hétérogène
- Parcellaire : de grande taille
- Implantation : en retrait de la voie publique et des limites séparatives
- Hauteur et emprise au sol variables



Extraits photos de tissus urbains mixtes



Les tissus mixtes « Front de mer »

Le linéaire du front de mer se compose de diverses formes architecturales (restaurations, habitats, hôtel ...), ce sont des espaces bien entretenus et valorisés. Ils ont une vocation essentiellement touristique, la façade littorale est la vitrine de la commune.

Les îlots d'habitations qui composent le front de mer font partie du tissu mixte, ils sont généralement composés de différents types de bâtis avec des villas balnéaires aux architectures hétérogènes.

Les principales caractéristiques :

- Bâti hétérogène
- Parcellaire : de petite taille ou de très grande taille
- Implantation : Le long de la voie publique et accolé en limite séparative
- Hauteur et emprise au sol variables



Extrait photos de zones à vocation mixtes « front de mer »

Les tissus mixtes « extensions de tissus centraux »

Ces tissus mixtes sont venus s'implanter en extension des tissus centraux, ces tissus peuvent être peu qualitatifs d'un point de vue architectural. Le tissu mixte est composé d'îlots au sein duquel on trouve des maisons de ville individuelle, auquel sont venus se greffer de l'habitat collectif ainsi que des cellules commerciales. Les hauteurs et l'implantation des bâtiments sont hétérogènes, les espaces publics sont peu entretenus et l'architecture n'est pas qualitative.

Les principales caractéristiques :

- Bâti hétérogène (habitat collectif / maison individuelle / cellule commerciale d'aspect varié)
- Parcellaire : hétérogène
- Implantation : hétérogène
- Hauteur et emprise au sol variables



Extraits photos de zones à vocation mixtes « extensions de tissus centraux »

Les hameaux

Le bâti s'est développé autour d'un ancien corps de ferme, les époques de construction sont les années 2000. La vocation de ces espaces est vouée à l'habitat. Les constructions s'installent au coup par coup, encore aujourd'hui.

Les principales caractéristiques :

- Bâti traditionnel / maison contemporaine
- Parcellaire : de taille et de forme homogène
- Implantation : en retrait de la voie publique et des limites séparatives
- Hauteur (R+1/R+1+C) et emprise au sol variables



Extrait photo d'un hameau

Les espaces ouverts :

Les espaces ouverts regroupent l'ensemble des parcelles non bâties qu'ils soient publics ou privés, perméables ou imperméables, aménagés ou non qui parsèment les tissus urbains : stationnement, espace public, placette, venelle, etc.

Ils sont très variés et participent du cadre de vie.

Des morphologies urbaines construites par l'histoire

Chaque commune du territoire présente des spécificités en termes de structure urbaine. Ces spécificités sont directement en lien avec l'histoire de la commune (ville centre, multiplication de villages, ville de transit...) et sont en lien avec les périodes d'urbanisation du territoire. Aussi, le territoire se caractérise par la multiplicité et la pluralité de ces entités bâties au sein d'une seule et même commune. Ces entités, de tailles et structures variables, jouent des rôles différenciés.

Des centralités historiques

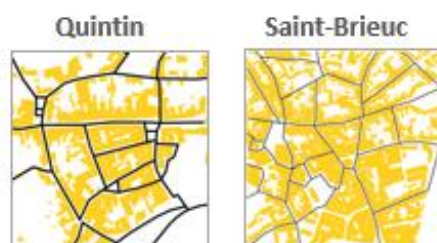
Les centres-villes et centres-bourgs présent sur SBAA ont différentes formes issues de l'histoire de chaque commune.

Des centralités de bassin de vie :

Un centre-ville « historique » avec de nombreuses habitations de type R+2, R+3 avec souvent des commerces au rez-de-chaussée.

Les bâtiments sont alignés à la rue formant une continuité bâtie. A l'arrière des habitations, des cours ou îlot de jardins sont aménagés.

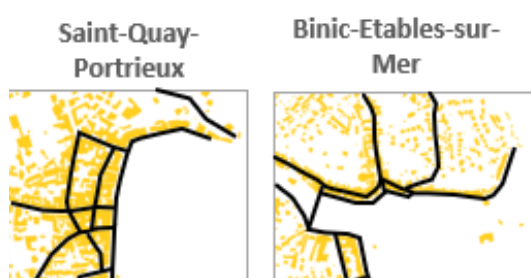
Ces centres-villes historiques concentraient l'ensemble des services et commerces pour le bassin de vie qu'ils drainaient. Ainsi de nombreuses routes convergent en direction de ces centralités.



Les bourgs littoraux

Ces bourgs se sont développés par la proximité avec la mer. La pêche et la valorisation de cette ressource ont permis le développement économique de ces territoires.

Les habitations, de type maison mitoyenne, se sont implantées face à la mer. Celles-ci sont alignées vis-à-vis de la voirie avec des hauteurs de type R+2 ou R+3. L'espace public est à proximité du littoral par la présence de larges ensembles piétons.



Les bourgs en rues :

L'habitat s'est développé autour d'un axe central routier central de type route nationale ou départementale. L'habitat est constitué de maisons mitoyennes en R+1 à R+2.

Langueux



Les bourgs carrefour :

Le bourg s'est développé autour d'une place centrale. Les bâtiments suivent les axes routiers qui convergent dans la centralité. Cet espace servait la plupart du temps à la réalisation de marchés ou de foires.

Ploeuc-L'Hermitage



Les bourgs en hameaux :

Plusieurs hameaux se sont développés dans la commune. Certains hameaux ont une taille similaire voir supérieure à celle du bourg. L'agriculture avait une place importante dans ces bourgs. Aujourd'hui, on retrouve ces formes urbaines dans les communes sud du territoire. L'habitat principal est constitué d'anciens corps de fermes de type longère.

Saint-Bihy



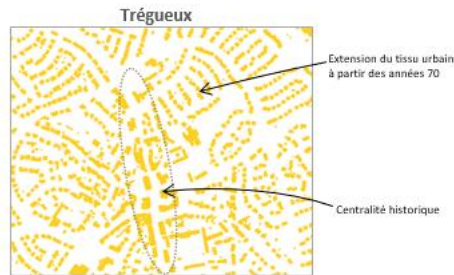
Des morphologies urbaines diverses

Un développement urbain qui reconfigure le territoire

A partir des années 60, le phénomène de périurbanisation touche l'ensemble des villes françaises. Il se caractérise par un étalement urbain à travers le modèle de la maison individuelle et des zones commerciales le long des axes routiers majeurs. Saint-Brieuc Armor Agglomération n'a pas échappé à ce phénomène qui a d'ailleurs modifié la place des centres-villes et des centres-bourgs dans l'organisation territoriale.

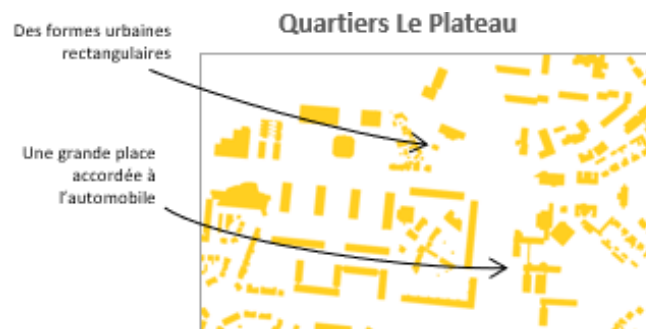
Le développement des zones pavillonnaires

Il se caractérise par une extension du tissu urbain sous la forme de lotissements constitués de maisons pavillonnaires. A Saint-Brieuc Armor Agglomération, ce phénomène a été important dans les communes situées à proximité immédiate de la ville centre ou proche d'un axe de routier important. Ces extensions se caractérisent par une faible densité du bâti, accorde une place importante à l'automobile et une rupture dans les matériaux typiques de construction du bâti. Aujourd'hui ce type d'urbanisation constitue la majorité du tissu urbain avec 5 200 ha contre 170 ha pour les centralités historiques.



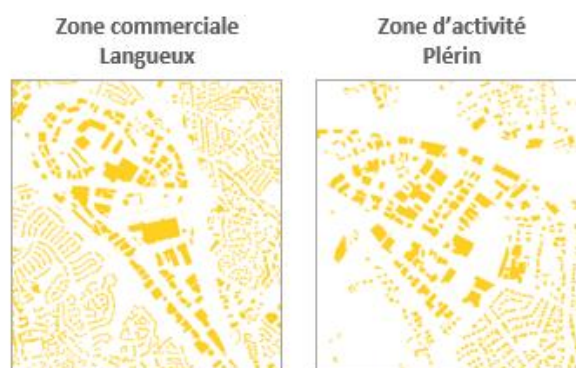
Des secteurs urbains issus de la politique des grands-ensembles

A l'échelle de SBAA, 4 quartiers sont issus de la période des grands-ensembles : 3 à Saint-Brieuc et 1 à Ploufragan. Ces quartiers sont caractérisés par de grands bâtiments en forme de tours ou de barres. La densité paraît élevée mais en réalité elle ne l'est pas. La place prise par la voiture est importante et de grands espaces enherbés tapissent le sol. Les formes urbaines sont simples et épurées puisque les bâtiments ont été construits avec du béton. Ces quartiers sont la plupart du temps exclus du reste du tissu urbain car mal connectés.



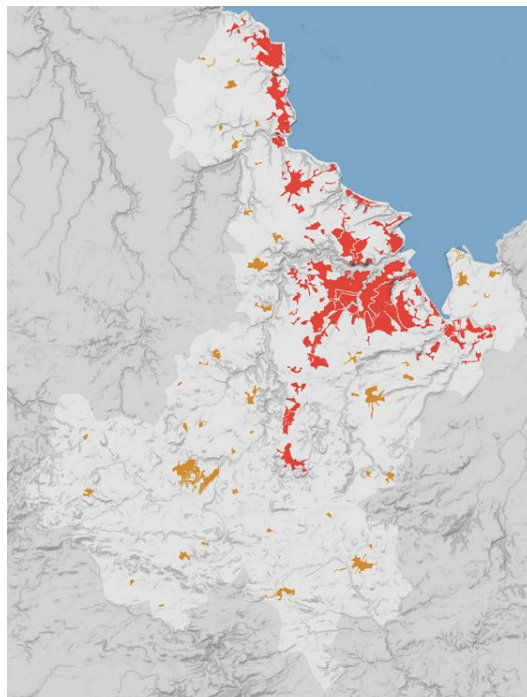
Les zones d'activités commerciales et économiques en-dehors en périphérie

A partir des années 60-70, certaines activités économiques sont sorties des centralités historiques. Les raisons sont multiples : besoins en foncier important, inadaptation des bâtiments et répondre aux besoins des populations périurbaines se déplaçant en voiture. Ainsi, de nombreuses zones d'activités et commerciales se sont installées en entrée de ville, à proximité immédiate des axes de transports structurants. Les bâtiments présents dans ces espaces sont d'une manière générale en forme de hangars constitués tôle. L'espace public est aménagé pour faciliter les accès aux véhicules motorisés ou poids lourds.



Un tissu urbain complexe entre villes, bourgs, villages et dispersion...

Aujourd'hui, l'urbanisation couvre 18% du territoire de l'intercommunalité. Le territoire est structuré par un complexe urbain « central » autour de Saint-Brieuc et par un réseau de villes et de bourgs répartis sur le territoire. Ayant connu une importante extension urbaine à partir des années 60-70, l'urbanisation est essentiellement formée par des zones pavillonnaires et des zones commerciales et d'activités.

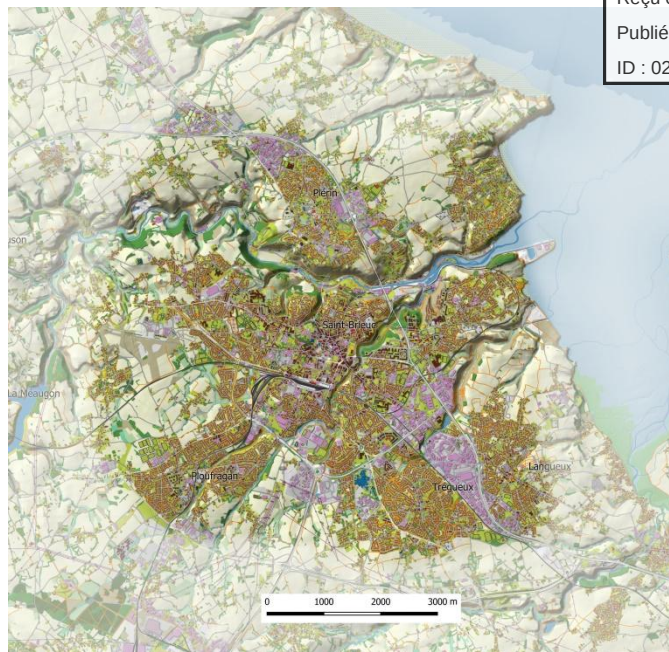


Les complexes urbains

Cette forme urbaine s'étend sur plusieurs communes, de Tréveneuc à Plaintel en passant par Saint-Brieuc. Dans cet espace fortement urbanisé différentes formes urbaines se mêlent.

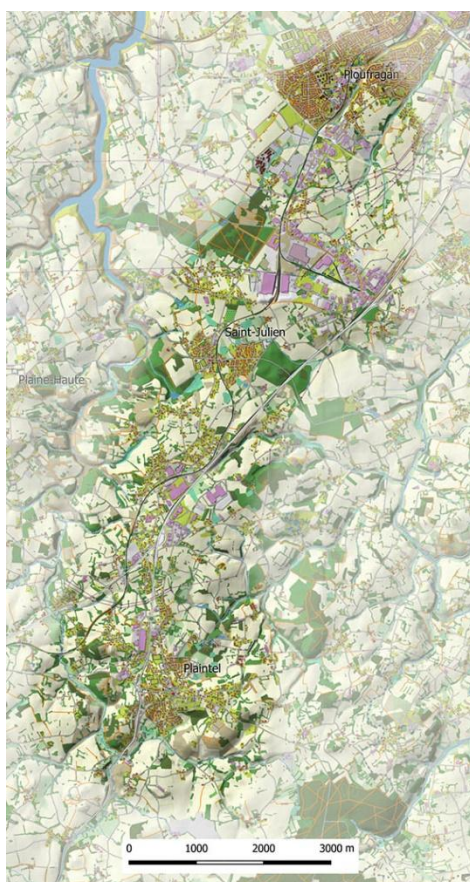
Le complexe urbain des viaducs :

Cet espace comprend la ville de Saint-Brieuc, Trégueux, Langueux, Ploufragan et Plérin. Cet espace est fortement marqué par la présence des vallées et des viaducs qui les enjambent. Les centralités historiques sont situées sur les plateaux (à l'exception du Légué). Avec l'urbanisation à partir des années 50, les lotissements et zones commerciales et d'activités ont créé un continuum urbain entre les centres historiques. Les axes routiers structurant (RN12, RD 786 et RD 790) ont fortement influencé le développement urbain du secteur. Le paysage urbain est assez pauvre architecturalement parlant en-dehors de centres historiques du fait de la généralisation de la maison individuelle. Les vallées qui traversent le territoire sont aujourd'hui des zones à enjeux pour connecter les différents quartiers et communes entre eux. Aussi, des territoires agricoles subsistent mais sont considérés comme des espaces de réserves pour le développement urbain du fait d'un faible traitement paysager des franges urbaines.



Le complexe urbain de Malakoff :

Cette zone urbaine s'étale du sud de Saint-Brieuc à Plaintel structurée d'axes principaux, la RD 790, la RD 700 et la voie ferrée qui relie Saint-Brieuc à Pontivy. L'espace urbain s'est développé par un format péri-urbain qui s'est développé grâce aux axes routiers et autour des centres de Ploufragan, Saint-Julien et Plaintel. Ce continuum urbain est la succession de lotissement et de zones d'activités. Seules 2 séquences agricoles sont présentes sur cet axe qui sont des éléments à sauvegarder dans le paysage mais aussi pour des raisons de support de corridors naturels entre les 2 vallées. Le développement urbain réalisé autour de la RD 790 manque de structure et les séquences urbaines visibles depuis l'axe renvoient un sentiment de désordre.



Les côtes et estuaires du Goëlo :

Cet espace comprend les communes littorales de Tréveneuc à Plérin. Cette zone s'est développée à travers l'essor du tourisme balnéaire. Aujourd'hui, l'espace littoral urbain est ponctué par des plages aménagées et des quartiers de villas avec un trait de côte essentiellement artificialisé avec des quais des ports et des enrochements. Les ports historiques de Binic et Portrieux appuient la présence historique de l'activité humaine sur le littoral et le port de Saint-Quay apporte un espace urbain plus moderne avec l'aménagement de la marina. L'ensemble urbain s'est développé le long de la RD 786 avec quelques séquences préservées de l'urbanisation. Aujourd'hui, le développement urbain se réalise dans les terres en impactant fortement les paysages agricoles considérés comme moins valorisant et valorisables par-rapport au trait de côte. Aussi, avec la forte activité et attractivité touristique, de nombreuses zones de stationnement ponctuent l'espace urbain, offrant une image dégradée de l'espace.



Les villes et villages

Les centres des villes et des bourgs :

Les places et les rues sont dessinées par les façades des bâtiments. Les bâtiments publics (mairie, église, école...) et les commerces participent à la définition de la centralité par la forme et l'aspect des bâtiments. L'espace public, à travers les places centrales, pour accueillir les marchés ou les foires, sont des éléments centraux qui caractérisent les centralités historiques. L'implantation des bâtiments est issue de l'histoire et des usages avec des bâtiments en front de rue et des jardins en arrière ou une exposition des façades exposées plein sud. L'implantation traditionnelle « pignon sur rue » est un élément qui n'est plus utilisé aujourd'hui dans les nouvelles constructions.



Des jardins situés à l'arrière des habitations formant un cœur d'îlot



Une orientation des bâtiments en direction du sud

Les zones pavillonnaires :

Ces zones constituent une partie importante du tissu urbain de l'agglomération, 5 200 ha contre 170 ha pour les centres historiques. Ces zones se caractérisent par un détachement de l'architecture locale. En effet les maisons sont implantées en retrait de rue, les maisons sont non jointives, des formes du bâti identiques sur tous les territoires, des modèles de maison standardisés et des implantations indifférentes à l'orientation du soleil et des reliefs. Ces zones forment une couronne autour des centres-villes et centres-bourgs coupant ainsi la liaison entre l'identité historique et le cadre paysager agricole et naturel. L'espace public dans ces zones se résume aux voies de desserte.



Une rue de lotissement à Saint-Julien

Les zones commerciales et d'activités :

Ces zones sont étalées en périphérie et sont essentiellement concentrées le long de la N12. Elles ont été conçues comme des villes fonctionnelles utilisées uniquement en voiture. Ces zones sont composées de hangars et de large voies dédiées à la circulation automobile. Le paysage, lors de leur conception, n'était pas un élément pris en compte. La qualité paysagère est banale et apporte une impression d'entrée de ville désorganisée et impersonnelle. Cependant ces espaces sont vécus par de nombreux habitants que ce soit pour travailler ou consommer.



Zones d'activités à Langueux

Les grands collectifs :

Dans l'agglomération, quelques zones sont constituées d'ensemble de collectifs. Elles se caractérisent par des implantations dissociées des rues, des bâtiments hauts (visibles de loin), avec des formes simples et sans fioritures, et l'espace public est caractérisé par une présence importante de l'automobile et d'espaces verts. Cependant, ces caractéristiques font de ces zones des enclaves dans le tissu urbain car peu connectées vers l'extérieur. Ces zones sont aujourd'hui réaménagées ou détruites pour mieux répondre au contexte actuel.



Le quartier de l'Europe avec ces formes urbaines caractérisées par des tours et barres

Les axes faubouriens :

Ces espaces se situent en entrées de ville. Ces espaces sont caractérisés par une multiplicité des fonctions urbaines comme l'habitat, le commerce ou le service. Les formes urbaines s'additionnent dans le désordre : maisons de villes, pavillons, activités, commerces sur rue, grands commerces, parkings, terrains vides... L'espace est peu organisé et est très marquant le long des 3 axes autour de Saint-Brieuc :

- Ouest, les villages

- Est, rue de Paris, jusqu'à Saint-René
- Sud, de la rue Jules Ferry à Saint-Brieuc jusqu'à Plédran

Ces espaces tendent à pénaliser la perception de la ville en formant la première et la dernière image proposée.



Les espaces publics

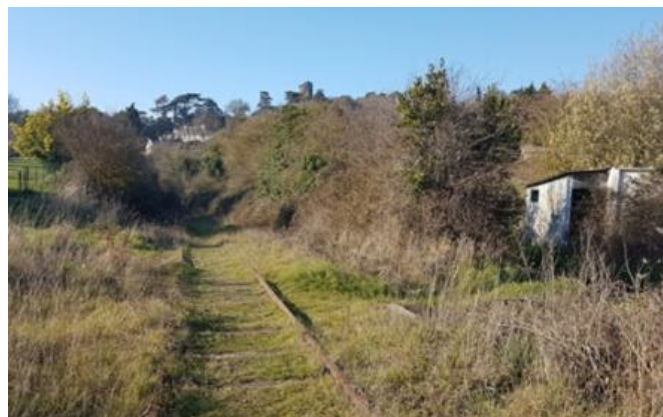
Partager la ville par la rencontre :

Les places, rues, chemins, jardins publics, plages et espaces sportifs sont autant d'endroit dans lesquels les habitants se déplacent où s'y rendent. C'est aussi au sein de ces espaces que la rencontre se réalise. Ces espaces publics sont à préserver et à conforter puisqu'il améliore le cadre de vie et permet d'asseoir l'identité du territoire.

Le réseau des voies est aussi un moyen d'agir sur le territoire. En effet, l'urbanisation réalisée depuis le XXème siècle s'est développé le long des axes de transports. C'est ainsi depuis ces axes que la ville est visible. Ainsi des programmes peuvent être envisagés pour améliorer cette image de la ville notamment pour les espaces faubouriens. Aussi, les voies ferrées qui ne sont plus utilisées peuvent être un appui pour mettre en place divers programmes.



Le Légué, espace public partagé par tous et entre espace urbain et naturel



Ancienne voie ferrée dans le quartier de Cesson

Les limites des lieux à penser :

Comme en témoignent les rivages, la qualité du paysage repose en parti sur la façon dont les composantes du territoire sont associées, combinées de sorte à proposer la perception d'un ensemble cohérent, d'un territoire sans rupture ni

morcellement.

Dans le cas des typologies urbaines du 20ème siècle, définies par le zonage des POS, les articulations ne s'est pas suffisamment imposée, et le territoire s'en trouve morcelé (obstacles d'infrastructures ou de clôtures, de grandes emprises foncières, disparités typologiques brusques sans transition).



Limite littorale aménagée et intégrée au tissu urbain



Limite brutale de l'urbanisation sans traitement paysager

Les bords de vallées, un capital peu valorisé :

Les nombreuses vallées qui traversent le territoire sont des éléments à intégrer dans l'aménagement futur du territoire. La ville de Saint-Brieuc par-exemple, tourne le dos à ces vallées alors qu'elles pourraient être le lien entre les différents quartiers. A Quintin, le centre-ville est connecté au Gouët par un traitement paysager. Ainsi, ces vallées sont des supports pour le développement futur du territoire.

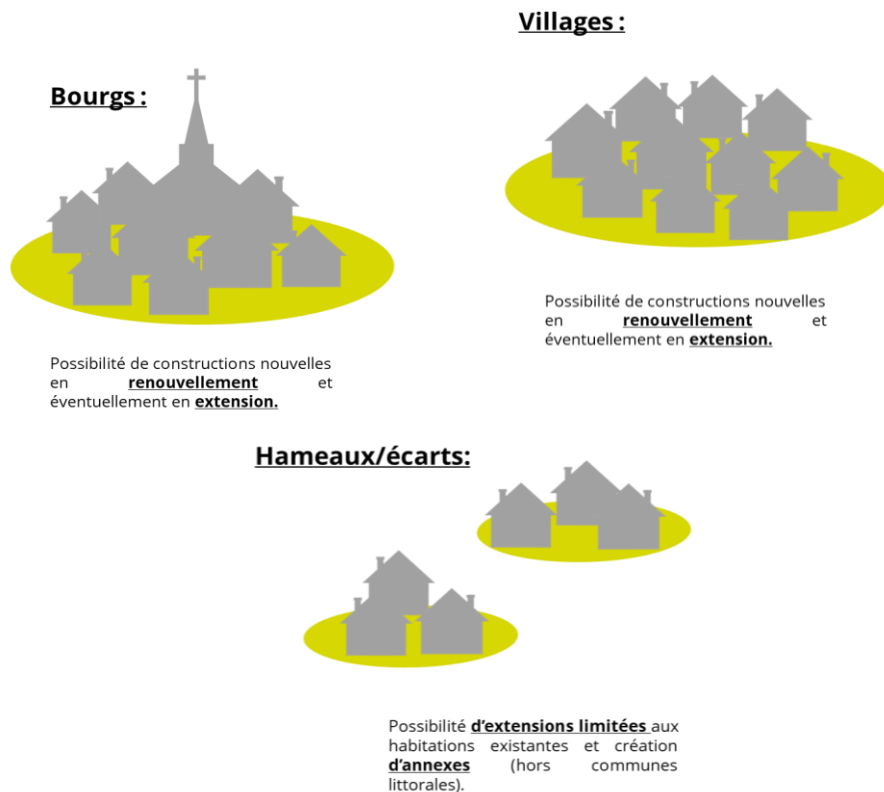


Le centre-ville de Quintin à proximité du Gouët

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

L'identification des formes urbaines dans le cadre du PLUi

Le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'attache à définir 3 typologies de formes urbaines à dominante habitat disposant de possibilités de développement distinctes. Ces typologies de formes urbaines sont définies au regard de la morphologie urbaine des entités de bâtis, ainsi que de leur histoire et des fonctions qu'elles abritent (habitat, commerce, équipement, activités économiques ...). L'identification de ces formes variées vise à prioriser le renforcement des entités déjà constituées et de taille non négligeable, évitant ainsi la prolifération de petites entités éparses pouvant contraindre l'activité agricole et les continuités écologiques.



Si le village ou le hameau contient plus de 30 habitations, il est alors constructible.

En lien avec l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, une étude précise, quantitative et qualitative de la consommation d'espaces doit être proposée dans le cadre du PLUi. Cette analyse vise à qualifier les habitudes d'urbanisation du territoire (extension, renouvellement, constructions diffuses ...). Elle est complétée par une étude sur les capacités de densification du territoire. Le foncier étant une ressource finie et non renouvelable, cette clef d'entrée vers le projet permet de poser les bases d'un questionnement autour du devenir de nos espaces, de nos terres agricoles, de nos terres naturelles, de nos bourgs et villages en cohérence avec les objectifs de développement à définir.

Une méthodologie commune a été mise en place afin de définir les enveloppes urbaines permettant d'identifier le potentiel de densification du territoire. Cette analyse vise également à accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation du foncier. La multiplicité des documents d'urbanisme (Cartes communales et Plan Local d'Urbanisme...) réalisés dans temporalités et contextes législatifs différents a induit la nécessité de repenser la manière de considérer les espaces densifiables du territoire intercommunal. Cette analyse est portée par un souci de cohérence, élaborée sur la base de critères communs et partagés.

Les dents creuses

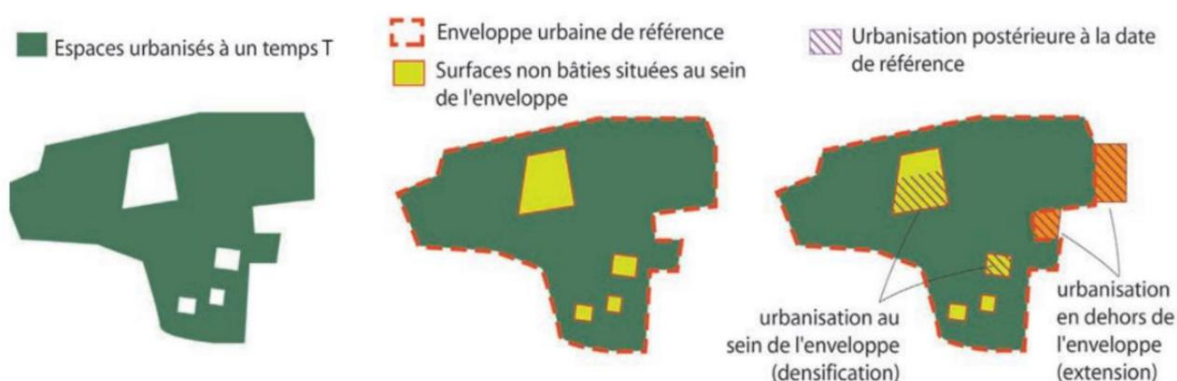
Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique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

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui pourra être réalisée en renouvellement urbain.

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

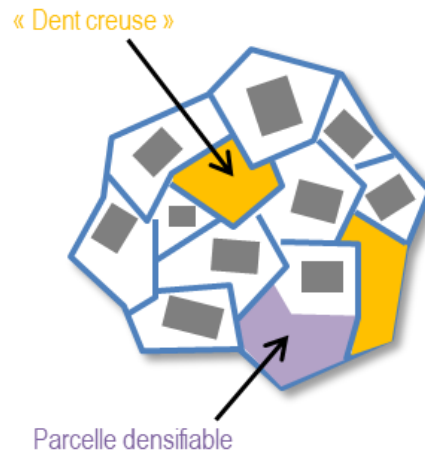
Les intérêts sont multiples :

- 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 sa ressource foncière pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques.
- Réguler les marchés fonciers et immobiliers 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 de la dynamique et de l'attractivité.
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de tailles adaptées aux besoins locaux.



Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Être desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Être vierge de toute urbanisation ;
- Être localisée entre 2 constructions situées à moins de 25 m de part et d'autre ;
- Être accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

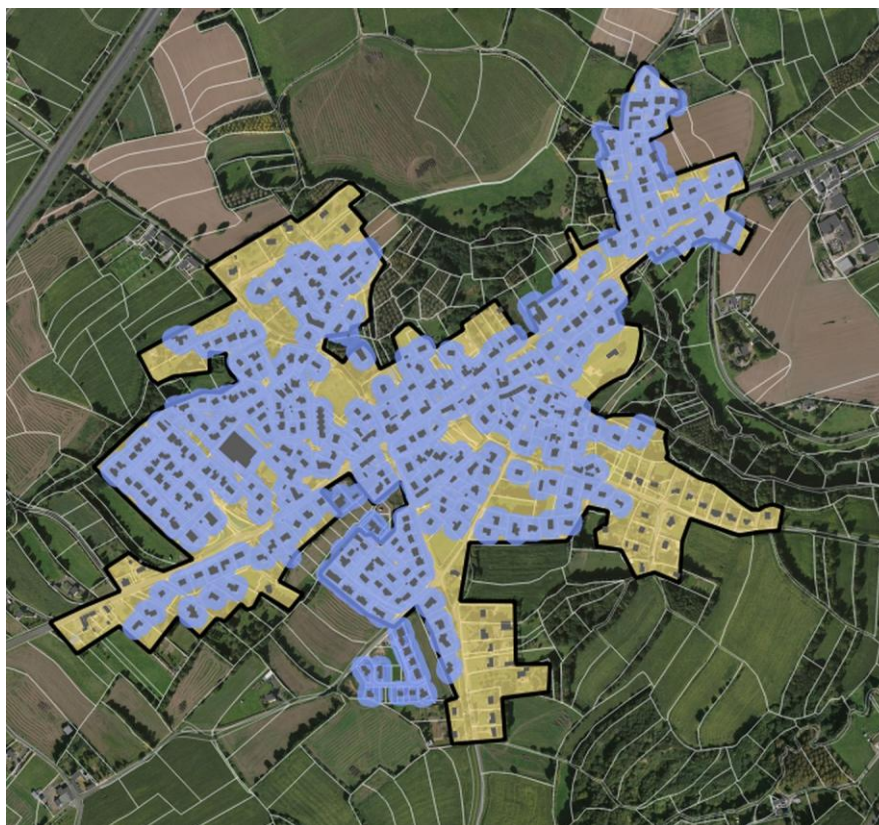


Définition du périmètre d'étude

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 des communes sur les versions du référentiel foncier transmises. Ces ajustements n'ont 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, 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 (voir tableau ci-dessous). L'armature du PADD a également 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

Les calculs suivants ont permis de définir les surfaces minimales de recherche des dents

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 *	Taille minimale de recherche des divisions parcellaires **
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 (médiann 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 sont appliqués afin d'avoir une vigilance à propos des gisements fonciers qui sont grevés par des contraintes techniques et réglementaires :

- 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		

Résultats de l'analyse

L'analyse met en lumière un total de 178 ha représentant un potentiel foncier pour le développement en densification urbaine.

Certain de ces sites aux potentiels identifiés précédemment doivent faire l'objet d'une attention particulière en termes d'aménagement (zone littorale par exemple, représentant un fort enjeu foncier). Ainsi ces « dents creuses stratégiques » devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les 178 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).

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

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021

La modération de la consommation d'espaces, un enjeu national

La réduction de l'artificialisation des sols est un enjeu majeur dont les pouvoirs publics se sont emparés depuis plusieurs années. Récemment, l'Etat a publié le 4 juillet 2018 le plan National Biodiversité qui vise à atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN). De plus, un engagement a été pris de publier un état des lieux de la consommation d'espaces annuelle afin d'évaluer à l'échelle nationale les stratégies et les actions mises en place. Cet objectif Zéro Artificialisation Nette a été renforcé depuis par l'adoption du SRADDET Bretagne exécutoire depuis mars 2021 et la Loi Climat et Résilience, promulgué le 22 août 2021, qui fixe l'objectif d'atteindre cet objectif à l'horizon 2050.

Un objectif national inscrit dans le Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre précis, l'élaboration d'un document d'urbanisme joue un rôle primordial. L'article L 151-4 du Code de l'urbanisme précise les études nécessaires pour réaliser un document d'urbanisme visant à respecter un projet de territoire économe en foncier.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme, et 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. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) »

Un constat national qui met en évidence le rôle de la construction dans l'artificialisation des sols.

A l'échelle nationale, en 2008, 70% des terres artificialisées l'ont été pour le développement résidentiel puis le développement des activités économiques (23%).

L'artificialisation est un phénomène polarisé et orienté par des dynamiques territoriales de métropolisation d'une part et d'attraction du littoral de l'autre (héliotropisme).

Si le bilan sur la période 2011-2015 était à une baisse importante, un nouveau plateau a été atteint entre 2016 et 2018, puis une baisse jusqu'en 2019, depuis 2 ans, la courbe de l'évolution de l'artificialisation des sols est repartie à la hausse pour commencer à se stabiliser à nouveau en 2021.

Les tendances observées à l'échelle nationale montrent une forte corrélation entre l'artificialisation des sols et la construction. La courbe d'évolution de l'artificialisation des sols fluctue en fonction des hausses et des baisses du rythme de construction.

La baisse de l'artificialisation des années 2011-2015 a été principalement causée par la baisse de la construction au niveau national : environ -20% entre 2009 et 2015. A l'inverse, la baisse de la construction de logement entre 2017 et 2018 ne s'est fait que faiblement ressentir dans les chiffres d'artificialisation des sols, à l'inverse la reprise de la dynamique de construction de 2020 a eu peu d'impact sur la dynamique d'artificialisation.

L'actualisation des données sur jusqu'en 2021, a permis de constater une augmentation importante de l'efficacité de l'artificialisation des sols. **« En d'autres termes, on construit plus, mais on construit de manière plus efficace. » (Cerema, 2020).** Ce constat est à surveiller sur les prochaines années.

« La hausse d'efficacité, si elle est réelle, n'est cependant pas encore suffisante pour atteindre le « zéro artificialisation nette ». A construction équivalente, et avec une augmentation de l'efficacité totale de 40 % tous les 9 ans (soit au-dessus

de ce qui est observé aujourd'hui), il ne sera possible d'atteindre le ZAN que vers 2070 (Cerema, 2020) »

Dans un travail de prospective territoriale et d'élaboration d'un document d'urbanisme, la construction et artificialisation des sols est un défi majeur : localiser les secteurs de projet tout en réduisant l'artificialisation du territoire.

Les Côtes d'Armor un département marqué par le développement de l'habitat.

Le département des Côtes d'Armor s'inscrit dans une dynamique globale de réduction de l'artificialisation des sols enclenchée depuis le milieu des années 2010 (Source Cerema). Cette diminution est plus importante que la trajectoire nationale. Si une baisse est néanmoins constatée sur le département, l'artificialisation des sols reste marquée majoritairement par l'habitat, sur ce point le département s'inscrit dans la même logique que l'échelle nationale. Cette consommation reste conséquente par rapport à la dynamique démographique locale ralentie depuis le début des années 2010.

Sur la période 2011-2021, le Syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc et l'EPCI de Saint-Brieuc Armor Agglomération ont joué un rôle déterminant dans la dynamique départementale d'artificialisation des sols. Comme le démontre l'analyse du Cerema ci-dessous, l'Agglomération fait partie des territoires français les plus consommateurs d'espace lorsque cette dynamique est comparée à la croissance démographique locale. En effet, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été importante et a suivi une dynamique d'évolution bien supérieure à la croissance démographique.

Les tendances et les dynamiques de l'artificialisation de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Préambule technique.

La présente analyse de l'artificialisation des sols du territoire se base sur des indicateurs multiples en lien avec la démographique, l'habitat et l'économie.

Afin de dégager des tendances longues et comparables avec le bilan de l'artificialisation des sols, la durée de référence choisie correspond à un pas de temps de 10 ans. Ce pas de temps permet d'atténuer le décalage temporel entre les indicateurs statistiques (2009-2020) et la base de données OCS à la base de l'observatoire de l'artificialisation des sols (2011-2021) tout en répondant aux exigences du Code de l'urbanisme.

La base de données OCS est une base de données d'occupation du sol réalisée par photo-interprétation par le Pays de Saint-Brieuc et couvrant les années 2008, 2012, 2015, 2018 et 2021. Cette base de données distingue 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 structurant 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 Pays 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.*

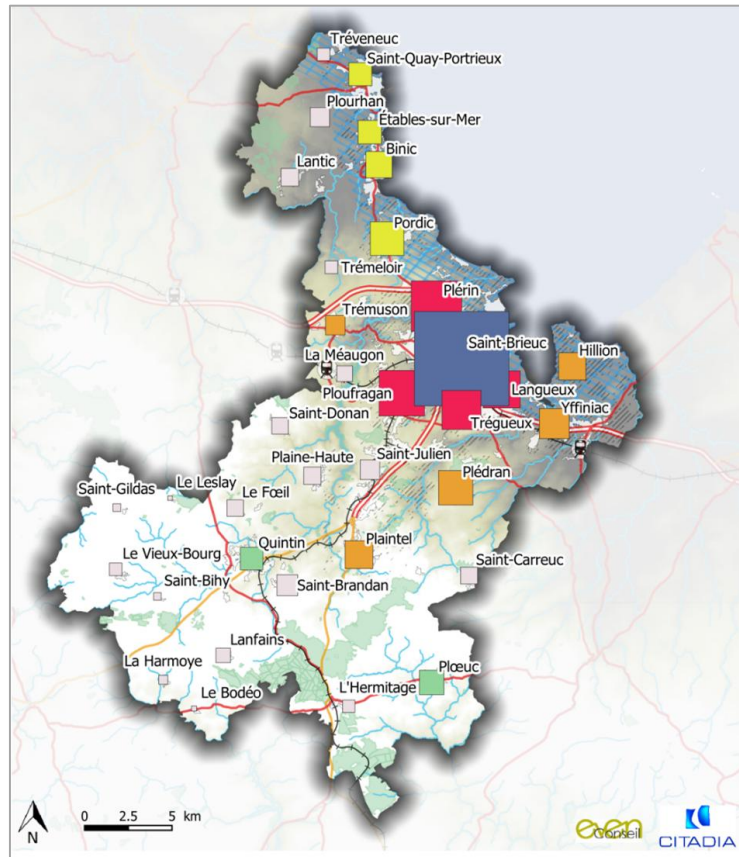
Ainsi l'analyse permet de déterminer par différence des surfaces entre 2012 et 2021, les évolutions d'occupation du sol sur la période. Ces chiffres ont ensuite été extrapolés sur 10 ans (moyenne annuelle 2012-2021 x 10). L'analyse présentée dans ce chapitre II et la conclusion ont pour finalité de dégager des tendances globales et locales.

Afin de spatialiser les tendances, l'analyse s'appuie également sur l'armature urbaine travaillée dans le cadre du PLUi. Bien que présentée à un niveau de polarité comparable dans l'armature territoriale, une distinction entre pôle relais et pôle intermédiaire a été opérée afin d'affiner l'analyse de l'artificialisation des sols.

- *Les pôles relais sont Binic-Etables-sur-Mer, Pordic et Saint-Quay-Portrieux.*
- *Les pôles intermédiaires sont Hillion, Plaintel, Plédran, Trémuson et Yffiniac.*

L'armature du territoire, reflet des dynamiques actuelles

- L'artificialisation des sols croisée avec le rôle et le poids des communes du territoire permet de mettre en lumière la notion d'efficacité urbaine/territoriale* et d'identifier des modèles de développement urbain fortement consommateurs.



Pôle urbain principal de Saint-Brieuc :

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

Pôle urbain :

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

Pôle relais et pôle intermédiaire du cœur d'Agglomération :

- Fonctions territoriales intermédiaires (équipements de gamme intermédiaire, zones d'activités d'envergure, dimension commerciale, etc.)
- Des dynamiques contrastées : Attractivité économique et attractivité résidentielle, toutefois pour certaines communes : attractivité résidentielle > attractivité économique (périurbanisation, une relation moins bilatérale)
- La distinction entre pôle relais et pôle intermédiaire réside dans la densité de l'offre d'équipements et services ainsi que celle de l'emploi

Pôle de bassin de vie :

- - Concentrent des fonctions territoriales et intermédiaires
- Rayonnent et structurent à l'échelle de leur bassin de vie et au-delà

Pôle de vie locale :

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

Analyse du fonctionnement urbain du territoire

Outre l'armature territoriale, la présente analyse est basée sur la méthode retenue dans SCoT et sur la nomenclature de l'occupation des sols des Pays de Saint-Brieuc afin d'identifier des différentes typologies de tissus urbains qui existent sur le territoire. Quatre types de tissus urbains ont été identifiés et qui sont :

- « NAF » : correspond aux zones Naturelles, Agricoles et Forestières. Cela correspond aux items 2, 3, 4 et 5 de la nomenclature de l'occupation du sol du SCoT.

« A1_Habitats » : correspond aux zones à vocation d'habitat, elle englobe les items de la nomenclature suivants : 111, 112 et à l'item 1330 chantiers en ne sélectionnant que ceux qui sont hors des zones d'activités :

« A2_activités_économiques » : correspond aux items suivants :

1211	Zones à vocation industrielle avec bâtiments et espaces associés
1212	Zones à vocation commerciale et espaces associés (cinémas, commerces, etc.)
1213	Zones mixtes d'activités et espaces associés (artisanat, service, bureaux)
1214	Exploitation agricole (habitat + bâtiment d'élevage, porcherie, hangar etc.)
1216	Zone de production d'énergie (barrage hydroélectrique, parc éolien, solaire etc.)
1217	Espace désaffecté (industrielle, commerciale, bâtiment agricole), espace nus issus de la destruction d'un ancien bâtiment
1231	Infrastructures portuaires (Ensemble des infrastructures qui concourent au fonctionnement d'un port)
1243	Bâtiments associés aéroport/aérodrome
1311	Carrière
1312	Espace carrière hors exploitation active
1321	Dépôt et décharges identifiées (dépôts matériaux industriels)
1322	Zones de stockages (hydrocarbures, gaz etc.)
1423	Equipements de type camping, caravanning

Auxquels certaines entités ont été ajoutées à la suite d'un traitement SIG et qui sont classées comme suit :

- « A3_Equipements-Espaces_verts-infrastructures » : correspond aux items suivants

ID : 022-200069409-20250626-DB_146_2025-DE

1131	Cimetières
1132	Emprises scolaires et espaces associés (hors équipements sportifs) : centre de formation, infrastructure périscolaire etc.
1133	Emprises hospitalières et espaces associés aux pratiques médicales (maisons de retraite, centres médico-sociaux...)
1134	Emprises culturelles / loisirs et espaces associés (musée, château, bibliothèque, salle polyvalente...)
1135	Autres équipements publics (mairie, poste, aire accueil gens du voyage, gendarmerie, caserne de pompiers)
1136	Bâti religieux (Eglise, etc.)
1215	Activités à vocation de services publics (Déchèteries, stations d'épuration, Poste électrique, abords des bassins de décantation)
1222	Axes ferroviaires principaux et espaces associés (bâtiment, gare)
1232	Bassin (Surface en eau, protégée par des digues pour faciliter le transbordement des personnes et des marchandises, la réparation des navires ou l'activité nautique)
1241	Périmètres aéroports, aérodromes
1242	Pistes aéronautiques
1323	Dépôts non identifiés (résidus de chantier, terrain remanié)
1411	Espaces verts urbains et périurbains, privés et publics (ex parc de la préfecture, parc de château etc.)
1412	Jardins ouvriers
1421	Equipements sportifs et loisirs "en salle" et espaces associés (Salle de sport, thalasso, piscines)
1422	Equipements sportifs en plein air (type terrain de foot, rugby, golf, hippodrome, terrain de basket, skate-park, etc.)
1424	Centre équestre et équipements associés

Auxquels nous ajoutons les items suivants obtenus avec un traitement SIG :

En termes de méthodologie, le réseau routier dans « A1_Habitat » est compté dans la catégorie « A3_Equipements, espaces verts et infrastructures », alors que dans la catégorie « 2A_Activités économiques », le réseau routier est compté avec les zones de cette catégorie.

Une artificialisation des sols portée par le développement économique et résidentiel des pôles intermédiaires.

Sur la période 2011-2021, les espaces artificialisés ont augmenté de 540 ha. **Cette augmentation représente un rythme annuel de 54 ha consommés tous les ans.**

La répartition de la consommation sur les trois tissus urbains est la suivante :

- A1_Habitat : 217 ha (40%)
- A2_Activités économiques : 107 ha (20%)
- A3_Equipements, espaces verts et infrastructures : 218 ha (40%)

A1_Habitat : La surface urbanisée à vocation d'habitat a évolué de 217 ha par rapport à la surface initiale en 2011. Cette évolution n'intègre pas une part importante des logements réalisée sur des espaces déjà artificialisés représentant environ 40 % (146,19 ha) de la production globale sur la période passée (renouvellement urbain...).

A2_activités économiques : Pour la période de 2011 à 2021, la surface urbanisée à vocation d'activités économiques a augmenté de 107 ha par rapport à la surface initiale. Le tissu économique participe de manière moins importante à l'étalement urbain et à la consommation des zones NAF avec une tendance à la baisse par rapport aux périodes précédentes.

A3_Equipements, espaces verts et infrastructures : La consommation d'espaces NAF pour la construction des projets de cette typologie représente un volume de 218 ha d'espace NAF consommés. Cette forte consommation est justifiée d'une part par les réseaux et équipements associés au développement de l'habitat. D'autre part, par la continuité de réalisation des projets d'équipements et d'infrastructures, qui accompagne le développement urbain résidentiel et économique.

Une artificialisation qui questionne l'état du parc de logements existants et les besoins en logements

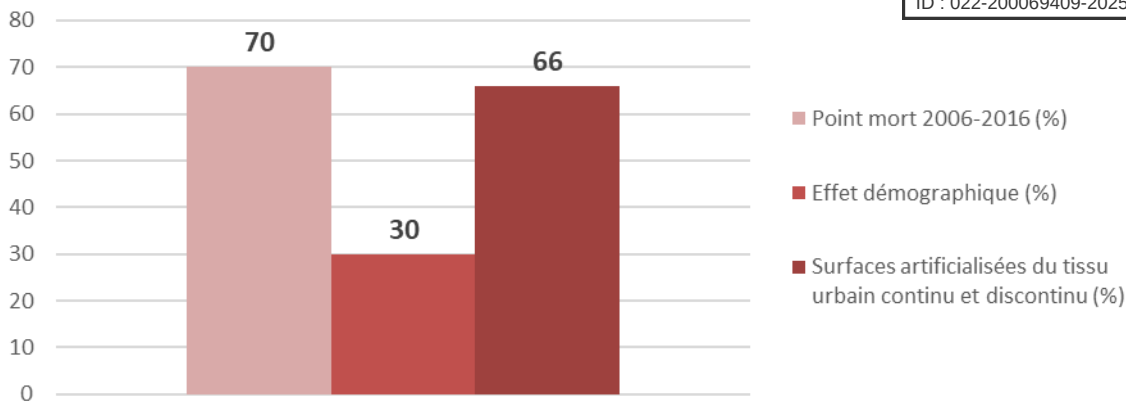
La comparaison entre les indicateurs de l'état du parc existant et l'artificialisation du sol met en évidence la capacité du parc de logements à répondre aux besoins des populations. Concernant l'Agglomération de Saint-Brieuc, une corrélation nette est établie entre l'augmentation de la vacance et l'artificialisation des sols, ce qui témoigne de l'incapacité actuelle du parc à répondre aux besoins en raison de l'inconfort, de la taille, de la configuration, de l'absence de garage/jardin ou encore de la localisation des logements. En d'autres termes, les populations achètent une maison neuve en lotissement faute de trouver des produits immobiliers en capacité de répondre à leur besoin dans le parc existant. Ainsi, le rythme annuel d'évolution du nombre de logements vacants est supérieur à celui des résidences principales ainsi qu'à celui des surfaces artificialisées du tissu urbain.

Ce point est tout de même à relativiser, les derniers chiffres de l'INSEE montre une stagnation et un début d'infléchissement du taux de vacance à l'échelle de l'Agglomération. Néanmoins la part des résidences principales reste en diminution et le phénomène semble dorénavant plus porter sur un accroissement du nombre des résidences secondaires, en augmentation sur les six dernières années, que sur la part des logements vacants

	2009	Part en %	2014	Part en %	2020	Part en %
Ensemble	77636	100	81965	100	86098	100
Résidences principales	66564	85,7	69039	84,2	72021	83,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	6076	7,8	6470	7,9	7325	8,5
Logements vacants	4996	6,4	6455	7,9	6751	7,8

Le point mort de la construction observé entre 2014 et 2020 absorbe 80% de la part de la production neuve totale de logements (70% entre 2006 et 2016). Le croisement de cet indicateur avec l'artificialisation des sols à destination résidentielle met en avant que l'artificialisation des sols passée est principalement engendrée pour répondre au seul besoin de maintien de la population dans l'agglomération, quand en parallèle la vacance et les résidences secondaires

augmentent dans le parc existant. Une fuite des habitants des centralités vers les p

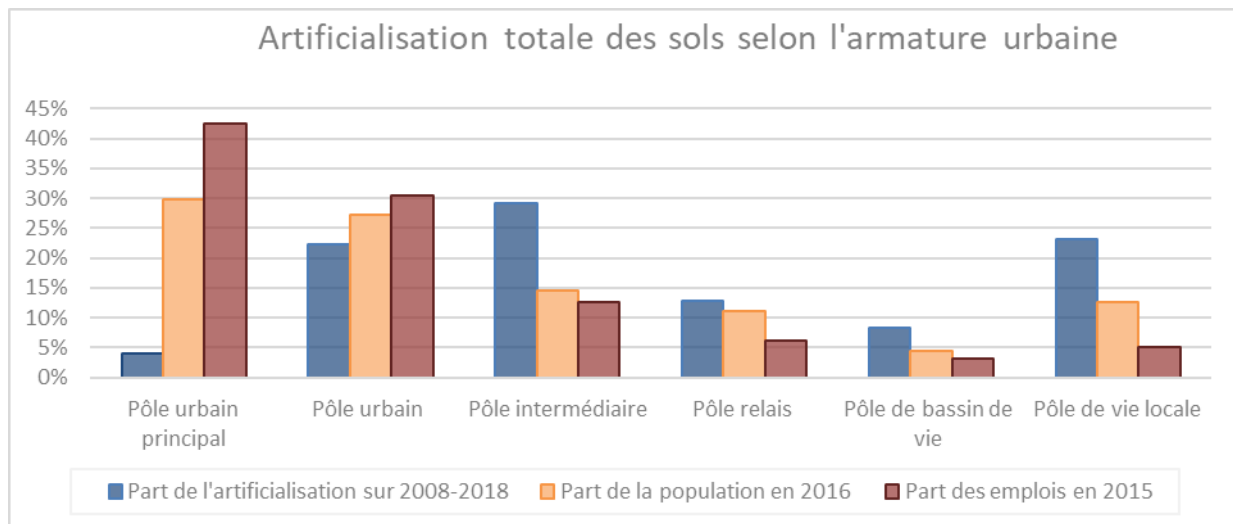


En termes de répartition géographique, deux types de pôles semblent consommer davantage d'espaces pour leur développement en raison de leur modèle de développement privilégiant l'étalement urbain :

- Les pôles intermédiaires (Plaintel, Plédran, Yffiniac, Trémuson, Hillion)
- Les pôles de vie locale (Saint-Brandan, Plourhan, Lantic, Plaine-Haute, Tréveneuc, Lanfains, Saint-Carreuc, Le Foeil, Le Vieux-Bourg, La Méaugon, Saint-Julien, Saint-Gildas, Saint-Bihy, Saint-Donan, La Harmoye, Le Bodéo, Le Leslay)

Le modèle de l'étalement urbain est fortement représenté sur les polarités intermédiaires. Ils ont consommé 171 ha soit 29% de l'artificialisation totale sur la période 2008-2018. Cette part est deux fois plus élevée comparée à leur poids dans l'emploi et la population de l'agglomération (confère schéma ci-dessous).

A contrario, la tendance est inversée pour les pôles urbains (Ploufragan, Tréguen, Langueux, Plérin) et le pôle urbain principal de Saint-Brieuc. Ces deux types de pôle étant donné leur tissu urbain dense et contraint (Loi Littoral, limites communales, relief, etc.) ainsi que la nature de leurs activités économiques (services, fonctions urbaines supérieures, etc.) démontrent une certaine sobriété foncière.

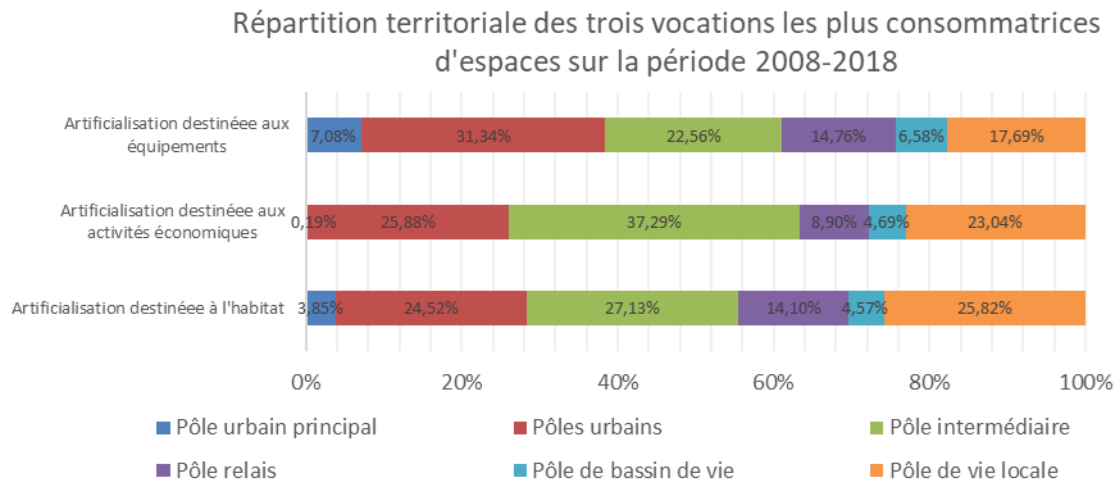


Pour le développement de l'habitat à l'échelle de l'Agglomération, ce sont les communes des pôles urbains (24%), les communes du pôle intermédiaire (27%) et les communes du pôle de vie locale (25%) qui sont les plus consommateurs de terres NAF. Les autres types de pôles sont en effet plus « contraints » : patrimoine architectural et urbain à Quintin, Loi Littoral à Binic-Etables, etc.

Pour les deux autres vocations (économie et équipements), des spécificités par pôle se dégagent. **Une spécificité d'artificialisation des sols liée à l'activité économique sur les pôles intermédiaires puisque 37,29% de leur artificialisation totale a été dédiée au développement économique, 26% pour les pôles urbains et 23% pour les pôles de vie locale.** Cette artificialisation des sols à destination du tissu économique se matérialise à la fois par le développement de zones industrielles et commerciales mais aussi par le développement de l'activité agricole ou

d'entreprises isolées en campagne.

Enfin, l'artificialisation des sols liée aux équipements, espaces verts et infrastructures pôles urbains (31,34%) et les pôles intermédiaires (22,56%). Cette concentration s'explique d'une part, par le passage des axes routiers et ferroviaires sur ces communes (projets récents et en cours). D'autre part, le réseau routier dans les zones d'activités économiques qui est fortement consommateur d'espace.



Une forte artificialisation des sols destinée à l’habitat, déconnectée de la croissance relais.

Le rythme d’artificialisation des sols lié au tissu résidentiel est plus élevé que le rythme de la croissance annuelle de l’Agglomération.

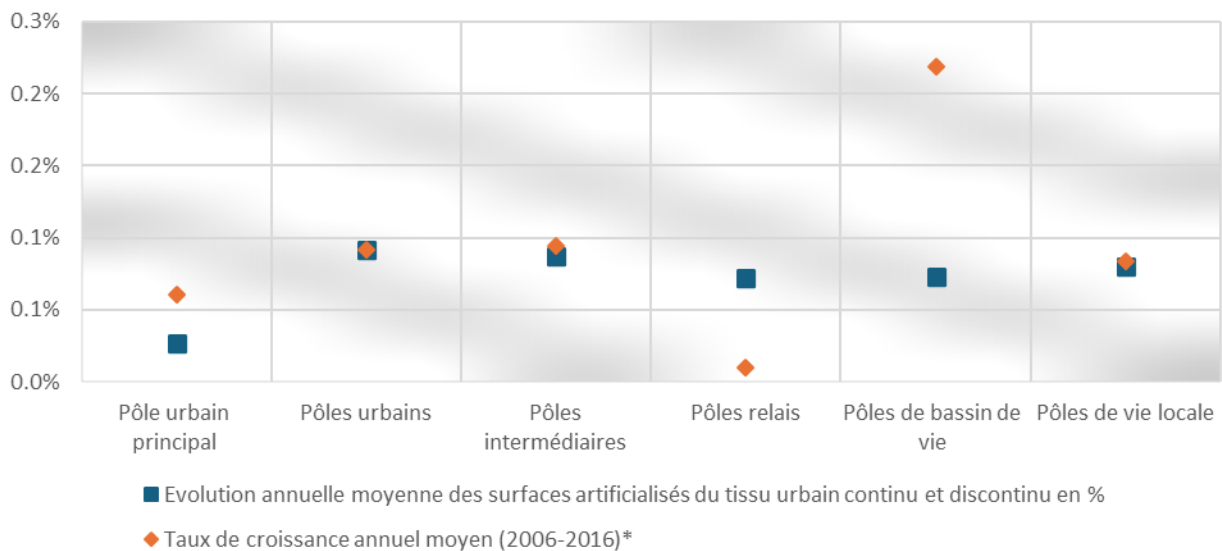
Lorsque l’analyse est détaillée à l’échelle des pôles, deux tendances sont à noter :

1 / Des pôles relais au ralenti avec un rythme fort d’artificialisation. Le rythme d’artificialisation du sol est 7 fois plus élevé que la croissance démographique moyenne annuelle des pôles relais.

Ce constat met en évidence une artificialisation résidentielle du littoral et un développement résidentiel qui se réalise au détriment des résidences principales.

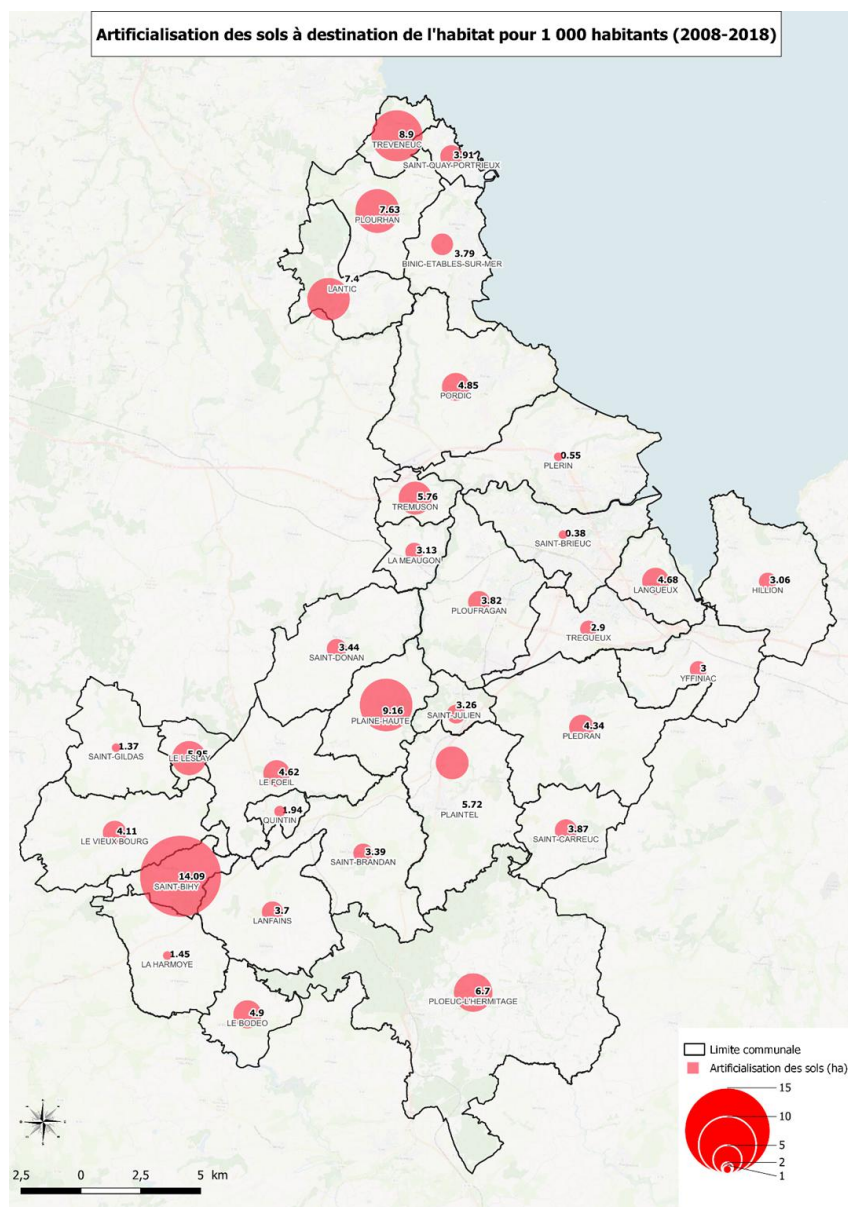
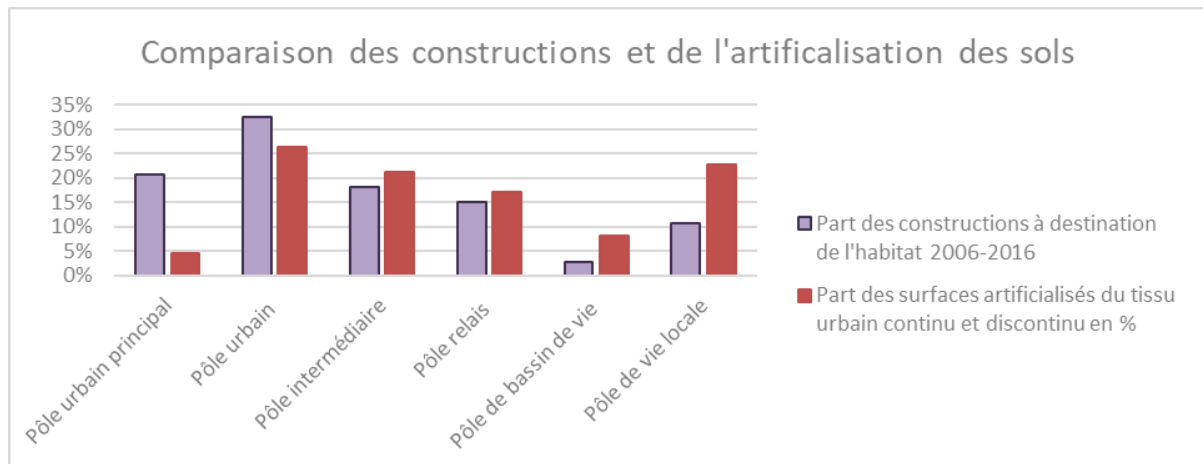
2 / Une sobriété foncière à Saint-Brieuc, Quintin et Plœuc-L’Hermitage. Sur ces trois communes, le rythme d’artificialisation est deux à trois fois plus faible que la croissance démographique moyenne annuelle. Ce constat est d’autant plus vrai à Saint-Brieuc et Quintin qui par leur morphologie urbaine, ont un développement de l’habitat fortement tourné vers des projets en renouvellement urbain et sur des sols déjà artificialisés.

Comparaison de l'évolution démographique par rapport à l'évolution de l'artificialisation des sols du tissu résidentiel



Un développement de l'habitat fortement consommateur d'espace sur les pôles de

La comparaison des indicateurs de la construction d'habitation et de l'artificialisation résidentielle met en évidence la spécificité de l'habitat des communes du maillage rural. La taille des parcelles, la typologie d'habitat privilégiée (l'habitat individuel de type pavillonnaire) et la faible densité des opérations, amènent une distorsion importante entre le nombre de logements construits et le nombre d'hectare artificialisés.



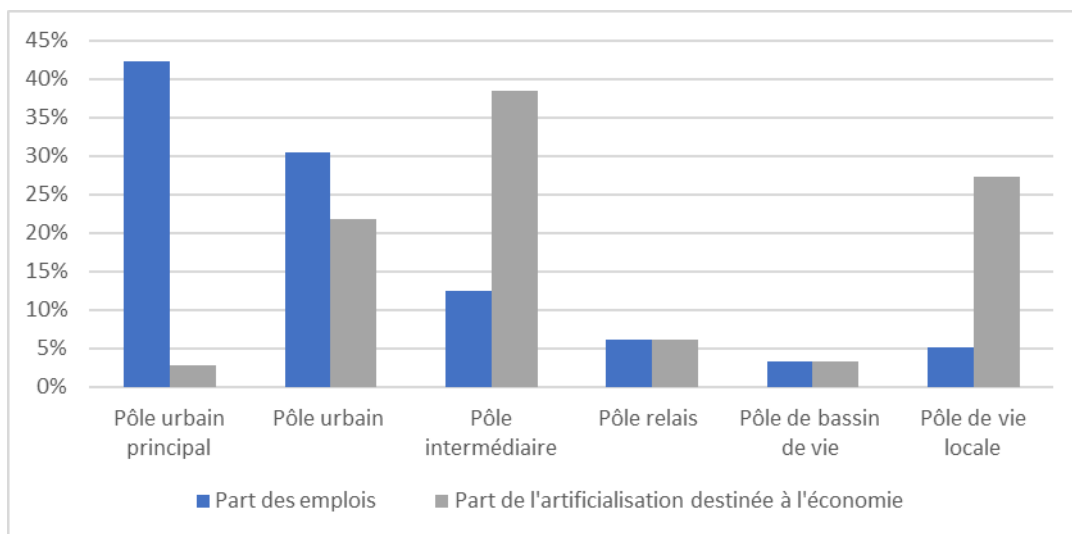
Une artificialisation des sols pour le développement économique déconnectée des principaux lieux d'emploi

Sur la période passée, les pôles les plus consommateurs d'espaces à vocation économique sont les pôles principaux de l'Agglomération. En effet, les pôles intermédiaires et de vie locale représentent 65% de l'artificialisation des sols à destination principalement de l'extension des espaces productifs de type zones industrielles et artisanales (bâtiments agricoles compris) alors qu'ils ne représentent que 18% des emplois de l'Agglomération en 2015.

Ce constat met en évidence un phénomène. L'économie présentielle plus « frugale » en foncier pourvoyeuse d'emplois se concentre dans les pôles urbains et génère moins de consommation d'espaces que l'économie productive présente dans les plus petits pôles (bureaux, commerces, services, industrie, etc.). Ce constat est toutefois à nuancer, les zones commerciales notamment ont fortement consommé de l'espace ces cinquante dernières années.

Par ailleurs, ce constat permet d'interroger la densité des activités et l'optimisation foncière des zones d'activités économiques développées dans les pôles intermédiaires ainsi que la nature des activités économiques accueillies (agroalimentaires, logistiques, artisanats, bureaux, etc.).

Enfin, on observe également que les activités isolées et l'activité agricole occasionnent de l'artificialisation des terres, particulièrement constatable à l'échelle des pôles de vie locale.

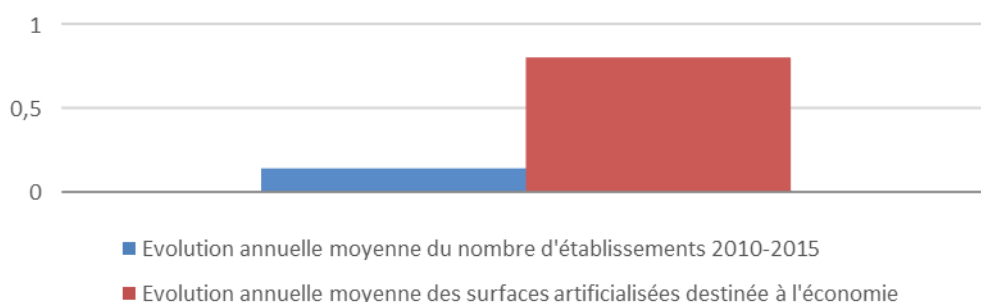


Une dynamique de nouveaux établissements inférieure au rythme d'artificialisation des sols

« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... » INSEE, 2021.

Le volume d'établissement entre 2010 et 2015 a augmenté, passant de 6 992 établissements à 13 547. Cependant, l'évolution annuelle moyenne des surfaces artificialisées destinée à l'économie est supérieure au rythme annuel du nombre de nouveaux établissements.

Une dynamique de nouveaux établissements inférieure au rythme d'artificialisation des sols



Une artificialisation des sols liée au modèle périurbain : relation déséquilibrée entre centre-périphérie et logique d'optimisation des flux routiers.

L'étude de la spatialisation de l'artificialisation démontre que les dynamiques urbaines d'artificialisation des sols répondent à deux logiques d'aménagement :

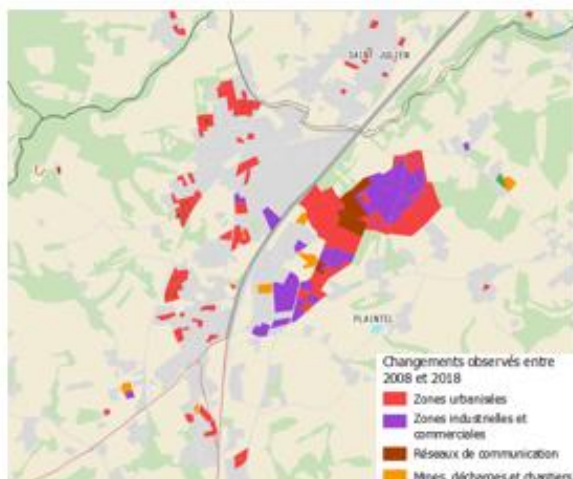
- Un développement urbain structuré par les axes routiers en lien avec l'enjeu d'optimisation des flux routiers (accessibilité de la RN 12 et des départementales de l'agglomération D700, D790, D786).
- Un développement en continuité des tissus urbains (extension) dans une logique dite de conurbation urbaine, conséquence des contraintes d'aménagement des villes-centre, entraînant un report des projets urbains en périphérie, en lien avec les coûts d'aménagement, les coûts fonciers, l'accessibilité à la propriété, etc.

Un développement urbain structuré par les axes routiers

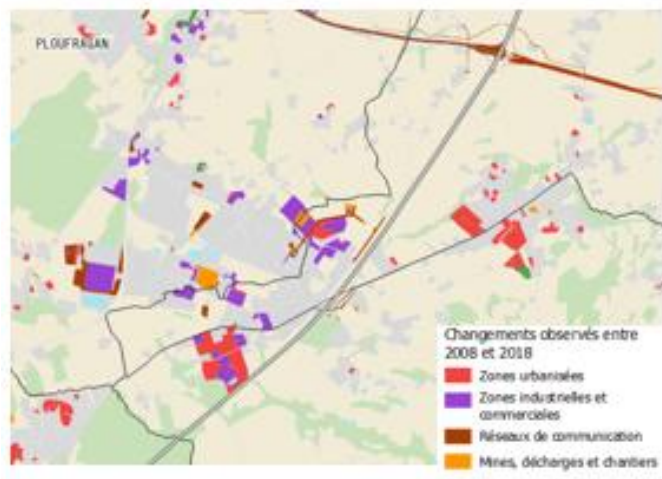
Sur l'ensemble du territoire, des poches d'habitats et / de zones économiques se sont développées en dehors des bourgs, le long des axes structurants. Le tissu urbain et la fonction de ces espaces questionnent. Ils se caractérisent par une urbanisation linéaire, monofonctionnelle (quartier d'habitat, zone industrielle, zone commerciale) et une absence d'espaces publics (place, espace vert etc) et de services. Ce sont des lieux de résidence ou de travail dépendant de l'usage de la voiture individuelle et qui sont en dehors de « l'effervescence » recherchée des centres.

Ce sont des zones urbaines qui exercent une pression importante sur le foncier agricole ou naturel. Pour certaines communes ces zones urbaines en discontinuité se sont autant, voire davantage développées que le centre (ville ou bourg) sur la période 2008-2018. C'est le cas de Plédran, Plaintel ou encore Saint Brandan.

A titre d'exemple, l'artificialisation des sols de la commune de Plédran, s'est réalisée à 50% dans le bourg et à 50% dans les zones urbaines en dehors du centre.



Artificialisation d'environ 43 ha, au nord de Plaintel, le long de la D700 .



Une forte artificialisation économique le long des axes de circulation de l'Agglomération.

Des contraintes d'urbanisation amenant un report des projets urbains en périphérie

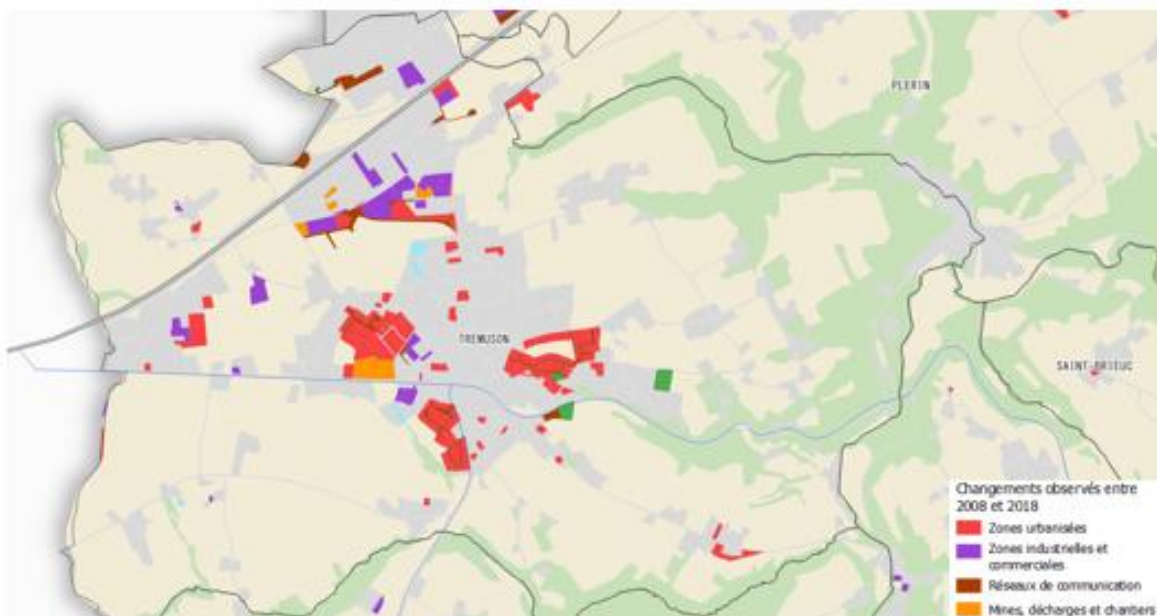
La sobriété de la consommation foncière de la ville-centre de l'Agglomération et de la ville de Quintin démontrée par l'analyse statistique (ci-avant) sont à nuancer. En effet, ces deux villes connaissent des contraintes d'urbanisation fortes : une topographie accidentée, un tissu urbain ancien d'intérêt patrimonial, des limites administratives restreintes, etc. Ainsi, à Saint-Brieuc, le tissu urbain de la ville-centre et des communes périphériques se sont rejoints effaçant les limites administratives et formant une conurbation, accentuée par les opérations récentes.

Sur les 10 dernières années, on recense la réalisation de nombreux projets sur les communes périphériques tant dans le domaine de l'emploi, des services que de l'habitat : l'hôpital privé à Plérin, la zone de service des Plaines-villes (Ploufragan / Saint-Brieuc), de nouveaux quartiers d'habitat à Langueux.

L'enjeu de maîtrise de la conurbation réside dans la recherche d'une complémentarité et non d'une logique concurrentielle au sein du pôle urbain ou des pôles. La fuite des habitants, des emplois et des services vers la périphérie amène un affaiblissement de la centralité et un étalement urbain fortement consommateur d'espace (absence de création d'usages nouveaux, mais un déplacement d'usages existants).

Sur le plan résidentiel et démographique, « l'efficacité urbaine » centre-périphérie est cohérente.

Cependant, la consommation foncière modérée des communes du pôle urbain et de la ville-centre cache un phénomène d'artificialisation sur les périphéries éloignées de Saint-Brieuc à travers une artificialisation résidentielle et économique importante des communes du maillage rural bien connectées par le réseau routier en lien avec un faible coût d'accession à la propriété et une offre résidentielle importante. (Trémuson, Plédran, Plaine-Haute).



Une forte artificialisation économique le long des axes de circulation de l'Agglomération.

Une perte d'identité du tissu rural au profit d'une banalisation de l'habitat et de l'implantation d'entreprises fortement consommatrices d'espace (logistiques, industrielles, etc)

Une artificialisation qui accroît les problématiques de déconnection avec les caractéristiques du tissu bâti environnant (implantation, hauteur, matériaux, etc.) amenant une perte d'identité de l'habitat.

Une artificialisation résidentielle dominée par les opérations de faible densité et une surreprésentation de l'habitat individuel de type pavillonnaire.

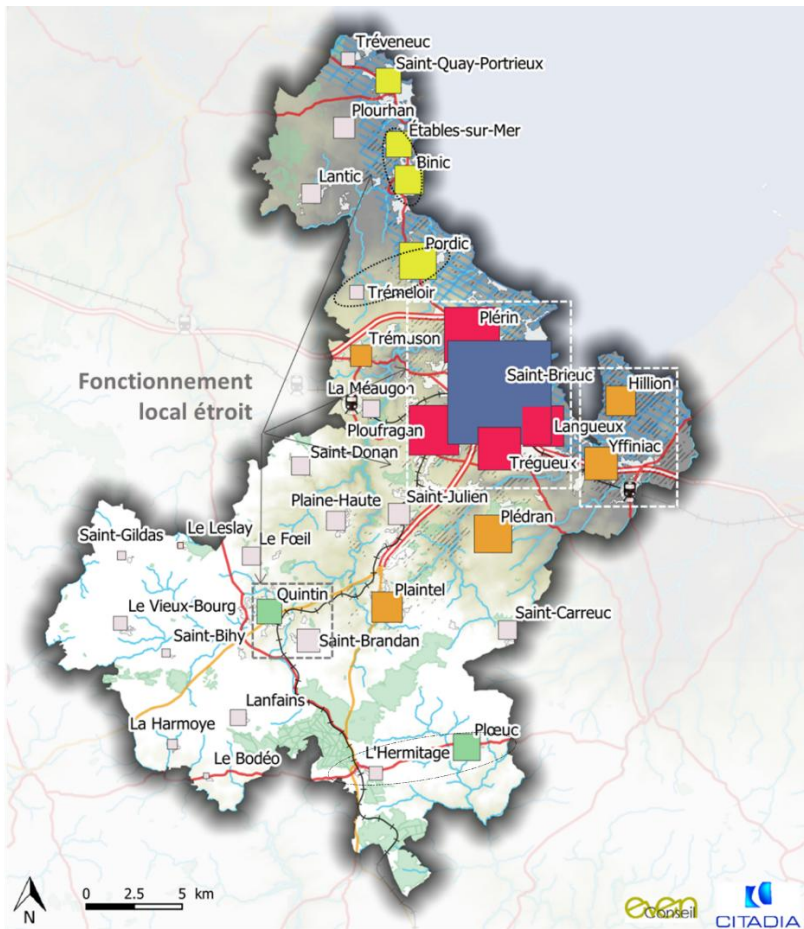


Type d'opération	Superficie	Nombre d'habitat	
1/ Saint Brandan : Lotissement du Clos Launay de type habitat individuel ou groupé	1,5 ha	21	14 à 15 log / ha
2/ Plaintel : secteur de la gare. Opération individuelle et lotissement de type habitat individuel	1,3 ha	12	10 log / ha
3/ Trégueux : secteur du Créach. Lotissement avec de l'habitat individuel, groupé et petit collectif.	2,9 ha	44	15 log / ha

Synthèse de l'analyse de la consommation d'espace

- Une sobriété foncière des communes du pôle urbain plus importante que les autres pôles qui s'explique en partie par leur géographie, leurs caractéristiques urbaines et leurs limites communales ainsi que les logiques de marché foncier et/ou immobilier.
- Un modèle de développement urbain de type pavillonnaire fortement consommateur d'espace et tourné vers l'usage de la voiture individuelle (structuré autour des axes routiers). Une production de logements neuve absorbée par le point mort et dont l'impact est significatif sur l'artificialisation des sols.
- Un modèle urbain qui a toutefois évolué et dont les premiers efforts de limitation de la consommation, de renouvellement urbain, de densité ou encore de revitalisation des centralités se perçoivent de manière significative. A l'échelle de l'Agglomération, les tendances montrent en effet une baisse entre les périodes 2008-2018 (585 hectares) et 2011-2021 (540), soit un ralentissement de 7% de la dynamique entre les deux pas de temps observés.
- Dans le cadre de son développement, le tissu à vocation économique consomme majoritairement des nouveaux espaces sans avoir aucun recours aux opérations de rénovation et de requalification des espaces déjà artificialisés. Les enjeux sur le foncier économique sont donc importants afin d'activer des leviers de sobriété foncière similaires à ceux mis en œuvre sur le logement.
- Par ailleurs, l'artificialisation des sols pour le développement économique est déconnectée des lieux concentrant le plus d'emplois, ce qui laisse entrevoir les fortes marges de progrès d'optimisation foncière des activités productives.
- La bande littorale demeure sous pression du développement de l'habitat et de la construction sans que la dynamique démographique ne suive la même tendance.
- Les pôles de vie locale observent une artificialisation des sols importante par rapport aux dynamiques économiques et résidentielles
- L'étalement urbain est important et caractérisé par le développement de l'urbanisation de secteurs urbains déconnectés des centres-bourg et des polarités urbaines de l'Agglomération.
- Une banalisation des constructions sur l'ensemble du territoire amenant une perte d'identité des différents lieux de l'agglomération : centres-bourg, habitat en campagne, quartier d'habitat, etc

Une armature territoriale spécifique



Pôle urbain principal de Saint-Brieuc :

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

Pôle urbain :

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

Pôle relais et pôle intermédiaire du cœur d'Agglomération :

- Fonctions territoriales intermédiaires (équipements de gamme intermédiaire, zones d'activités d'envergure, dimension commerciale, etc.)
- Des dynamiques contrastées :

Attractivité économique et attractivité résidentielle, toutefois pour certaines communes : attractivité résidentielle > attractivité économique (périurbanisation, une relation moins bilatérale)

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

Pôle de bassin de vie :

- Concentrent des fonctions territoriales et intermédiaires
- Rayonnent et structurent à l'échelle de leur bassin de vie et au-delà

Pôle de vie locale :

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

Des fonctionnements locaux étroits entre certains pôles, pour la plupart ils sont « en conurbation » (tissus urbanisés contigus dépassant les limites administratives)

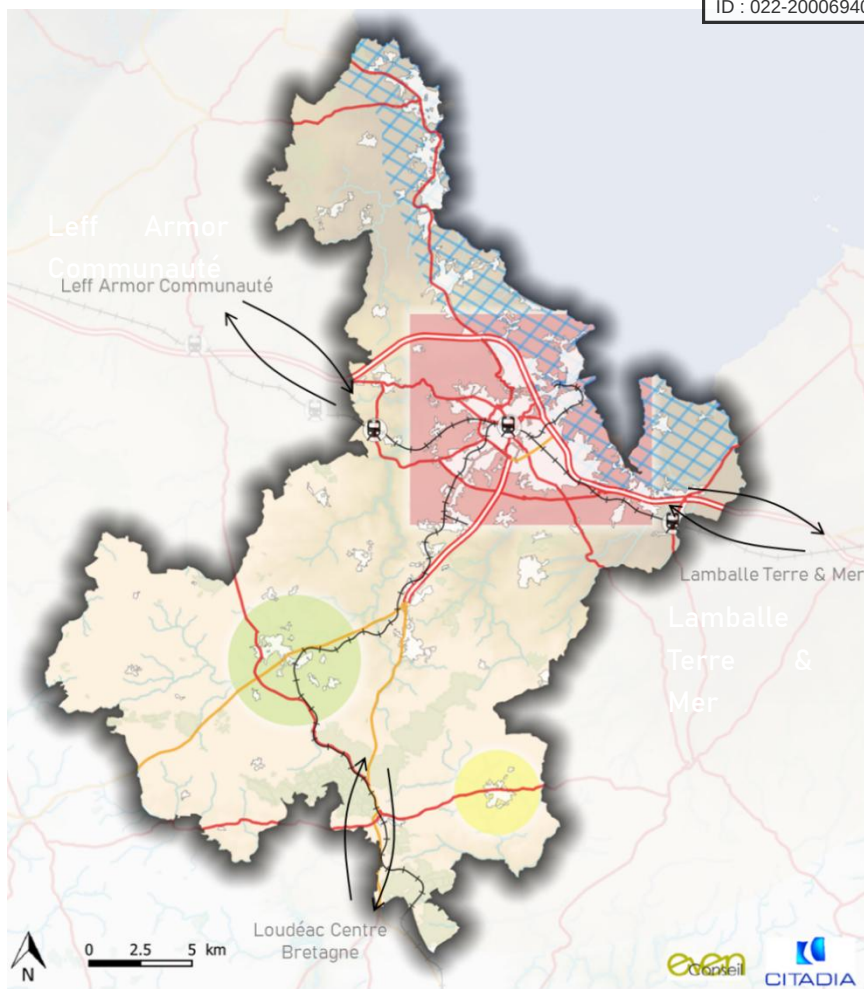


Une frange littorale qui influence fortement la structuration territoriale : majorité de pôles urbains et pôles relais.



Communes déléguées

Un rayonnement des pôles à l'échelle départementale et locale



● 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.

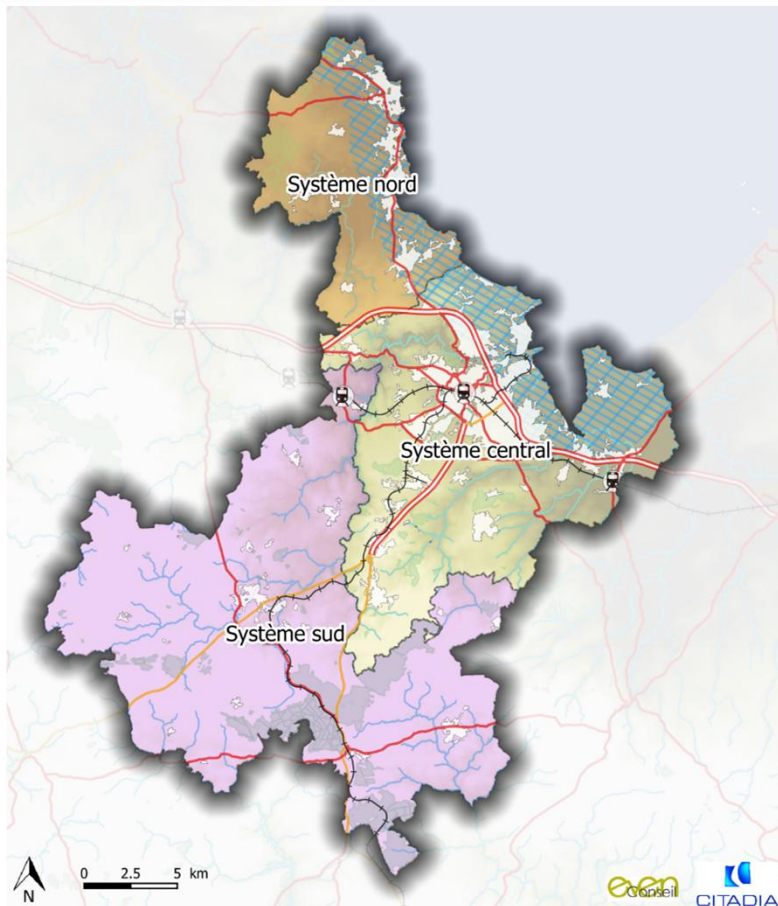
=> L'ensemble constitue le « **cœur d'Agglomération** », comprenant la ville centre et les communes de la première couronne, générateur des principales dynamiques territoriales ;

▤ 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



Des défis à partager



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, nature en ville et franges

Connexion entre les vallées, le littoral et les espaces vécus

Liens et usages aux franges urbaines

Maintien et valorisation des vues sur les grands paysages

L'eau comme structure du patrimoine



Le patrimoine bâti

Gestion du patrimoine bâti agricole dont la valorisation du bâti en campagne

Inscription du bâti agricole et industriel dans les paysages locaux

Valorisation du patrimoine bâti par la diversification des formes urbaines et/ou préservation du patrimoine des centres

Cohérence architecturale et urbaine des tissus urbanisés

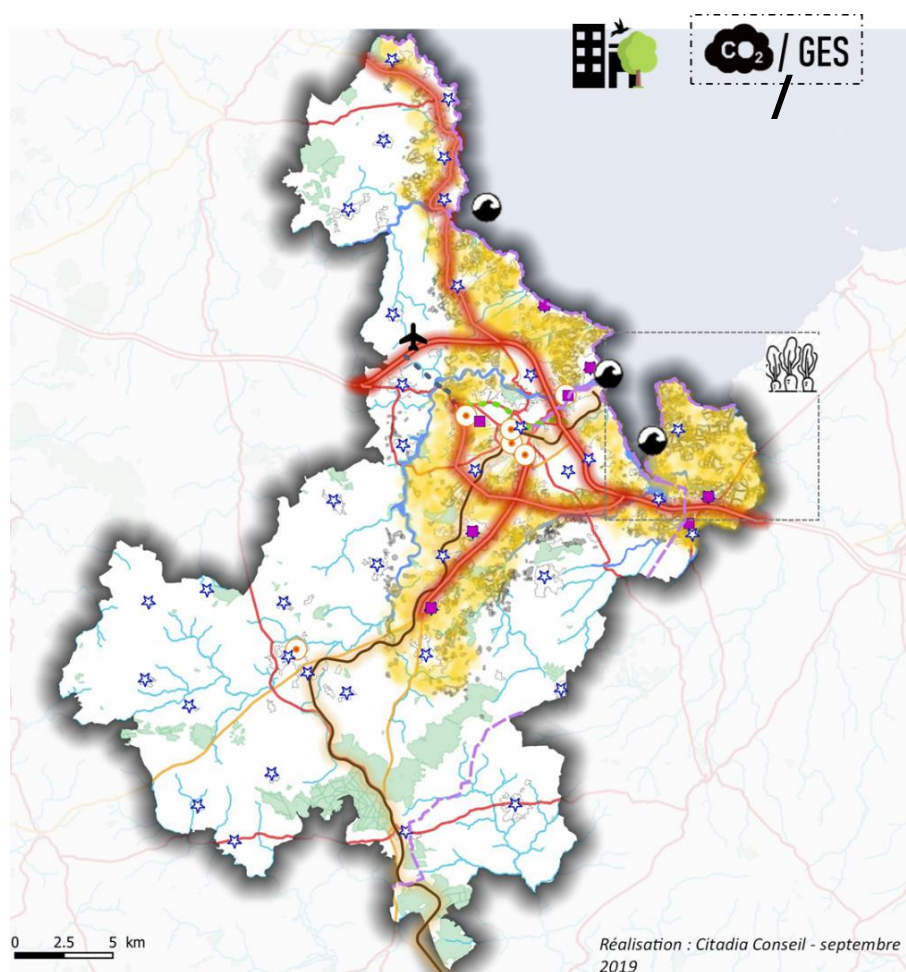
Il ne s'agit pas de comparer les bassins de vie les uns par rapport aux autres mais de les « combiner », de jouer la complémentarité pour offrir des modes de vie différents à l'échelle de l'Agglomération.

Une approche territoriale différenciée qui est garante des grands équilibres et de la cohérence globale

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

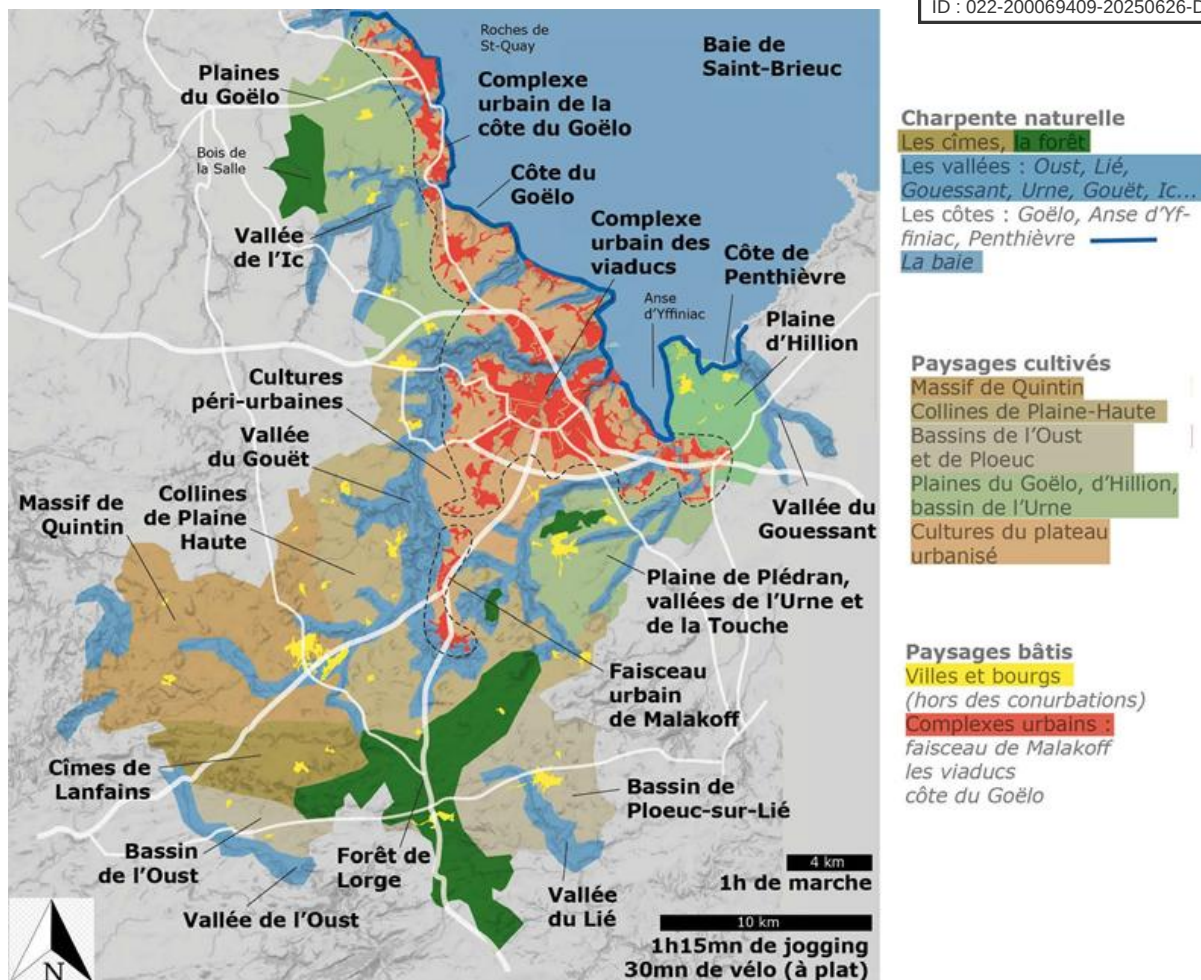
- Une offre variée de choix résidentiels
- Une lutte contre la banalisation des offres résidentielles
- Une réponse territoriale adaptée aux différences locales (nécessite des partis pris d'aménagement / des partis pris politiques)
- Une mise en réseau de l'armature territoriale
- Etc.

Une indispensable prise en compte de la géographie physique



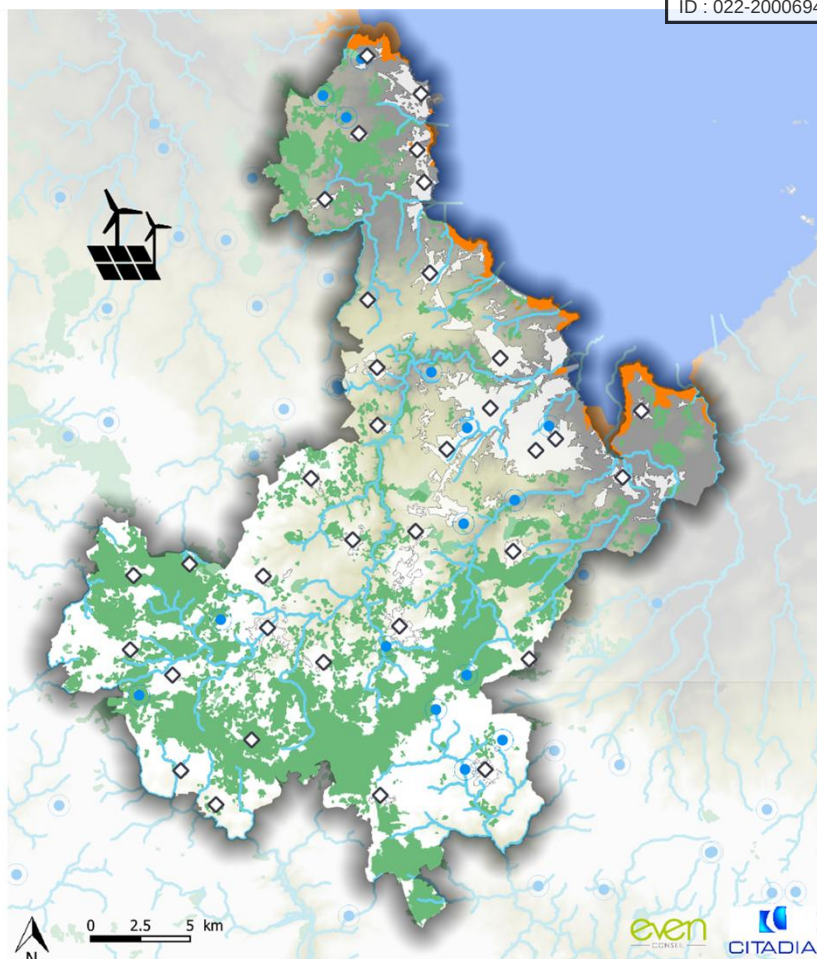
-  secteurs urbanisés à la croisée de plusieurs enjeux : secteurs déjà urbanisés vacants, en friche ou occupés actuellement (Plaine-Ville ; anciennes cliniques et autres friches briochines ; Manoir Industrie ; le Légué ; Brézillet ; hôpital de Quintin)
-  Le devenir des emprises des anciennes voies ferrées. Mêler une dimension mobilité alternative + lien nord sur TVB.
-  Réalisation du contournement routier
-  Traversée du territoire par la RN12, D700 et D786
-  BHNS : Bus à haut niveau de service qui traverse Saint-Brieuc d'est en ouest
-  Vitalité des centralités historiques
-  Des centralités secondaires à intégrer à la réflexion d'aménagement : quartiers
-  Des espaces agricoles à la croisée de plusieurs enjeux (espace productif, espace récréatif, espace habité, etc...) ...
-  ... Dont des parcelles agricoles en mesures agro-environnementales
-  Maintien de l'agriculture maraîchère, activité identitaire et de l'agriculture en secteur côtier (Hillion/Langueux)
-  Prise en compte du changement climatique en lien avec le PCAET
-  La nature en ville : un facteur de résilience urbaine
-  Des cheminements doux traversant le territoire : GR 34 et les euro vélo 4 et 8
-  Aéroport Saint-Brieuc Armor
-  Un risque d'inondation à intégrer dans le développement urbain, une accentuation du risque à anticiper
-  Une vulnérabilité du littoral à prendre en compte face au risque de submersion marine

Une indispensable prise en compte de la géographie physique (suite)



Prise en compte de la charpente naturelle :

- Sens, fonction et traitement des franges urbaines et autres espaces de transition, -
- Banalisation des paysages péri-urbains
- Reconquête sociale (urbaine, agricole, touristique, etc.) des vallées,
- Renouveau urbain, privilégié sur les axes faubouriens
- Qualité urbaine et architecturale en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage existant
- Prise en compte de la géographie et topographie dans les choix des sites à urbaniser
- Intégration paysagère du bâti agricole et industriel
- Maintien des vues sur les grands paysages,
- Valorisation des patrimoines attachés à la charpente (viaducs, habitat vernaculaire, petit patrimoine)
- Liens entre terre et mer



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 efficients énergétiquement et sobres en matériaux
 - Promotion d'un territoire des « courtes distances », confortement des déplacements doux pour limiter les émissions de GES et les 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