



RÉUNION PUBLIQUE

Commune de Saint-Alban

Présentation du Diagnostic et du PADD



03.05.23

—— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES ——

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | www.prigent-associes.fr

QU'EST-CE-QU'UN PLU ?



C'est le **document communal de planification urbaine** de principe, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000, dite « Loi SRU »).

C'est un **document prospectif** définissant de **grandes orientations pour l'aménagement** du territoire communal pour les 10 à 15 ans à venir. Il précise les **règles de construction** pour chaque parcelle et s'impose à tous, particuliers, entreprises, collectivités...

Il doit être **compatible** avec un certain nombre de documents d'urbanisme supra-communaux.

PLU de Saint-Alban
approuvé
le 6 mai 2005

SDAGE Loire-Bretagne

Adopté le 03 mars 2022

SRADDET

Adopté en 2020

SRCE de la Bretagne

Adopté le 02 novembre 2015

**SAGE de la Baie de
St Brieuc**

Approuvé le 30 janvier 2014

**SCoT du Syndicat Mixte de
la Baie de Saint Brieuc**

En cours de révision

PLU de Saint Alban

En cours de révision

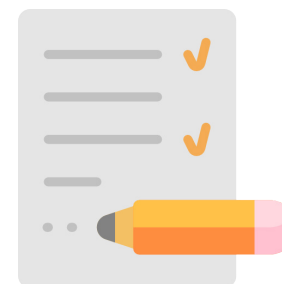
Autorisations d'urbanisme

Principe d'une **réduction globale de la consommation** d'espaces naturels et agricoles de :

- **50 %** d'ici 2030 par rapport au niveau de consommation des 10 dernières années.
- **75 %** d'ici 2040.
- **100 %** à l'horizon 2050.

SCOT

Document approuvé
par Le Comité Syndical
du Pays de Saint-Brieuc
le 27 février 2015
et rendu exécutoire



Délibération le 27 mai 2019

- Assurer la compatibilité du PLU avec les **orientations des politiques nationales et des documents supra-communaux** approuvés depuis la date d'arrêt et d'approbation du PLU.

- Identifier et protéger **la trame verte et bleue**

- Accentuer **les pratiques de circulation douces**

- Renforcer **le potentiel économique de la commune**

- Mettre en valeur **le patrimoine bâti et naturel de la commune**



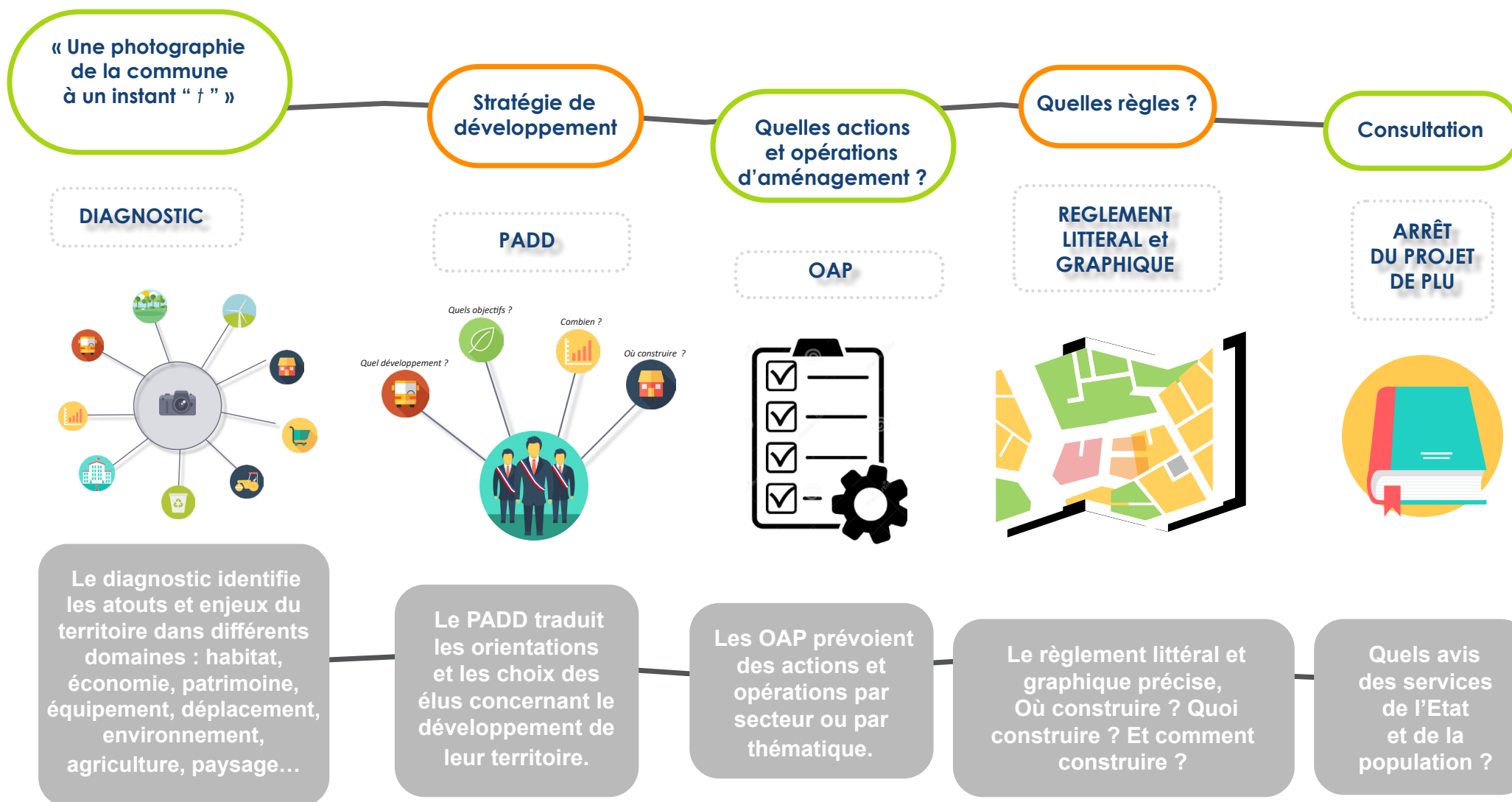
- Promouvoir **les opérations d'aménagement durables**

- Poursuivre un **urbanisme maîtrisé** tout en veillant à une **utilisation économe de l'espace**

- Conforter **l'accueil des jeunes ménages**

- Limiter autant que possible **l'artificialisation des terres**

- Conserver et renforcer **le cadre de vie local**



Evaluation environnementale continue

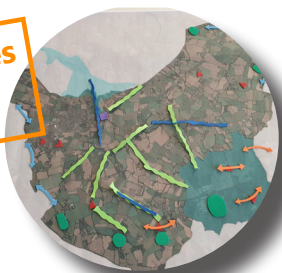
Analyse des incidences potentielles du PLU sur l'environnement et séquence « ERC »



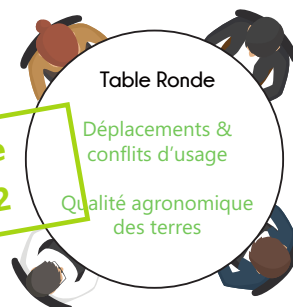
- ✓ **Expositions en mairie de documents graphiques** présentant d'une part le diagnostic initial de la commune, d'autre part, les enjeux et objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement.
- ✓ **Animations de réunions publiques (2)**
Première réunion publique : Le 3 mai 2023
- ✓ **Rédaction d'articles** dans le bulletin municipal et la presse locale.

- ✓ **Ateliers thématiques** organisés par le bureau d'études :

Atelier lecture de cartes
6 décembre 2021



Forum Agricole
28 février 2022



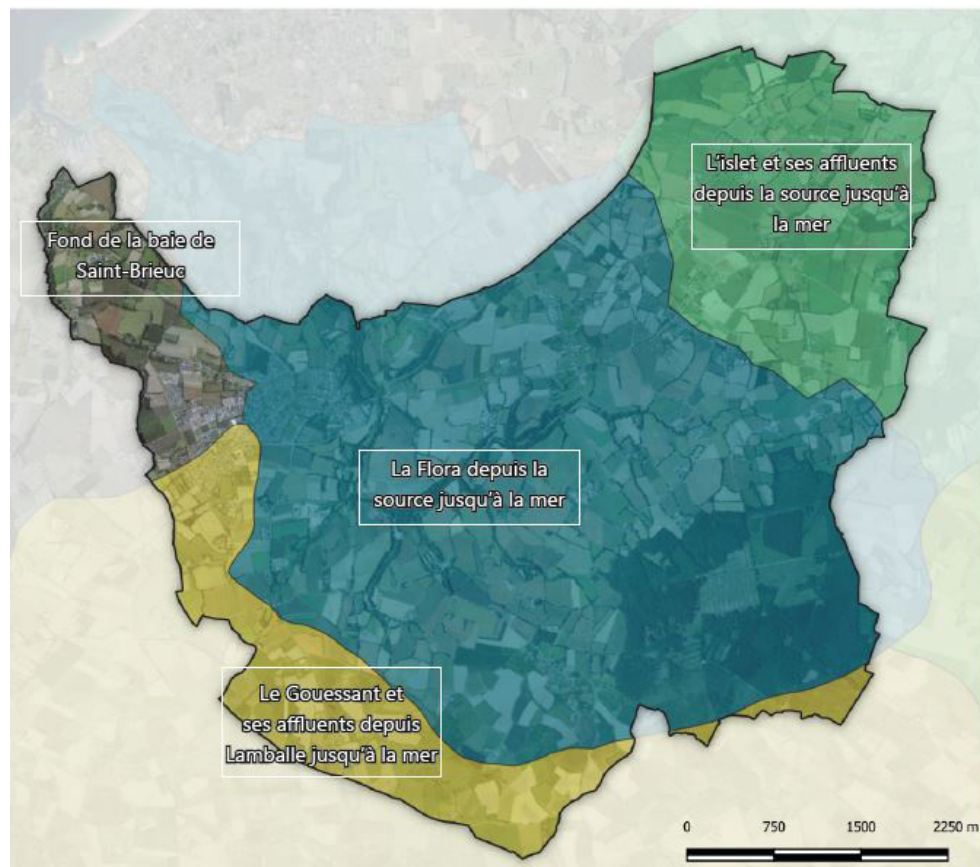
Forum Acteurs locaux
22 novembre 2021



L'APPROCHE TERRITORIALE

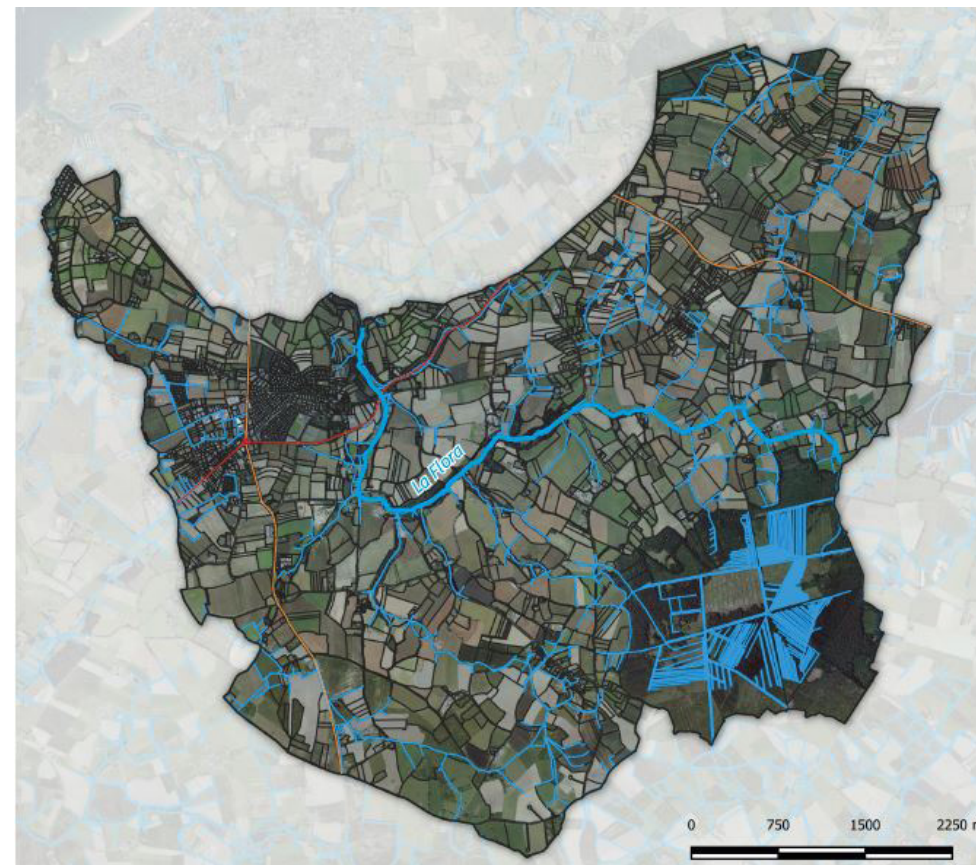


Les bassins versants



La commune de Saint-Alban se situe sur le **grand bassin versant de la baie de Saint-brieuc**, plus précisément elle se situe majoritairement sur le bassin versant de La Flora.

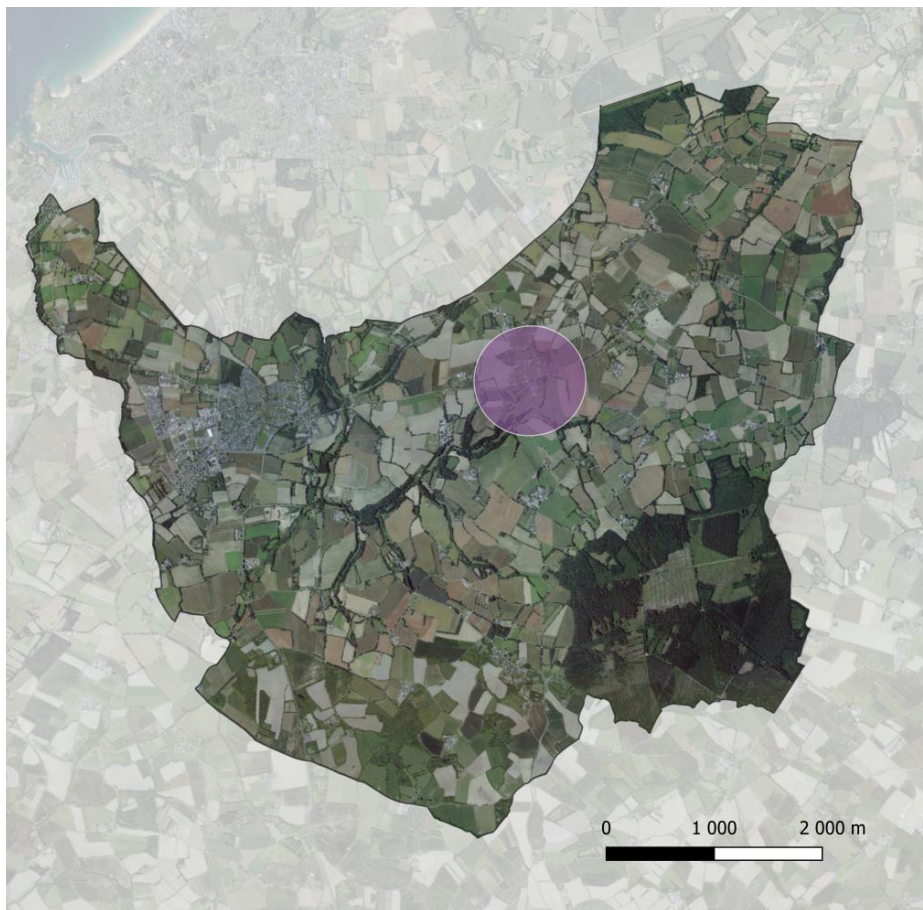
Le réseau hydrographique



La commune de Saint-Alban dispose **d'un réseau hydrographique dense**. Le principal cours d'eau sur le territoire communal se nomme La Flora.

- Ce dernier est classé en liste 1 et 2 par arrêté du 10 juillet 2012, au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement.

Les monuments historiques

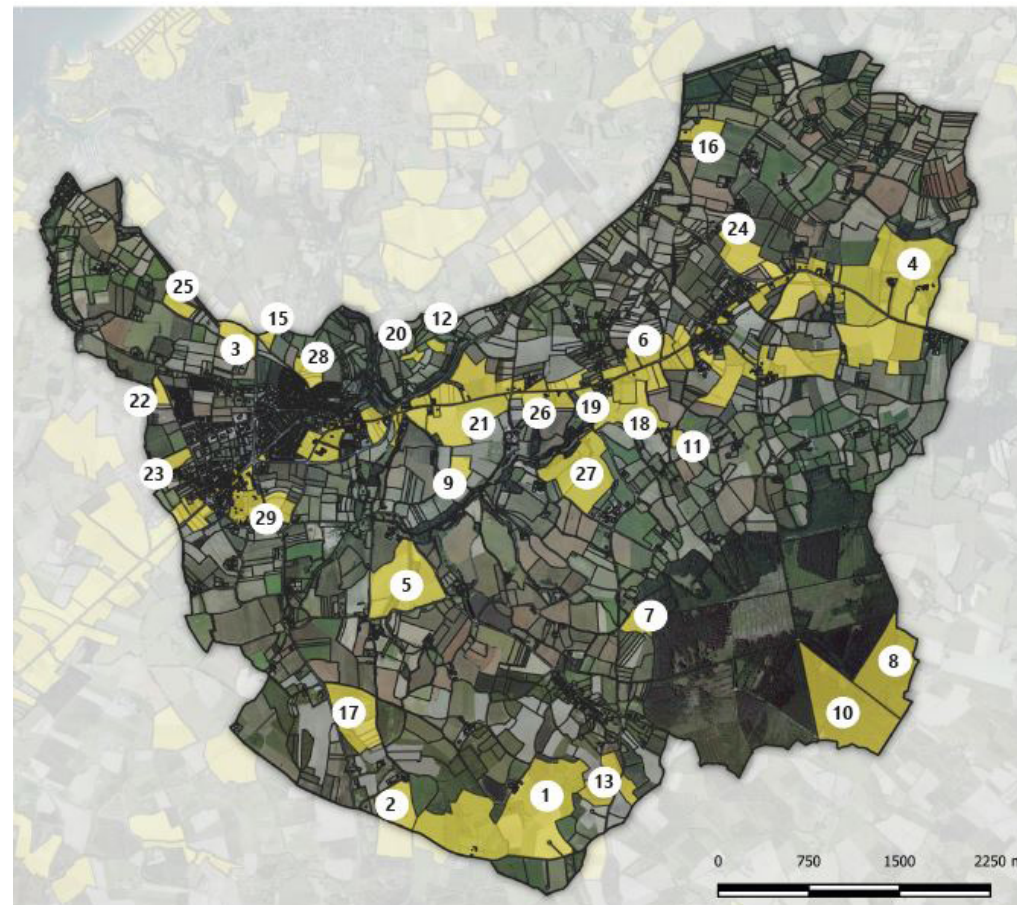


① Chappelle Saint-Jacques-le-Majeur. Classement le 23.02.1912

Un monument historique classé à Saint-Alban

--> Lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le Ministre de la culture ou son représentant.

Le patrimoine archéologique

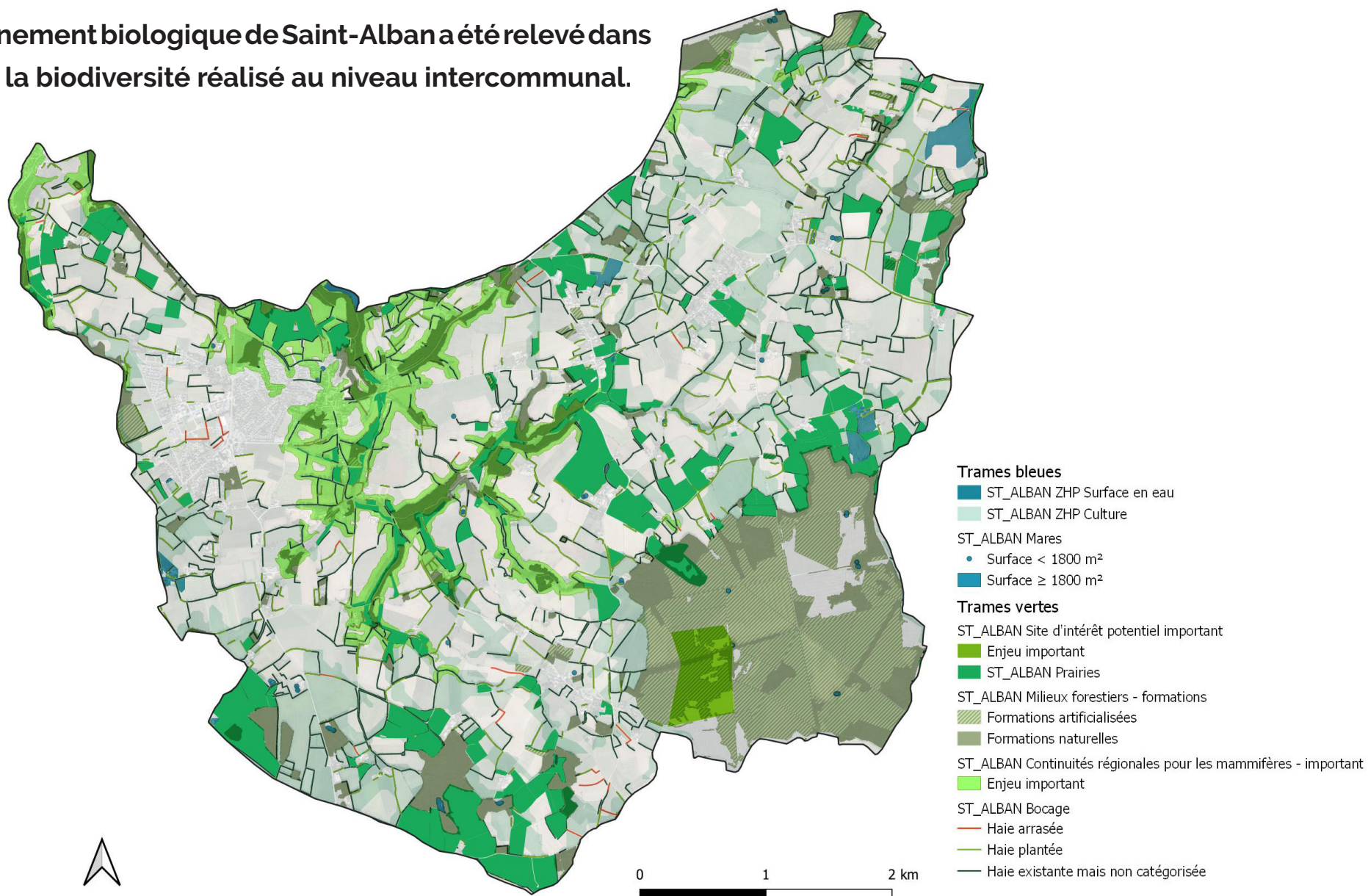


La commune de Saint-Alban est concernée par **des Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA)** répertoriées sur la carte ci-dessus.

--> Les demandes d'autorisations d'urbanisme situées à l'intérieur des zones définies par ces arrêtés doivent être communiquées au préfet de Région.

--> **mesures d'archéologie préventive**

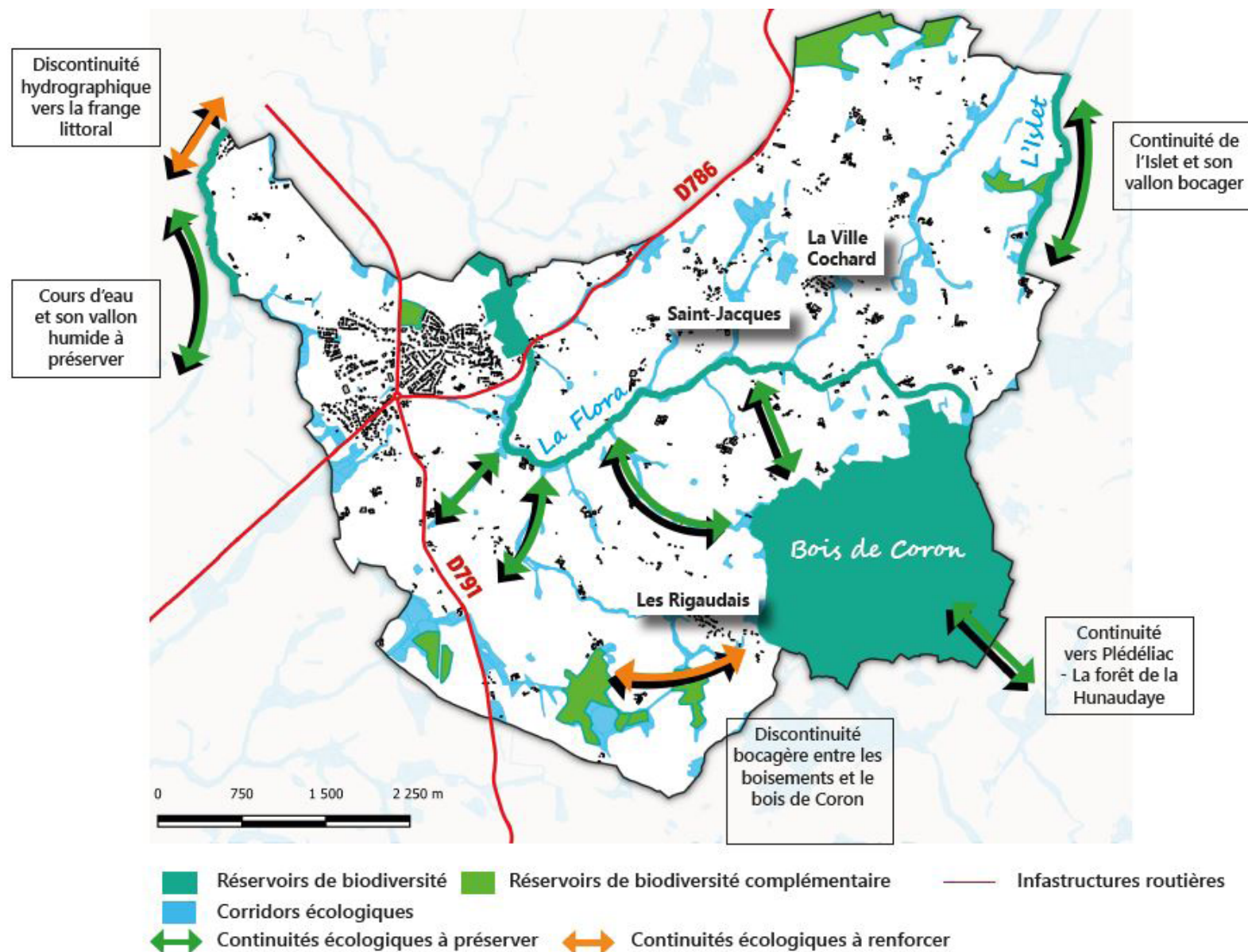
L'environnement biologique de Saint-Alban a été relevé dans l'Atlas de la biodiversité réalisé au niveau intercommunal.



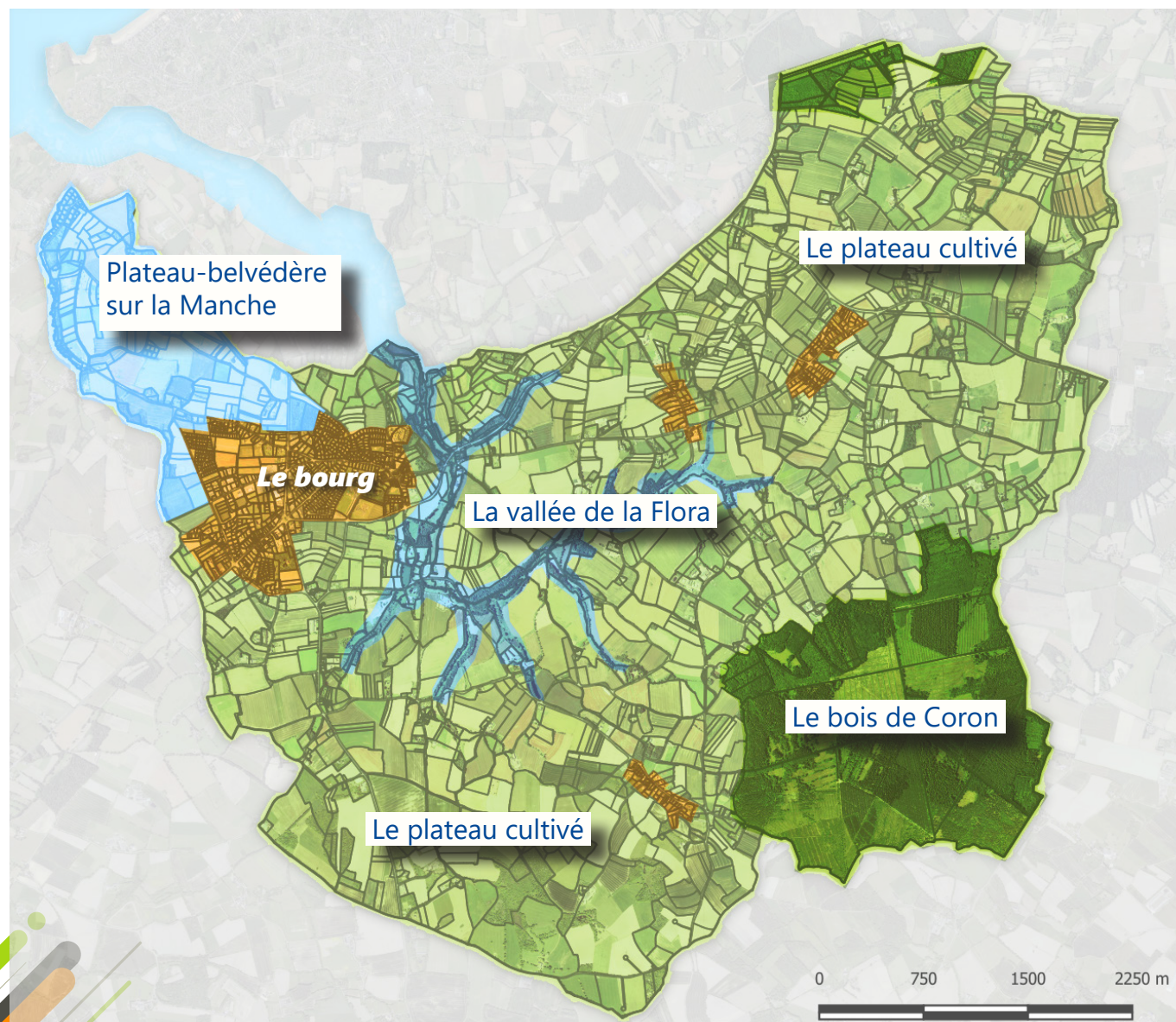
Source données : Lamballe Terre et Mer

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à enrayer la perte de biodiversité. Elle concerne à la fois :

- **les milieux terrestres** (haies, forêts, parcelles boisées...)
- **les milieux aquatiques** (cours d'eau, zones humides...)



La géomorphologie à l'origine des paysages



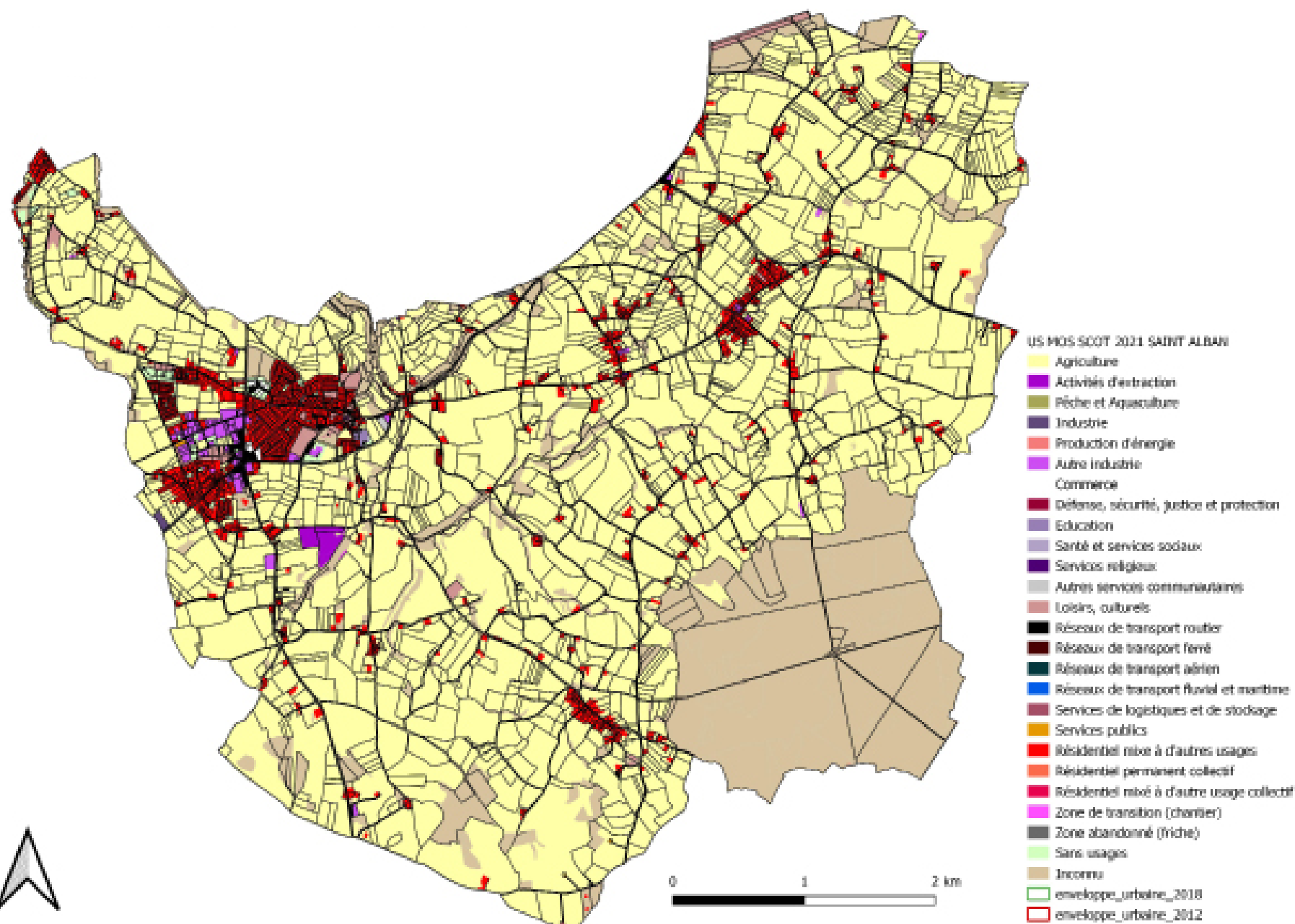
La commune de Saint-Alban repose sur un vaste plateau d'inclinaison générale Sud-Est / Nord-Ouest, en direction de la mer.

Une unité paysagère correspond à une portion de territoire ayant des composantes homogènes (relief, végétation, bâti...) qui en font sa singularité par rapport aux unités voisines.

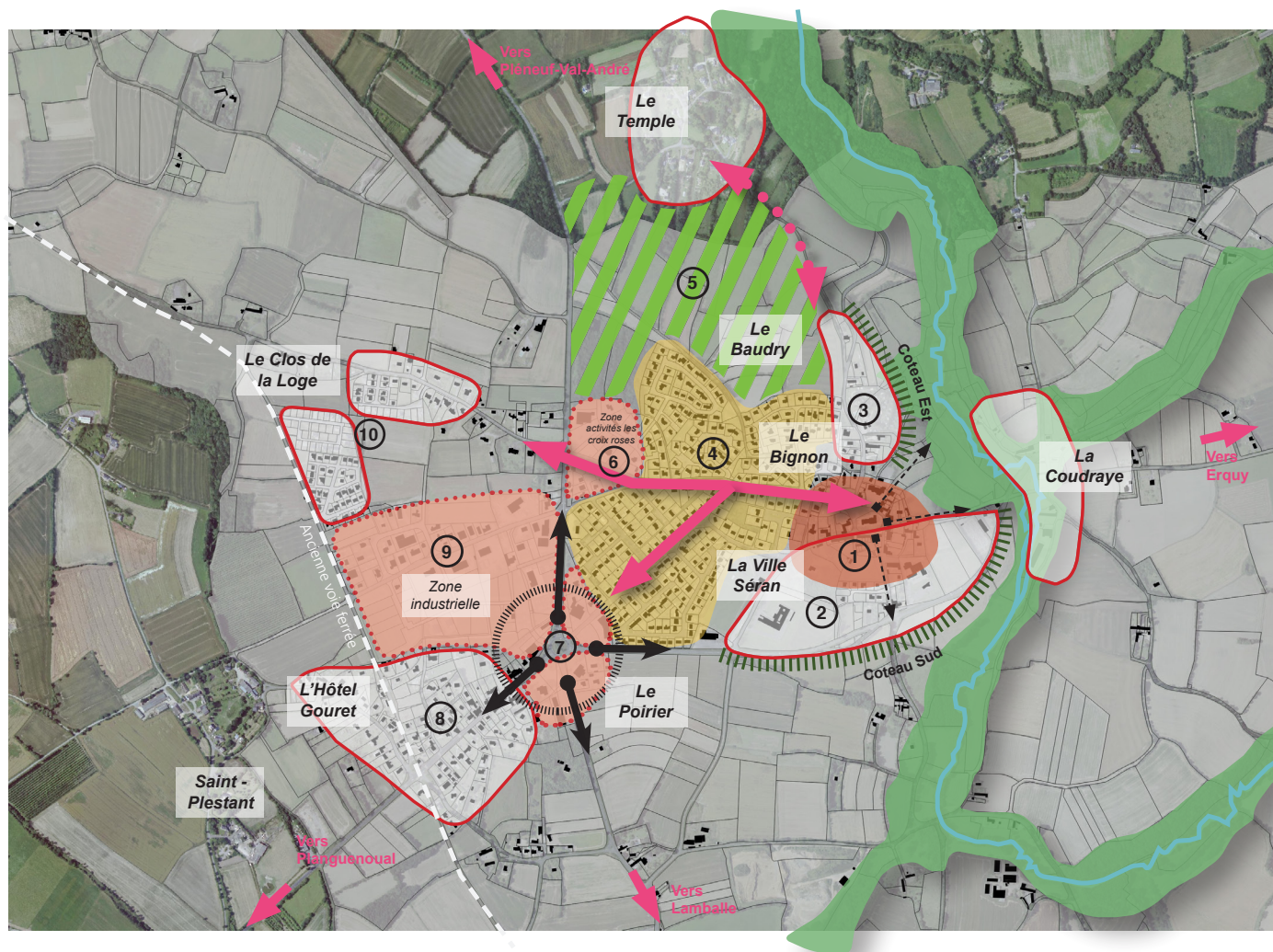
- la Vallée de la Flora
- Le plateau cultivé
- Le plateau-belvédère sur la Manche
- Le bois de Coron

LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE





Les différentes entités bâties du territoire



1. Le cœur de bourg

- Un cœur historique à fort caractère patrimonial

2. Le coteau Sud du bourg

- Une implantation du bâti ancien orienté Nord/Sud, avec les ouvertures au Sud

3. Le coteau Est.

- Un flanc de coteau marqué

4. Les lotissements au Nord du bourg

- typologies de maisons plus petites que le secteur des Croix Roses

5. La lisière Nord du bourg

- La présence d'un chemin rural très structurant (chemin creux), vue mer depuis la crête

6. La zone d'activités des Croix roses

- Un caractère routier des lieux

7. La zone d'activités « Le Poirier »

- Un rond point, grande entrée de la zone agglomérée

8. L'Hotel Gouret un secteur d'habitat

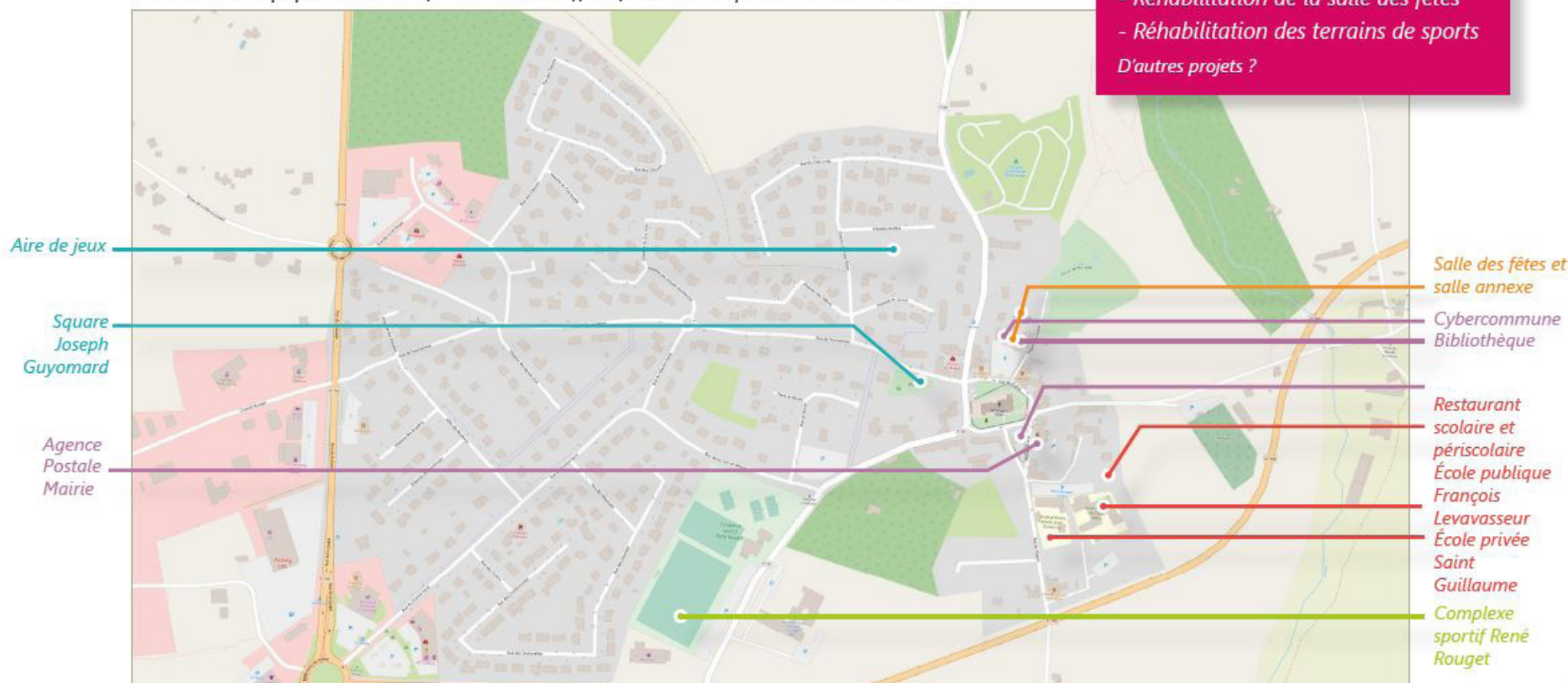
-- Passage de l'ancienne voie de chemin de fer
- La présence d'un château d'eau

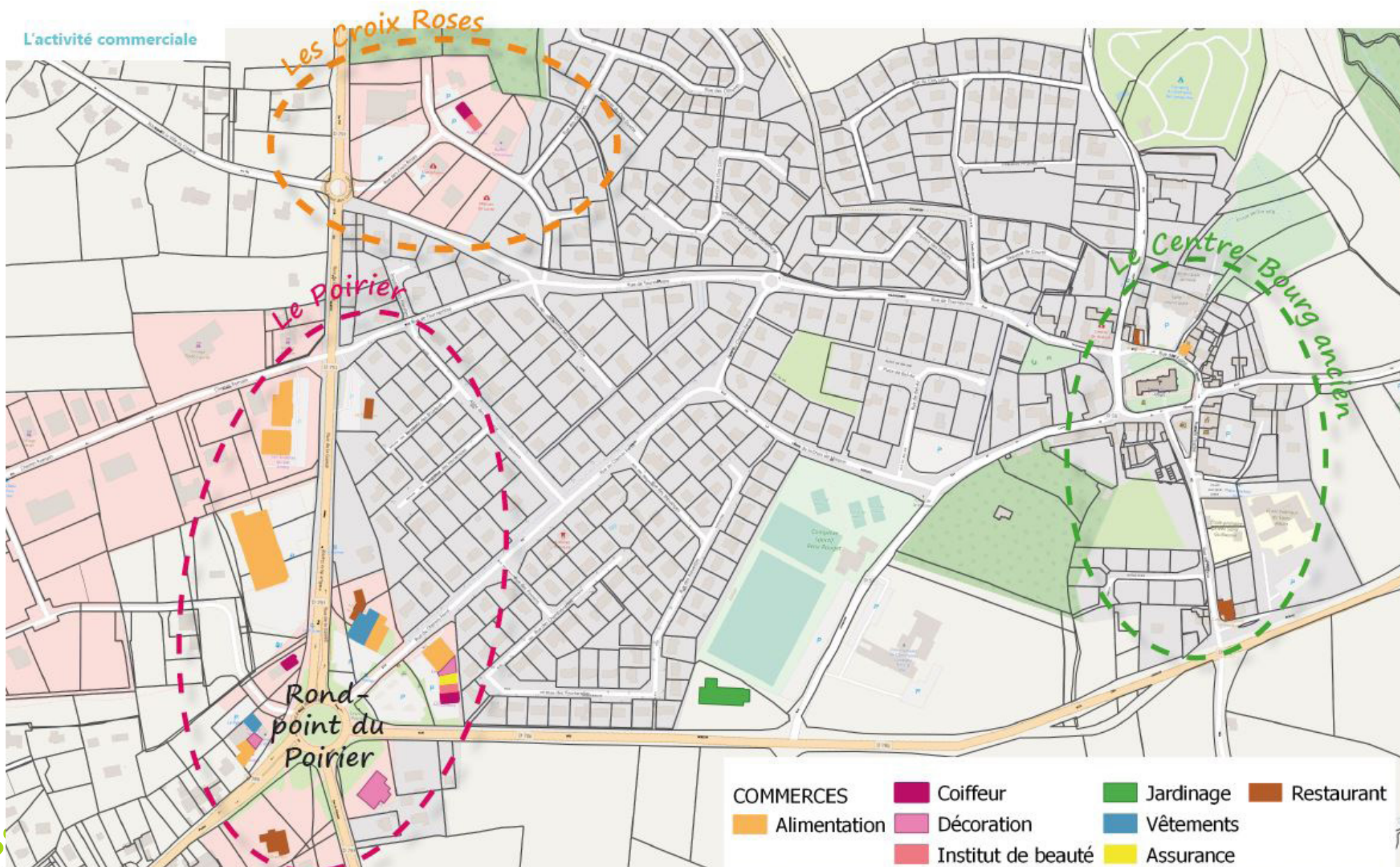
9. La zone industrielle « Le Poirier »

10. Le nouveau quartier, secteur Le Clos de la Loge

Les équipements

Un niveau d'équipements satisfaisant et des effectifs scolaires qui se maintiennent.

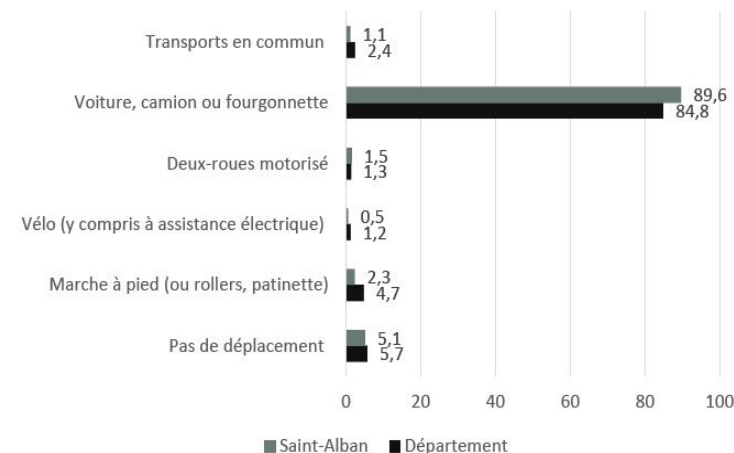




La commune de Saint-Alban possède une trame viaire complète et bien structurée. L'axe majeur, la D786 est également l'axe principal littoral de l'Est de Saint-Brieuc jusqu'au Sud de Dinard et génère un trafic important en période estivale.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



Les transports en commun



La Gare de Lamballe à 14min de Saint-Alban



Le réseau ferré en Bretagne et Pays de la Loire



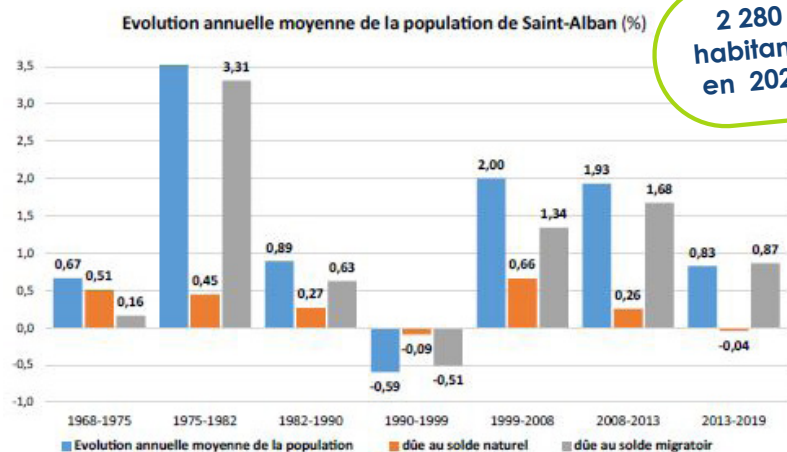
DISTRIBUS



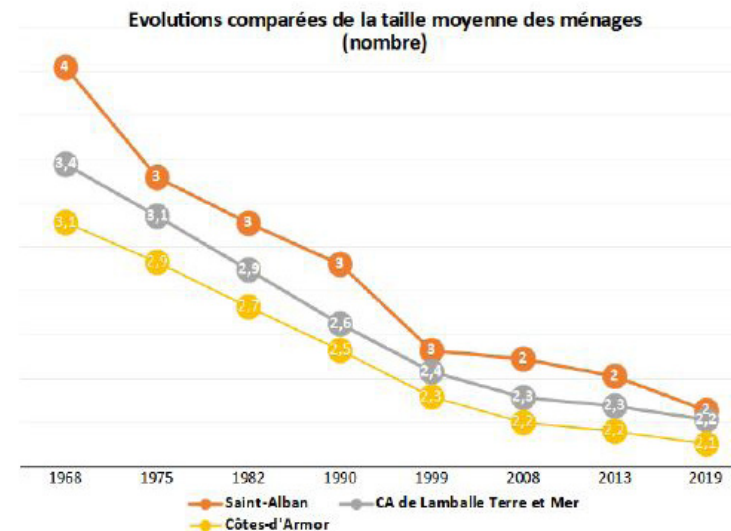
L'APPROCHE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE



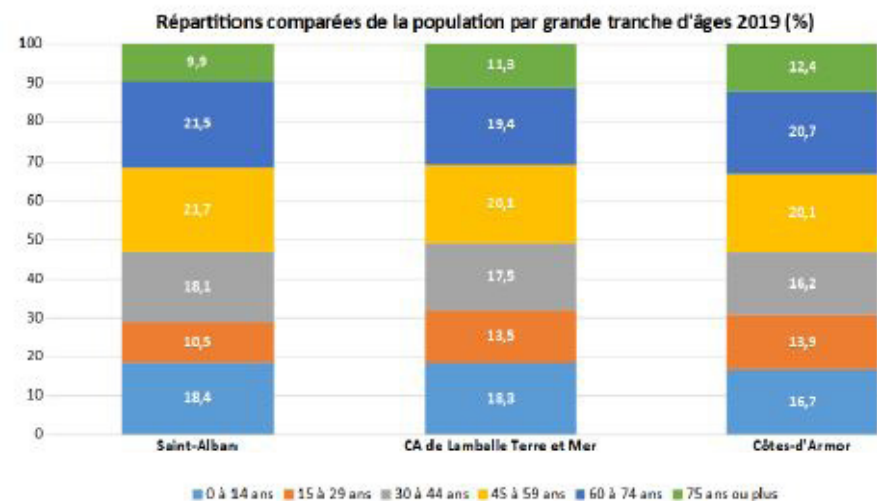
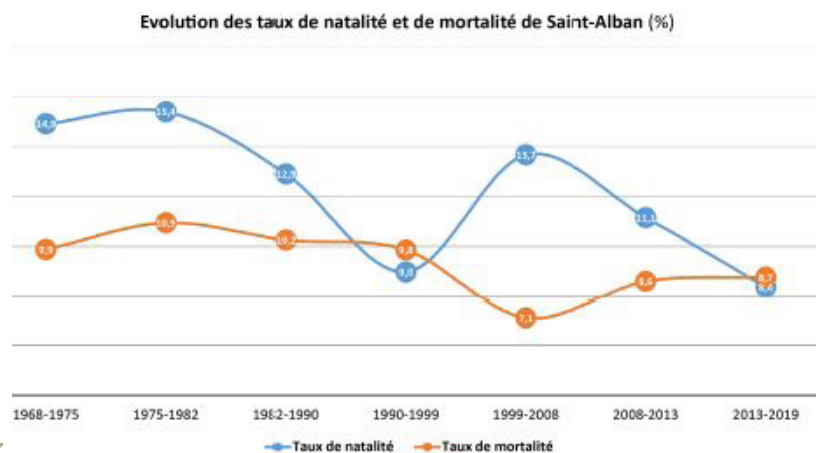
Une croissance démographique portée avant tout par le solde migratoire...



Une taille des ménages qui diminue mais qui reste supérieure par rapport aux autres échelons territoriaux...

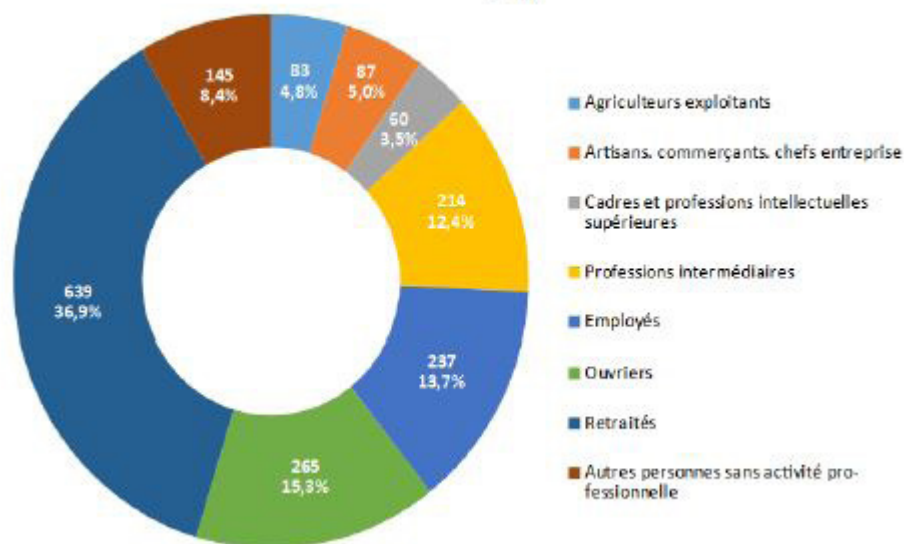


Une tendance au vieillissement de la population...



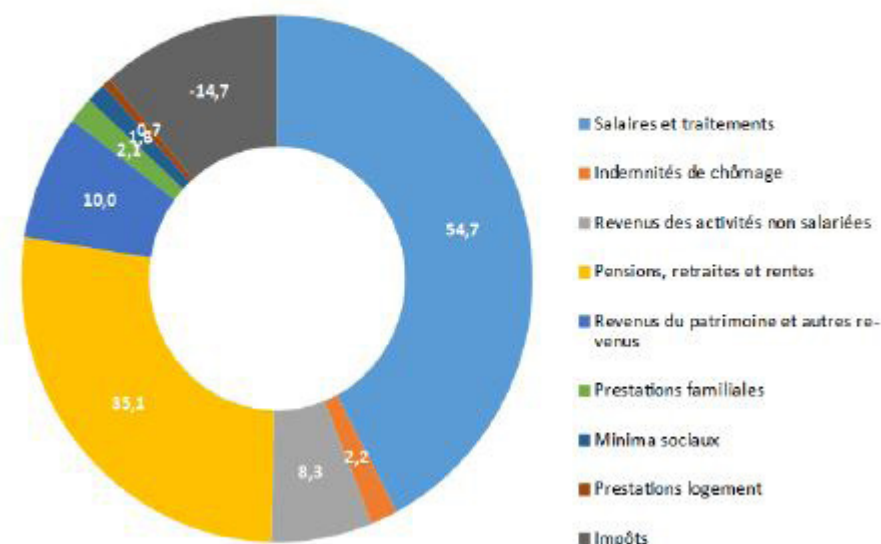
Une majorité d'employés dans la commune

Répartition de la population de 15 ans ou plus de Saint-Alban par PCS 2019 (nombre et %)



La majorité des revenus disponibles provient des salaires

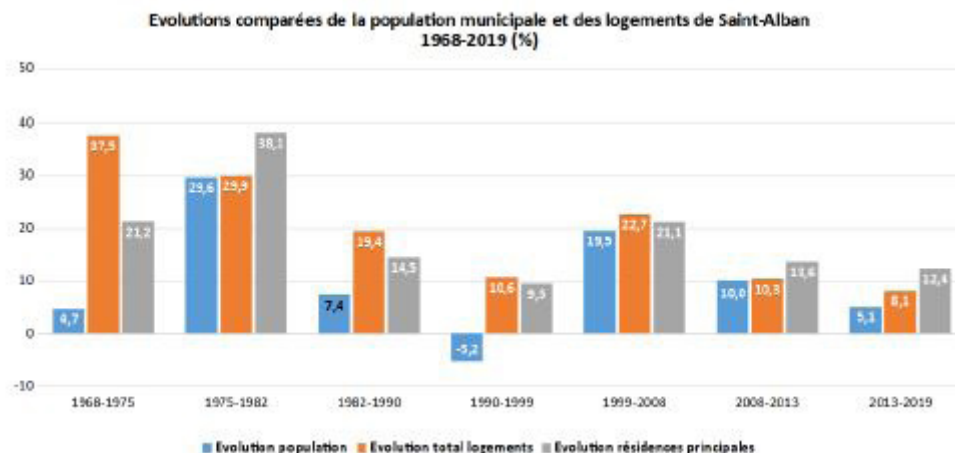
Décomposition des revenus disponibles sur l'année à Saint-Alban 2019 (%)



Un revenu net annuel moyen et une proportion de foyers imposés relativement élevés

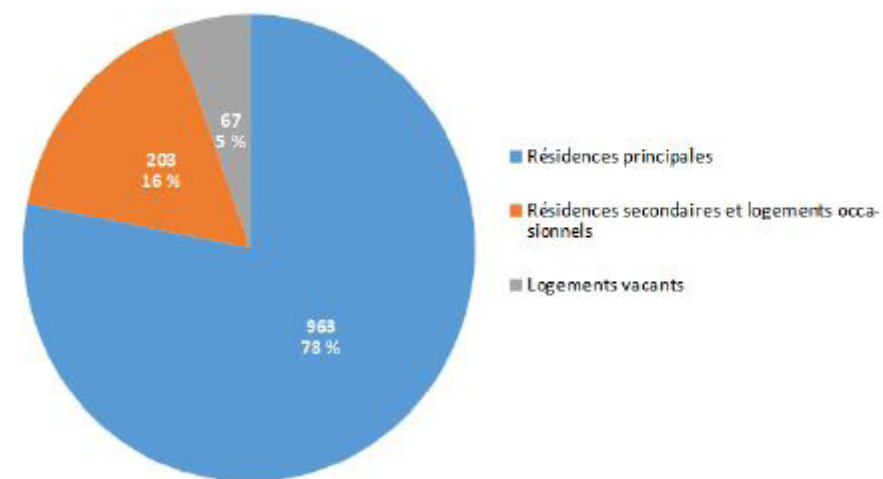
Impôts sur le revenu 2020	Saint-Alban	CA Lamballe Terre et Mer	Côtes d'Armor
Revenu net annuel moyen	28 216 €	27 042 €	25 435 €
Part des foyers imposés	47,7 %	44,8 %	42,5 %
Montant moyen des salaires et traitements	26 821 €	27 288 €	25 908 €
Montant moyen des retraites et pensions	24 826 €	23 322 €	23 875 €

Un alignement progressif des croissances de population et de logements

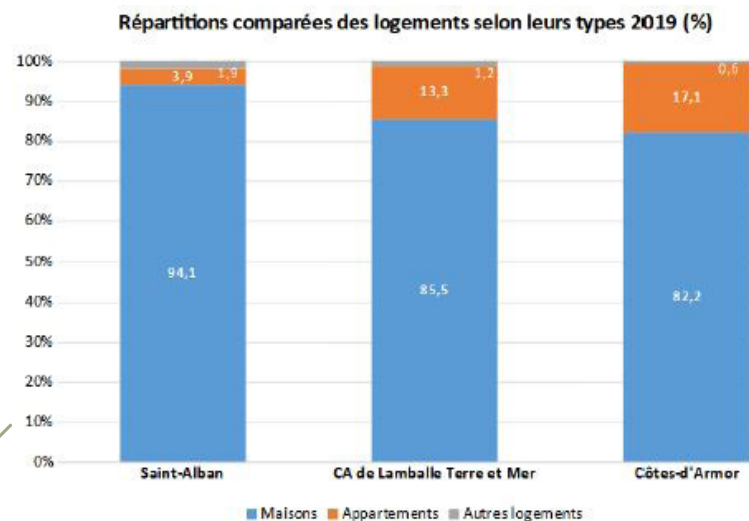


Un parc de logements constitué à 78,1 % de résidences principales

Répartition des logements de Saint-Alban par catégorie 2019 (nombre et %)



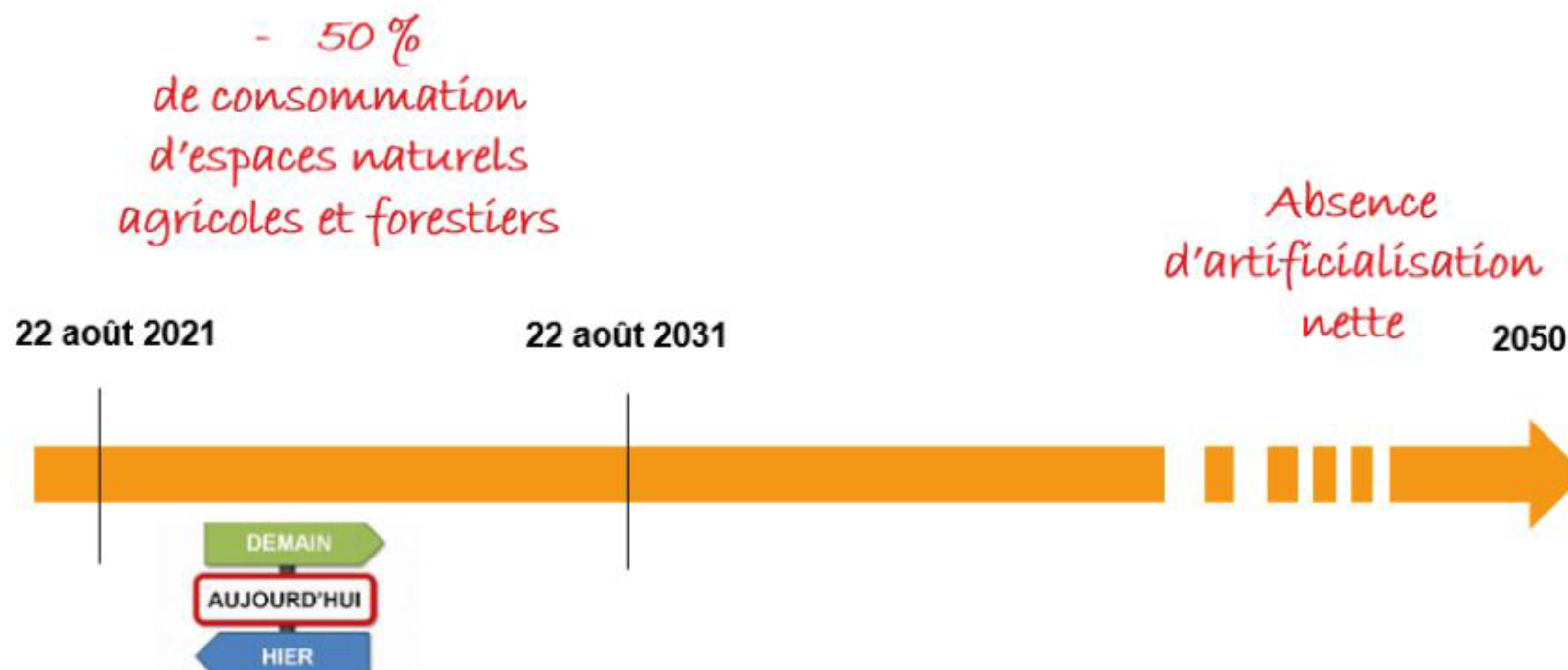
Une majorité de maisons dans la commune



LA CONSOMMATION D'ESPACE



«Afin d'atteindre l'**objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.**» (Article 191)



LE PADD



Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

... Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la **capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches** et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.



Article L.151-5 du code de l'urbanisme

1

PRÉSERVER

- *Le patrimoine naturel et paysager de Saint-Alban*
- *Le réseau hydrographique et les paysages de vallées*
- *Le patrimoine bocager et forestier*
- *Le patrimoine bâti*
- *Une urbanisation favorable à l'accueil de la biodiversité*

2

MAÎTRISER

- *Par l'optimisation de l'enveloppe urbaine*
- *La consommation d'espace*
- *Tout en favorisant développement urbain harmonieux*
- *En mettant en avant un tissu urbain rayonnant et une qualité des espaces publics*

3

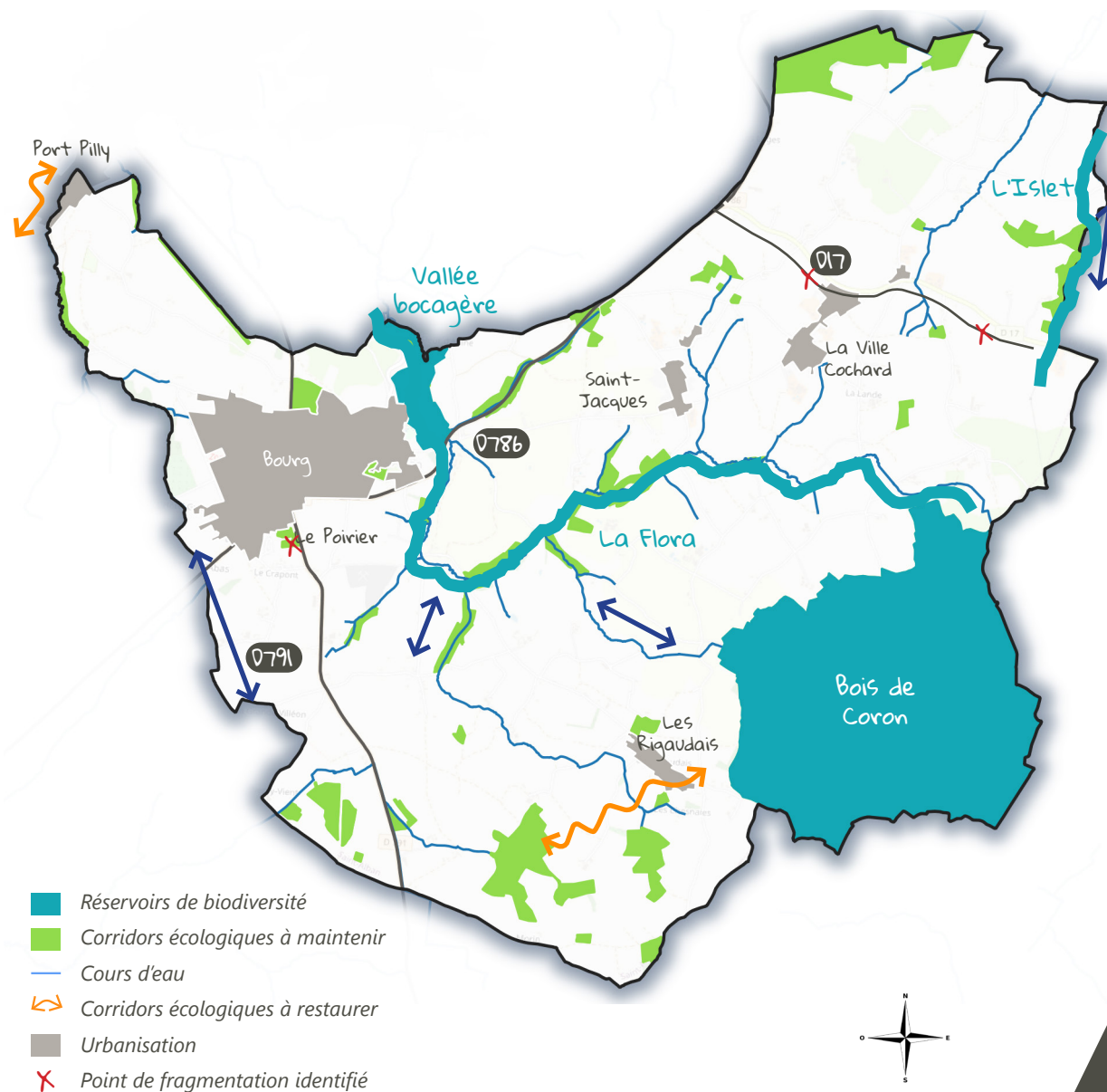
DÉVELOPPER

- *Une commune rurale dynamique et attractive*
- *Une commune impliquée dans la transition écologique*
- *Une commune impliquée dans la transition énergétique*

- Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité
- Conforter le réseau écologique en préservant et renforçant les corridors écologiques

- **Préserver** la géographie de la vallée de la Flora en omettant tout projet de développement urbain sur ces rives.
- **Valoriser la vallée de la Flora** comme lieu de promenade et de liaison.
- **Renforcer la signalétique et la lisibilité d'accès** au sein de la vallée de la Flora.

- **Gérer les massifs forestiers dans une sylviculture durable** et raisonnée afin d'assurer la pérennité de ces bois et forêts.

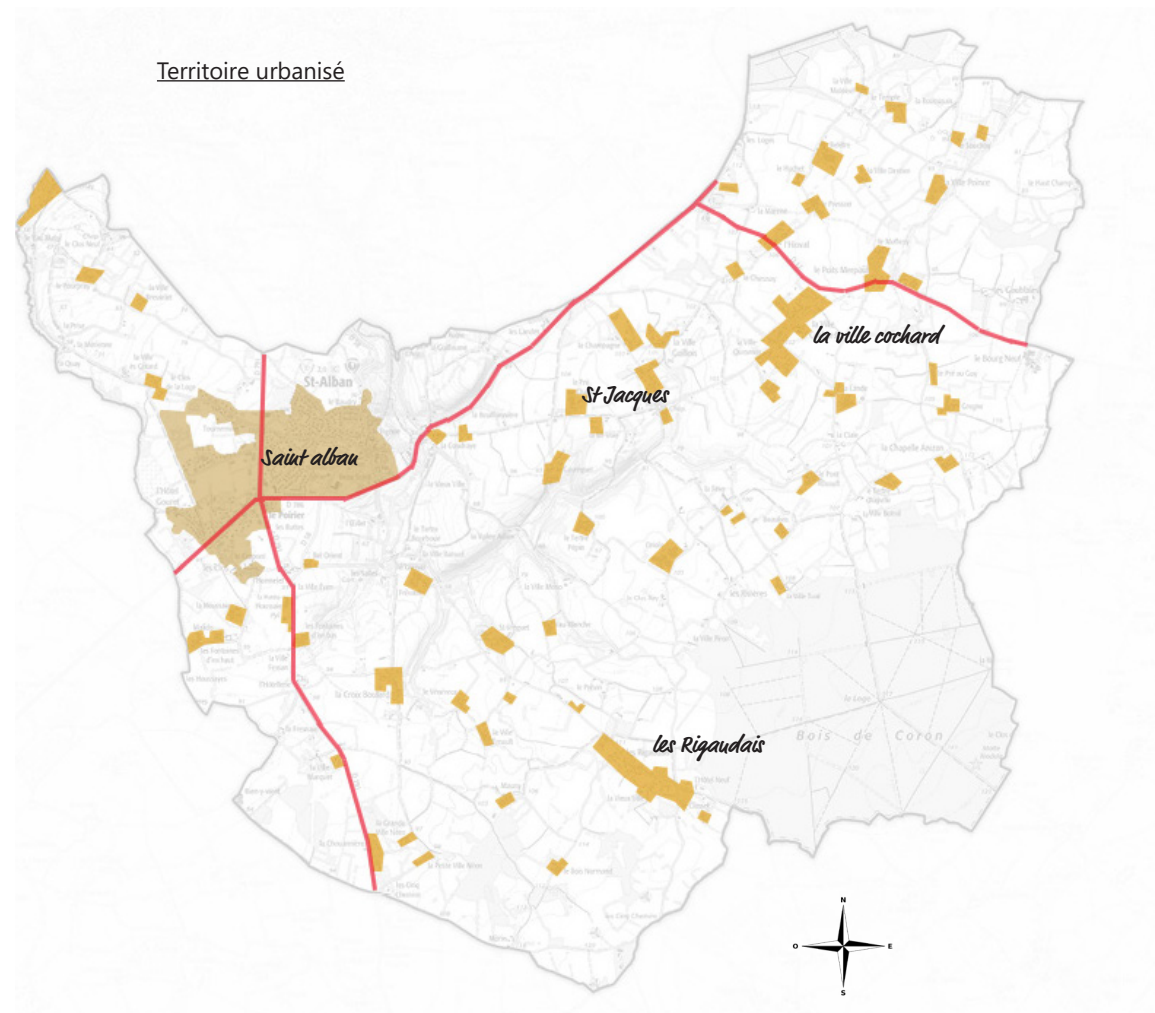


LE PATRIMOINE BÂTI

- **Préserver la qualité de l'architecture** du centre-bourg et du bâti naturel et historique (Commune du Patrimoine Rural de Bretagne...).
- **Identifier les bâtiments relevant d'un intérêt patrimonial** et en mesurer leur protection.
- **Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable** (croix, fours à pain, puits, lavoirs...).

UNE URBANISATION FAVORABLE À L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ

- Insister sur **l'intégration paysagère** des nouvelles opérations d'aménagement par le traitement des limites de l'opération et l'aménagement d'espaces verts sur les espaces publics ;
- Favoriser la biodiversité par **une diversité des essences adaptées au climat local** (arbres fruitiers, fleurs...) ;
- Proposer **des outils** limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant la biodiversité ;



PAR L'OPTIMISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Poursuivre une croissance maîtrisée de la population :

- Accompagner le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations.
- Maintenir **une croissance régulière** de la population en assurant une mixité générationnelle par l'accueil de jeunes ménages.

Répondre aux besoins de la population :

- Répartir la construction de logements sur le territoire communal **par comblement des dents creuses** et par des opérations de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et des hameaux.
- Permettre **un parcours résidentiel** sur Saint-Alban :
 - Favoriser **la production de logements à vocation sociale** et **des logements en accession à la propriété et en locatif** dans les nouvelles opérations.
 - Proposer **une offre de logements pour personnes âgées autonomes** à proximité des commerces, services et équipements.

LA CONSOMMATION D'ESPACE

Poursuivre un urbanisme maîtrisé veillant à :

- Concilier les attentes d'espaces individualisés et une optimisation de l'espace.
- Respecter une **densité moyenne de 20 logements à l'hectare** sur la commune pour les nouvelles opérations.

Exemple d'opérations à 20 logements par hectare; «Les Hauts du Couzé» Zac des Hauts du Couzé, 49 070 Beaucouzé; Architecte urbaniste : Forma 6



2 MAÎTRISER

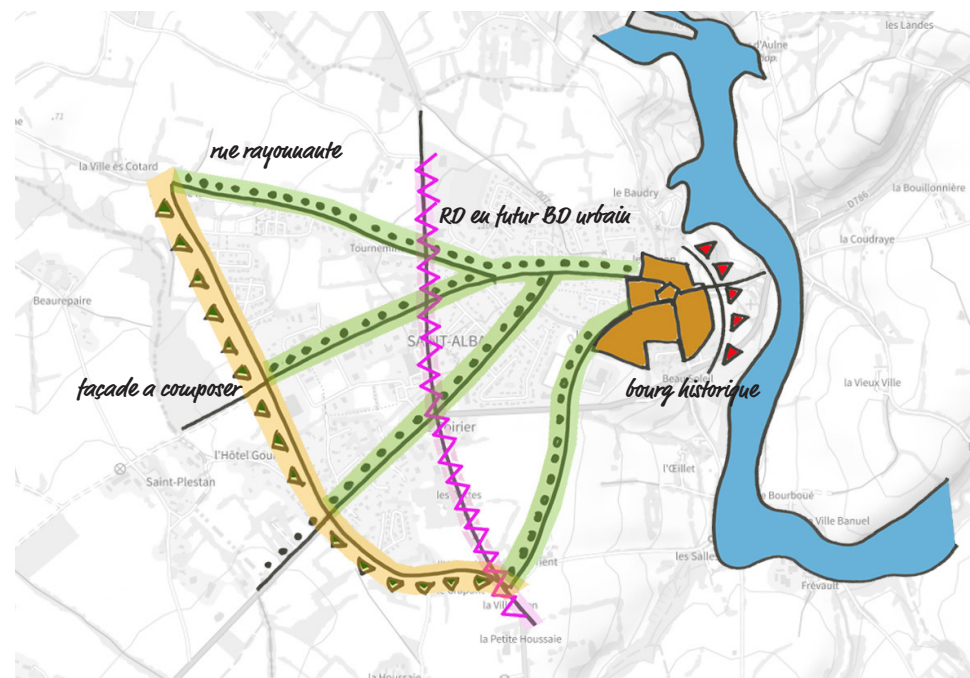
TOUT EN FAVORISANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX

- **Préserver l'installation du bourg historique** de Saint-Alban en balcon sur la vallée de la Flora.
- **Polariser les nouveaux secteurs d'urbanisation** en appui sur l'enveloppe urbaine et éviter tout mitage afin d'affirmer la centralité du bourg de Saint-Alban.
- Prévoir **des coupures vertes à l'urbanisation** en relation avec la trame verte et bleue communale afin d'assurer un équilibre dans le tissu urbain.

EN METTANT EN VALEUR UN TRACÉ URBAIN RAYONNANT ET UNE QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- **Affirmer un tracé historique rayonnant du territoire de Saint-Alban** avec le bourg historique situé en balcon sur la vallée de la Flora et d'où rayonnent des voies historiques sur le territoire.
- **Développer des espaces publics attractifs** favorisant une diversité des usages, les rencontres, ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle.
- **Veiller au maintien et au développement des équipements** culturels, sportifs et de loisirs dans la commune.

Un tracé rayonnant.



UNE COMMUNE RURALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

L'agriculture occupe une part significative à Saint-Alban : 36 exploitations et 2 117 ha de surface agricole utilisée en 2020, soit 69,6% de la superficie totale de la commune (RGA, DRAAF). Sur cette thématique, le PADD prévoit de :

Protéger le territoire agricole :

- **Conforter les exploitations agricoles toujours en place** en conservant au mieux les terres agricoles autour de l'agglomération ;
- **Valoriser le patrimoine bâti agricole** en permettant à certains bâtiments agricoles de faire l'objet **de changement de destination**.
- **Gérer la cohabitation entre les bâtiments agricoles, notamment d'élevage, et l'habitat non agricole** (pérennité et évolution des exploitations, écrans paysagers,...)

Développer l'activité agricole

- Conforter et soutenir **les projets des activités agricoles** en leur permettant de se développer et de se diversifier (vente-directe, accueil à la ferme...).
- **Permettre le développement des activités existantes** sur le territoire et notamment en zones agricole et naturelle par la délimitation des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil sans imp sans impact sur l'activité agricole (STECAL)** sans impact sur l'activité agricole.



Permettre le développement des communications numériques :

- Favoriser l'accès aux technologies numériques pour tous (réseaux, fibre optique..).

UNE COMMUNE RURALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Pérenniser le tissu commercial et économique :

- **Affirmer la centralité commerciale étendue** du bourg au Poirier.
- **Stopper l'extension au Nord du parc d'activité du Poirier** pour éviter les nuisances avec les habitations situées à proximité.
- **Rendre accessible les commerces et services** par tous les moyens de déplacements (doux et collectifs notamment)
- **Poursuivre l'accueil d'activités artisanales** en réservant une zone dédiée.

Quelques commerces présents sur la commune de Saint Alban :



Patrimoine rural de Saint Alban. Photographie de M. Rivin.

Accroître l'activité touristique :

- **Mettre en valeur les liaisons douces** tant pour la randonnée que pour les déplacements depuis les hébergements vers les principaux sites ou lieux d'intérêt touristique.
- **Mettre en place des actions vers un tourisme durable** : préservation milieu naturel, actions de sensibilisation à la préservation des espèces, qualité des eaux de baignade. (proximité avec des secteurs clés)
- **Valoriser les équipements touristiques, les sites remarquables et les monuments historiques de la commune.** (le camping, l'église de Saint-Alban, la vallée de la Flora, La Chapelle Saint-Jacques, etc..)

UNE COMMUNE IMPLIQUÉE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Tendre vers une gestion durable des ressources :

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants nécessitent la préservation des ressources naturelles (*eaux superficielles, eau potable...*). Ils passent également par la mise en place d'une gestion durable des déchets et la mise à disposition de réseaux d'assainissement performants.

Le PLU devra répondre aux objectifs suivants :

- **Réduire la production de déchets et les valoriser en priorité par le réemploi et le recyclage.**
- **Préserver la qualité des eaux superficielles**, notamment des cours d'eau principaux : le cours d'eau de l'Islet, de la Flora.
- **Renforcer la gestion durable des eaux pluviales** en favorisant l'infiltration et un traitement naturel des eaux de ruissellement en amont de leur rejet dans la nature.

Avoir une gestion économe de l'énergie :

- Améliorer la **performance énergétique** et **encourager le recours aux énergies renouvelables** dans le parc existant, tout en prenant compte les enjeux patrimoniaux du bâti.

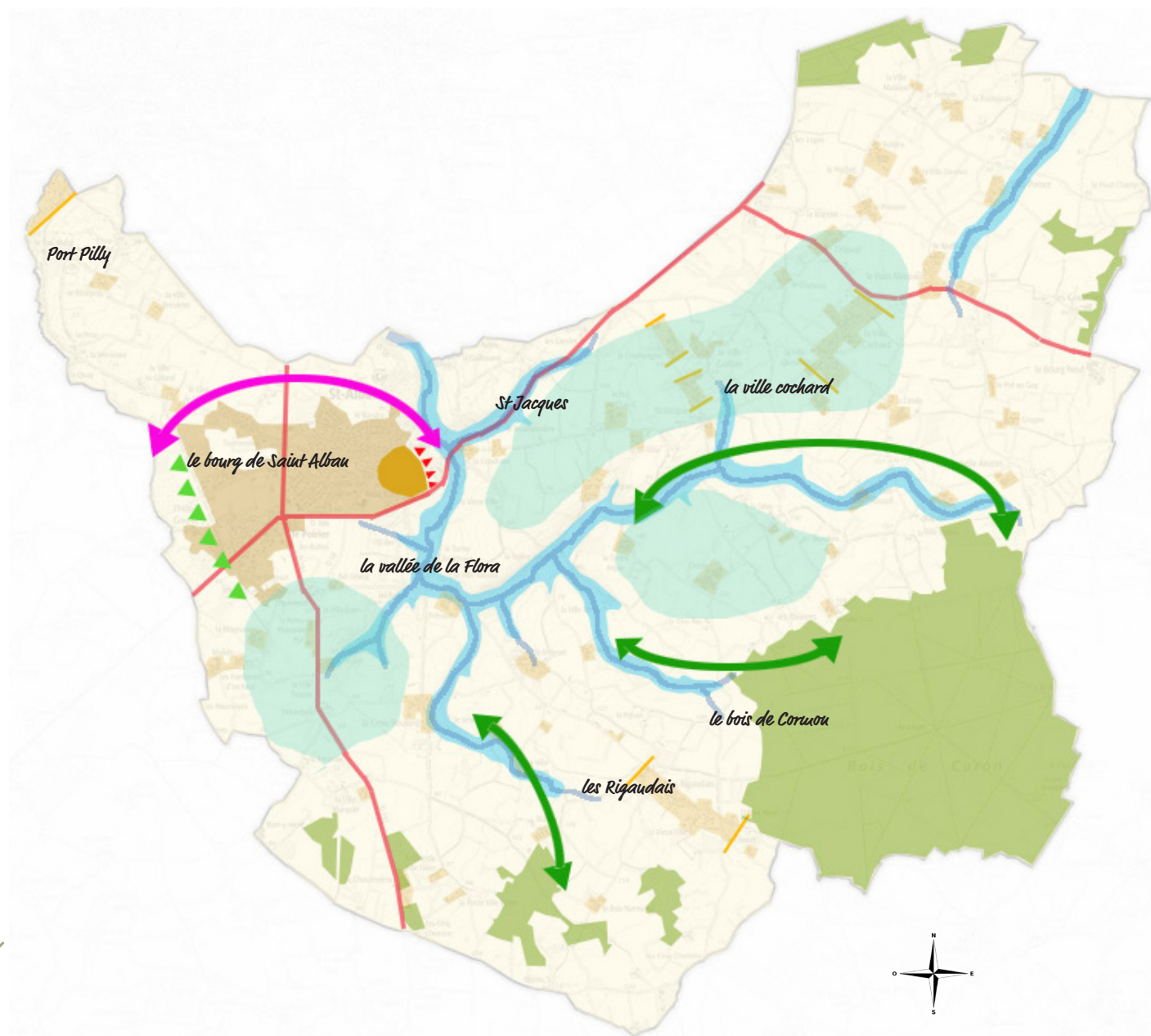
Limiter la vulnérabilité du territoire :

- **Se prémunir des risques naturels et technologiques** (inondation par remontée des nappes, débordements de cours d'eau, risque industriel notamment)
- **Lutter contre la pollution des sols** et étudier la dépollution des sols lors des projets de reconversion des anciens sites industriels et activités de service.

Réduire et limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire :

- **Affiner et développer les circulations douces** dans toutes nouvelles opérations d'urbanisation ou la création de rues partagées.
- **Faciliter le développement du covoiturage**
- **Favoriser la desserte en transports en commun.**





-  Territoire agricole
-  Bourg historique en balcon sur la vallée
-  Continuité écologique
-  Coupure verte et limite à l'urbanisation
-  Territoire urbain du bourg
-  Territoire de vallée à préserver
-  Territoire où le bocage est délité à
-  Façade paysage à composer
-  Limite intangible à l'urbanisation
-  Territoire de forêt à préserver