



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en conseil municipal le 09/12/2024

Saint-Alban



— 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

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (**PADD**) 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.

Il peut prendre en compte les **spécificités des anciennes communes**, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe **une ou plusieurs communes nouvelles**.



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

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint-Alban s'inscrit dans **une démarche prospective et partagée** qui s'exprime au travers de l'élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme qui formule les grandes orientations **d'un urbanisme de projet**. Le règlement littéral et le règlement graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), **une relation de cohérence**. Le PADD fait l'objet **d'un débat au sein du Conseil Municipal**.

Le PADD s'inscrit dans **une perspective de développement durable**, et intègre plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux ; en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

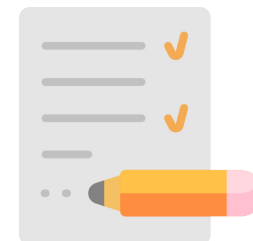
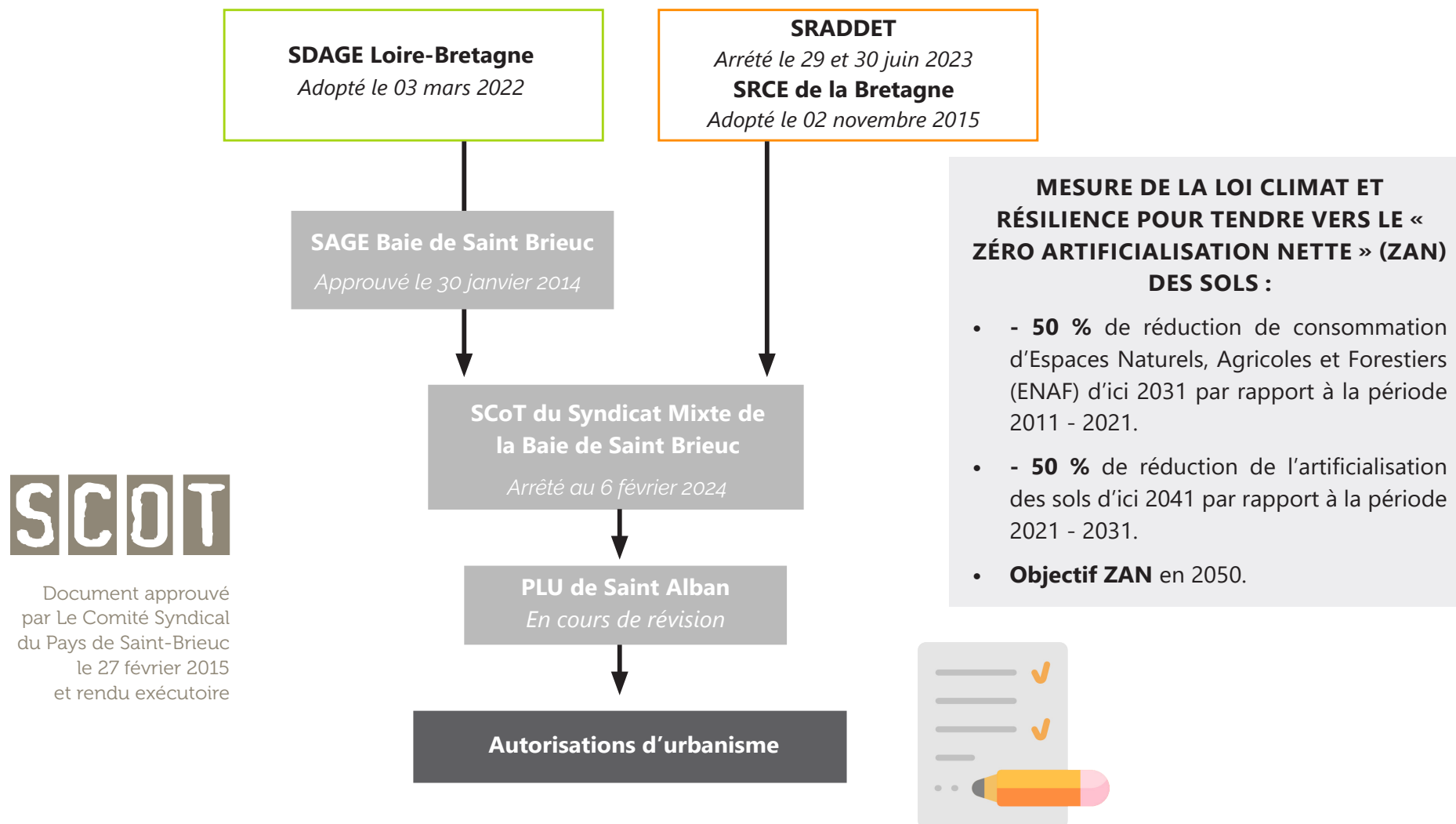
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L.151-2 du code de l'urbanisme

Le **PADD** doit être compatible avec **les orientations fixées par les documents supra-communaux**. Le SCOT du syndicat Mixte de la Baie de Saint Brieuc, représente le document pivot de la réglementation locale, à l'interface entre le PLU de Saint-Alban et les normes d'urbanisme qui lui sont supérieures.



Le **PADD** a été élaboré à l'issue de la phase « diagnostic », ce qui a permis de mettre en évidence le profil de la commune ainsi que les principaux enjeux communaux. Ainsi, Trois grandes orientations déclinent les projets et orientations d'aménagement envisagées sur la commune d'ici 2035 :

1 **PRÉSERVER**

Cet axe détaille les orientations relatives à **la mise en valeur et à la protection du patrimoine** tant urbain que naturel. Il est également question de mettre en avant **une urbanisation favorable à l'accueil de la biodiversité** au sein des futurs projets d'aménagement.

2 **MAÎTRISER**

Ce deuxième axe présente **la stratégie de développement** de la commune en matière de croissance démographique, de gestion du foncier ainsi que du logement.

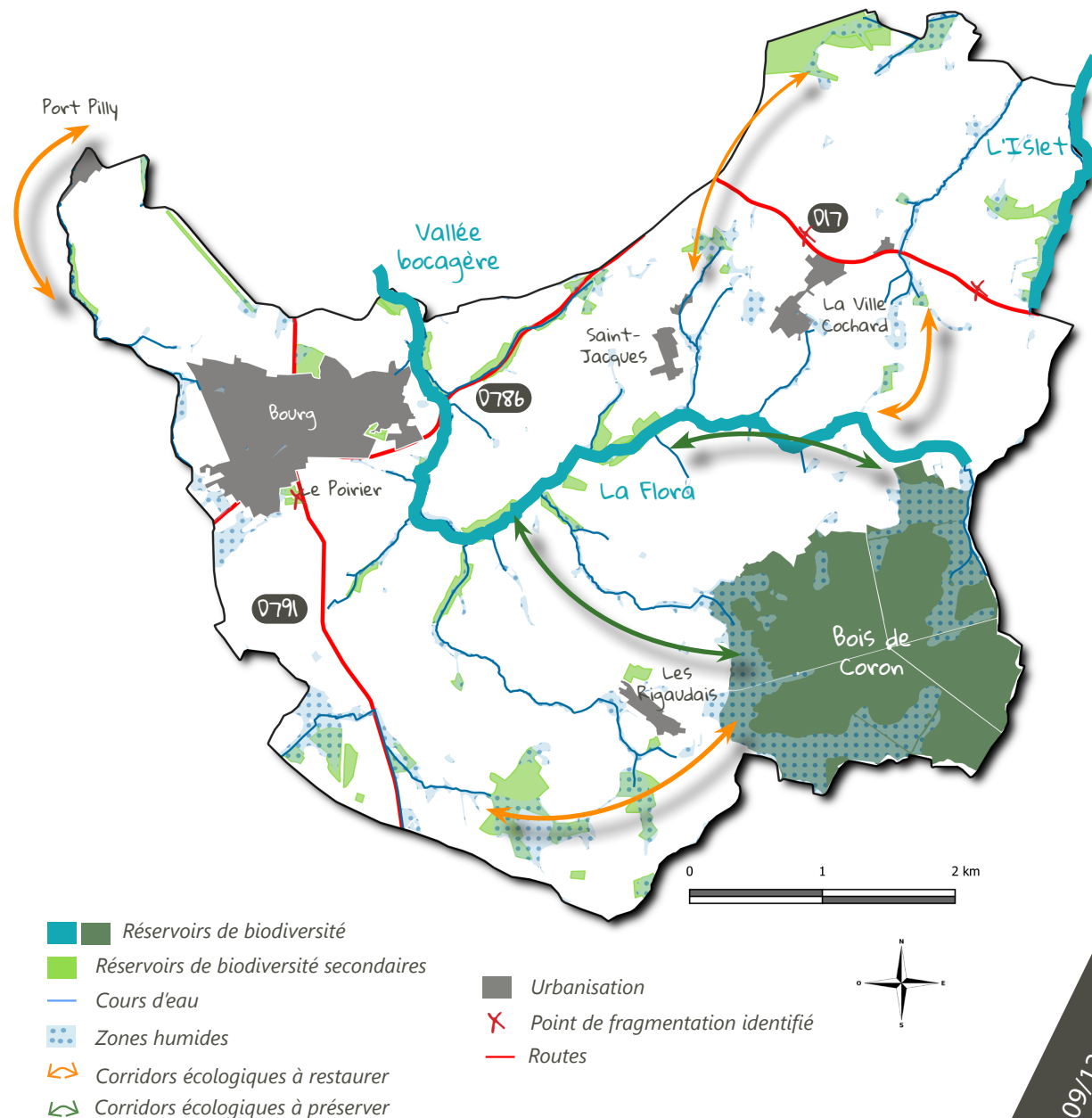
3 **DÉVELOPPER**

Ce dernier axe présente les orientations en **matière de développement économique et durable de la commune**.

LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE SAINT-ALBAN

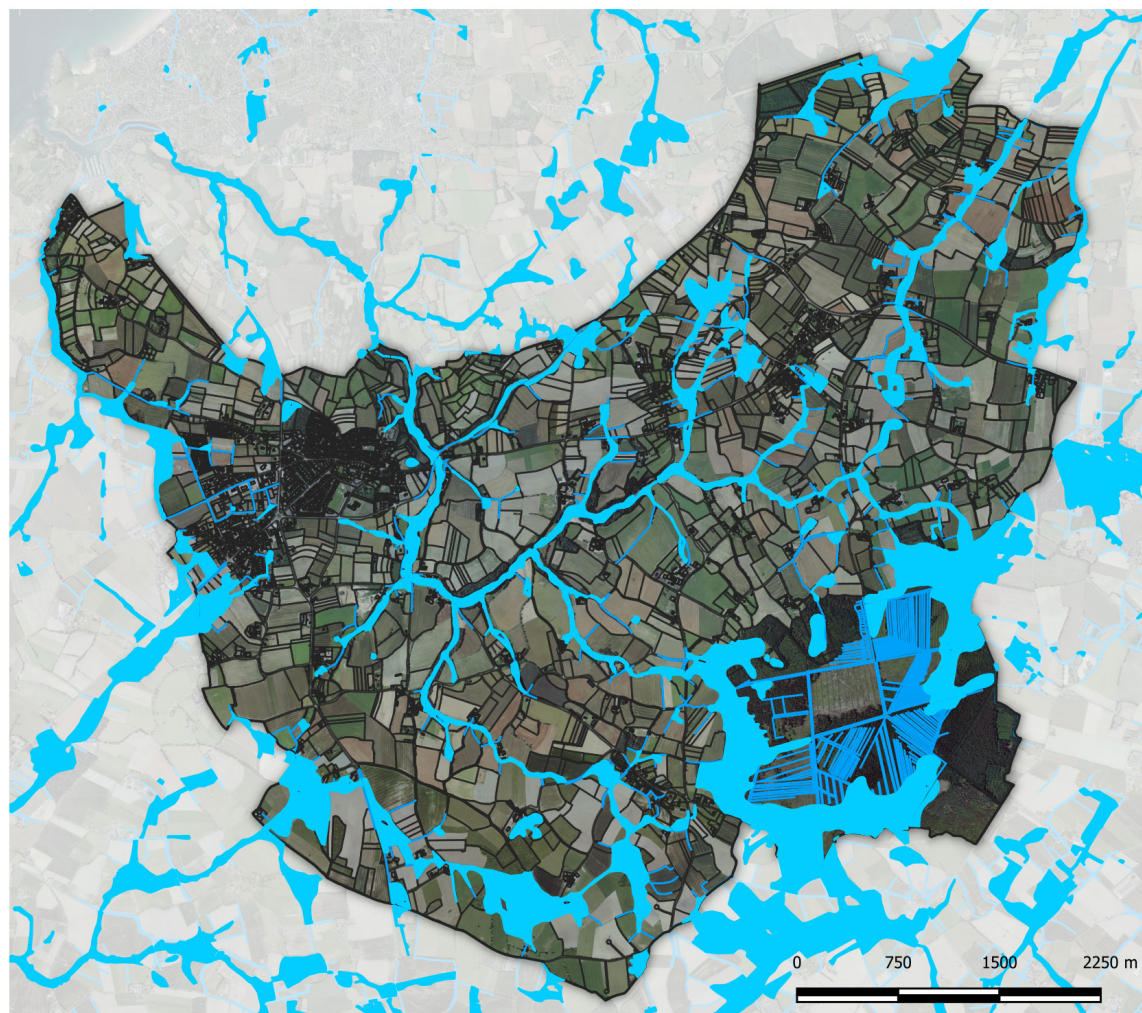
La commune de Saint-Alban est reconnue pour la richesse de **son patrimoine naturel et ses paysages agricoles**. Ces espaces font partie du **réseau local et intercommunal** de la **trame verte et bleue** qu'il convient de préserver pour assurer leur fonctionnalité. Il s'agit de :

- **Identifier et conforter** le réseau écologique de Saint-Alban **en protégeant et renforçant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité**, lieux de vie et de déplacement des espèces :
 - La protection des fonds de vallées, des cours d'eau, des zones humides et des têtes de bassin versant conformément au SAGE Baie de Saint Brieuc.
 - La protection des éléments bocagers et des boisements;
 - La restauration, lorsque cela est possible, des discontinuités ou ruptures de la trame verte et bleue.



- **Préserver les zones humides dans leur intégralité**

Les zones humides ont une forte valeur écologique et doivent être préservées conformément au SAGE Baie de Saint Brieuc. Celles-ci contribuent à la préservation des espèces rares de la faune et de la flore et participent notamment à l'atténuation des effets du réchauffement climatique (diminution du risque d'inondation et stockage du carbone). Toute destruction de zone humide est proscrite. En cas de derniers recours, elle devra faire l'objet d'une compensation stricte afin de préserver les services écosystémiques qu'elles procurent, conformément au règlement du SAGE.



Cartographie des zones humides issue du référentiel hydrographique du Pays de Saint-Brieuc (1/50000)



Zones humides



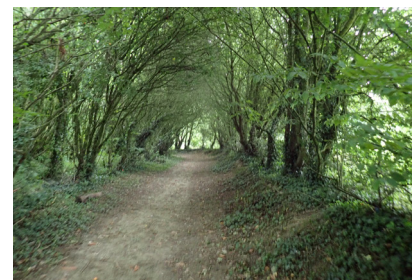
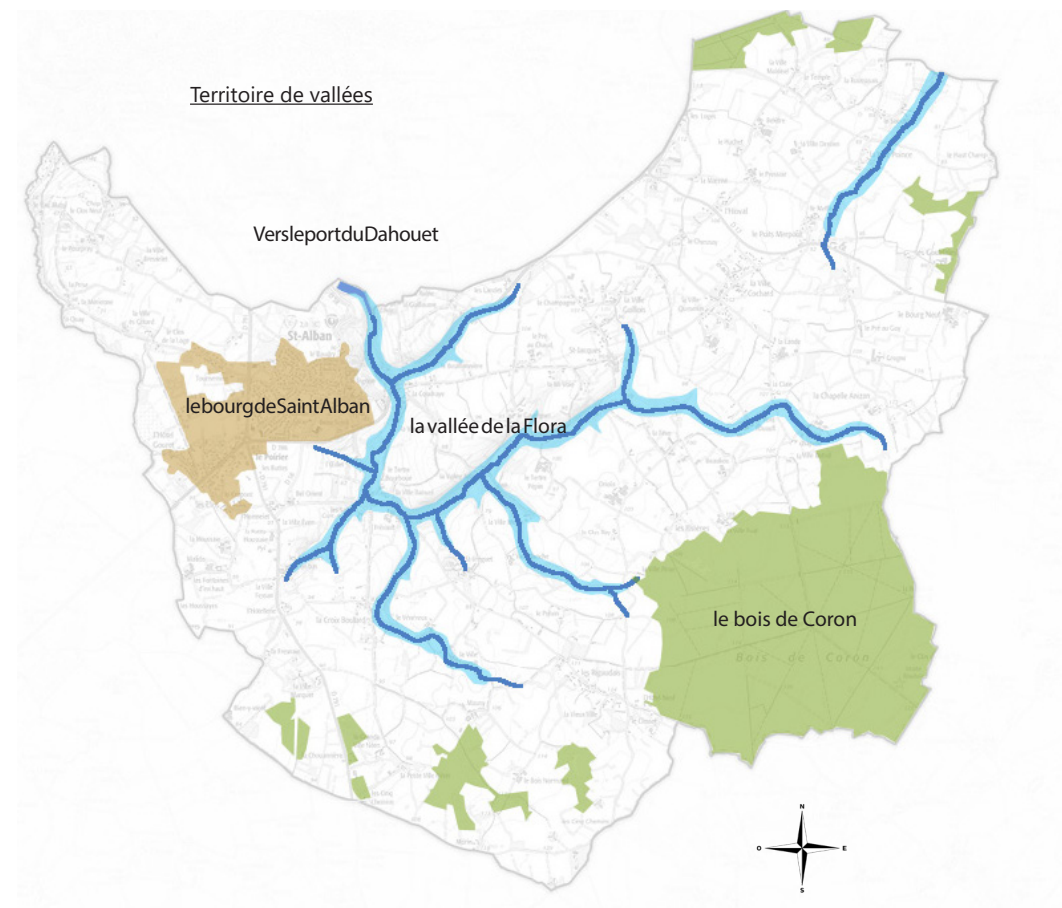
Cours d'eau

1 PRÉSERVER

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES PAYSAGES DE LA VALLÉE DE LA FLORA

La vallée de la Flora présente de nombreux enjeux environnementaux et paysagers au sein de la commune. C'est pourquoi, à l'horizon 2035, le projet prévoit de :

- **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 entre le bourg de Saint-Alban et le port de Dahouët; notamment en favorisant **son accessibilité**.
- **Préserver ce motif paysage du bourg historique** de Saint-Alban en balcon sur la vallée de la Flora;
- **Préserver et valoriser cette continuité écologique** entre le bois de Coron, le cours d'eau de la Flora qui y prend sa source et le port de Dahouët;
- **Protéger les boisements remarquables**

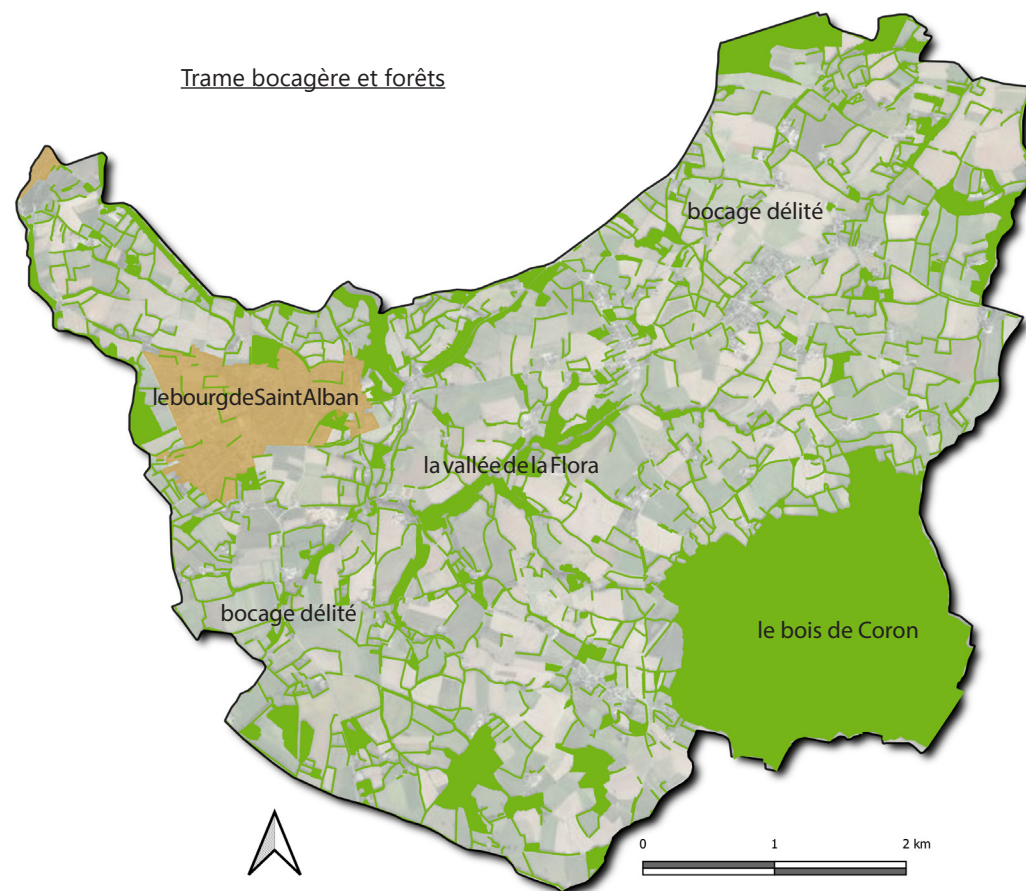


1 PRÉSERVER

LE PATRIMOINE BOCAGER ET FORESTIER

Le maillage bocager (haies, talus, bosquet) et forestier de Saint-Alban est le support d'enjeux environnementaux multiples. Il sert de support et de corridor à la biodiversité. La commune veillera à :

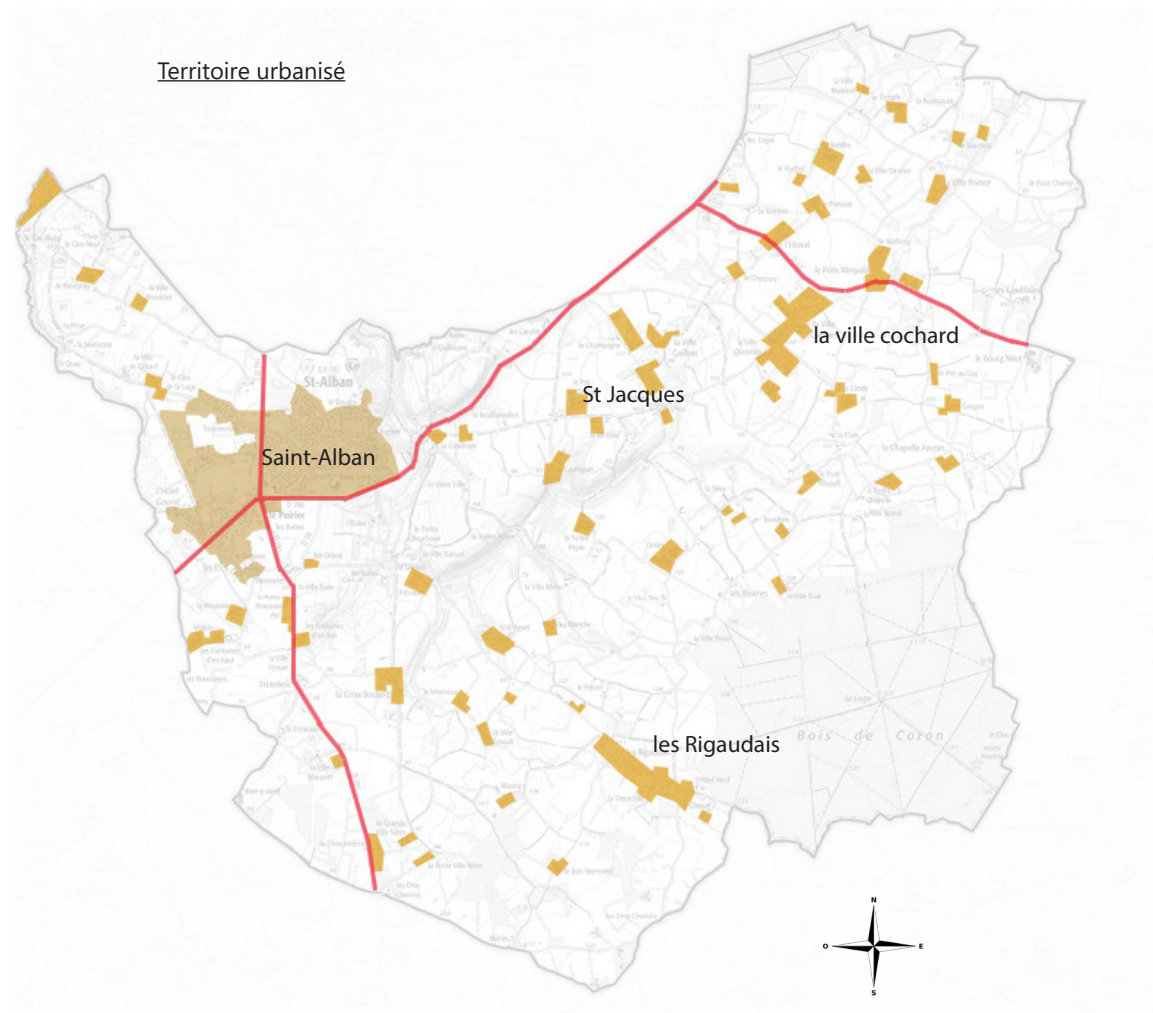
- la préservation des espèces présentant un intérêt patrimonial fort sur la commune et la préservation du maillage bocager.
- **Lutter contre certaines espèces exotiques envahissantes du territoire** posant des problèmes environnementaux ou sanitaires (frelons asiatiques, chenilles processionnaires, Berce du Caucase présents dans la commune...);
- **Préserver et favoriser** la restauration du maillage bocager;
- **Préserver les espaces naturels sensibles, les écosystèmes et les patrimoines naturels remarquables.**



LE PATRIMOINE BÂTI

Une **richesse architecturale** marque la commune de Saint-Alban. On y trouve la présence d'habitats anciens, de manoirs, d'architectures religieuses ainsi que des petits patrimoines bâtis. Pour conserver son identité locale, le projet communal veillera à :

- **Préserver l'identité architecturale** du centre-bourg (*présence de la pierre dans les façades, les pignons, les clos de murets bas, végétalisation des pieds de murs...*) et **du bâti naturel et historique** (*Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, chapelle Saint-Jacques...*) tout en permettant les innovations architecturales améliorant la performance énergétique des bâtiments.
- **Identifier et protéger le patrimoine bâti et naturel et les petits patrimoines remarquables** (*croix, fours à pain, puits, lavoirs...*). Ce bâti remarquable fera l'objet d'une attention particulière lors de nouveaux aménagements, d'opérations de restauration ou de réhabilitation.



1 PRÉSERVER

UNE URBANISATION FAVORABLE À L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ

Globalement, de nombreux atouts (*patrimoine bâti, bocage, alignement d'arbres...*) ont été identifiés dans le tissu urbain de Saint-Alban. La présence du végétal et l'aménagement des espaces paysagers **participent à un environnement accueillant où il fait bon vivre**. La préservation de la biodiversité et le respect des ressources naturelles doivent être intégrés de la même façon dans la conception des futures opérations d'aménagement. Pour cela, le projet communal prévoit de favoriser la nature en ville et conforter une urbanisation propice à l'accueil de la biodiversité. Pour ce faire :

- Proposer des **espaces verts productifs** : éco pâturage, jardins partagés, vergers...;
- Intégrer **la trame bocagère** dans les futurs projets.
- **Favoriser la biodiversité par une diversité des essences** adaptées au climat local (*arbres fruitiers, fleurs...*);
- **Mettre en place une véritable gestion intégrée des eaux pluviales** qui passe par une préservation des fonctionnalités des sols afin de permettre une meilleure infiltration des eaux.
- **Maintenir et restaurer les lisières urbaines.**
- **Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines.**



Cartographie de synthèse de la trame verte et bleue sur le territoire de Saint-Alban

LÉGENDE

Réservoirs de biodiversité

-  Réservoirs de biodiversité à préserver
-  Boisements secondaires

Trame Bleue

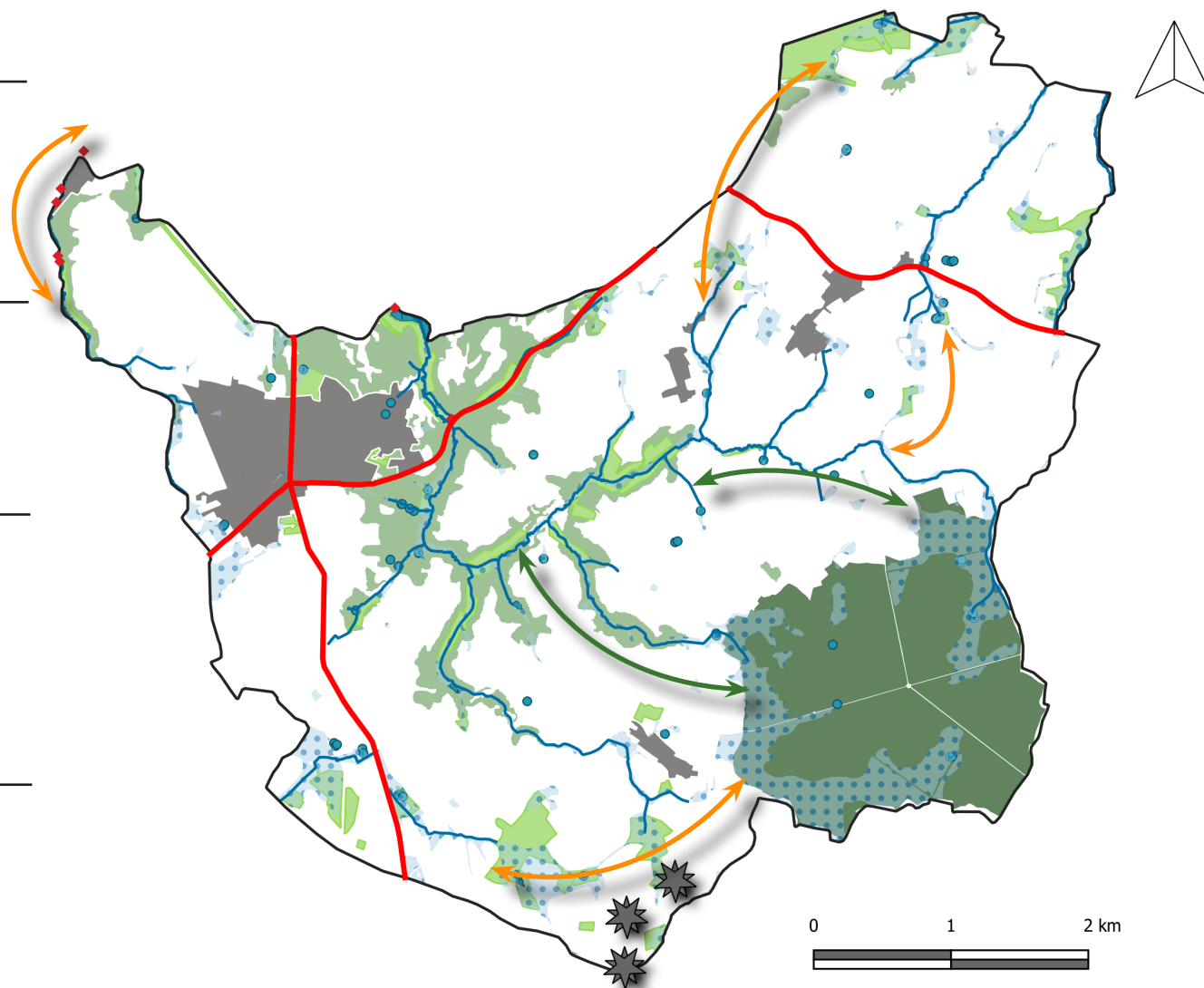
-  Zone humide à protéger
-  Cours d'eau à protéger

Continuité écologiques

-  Continuité régionale pour les mammifères (ABI Lamballe Terre et Mer)
-  Continuités écologiques à préserver
-  Continuités écologiques à renforcer

Zones de rupture de continuités

-  Espaces urbanisés, perméabilité à renforcer
-  Routes
-  Éolienne
-  Obstacle à l'écoulement (SRCE)



PAR L'OPTIMISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Saint-Alban est une commune rurale, ayant une situation géographique lui permettant de se doter **d'une certaine attractivité démographique et économique**. En tant que commune du secteur littoral et rétro littoral Est (LTM) identifiée dans le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, la commune participe aux fonctions économiques et résidentielles de proximité. L'enjeu pour la commune est de continuer à accueillir de nouveaux habitants **tout en optimisant l'enveloppe urbaine**.

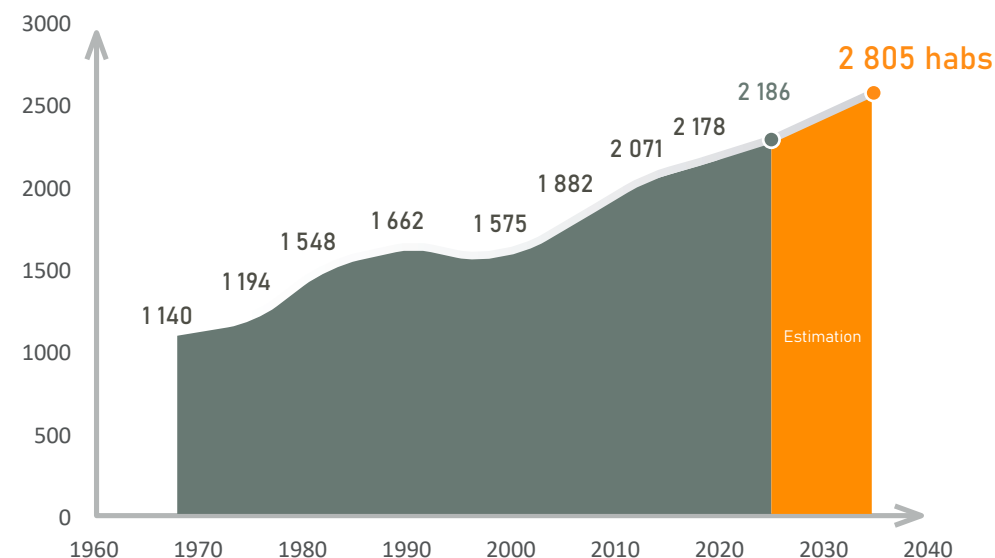
Durant la période 2015-2021, la commune de Saint-Alban a connu une croissance démographique moyenne de +1,40% par an. Cette croissance est majoritairement due à un solde migratoire positif. En 2021, la commune regroupe 2 309 habitants sur son territoire. Le projet communal vise ainsi à :

Poursuivre une croissance maîtrisée de la population :

- Accompagner le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations en anticipant une croissance annuelle de **+1,40% sur la prochaine décennie**, soit une population de **2 805 habitants** à horizon 2035;
- Soutenir une dynamique de croissance de la population en assurant une mixité générationnelle par **l'accueil de jeunes ménages**.

Répondre aux besoins de la population :

- Construire environ **166 logements** à horizon 2035 soit en moyenne 17 logements chaque année.



- Produire **30%** de ces logements en renouvellement urbain (soit 40 logements en densification et 10 bâtiments avec changement de destination).
- **Permettre un parcours résidentiel sur Saint-Alban :**
 - **Développer une politique de mixité sociale et de mixité de l'habitat** en renforçant le parc locatif, le besoin en petit logement avec une part des logements à vocation sociale et des logements en accession à la propriété et en locatif dans les nouvelles opérations;
 - **Diversifier les typologies d'habitat** (maisons en bande, opérations groupées, logements intermédiaires, logements collectifs);
 - **Proposer une offre de logements** à proximité des commerces, services et équipements.

LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'occupation des sols de la commune est particulièrement marquée par **l'importance des territoires agricoles et naturels**. Pour assurer leur protection et dans le respect des objectifs de la Loi Climat et Résilience, la commune prévoit de :

- Limiter la consommation d'espace à vocation d'habitat à hauteur de **7,20 hectares maximum à horizon 2035** soit un rythme 4 fois moindre que sur la période de référence 2011 - 2021.
- Poursuivre une **URBANISATION MAÎTRISÉE**, en veillant à :
 - **Limiter l'artificialisation des sols** par une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse et renouvellement urbain);
 - **Réduire les impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers en appliquant le principe « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC);**
 - **Proscrire l'urbanisation en dehors de l'espace aggloméré du bourg permettant de répartir les nouvelles constructions** à proximité des services, commerces et accès aux transports en commun;
 - Respecter une **densité moyenne de 22 logements à l'hectare** pour les nouvelles opérations.

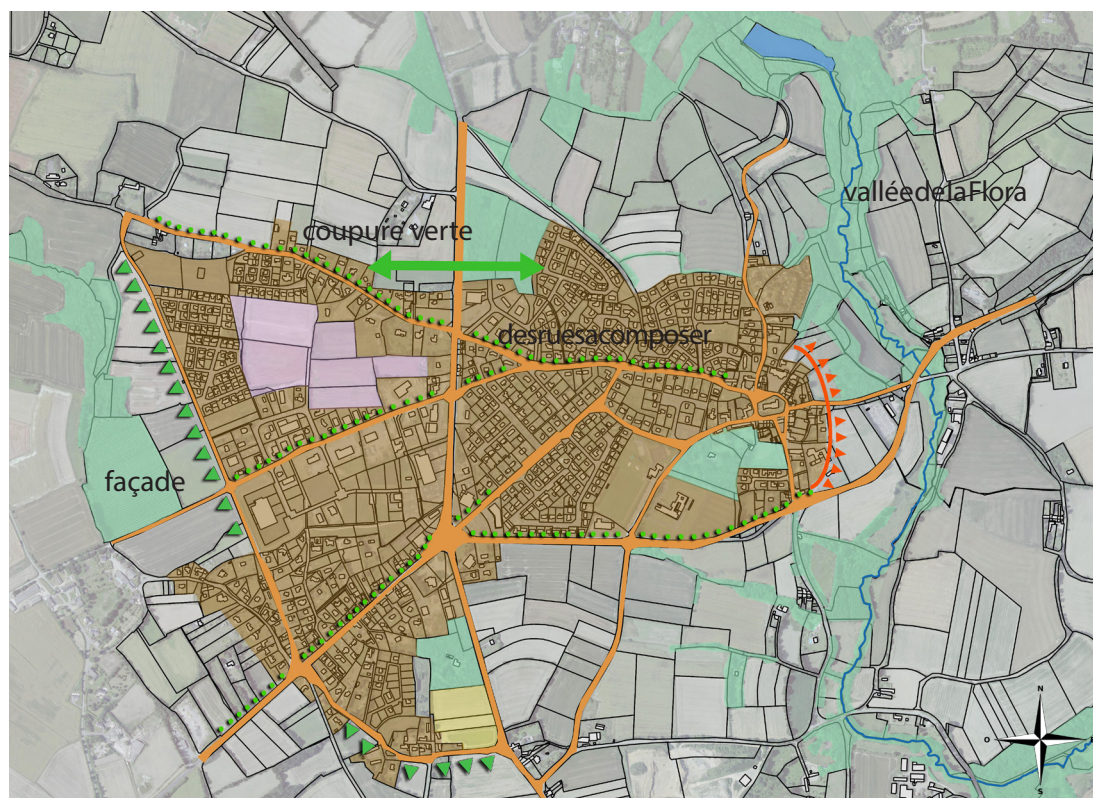


Exemple d'opérations à 20 logements par hectare; «Les Hauts du Couzé» Zac des Hauts du Couzé, 49 070 Beaucozéz; Architecte urbaniste : Forma 6

TOUT EN FAVORISANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX

- **Préserver l'installation du bourg historique** de Saint-Alban en balcon sur la vallée de la Flora;
- **Créer des coupures vertes liées à la trame verte et bleue** pour équilibrer le tissu urbain.
- **Créer une limite urbaine favorisant l'harmonie entre zones agricoles et urbaines.**

Structure urbaine du bourg de Saint Alban



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

Mettre en valeur un tracé urbain :

- **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;
- **Prendre appui sur ces axes** pour composer les nouveaux projets urbains de Saint-Alban;
- **Définir un tracé urbain par un système de rues** définissant un squelette d'armature urbaine et éviter toute opération autonome avec des voies en raquette ou impasse dans tout nouveau projet urbain;

Affirmer une qualité des espaces publics :

- **Développer des espaces publics attractifs** favorisant une diversité des usages, les rencontres, ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle;
- **Prolonger la qualité des espaces publics du centre bourg au tissu pavillonnaire récent;**
- **Veiller au maintien et au développement des équipements** culturels, sportifs et de loisirs dans la commune.
- **Veiller à conforter, voire à améliorer les cheminements piétonniers.**



UNE COMMUNE RURALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

A travers l'agriculture...

L'agriculture occupe une part significative à Saint-Alban : 36 exploitations et 2 117 hectares 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 bâti agricole patrimonial** en leur permettant de faire l'objet de **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination **ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**;
- **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 :

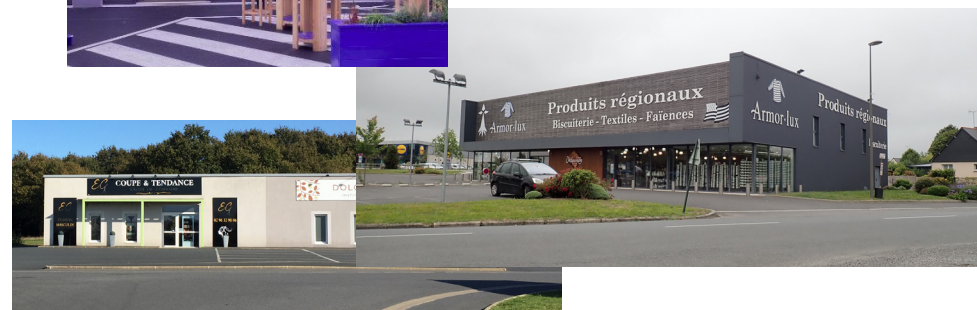
- Conforter et soutenir **les projets des exploitations agricoles** en leur permettant de se développer et de se diversifier (vente-directe, accueil à la ferme...);
- **Permettre le développement des activités existantes** sur le territoire et notamment en zones agricole et naturelle par la délimitation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



UNE COMMUNE RURALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Pérenniser le tissu commercial, artisanal et économique

- **Affirmer la centralité commerciale** du bourg au Poirier en facilitant l'implantation du commerce et les activités de service;
- **Poursuivre l'accueil d'activités artisanales** en optimisant les parcelles existantes;
- Favoriser **le principe de mixité fonctionnelle** dans le parc d'activité du Poirier et des Croix roses pour préserver leur attractivité;
- **Rendre accessibles les commerces et services** par tous les moyens de déplacements (doux et collectifs notamment);
- Maintenir les commerces de proximité en préservant la destination des pas-de-porte commerciaux.



Favoriser et valoriser l'attractivité de la commune

- **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;
- **Favoriser les conditions d'un tourisme durable** : préservation des milieux naturels, des 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..).
- **Favoriser l'accès aux technologies numériques pour tous** (réseaux, fibre optique..).

Quelques commerces présents sur la commune de Saint-Alban :



UNE COMMUNE IMPLIQUÉE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

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 :

Assurer une gestion durable des déchets

- **Améliorer le traitement des déchets**, en coordination avec l'intercommunalité;

Assurer une gestion durable de l'eau

- **Préserver la qualité des eaux superficielles**, notamment des cours d'eau principaux : le cours d'eau de l'Islet, de la Flora;
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** en favorisant des aménagements respectueux de l'environnement, tels que des surfaces perméables, des espaces verts et des systèmes de gestion des eaux pluviales.
- **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;
- **Gérer de manière alternative** les eaux pluviales dans toute nouvelle opération d'aménagement par des noues, lagunes, canaux;
- Adapter **le développement de la commune** en fonction des équipements d'eaux usées.

Exemple d'aire de compostage :



Exemple de noue de gestion alternative des eaux pluviales :



UNE COMMUNE IMPLIQUÉE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Avoir une gestion économe de l'énergie

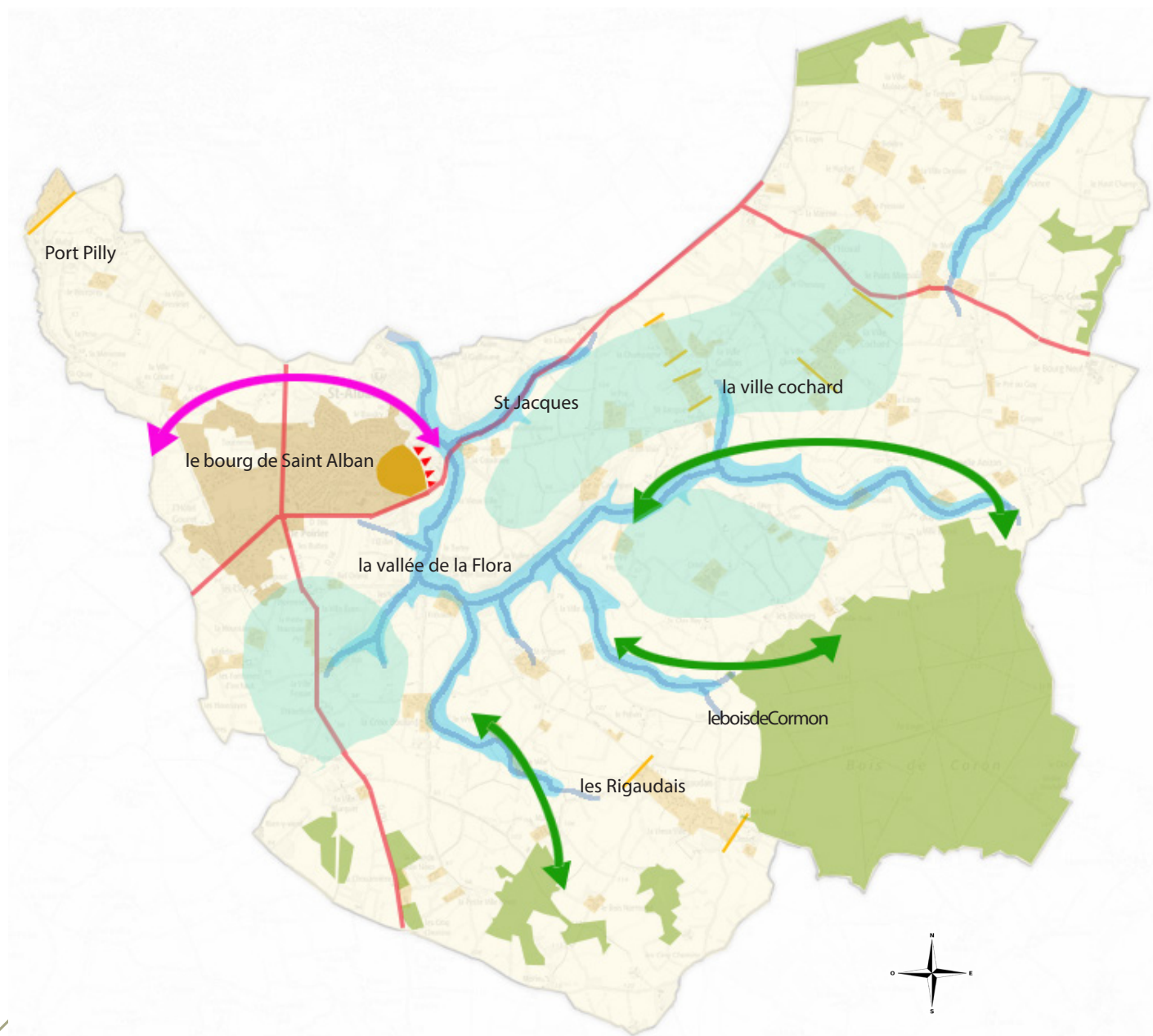
En compatibilité avec les orientations du Plan-Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) mené à l'échelle de Lamballe Terre et Mer, le projet communal prévoit de :

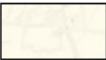
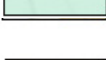
- **Répondre aux enjeux énergétiques et climatiques** en termes de production énergétique locale;
- **Limiter les consommations d'énergie à l'échelle communale;**
- **Favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien** et des équipements publics;
- **Limiter les impacts en termes d'émissions de GES supplémentaires** (logements passifs, biomatériaux, anticipation des mobilités douces...);
- Améliorer **la performance énergétique** et **encourager le recours aux énergies renouvelables** dans le parc existant, tout en prenant en compte les enjeux patrimoniaux du bâti;
- **Travailler sur les implantations et les formes des nouvelles constructions** (apports solaires...);
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables** en mettant en place par exemple des stations de recharges électriques;

Limiter la vulnérabilité du territoire

- **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;
- Intégrer les problématiques des **nuisances sonores et olfactives**;
- Prévenir, surveiller et réduire les **pollutions atmosphériques** (*en travaillant sur les liaisons douces, les constructions...*).
- Interdire le développement d'infrastructures **dans les continuités écologiques**;

Réduire et limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire notamment en favorisant les circulations douces.



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