

# 3

# Plan Local d'Urbanisme



Conforme aux lois portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR et ELAN

APPROBATION

# YFFINIAC



YFP/SL/FR  
Février 2020

Atelier du CANAL  
Architectes Urbanistes  
74C, Rue de Paris  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

*atelier du*

**CANAL**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision arrêtée le :  
21 mars 2019

Révision approuvée le :  
27 février 2020

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

## Sommaire

<b>1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD</b>	<b>3</b>
<b>2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE D'YFFINIAC</b>	<b>5</b>
<b>AFIN DE TRAITER LA QUESTION DES GRANDS ÉQUILIBRES DE DÉVELOPPEMENT À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE, QUI CONSTITUENT LA MATRICE DU PLU, LA MÉTHODE RETENUE EST LA SUIVANTE.</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Le paysage et l'environnement</b>	<b>5</b>
<b>2.2. L'habitat</b>	<b>8</b>
2.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements	8
2.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat	9
2.2.3. Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain	11
<b>2.3. L'activité économique</b>	<b>12</b>
2.3.1. Renforcer le marché captif de proximité	12
2.3.2. Restructurer les zones d'activités artisanales et industrielles	12
<b>2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers</b>	<b>14</b>
2.4.1. La maîtrise des déplacements automobiles et la valorisation de l'offre de transports en commun	14
2.4.2. Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux	14

## 1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du **concept de développement durable**. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements,...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du PLU est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.101-1 et L.101-2**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à **satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

*"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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet donc à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

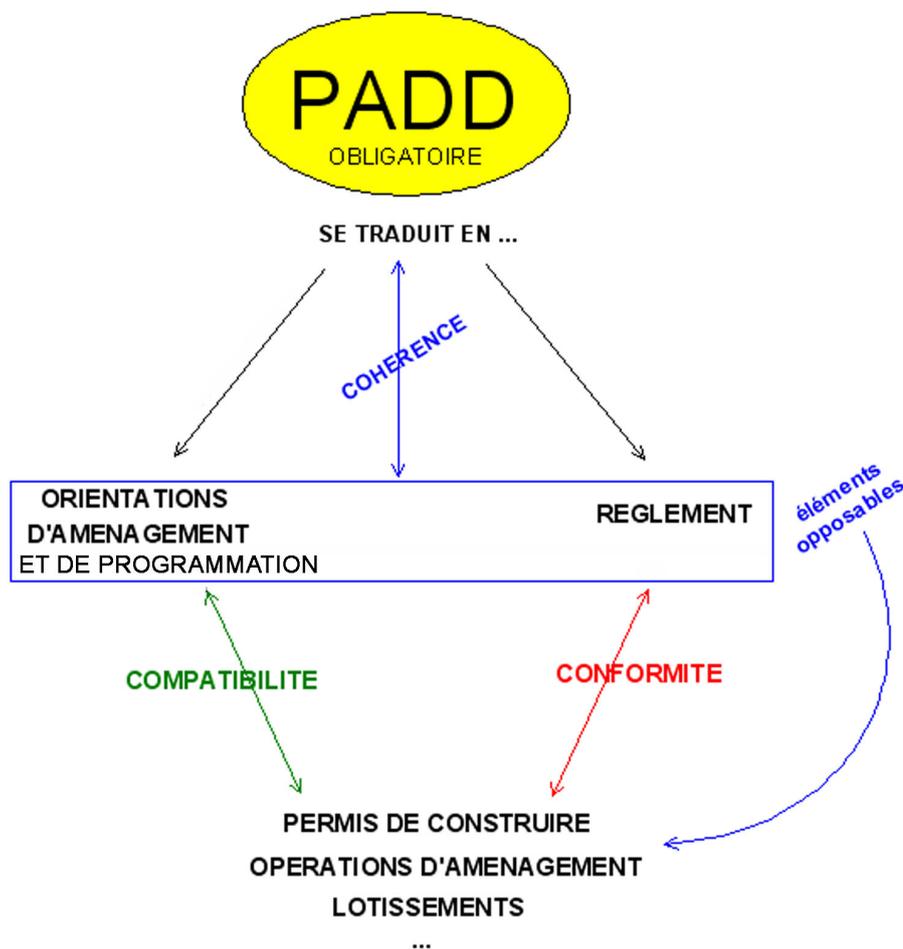
Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Seul le «règlement» (écrit et zonage ou littéral et graphique) est opposable au permis de construire. Cependant, le PADD est une sorte d'engagement moral. C'est le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation quant à elles, doivent être respectées «dans l'esprit».

Ce schéma permet de mieux comprendre le rapport entre les différentes pièces.



## **2. Le projet d'aménagement et de développement durable d'Yffiniac**

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune, qui constituent la matrice du PLU, la méthode retenue est la suivante.

**Le premier chapitre abordé est celui de l'environnement.** Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des espaces naturels à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune, en écho aux obligations définies par la loi littoral, mais aussi en tenant compte du PPRLI récent qui a permis d'identifier précisément les secteurs soumis au risque de submersion marine, et d'y réglementer la constructibilité.

Ensuite, les chapitres qui portent sur les **thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie** sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

### **2.1. Le paysage et l'environnement :**

**Préambule.** Le projet environnemental se construit autour de 5 idées maîtresses :

- préserver les **espaces naturels présentant une grande valeur** écologique et paysagère en garantissant leur **pérennité sur le long terme**.
- protéger les **éléments naturels** qui constituent la **matrice naturelle** de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones naturelles précédemment identifiées mais aussi dans la zone rurale au sens large et à l'intérieur du tissu aggloméré.
- **prendre en compte le risque de submersion marine** pour limiter l'exposition des biens et des personnes. Ce risque concerne une part importante du centre-ville, sur des espaces libres mais aussi sur des espaces urbanisés.
- **promouvoir une ville compacte** qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et qui rapproche les habitants des lieux de travail et des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants du bourg d'Yffiniac et des villages périphériques de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (déplacements à pied, en vélo ou en transport en commun).
- **limiter le développement urbain dans l'espace rural** afin de protéger l'activité agricole (parcelles cultivées et exploitations agricoles de la commune ou des communes voisines) mais aussi le patrimoine architectural ancien.

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement se décline ainsi en quatre idées fortes :

### **1. Protéger les espaces naturels bordant le littoral de la commune, en interface avec l'Anse d'Yffiniac et concernés par le risque de submersion marine.**

La commune d'Yffiniac se situe au fond de l'Anse d'Yffiniac appartenant à l'espace littoral de la Baie de Saint-Brieuc. Même si sa façade maritime est extrêmement étroite, la commune est concernée sur la limite nord de son territoire communal par cet espace naturel littoral identifié comme ZNIEFF et site Natura 200. Même si le centre-bourg a connu une forte croissance depuis plusieurs décennies, avec l'aménagement de lotissements en direction du rivage, en interface peu urbanisée a été conservée entre ce site naturel et la limite de l'agglomération, composant une zone de précaution au regard du risque de submersion marine.

L'un des objectifs du PLU est de travailler sur la formalisation de ces limites urbaines en combinant deux actions complémentaires :

- **protéger les grands espaces naturels littoraux, situés au contact direct de la Baie.** Ces espaces sont intégralement classés en espaces naturels remarquables au PLU actuel. Cette protection qui s'étend jusqu'à la limite de l'agglomération et jusqu'à la rue des Grèves est conservée avec la même délimitation dans le nouveau PLU. Ces espaces sont ainsi

préservés de toute urbanisation qui ne soit pas directement liée à leur protection, à leur mise en valeur ou bien qui ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau.

- conserver **une zone tampon** sur les espaces naturels qui se trouvent intercalés entre les espaces littoraux remarquables et les limites de l'agglomération. Ces espaces naturels qui suivent les rivières de l'Urne et du Saint-Jean permettent de formaliser les limites définitives de l'agglomération au nord, et garantissent des continuités écologiques entre l'espace naturel de l'Anse d'Yffiniac et les espaces terrestres au sud du centre-ville.

Ces deux dispositions induisent de fait de faibles capacités de développement en périphérie du centre-bourg, contraint au nord par ces espaces naturels et au sud par la RN 12. Ceci impose donc de privilégier un projet de développement organisant la reconstruction de la ville sur elle-même, mais aussi définissant des secteurs de développement plus périphériques.

Ces options sont en adéquation avec la loi littoral qui privilégie un développement rétro-littoral permettant de réduire la pression urbaine sur les espaces proches du rivage et de préserver les espaces naturels remarquables.

## **2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau :**

Le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique composé de plusieurs rivières délimitant la commune à l'est et à l'ouest (l'Urne et le Péran), auxquels s'ajoute le ruisseau du Saint Jean qui passe au cœur de l'agglomération.

**La connaissance de ce réseau hydrographique a été complétée par un inventaire des zones humides réalisé** sur l'ensemble du territoire communal, afin d'éviter toute destruction de ces zones humides.

Le PADD affiche la volonté de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique** en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible, sauf exception prévue par la réglementation du SAGE. Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées sur le chevelu hydrographique qui rejoint les vallées des principaux ruisseaux, mais aussi sur les espaces humides situés au sein du plateau agricole. Cette trame bleue, souvent support de la trame boisée dans l'espace agricole, permet de définir des corridors naturels qui parcourent le plateau agricole et se prolongent jusqu'au centre de l'agglomération, en franchissant la RN 12.

## **3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune :**

La présence du végétal est un élément majeur de structuration des paysages littoraux, agricoles ou urbains d'Yffiniac. Le diagnostic a permis de localiser **l'ensemble des boisements** de la commune, majoritairement situés **sur les coteaux surplombant les ruisseaux dans les vallées escarpées sur leur partie aval.**

**La trame bocagère est inégalement répartie** sur le territoire rural. La richesse du bocage observée sur les coteaux des vallées se prolonge parfois sur le plateau agricole. Cette trame bocagère est aussi en cours de renforcement par le biais de plantations nouvelles subventionnées par des programmes divers (breizh bocage, subvention du Conseil Départemental...). Le PLU vise à assurer la préservation de ce patrimoine en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec les usages agricoles notamment, et la mise en valeur des autres enjeux du patrimoine (ouverture sur le grand paysage).

La préservation de cette trame verte sera assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour les **boisements d'intérêt**, le PLU s'appuie sur la désignation **d'espaces boisés classés**. Leur délimitation est issue d'une analyse critique des EBC du PLU actuel, aboutissant à leur maintien, extension, réduction ou suppression.

- pour **le linéaire bocager, un repérage assorti d'un régime d'autorisation** permet de concilier sa conservation, son exploitation et son développement. La révision du PLU a été l'occasion d'augmenter sensiblement le nombre de haies identifiées et protégées, notamment sur le sud de la commune au sein du plateau agricole, mais aussi en périphérie de l'agglomération.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication très forte entre ces entités naturelles** qui permet de dessiner des grandes continuités écologiques au travers de l'espace agricole.

Pour l'agglomération d'Yffiniac, ces continuités viennent au contact du tissu urbain ou pénètrent même au cœur de l'agglomération (ruisseau du Saint-Jean traversant le parc Au fil de l'eau). Elles sont donc préservées comme des limites naturelles à ne pas franchir, ou bien comme des espaces de respiration au sein de la ville.

#### **4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :**

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du territoire :

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune, et sont très impactant notamment sur le centre-ville**. Le PLU tient donc compte des préconisations et du règlement du PPRLI en limitant les capacités de construire sur les espaces exposés à ce risque (principalement le nord du bourg), et en optimisant les espaces de densification potentielle situés hors de ces secteurs à risque. Cette contrainte a des incidences fortes sur la composition globale du projet, et légitime le choix de retenir des secteurs périphériques à l'agglomération pour servir de support au développement urbain.

Concernant le **risque d'inondation**, il est lui aussi traité par le PPRLI et reste limité à des espaces restreints en fond de vallée le long des principaux cours d'eau, classés en zone naturelle au PLU actuel. Concernant **les risques technologiques**, le PLU s'assure de ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression traversant la commune au sud.

- **la ressource en eau** relève d'une approche globale. Les orientations présentées précédemment participent à cette approche globale, par la préservation de cette ressource dans son espace naturel (préservation des fonds de vallées, et notamment des zones humides et des boisements qui s'y trouvent). La commune doit aussi garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La logique de développement urbain argumentée dans les chapitres suivants répond à cet enjeu en recentrant le développement sur les secteurs agglomérés existants, ce qui limite la création de nouveaux réseaux induits par les extensions d'urbanisation.

La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. En l'absence de schéma directeur des eaux pluviales opposable, le PLU détermine des préconisations réglementaires **pour limiter l'imperméabilisation dans les espaces urbanisés à l'exception du cœur de-bourg, et pour réguler les eaux pluviales** au sein des nouvelles opérations d'urbanisme.

- **l'énergie**, sous toutes ses formes, **doit être économisée**. Les règles d'urbanisation viseront à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les constructions (principes bioclimatiques) en préalable à tout recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable. L'amélioration énergétique des constructions existantes est aussi un objectif affiché dans le PLU, et traduit par des règles d'urbanisme spécifique sur ce thème.

- **les nuisances dans le domaine de l'air et du bruit** sont en majorité liées à la **circulation automobile**. La principale source de nuisances sonores est la RN 12, le PLU propose donc de ne plus développer de zones urbaines le long de cet axe, notamment pour des opérations d'habitat. Cette disposition est aussi reprise dans le chapitre économique.

Le volet particulier sur les déplacements doux (piétons-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains, mais aussi entre les différents pôles de la commune (le centre ville d'une part, et le quartier de la gare d'autre part). Le projet global de développement d'une ville compacte favorise le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, en favorisant l'accès au réseau de bus mais aussi à la halte ferroviaire.

## **2.2. L'habitat :**

### **2.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :**

Préambule sur le projet de développement de la commune : Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Cette politique communautaire du logement, via le PLH récemment arrêté, prévoit pour les 6 prochaines années un rythme de construction annuel de 35-40 nouveaux logements, nettement inférieur à celui établi pour la période précédente (objectif de 57 logements/an sur la période 2012/2017).

Le nouveau PLU propose ainsi de s'appuyer sur ce cadrage préalable du PLH pour déterminer un **objectif annuel de production de logements proche de 40 logements/an**, permettant de dimensionner son projet de développement **pour les 12 prochaines années**. La réalisation de cet objectif induirait une **croissance démographique annuelle de 1,30%**, et porterait Yffiniac à une **population estimée à environ 5922 habitants en 2032**. Pour y répondre, le besoin en logements est donc **estimé à 480 nouveaux logements sur 12 ans**.

**Ce potentiel total sur 12 ans** s'inscrit dans le prolongement du rythme de développement démographique observé ces dernières années sur Yffiniac, avec toutefois une évolution majeure en terme d'organisation spatiale. Le nouveau PLU met en effet en place une politique d'économie de l'espace en associant une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort particulier pour favoriser un processus de renouvellement urbain, de manière ciblée sur certains sites stratégiques mais aussi de manière plus diffuse au sein du tissu urbain. Ces options prises en matière de développement urbain et détaillées dans les chapitres suivants permettent ainsi de **réduire de moitié les emprises foncières** inscrites au PLU actuel en extension d'urbanisation (**gain d'une vingtaine d'hectares sur la quarantaine restante au PLU actuel**).

Ces objectifs quantitatifs sur 12 ans sont aussi accompagnés d'objectifs qualitatifs :

#### **- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune :**

Les options prises dans le PLU en matière de construction de logements doivent permettre de participer au renouvellement de la population communale et au développement démographique de l'agglomération et du village de la Gare.

#### **- Anticiper le processus de desserrement familial.**

La prospective estime à **125 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 12 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2.34 à 2.23 personnes par logement d'ici 2032), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

#### **- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements.**

La commune d'Yffiniac est dotée d'une offre d'équipements diversifiée, répondant à des besoins variés (large éventail allant de l'équipement de quartier à l'équipement communautaire). L'objectif est de maîtriser le rythme de croissance mais aussi sa répartition spatiale sur le territoire, ce qui nécessite d'adapter le développement de l'urbanisation à cette double problématique.

#### **- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir.**

La ville doit offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs). La dominante de logements individuels dans la production neuve de ces dernières décennies a permis à Yffiniac d'attirer de nombreuses jeunes familles, il convient toutefois de faire évoluer cette répartition au profit des plus petits logements.

### - Garantir la mixité sociale et générationnelle.

La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés ou pavillonnaires), au coeur des principales opérations d'habitat. Le léger vieillissement de la population, observé depuis une décennie, pourrait poser à plus long terme la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Concernant la mixité sociale, le PLU doit prendre des mesures fortes pour rattraper **l'actuel déficit de logements sociaux**, en imposant un nombre minimum de logements de ce type dans les nouvelles zones d'extension de l'habitat mais aussi dans les quartiers existants au sein de l'agglomération. La réalisation de l'ensemble des projets inscrits dans le PLU devrait permettre la construction **d'au moins 70 nouveaux logements locatifs aidés**. Cette construction de logements sociaux devra se réaliser à différentes échelles, notamment sous forme de petites unités réparties dans les différents quartiers.

Ces différents objectifs qui guident la production de logements doivent s'inscrire dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf chapitre suivant).

#### **2.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :**

L'analyse du potentiel de développement urbain du PLU actuel a été réalisé, sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif. Outre la consommation foncière de terres agricoles et naturelles qui est jugée trop importante, ce projet ne répond pas toujours à la volonté de localiser l'ensemble des nouveaux quartiers d'habitats au plus près des commerces, des équipements publics et de l'offre en transports collectifs, en inscrivant des espaces de développement urbain sur la partie sud-ouest de l'agglomération, tournés vers le sud de la commune et non pas vers son centre-ville.

Le PLU est donc l'occasion de proposer **un nouveau modèle de développement urbain** pour notamment inscrire la production de logements dans une logique plus globale de **construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un renforcement du développement urbain sur la façade Est de l'agglomération en continuité du site de la Gare**, préservant ainsi les espaces agricoles situés en périphérie de l'agglomération et des villages sur la partie sud de la commune.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, de manière diffuse mais aussi sur certains secteurs stratégiques définis dans le PLU.
- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie des aires agglomérées.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer certains quartiers d'Yffiniac présentant une réelle qualité urbaine et architecturale. Le projet urbain s'élabore donc en commençant par identifier ces quartiers patrimoniaux, permettant ainsi de définir des règles pour une bonne intégration des nouvelles constructions en fonction de leur environnement urbain.

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui sont traités successivement :

- **la préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie .**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville.**

#### **1. La préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie :**

L'analyse architecturale du tissu urbain d'Yffiniac a mis en évidence l'existence de noyaux historiques qui ont ensuite connu une très forte croissance urbaine sur la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Ce développement est venu se greffer sur ce tissu urbain ancien, et a parfois absorbé le bâti ancien présent dans l'espace rural et lié à l'activité agricole passée de la commune. Cette analyse urbaine permet ainsi de distinguer deux morphologies urbaines particulières qui témoignent ou non de ce passé historique :

- le centre ancien composé d'un front urbain dense et continu qui restreint les accès aux terrains en arrière. Cet espace est très largement dominé par le modèle de la « maison de ville », à savoir des constructions implantées à l'alignement avec parfois des continuités des façades et des égouts des toits.

- les quartiers périphériques diversifiés, dominés par les lotissements pavillonnaires avec des trames bâties parfois resserrées (maisons groupées), mais aussi quelques immeubles collectifs. La multiplicité des types d'habitat mais aussi des dates de construction expliquent la diversité architecturale de ces espaces.

Au travers du PLU, des règles de protection de ce patrimoine, et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant. Deux principes sont ainsi appliqués :

- lorsque la **valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain**, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, le PLU vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. Ce principe concerne **le cœur de ville d'Yffiniac**.

- lorsque le tissu urbain dominant est récent et ne présente pas la qualité architecturale du tissu ancien, le règlement est plus souple en terme d'implantation des constructions et d'aspect extérieur, en conservant toutefois des obligations de respecter la morphologie générale des constructions présentes pour conserver l'identité de la commune.

## **2. Le renouvellement urbain :**

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, **le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU** pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc traité ce thème en premier lieu.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, un travail a été mené à l'échelle de l'aire agglomérée et des villages pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine dans les années à venir, soit par changement d'affectation, soit par densification.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses) est plus important, il a été estimé à **68 nouveaux logements** (40 sur des terrains libres et 28 par des divisions parcellaires).

En complément de ce potentiel qui sera mobilisé par des initiatives ponctuelles et individuelles, le PLU a identifié **trois nouveaux sites de renouvellement urbain** (deux au cœur de l'agglomération d'Yffiniac et un sur le site de la Gare), en plus de ceux identifiés au PLU actuel. Le nouveau PLU définit des OAP sur ces espaces pour faciliter leur urbanisation.

Enfin, le PLU est vigilant à assurer la souplesse nécessaire pour **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolations thermique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extensions, rénovation, changement de destination). D'une manière générale, la réglementation (marges de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, place de stationnement) a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire de la ville, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant.

## **3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation :**

L'analyse des opérations de logements programmées à court terme offre un potentiel relativement important, évalué à **106 nouveaux logements (dont environ 90 sur le projet du Buchonnet)**.

A ce potentiel déjà programmé s'ajoute le potentiel porté par le processus de renouvellement (espaces de projets et mutation urbaine plus progressive), quantifiée à **68 logements** pour la partie diffuse et environ **35 logements** sur les six sites de densification urbaine identifiés.

Yffiniac ne pourra donc pas répondre au besoin de nouveaux logements sur toute la durée du PLU (environ 12 ans) par la simple optimisation des projets en cours et l'application du processus de renouvellement urbain.

**A plus long terme**, la définition de secteurs de développement complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable suivants :

- **développement urbain à proximité des aires agglomérées** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet.
- **développement urbain préservant l'activité agricole.**

Pour **structurer ce développement urbain sur le long terme**, le PLU s'appuie sur **quatre idées fortes**:

1. **La réduction drastique du développement de l'habitat sur l'espace rural** pour le recentrer sur les **pôles urbains** de l'aire agglomérée et du village de la Gare. Le PLU retient le principe d'un développement très faible du nombre de logements en dehors de l'agglomération et des villages, seulement limité à la réhabilitation du bâti patrimonial. Ceci vise à stopper tout étalement urbain non maîtrisé, et permet de mettre le document d'urbanisme en conformité avec les dispositions de la loi littoral encadrant les extensions d'urbanisation. Cette évolution supprime ainsi les possibilités inscrites dans le PLU actuel de construire dans les dents creuses du hameau des Villes Tanets, disposition qui se révèle incompatible avec les dernières jurisprudences en matières d'application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

2. **Le recentrage du développement urbain sur la façade Est de l'agglomération, en continuité avec le site de la Gare.** Ce choix confirme les options de développement qui étaient inscrites dans le document directeur établi en 2008, et retranscrit dans le PLU. Cette orientation permet de conserver certaines zones d'urbanisation inscrites au PLU actuel, tout en supprimant celles qui sont plus périphériques, et donc moins bien connectées aux pôles de commerces et de services.

3. **Une implantation équilibrée des équipements à l'échelle communale.** Le projet de développement vise à conforter les équipements actuels en favorisant le développement de l'habitat à proximité, mais aussi en travaillant sur une meilleure accessibilité au site d'équipements sportifs qui se trouve dorénavant à l'articulation entre les parties est et ouest de l'agglomération, c'est à dire entre les deux rives du ruisseau du Saint-Jean.

Pour l'offre nouvelle, le PLU conserve le site de la Ville Blanche permettant l'accueil d'équipements parfois incompatibles avec la proximité de l'habitat (salle des fêtes par exemple), et identifie un site d'implantation d'équipements d'accueil des gens du voyage en cohérence avec les orientations prises à l'échelle de l'intercommunalité.

Le développement d'Yffiniac à moyen et long termes (12 ans) sera donc porté par les nouveaux secteurs de projets présentés précédemment. On peut estimer que la suppression des réserves foncières et la réorganisation des zones de développement pour l'habitat et les équipements va permettre **d'économiser environ 20 ha de terres agricoles et naturelles, sur les 37,5 ha inscrits au PLU actuel**. Sur les 17,4 ha de zones d'urbanisation future destinées à l'habitat (en extension et en renouvellement urbain), 14,7 ha induisent une consommation foncière, les autres site se trouvant au sein de l'aire agglomérée.

### **2.2.3 Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :**

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une mixité sociale. Les futurs quartiers, mais aussi les principales opérations d'habitat dans le tissu existant, devront prévoir une part de leur offre de logements sous forme de logements sociaux, ou bien en accession sociale. A ce titre, une servitude de mixité sociale s'impose pour les principales zones AU ainsi que pour tous les projets de 6 logements ou plus.

En terme de morphologie urbaine, les nouvelles opérations d'habitat devront **respecter une densité urbaine ambitieuse** et adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Des **seuils minimum de 20, 25, voire 30 logements par hectare** sont ainsi fixés pour chaque secteur de

projet de la commune. **La densité minimale moyenne** sur l'ensemble des zones AU, calculée à partir des superficies des zones AU et du nombre de logements attendus, s'élève à **25,2 logements/ha**, valeur conforme à l'objectif inscrit dans le SCOT (25 logements/ha). Pour mémoire, la densité urbaine des projets de logements réalisés depuis 2003 s'élève à 21,1 logements/ha.

Le PLU **fixe donc bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** par rapport au PLU actuel, en réduisant de moitié les secteurs de développement en extension de l'urbanisation (passage de 37,5 ha restant au PLU actuel à environ 20 ha pour les zones d'habitat), et en augmentant sensiblement la densité dans les opérations de logements (passage de 21,1 à 25,2 lgts/ha en moyenne).

### **2.3. L'activité économique :**

**Le volet économique se développe autour de quatre mesures principales :**

#### **2.3.1. Renforcer le marché captif de proximité :**

Le tissu commercial d'Yffiniac se situe principalement dans le centre ville composant une polarité allant du cœur de ville jusqu'au centre commercial d'entrée de ville, mais aussi de manière plus anecdotique sur le site de la Gare qui est appelé à se développer.

Le projet de développement urbain doit permettre de **conserver un équilibre** entre les **activités économiques** et notamment commerciales **du centre-ville** et celles qui s'implantent en **périphérie de la ville**, conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale du cœur de ville identifiée comme centralité, principale, mais aussi celle du secteur de la Gare appelée à se développer dans le cadre du développement futur. Ainsi la très grande majorité des secteurs de développement urbain (renouvellement urbain ou nouveaux quartiers) se situent à proximité immédiate des commerces de proximité de ces deux centralités, en tenant compte des faibles capacités de développement dans le centre-ville (contexte urbain déjà dense et prise en compte du risque de submersion marine).

La volonté de maintenir et de développer une offre commerciale permanente et diversifiée dans le cœur de ville d'Yffiniac et sur le site de la Gare passe par une réflexion croisant plusieurs thématiques :

- limitation de la concurrence sur le reste de l'agglomération : l'implantation de nouveaux commerces est interdite hors des deux centralités déterminées pour la préservation et le développement des commerces de proximité. Des exceptions peuvent concerner les ZA de la commune, conformément aux prescriptions du SCOT pour les commerces ne créant pas une concurrence directe avec ceux du centre-ville.
- maintien de l'offre commerciale existante : au sein des deux centralités, les transformations en logement des locaux de commerce et de services sont interdites. Pour ne pas générer de friche pénalisante pour les commerces voisins, cette interdiction peut être levée après une durée fixée par le règlement (5 ans de carence en l'occurrence).
- accessibilité aux commerces. La réponse passe donc par une adaptation du stationnement automobile, mais aussi par la volonté du PLU de développer les espaces publics au cœur des pôles urbains pour irriguer les quartiers existants ou futurs.
- évolution de la trame commerciale existante dans les centre-bourgs. Il convient de permettre l'évolution des commerces, et notamment leurs extensions dans un contexte urbain parfois contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). Les règles définies par le PLU permettent de ne pas entraver le développement économique mais bien de l'accompagner (possibilité d'extension, suppression des contraintes en matière de stationnement).

#### **2.3.2. Restructurer les zones d'activités artisanales et industrielles :**

**Le PLU propose de limiter le développement spatial des zones activités commerciales, artisanales et industrielles, au bénéfice d'une requalification de l'existant.**

La forte croissance du territoire Briochin sur ces dernières décennies a induit une forte concentration d'opérations d'habitat et d'activités économiques le long de la RN 12, notamment sur les communes de première couronne telles que celles de Languieux et de Trégueux.

Sur Yffiniac, les quatre zones d'activités implantées le long de la RN 12 sont prises en compte sans ajouts de nouvelles zones d'extension d'urbanisation. Le nouveau PLU conserve seulement l'extension actuellement inscrite au nord de la ZA du Moulin à Vent.

Ces zones permettent de répondre aux besoins futurs, dans une logique d'équilibre à l'échelle du territoire communautaire.

La volonté est donc de travailler sur les secteurs déjà urbanisés pour initier un processus de renouvellement urbain et économique, avec la même finalité que dans le volet habitat : conserver une ville compacte et fonctionnelle.

### **2.3.3. Accompagner le développement des activités situées dans l'espace rural :**

La commune d'Yffiniac possède plusieurs sites d'activités implantés dans l'espace rural (carrière, centre de stockage de déchets, hippodrome, entreprises, équipements collectifs). Le PLU identifie ces activités pour permettre leur développement dans le cadre des autorisations d'exploiter délivrées le cas échéant, et dans le respect de la loi littoral interdisant tout développement générateur d'extensions d'urbanisation.

### **2.3.4. Renforcer et développer l'activité agricole**

Le PLU identifie l'ensemble des exploitations agricoles implantées sur la commune et vise à leur assurer un classement permettant l'évolution de leur structure, en garantissant la disponibilité du foncier agricole.

Le PLU fait le choix de limiter la pression urbaine sur le monde agricole, par l'application de deux actions fortes :

- **regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées**, avec une cohérence et une densité urbaine qui assurent un projet de développement économe de l'espace préservant les terres agricoles. Le projet de PLU vise en effet à réduire la forte pression qui pèse aujourd'hui sur les exploitants en évitant une extension trop importante de l'urbanisation. Ainsi de nombreux secteurs potentiellement constructibles sont supprimés et donc rendus à l'activité agricole, sur des secteurs situés en périphérie de l'agglomération (les Villes Hervé) ou des villages (secteur sud de la Gare et la Croix Bertrand).
- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural**, en interdisant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés des agglomérations et villages, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Le PLU intègre ainsi les nouvelles dispositions de la loi ALUR en encadrant les possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.

L'agriculture doit aussi participer à la préservation des paysages et de l'environnement. Il est donc attendu, au travers du PLU, qu'une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement soit recherchée. De plus, la volonté de préserver les trames vertes et bleues de la commune se traduit par des mesures de protection des fonds de vallées (cf projet environnemental), y interdisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

## **2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :**

**Le volet « déplacements du PADD » s'articule autour de trois thèmes :**

### **2.4.1. La maîtrise des déplacements automobiles et la valorisation de l'offre de transports en commun:**

**La desserte automobile du territoire** est contrainte par les modalités de raccordement du centre-ville et des quartiers périphériques à la RN 12, au niveau des deux échangeurs existants. Les orientations prises en terme de développement de l'habitat visent à densifier le centre-ville dans des proportions limitées au regard des contraintes existantes (trame urbaine dense, risque de submersion marine), et à développer les nouvelles zones d'habitat dans une logique de continuité urbaine entre le centre-ville et le secteur de la Gare.

Le projet de développement doit aussi s'appuyer sur la desserte par le **réseau de transport en commun** (réseau de bus et desserte ferroviaire). Les secteurs de développement de l'habitat retenus dans le projet urbain du PLU se situent dans le cœur de ville en renouvellement urbain à proximité de la desserte de bus existante, mais surtout sur la partie est de la commune, à proximité de la Gare. Ces secteurs de projet doivent être le support à l'aménagement d'une liaison douce structurante reliant la gare au centre-ville en passant par le site du Dernier Sou. Cette liaison doit aussi permettre aux projets proches de la Gare de rejoindre le réseau de bus au niveau du Dernier Sou.

L'un des premiers critères mis en avant pour retirer certains secteurs de développement inscrits au PLU actuel a été l'absence de desserte par les transports en commun. Ainsi l'ensemble des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité des lignes de bus existantes. Le PLU définit ensuite les modalités de liaisons entre les espaces de projet et cette desserte par le train ou par les bus, au travers de ses OAP.

### **2.4.2. Le renforcement et la mise en réseaux des déplacements doux :**

L'un des objectifs du PLU est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune ou bien en direction de Saint-Brieuc. Cet objectif se traduit par trois actions complémentaires :

**- programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts :** la localisation des secteurs de développement a été décidée notamment en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers les pôles urbains. De plus, les orientations d'aménagement qui guideront la conception de ces quartiers s'appuient sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les espaces publics environnants.

**- faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers:** ce mode de déplacement est pertinent pour Yffiniac au regard de la distance entre les différents quartiers et de la structuration de la commune en pôles urbains. Le PLU s'appuie donc sur le schéma directeur cyclable élaboré par la Communauté d'Agglomération pour conforter les liaisons existantes mais aussi en créant de nouvelles au travers de la mise en place d'emplacements réservés. Le nouveau PLU intègre notamment des projets de création de pistes cyclables structurantes entre la Gare et le centre-ville, et qui servent d'appui aux secteurs de développement urbain. De manière générale, la place du vélo devra donc être affirmée sur les axes routiers principaux, par exemple par la réalisation d'aménagements spécifiques. Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes.

**- favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée :** le GR 34 longe la commune sur sa façade littorale, avec une variante au travers du plateau agricole parcourant l'agglomération. D'autres chemins parcourent l'espace rural en connectant les différents quartiers de la commune. Il convient donc de relier ces cheminements de promenade aux liaisons piétonnes qui irriguent ou irrigueront les différents quartiers d'Yffiniac. Cette interconnexion doit permettre de faciliter les déplacements doux sur des distances courtes ou moyennes, et créer des complémentarités avec le schéma cycle.