



MODIFICIATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

NOTE DE PRESENTATION



14 DECEMBRE 2021

— 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



PRÉAMBULE - 3

1. Champ d'application et objet de la modification du PLU
2. Démarche d'examen au cas par cas

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DU CONTEXTE - 6

1. Contexte communal et intercommunal
2. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur
3. Prise en compte des documents supra-communaux

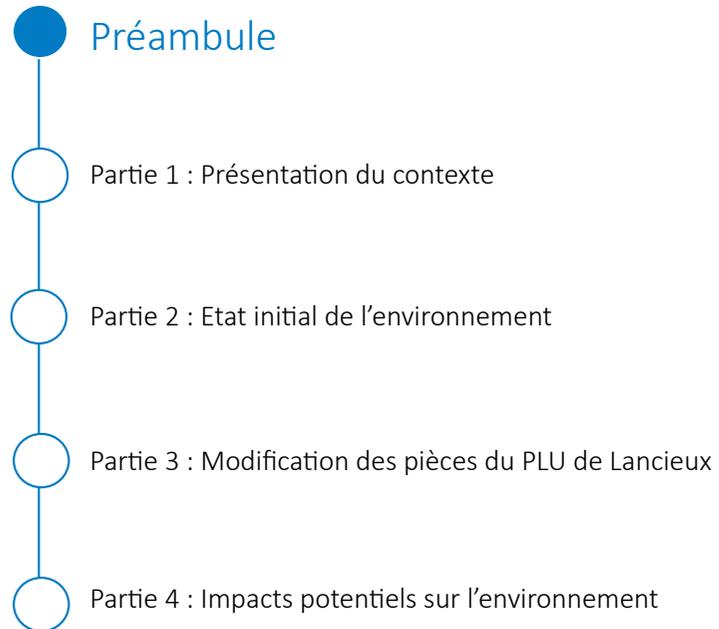
PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - 10

1. Le cadre physique
2. Le cadre urbain, paysager et agricole
3. Le patrimoine culturel et historique
4. Le cadre biologique
5. Réseaux viaires et déplacements
6. Infrastructures et réseaux divers
7. La santé humaine
8. L'énergie
9. Les risques majeurs
10. Synthèse des enjeux environnementaux

PARTIE 3 : MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU DE LANCIEUX - 30

1. La nouvelle orientation du SCoT
2. Les deux potentiels secteurs déjà urbanisés de Lancieux
3. La Lande Bodard par rapport au contexte réglementaire
4. Modification de la limite des Espaces Proches du Rivage
5. Création d'un secteur déjà urbanisé à la Lande Bodard : zone Us
6. Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

PARTIE 4 : IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT - 44



Préambule

Le champ d'application de la procédure de modification est encadré par le Code de l'Urbanisme. Conformément aux articles L.153-45, L.153-46, L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est utilisée dans les conditions suivantes :

- 1° - Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, diminuer ces possibilités de construire, réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser)
- 2° - Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 (dépasser de 20% chacune des règles de chaque zone, majorer le volume constructible d'un programme de logements locatifs sociaux et intermédiaires, dépasser de 30% le gabarit des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale)
- 3° - Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette modification simplifiée n° 1 porte sur **la prise en compte de la dernière modification simplifiée du SCoT des communautés du Pays de Saint Malo visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN avec la définition de Secteur Déjà Urbanisé.**

2. DÉMARCHE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Aux termes des articles R.104-1 à R.104.16 du code de l'urbanisme, les modifications des PLU n'étaient soumises à évaluation environnementale que lorsqu'elles permettaient la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art. R104-8 du code de l'urbanisme). En dehors de cette hypothèse, aucune évaluation n'était prévue. Le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 19 juillet 2017 que le champ d'application ainsi défini était trop restrictif puisqu'il ne permettait pas de prévoir les autres situations dans lesquelles une évaluation environnementale devait obligatoirement être réalisée. Il a donc annulé les articles concernés, laissant là un vide juridique.

Pour combler ce vide, la Mission Régionale d'Autorité environnementale invite donc les communes et EPCI compétents pour les procédures de modification du PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, à saisir d'une demande d'examen au cas par cas.

La commune de Lancieux a saisi donc l'Autorité Environnementale, représentée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), à l'aide du présent dossier. Le dossier de saisine de l'autorité environnementale est adressé directement à la DREAL, en 1 exemplaire papier et 1 version numérique. L'exemplaire papier est transmis, par voie postale ou par dépôt direct à la DREAL, à l'adresse suivante :

DREAL Bretagne

Service d'appui technique à la MRAe Bretagne (CoPrEv)

Bâtiment l'Armorique

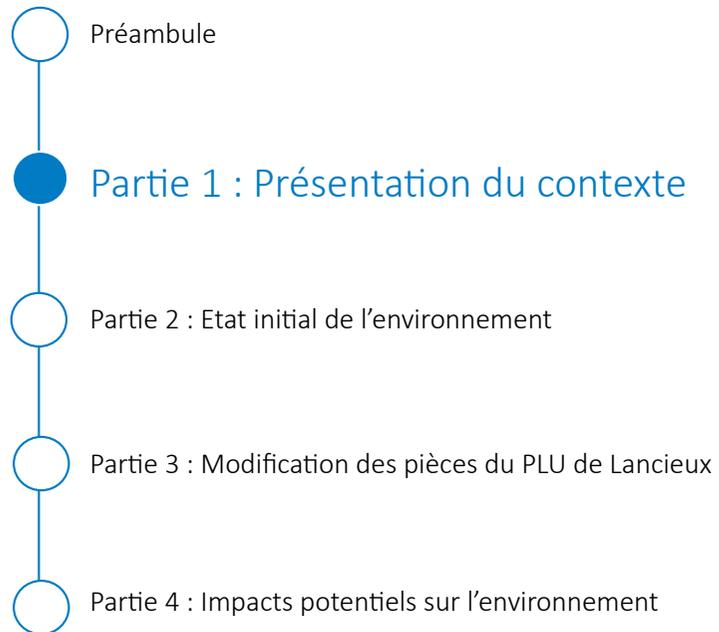
10, rue Maurice Fabre

CS 96515

35065 Rennes cedex

La décision de l'Autorité environnementale de soumettre ou non le document d'urbanisme à une évaluation environnementale est notifiée à la collectivité dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier. Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le 13 avril 2021, après un examen au cas par cas, la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale est de dispenser la procédure d'évaluation environnementale.



Partie 1 : Présentation du contexte

La commune de Lancieux se situe dans le département des Côtes d'Armor (22) à 20 kilomètres au nord de Dinan, à 8 kilomètres à l'ouest de Dinard et à une cinquantaine de kilomètres à l'est de Saint-Brieuc. Commune littorale, elle présente une superficie totale de 669 hectares. Les **1 510 habitants** résidant sur le territoire communal (INSEE 2017) sont répartis entre le Bourg et les écarts.

La commune de Lancieux fait partie de la **communauté de communes Côte d'Emeraude**, qui regroupe les communes de :

- Beaussais-sur-Mer
- Dinard
- La Richardais
- Le Minihiac-sur- Rance
- Pleurtuit
- Saint-Briac-sur-Mer
- Saint-Lunaire
- Trémereuc
- Lancieux.

La commune de Lancieux est concernée par le **PLH de la communauté de communes de Côte d'Emeraude** qui a été adopté le 21 janvier 2015.

Lancieux fait également partie du périmètre du **SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo** qui regroupe l'Agglomération de Saint-Malo, la Communauté de communes de la Bretagne Romantique, la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude et la Communauté de communes de Dol-de-Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel, soit 73 communes. Le SCOT du Pays de Saint-Malo révisé a été approuvé le 8 décembre 2017.



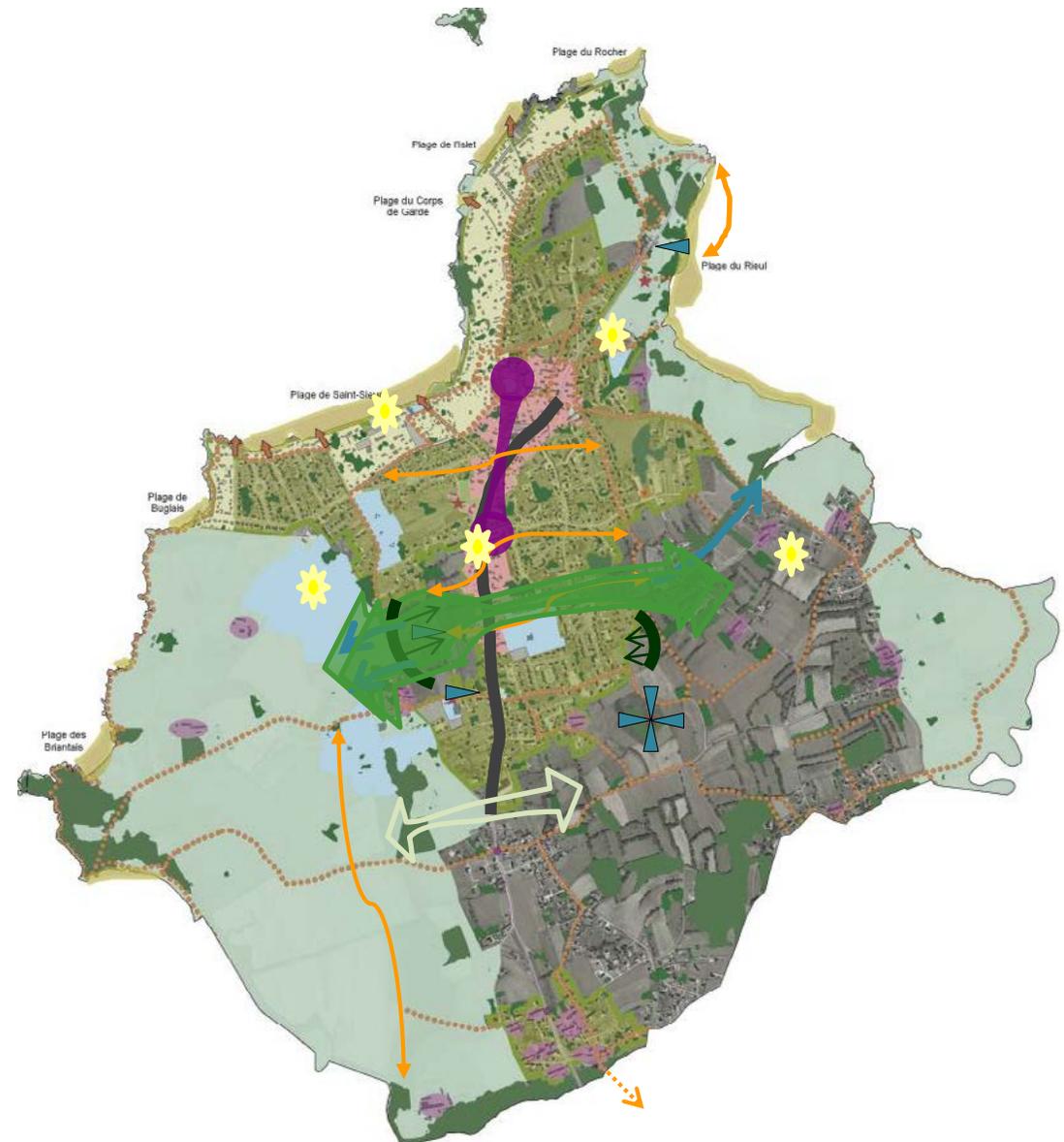
Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé **le 23 décembre 2019**. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il s'exprime autour de 3 axes :

- Axe 1: S'appuyer sur les capacités d'accueil des sites et des paysages
- Axe 2 : Promouvoir une commune vivante toute l'année
- Axe 3: Adapter les modalités d'accueil aux besoins des habitants, des nouveaux arrivants et des visiteurs

Accueillir entre 150 et 200 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030 soit environ 250 à 300 logements supplémentaires en prioritant la production de résidences principales



CARTE EXTRAITE DU PADD ►

Orientations générales

- Favoriser la nature dans le tissu urbain
- Assurer une gestion qualitative de la ressource en eau
- Sécuriser les traversées et les flux en consolidant le maillage des circulations douces
- Les pôles d'animation dont activités liées à la mer
- Centralité(s) confortées
- Agglomérer l'urbanisation autour du bourg
- Coupure d'urbanisation

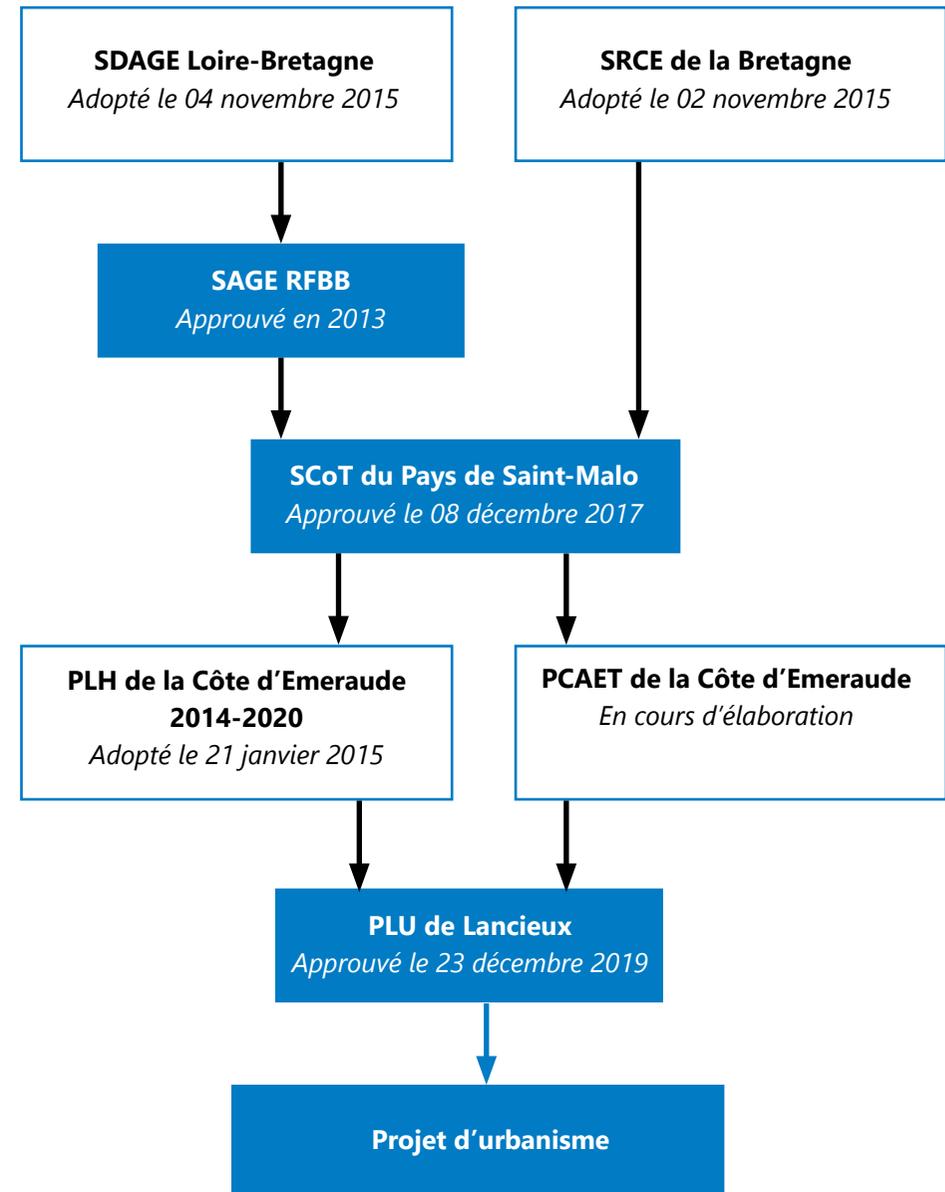
Points d'appui

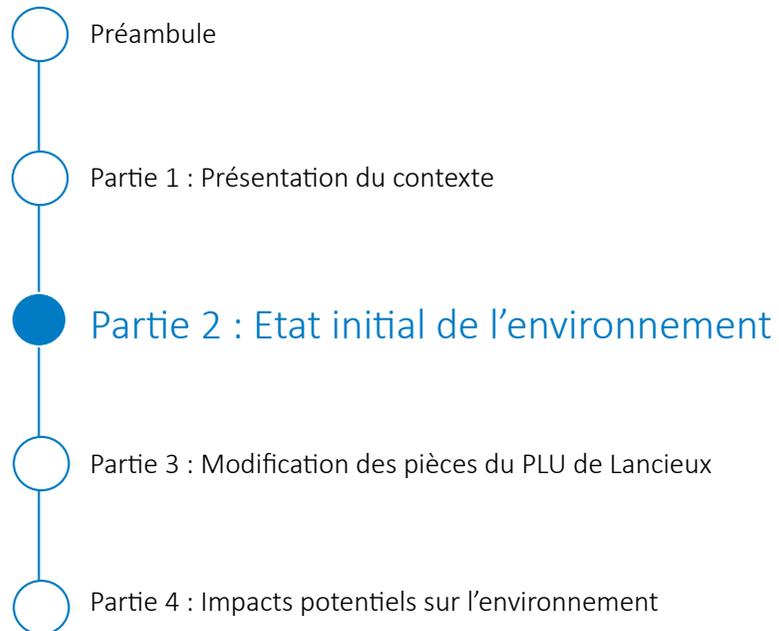
- Patrimoine naturel
- Centralité(s)
- Paysage et patrimoine balnéaire
- Patrimoine bâti traditionnel
- Ligne de car
- Point d'arrêt car
- Point haut et point de vue
- Sentier
- Commerces, services
- Equipements
- Plages
- Accès plage
- Stationnements
- Espaces verts
- Boisements
- Enveloppe urbaine

3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet de modification du PLU de Lancieux s'inscrit dans un contexte territorial impliquant des contextes réglementaires à différentes échelles. La modification du PLU se doit donc d'être compatible ou conforme avec différents documents supra-communaux tels que :

- **Plan Local de l'Habitat de la Côte d'Emeraude**
- **Plan Climat Air Energie Territorial de la Côte d'Emeraude**
- **Schéma de Cohérence Territoriale des communautés du Pays de Saint-Malo**
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rance Frémur baie de Beaussais**
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne**
- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Bretagne**





Partie 2 : Etat initial de l'environnement*

** L'état initial de l'environnement du présent dossier de modification du PLU reprend les éléments de l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision du PLU, approuvé le 23 décembre 2019.*

1.1 Géologie

La commune de Lancieux forme une sorte de presqu'île massive entre l'estuaire du Frémur et la baie de Lancieux-Beaussais. Le substrat géologique correspond à l'extrémité occidentale du massif métamorphique de Saint-Malo et il est constitué de **granulite feuilleté** dont les **limons** en couvrent une grande partie.

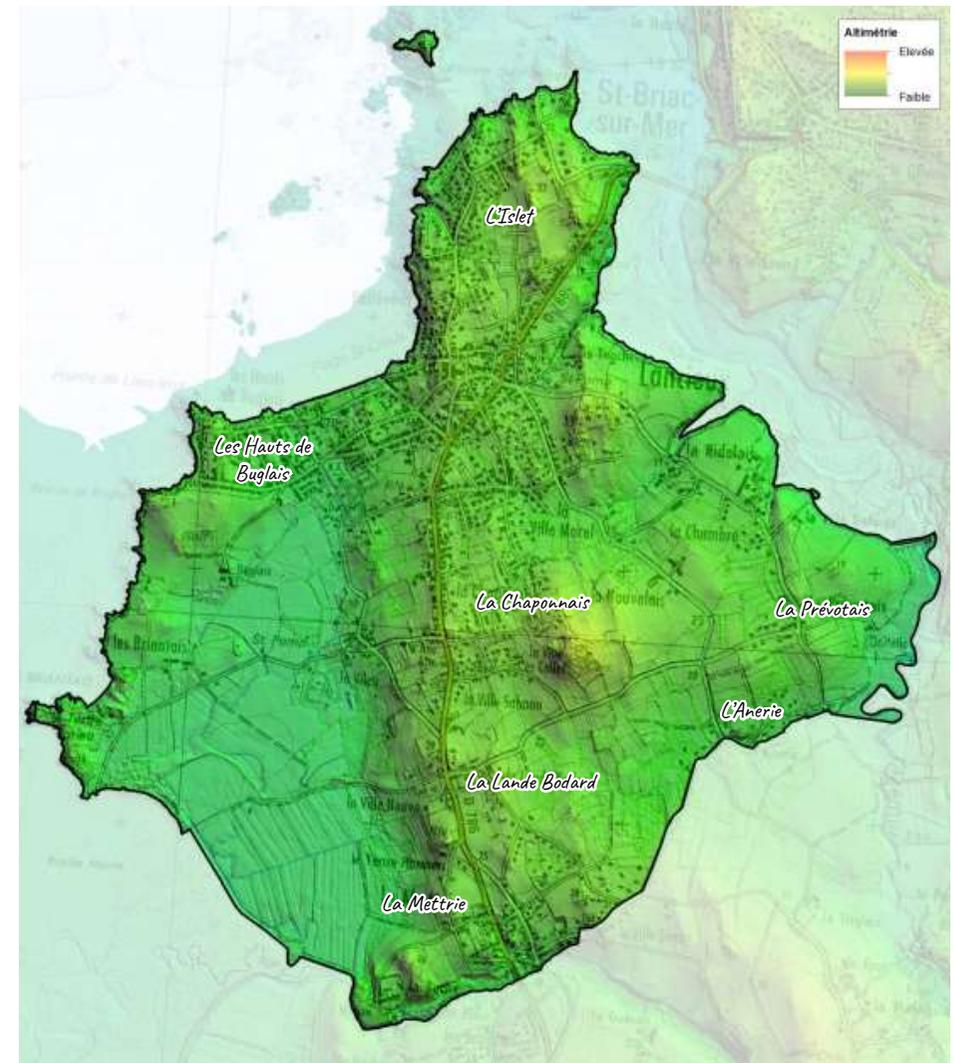
Le Tertre de Corlieu est entouré d'un complexe dunaire qui correspond au cordon dunaire de La Briantais au nord et à la flèche sableuse sur laquelle s'appuie la digue qui protège les polders au sud.

1.2 Topographie

Le relief est caractérisé par une **ligne de crête** qui s'étire sur une ligne allant des Hauts de Buglais au nord, à la Roche au sud, qui est longée « grosso modo » par la RD786.

Cette ligne sépare le territoire en deux parties :

- **les basses terres** : situées à l'ouest. Cette partie du relief est marquée par un bourrelet s'étirant du nord-ouest vers le Tertre Corlieu, plus au sud-ouest. Ce bourrelet est mi-rocheux mi-dunaire dans sa partie nord et est composé dans sa partie sud de digues artificielles successives délimitant la baie de Lancieux.
- **un plateau à l'est** de la ligne s'établit à une moyenne de 20/25 m d'altitude, dominé légèrement par quelques points hauts : du nord au sud : le Tertre Blanchet à 32 m, la Touche à 35 m et le Tertre de la Roche à 47m, secteur d'ancienne carrière.



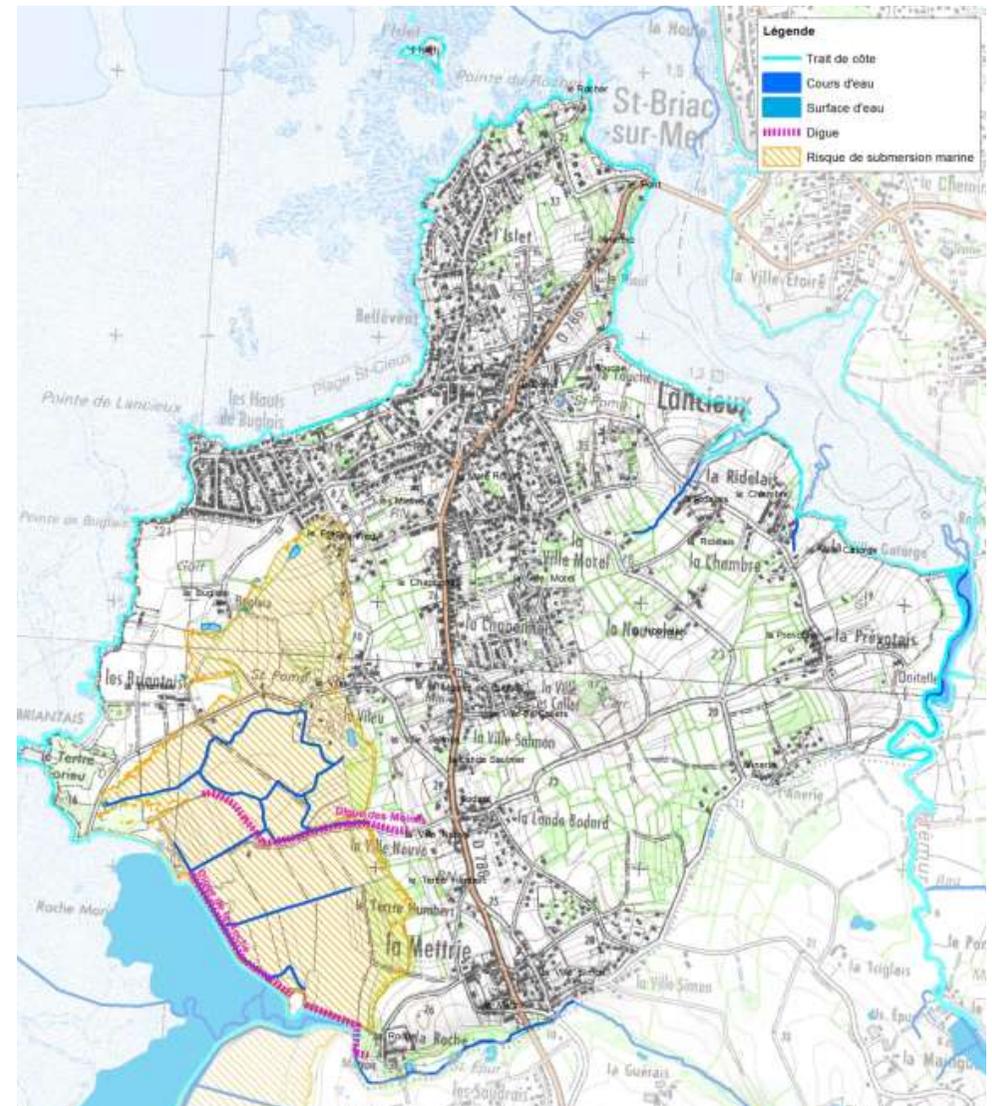
Carte du relief - Rapport de présentation du PLU de Lancieux (2019)

1.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique comprend :

- au sud-ouest, en limite avec Ploubalay, **le débouché du ruisseau « le Floubalay »** qui se jette dans la Baie de la Beaussais.
- en limite sud-est avec Saint-Briac-sur-Mer, **la rivière du Frémur et son estuaire.**

Le reste des écoulements superficiels naturels n'a généralement qu'un caractère intermittent, implanté en fonction des thalwegs. Cependant, au pied de la pente séparant le plateau et les basses terres, un ruisseau permanent nord-sud part des Mielles pour bifurquer au Vileu avant de rejoindre la mer par un système de canaux, en grande partie artificiels, créés dans le cadre de la poldérisation de la baie via la mise en place des 2 digues : digue aux Moines (16ème siècle) et digues de la Roche (18ème siècle) pour gagner des terres légumières sur la mer.



Hydrographie - Rapport de présentation du PLU de Lancieux (2019)

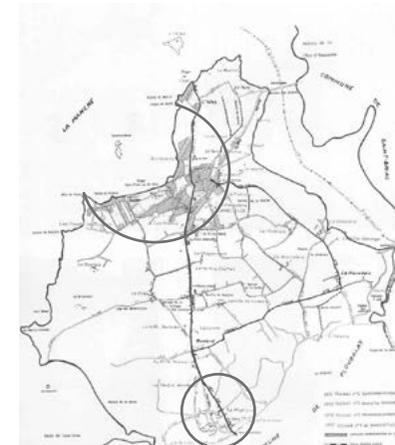
2.1 Cadre urbain

Le territoire de Lancieux est caractérisé par une péninsule encadrée par deux rivières de largeurs inégales. Cette configuration du site a généré une répartition hétérogène de l'urbanisation. Les constructions sont moins présentes à l'Ouest de l'axe allant de La Mettrie au Bourg, elles sont plus fréquentes à l'Est sur le territoire agricole ouvert sur le Frémur et au Nord entre la plage de l'Islet et la plage de Saint Sieu.

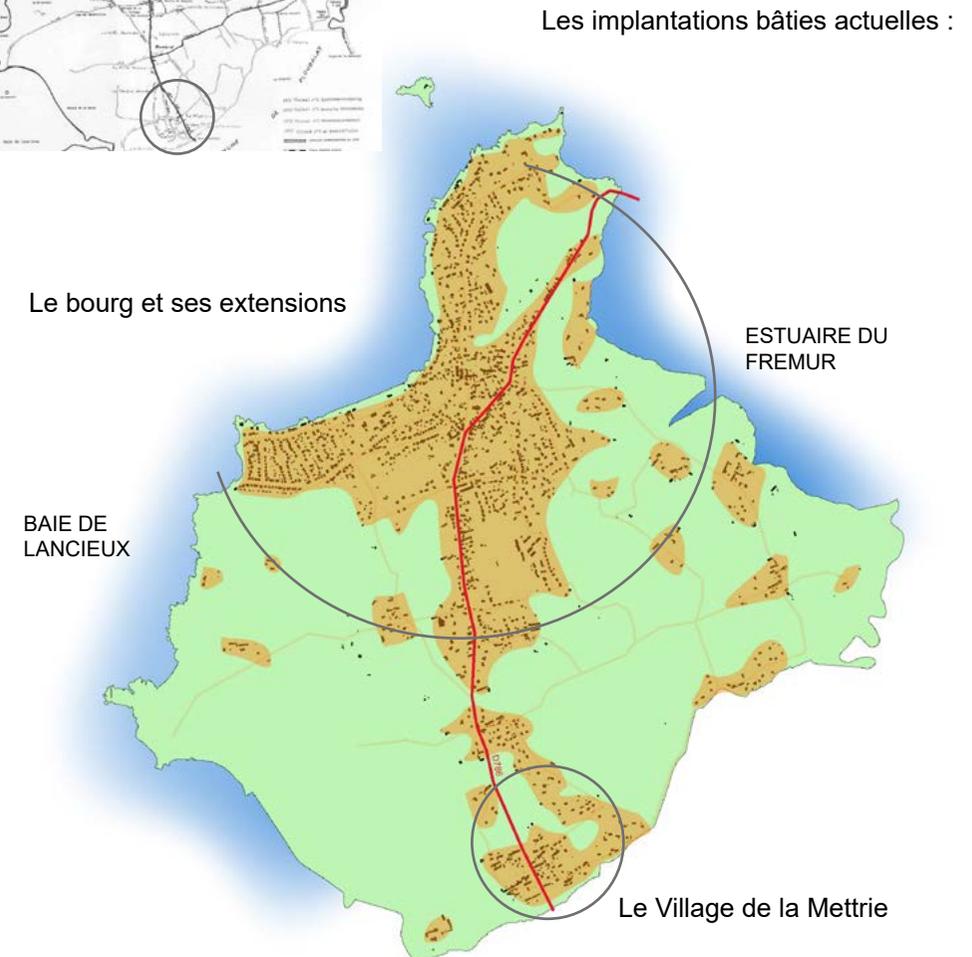
L'urbanisation initiale de Lancieux s'est développée au niveau du bourg, à proximité de la vieille église, datée de 1740 ainsi qu'à la Mettrie. Ces deux noyaux urbanisés sont identifiables sur une carte réalisée vers 1776 ; un semis de hameaux et d'écarts sont également présents sur le territoire.

Aujourd'hui, les implantations présentes sur la commune sont, pour les bâtis les plus anciens, le reflet de l'organisation spatiale d'un territoire agricole non fédéré par un noyau central unique mais présentant de nombreux hameaux. Un réseau de chemins les relie entre eux et les mettent en relation avec les grandes aires d'exploitations, les salines, les marais, les digues de l'Ouest et les ports, les gués et moulins de l'Est.

Les typologies bâties ainsi que les modes d'urbanisation qui sont apparues au fil du temps gardent la mémoire des différentes phases de développement et à travers elles des phénomènes socio-économiques qui prévalaient.



Les implantations bâties en 1930 :



Les implantations bâties actuelles :

Le bourg et ses extensions

ESTUAIRE DU
FREMUR

BAIE DE
LANCIEUX

Le Village de la Mettrie

2. LE CADRE URBAIN, PAYSAGER ET AGRICOLE

2.2 Cadre paysager

Le territoire de Lancieux présente des caractéristiques paysagères remarquables tant sur le domaine terrestre que maritime. En termes d'analyse paysagère, le territoire communal peut être divisé en grandes entités paysagères :



Entités paysagères - Rapport de présentation du PLU de Lancieux (2019)
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1 - 29 OCTOBRE 2021

Le coeur de la baie :

Cette étendue lunaire est une plaine sableuse de 300 hectares. Elle abrite une végétation chatoyante et colorée, que l'on appelle les herbus. Les herbus du Floubalay à l'embouchure du cours d'eau et les herbus de la baie de Beaussais dans le fond de la baie forment un tapis vert dense d'environ 100 hectares, composé de lavande de mer, statis, obione, soude maritime et salicorne.

Les polders de la baie :

A la rencontre de la mer et de la terre, cet espace est paradoxal et correspond à des terrains gagnés sur la mer, progressivement reconquis par l'eau. Les polders sont des terrains construits sur l'eau par endiguement à partir du 16ème siècle, permettant une agriculture gagnée sur la mer. Acquis par le Conservatoire du Littoral, ce sont des paysages peu connus. Ce sont essentiellement des prairies pâturées, cernées de digues et traversées par des canaux.

Face à la montée des eaux, leur niveau se trouve en dessous du niveau de la mer. Le Conservatoire du Littoral a imaginé une dépoldérisation de ce territoire avec l'implantation d'une digue de second rang afin de protéger les habitations.

La Digue de la Roche construite au 18ème siècle pour augmenter la surface des terres légumières, délimite le Polder de Lancieux. Elle fonctionne grâce à un système de canaux et de clapets permettant à l'eau de pluie de s'évacuer des polders tout en empêchant l'eau de mer de s'infiltrer. Avec le temps ce système s'est peu à peu endommagé.

La Digue aux Moines est un élément patrimonial fort du site. Construite au 16ème siècle, elle marque le début de la poldérisation. Maçonnée en pierre, la digue a traversé les siècles. Une végétation spontanée s'y est développée et camoufle désormais son parement.

2. LE CADRE URBAIN, PAYSAGER ET AGRICOLE

Les hauts champs de la baie :

A la jonction entre les polders et les hauteurs habitées, les Hauts-champs forment un amphithéâtre autour de la baie, comme des balcons tournés vers son étendue lunaire. Ces terrains, essentiellement composés de champs cultivés, offrent des vues imprenables sur la baie, mais sont progressivement parsemés de bâti. En position stratégique, entre la baie sauvage et l'espace habité, les hauts champs n'intègrent que peu de cheminements piétons. Lien visuel évident, il l'est un peu moins physiquement.

Les bourgs de la baie :

De Lancieux à Ploubalay s'étend une bande bâtie, d'environ 20km de long. anciens, tournée vers l'océan au nord. Le centre-ville est distendu. Le long de la route départementale, se construit une bande habitée, seul moyen de relier Lancieux et Ploubalay. Ploubalay, tourne le dos à la mer, qui pourrait pourtant représenter un atout majeur pour le quotidien de ses habitants.

L'étalement du bâti se fait au détriment des champs réduisant considérablement les vues panoramiques ouvertes sur la baie. L'implantation du bâti de bord de mer s'organise de façon à ce que les maisons n'aient pas de fenêtres face à la mer pour éviter l'engouffrement du vent salé. Finissant ainsi de séparer les habitants de la baie. Face à la montée des eaux ces habitations verront leur paysage quotidien changer.

La côte rocheuse de la baie :

A Lancieux, l'océan arrive au pied du centre-ville. La côte rocheuse offre aux lancieutins un terrain de loisir et les activités liées à la mer sont sans cesse renouvelées. Les habitants privilégient considérablement cette côte en comparaison du reste du territoire lancieutin. La plage du Panorama offre une vue imprenable sur un chapelet d'ilots rocheux. Le Tertre Corlieu, bien qu'un peu éloigné de la ville, fait partie intégrante de la vie quotidienne des habitants. On y cultivait des pommes de

terres jusqu'en 1962. Sur le tertre, la diversité floristique est assez remarquable, on y trouve une orchidée protégée dans cette région de l'Ouest de France : l'Orchis de Traunsteiner Mais le développement du tourisme a beaucoup transformé et nuit aux milieux, qui se rééquilibrent progressivement grâce à l'intervention du Conservatoire du littoral.

Le plateau bocager est une mosaïque de champs, voire de friches et de petits boisements où s'exerce l'activité agricole. L'urbanisation s'est développée sur les limites de ce plateau à l'est, l'agglomération s'est étendue. A l'Ouest, les écarts profitent de la vue sur l'estuaire du Frémur. Cette unité comprend le point haut de la commune qui culmine à 47 m : le Tertre (une ancienne carrière, aujourd'hui propriété de la commune) qui offre un panorama à 360° sur la commune et ses alentours.

L'estuaire du Frémur :

Depuis la RD786, il conserve un aspect relativement sauvage du fait des coteaux en pente douce boisés qui le bordent et qui masquent le bâti. Soumis au jeu des marées, il offre comme la baie de Lancieux des paysages changeants. Ses rives sont partiellement accessibles à pied. Une zone de mouillages est aménagée sur l'estuaire.



Photographie Lancieux (P&A) 2020



Photographie Lancieux (P&A) 2020

2. LE CADRE URBAIN, PAYSAGER ET AGRICOLE

16

2.3 Cadre agricole

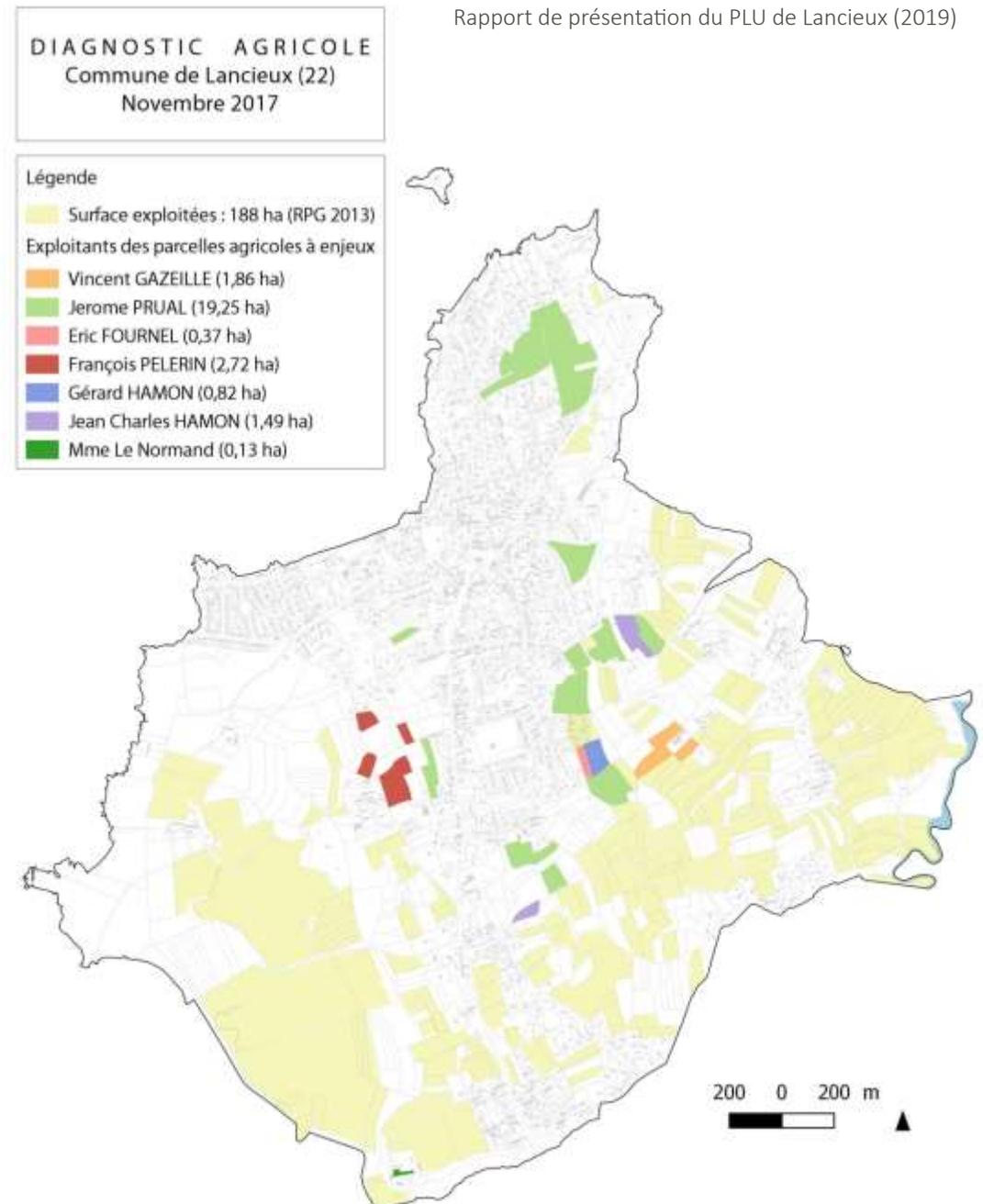
L'agriculture ne représente pas une activité structurante pour le territoire communal car la commune ne compte qu'un **seul siège d'exploitation sur Lancieux**. Néanmoins, cette activité correspond à un enjeu important pour la commune. En effet, l'agriculture marque le paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées sur des territoires voisins. Au total, 188 hectares sont exploités au profit d'activités agricoles, **soit 28% du territoire de Lancieux**.

Le territoire de Lancieux n'a pas subi de remembrement (d'où un petit parcellaire) et dispose de terres agricoles peu cultivables, notamment en raison de rocher affleurant et de sols de faible qualité agronomique.

Deux problématiques liées à l'activité agricole sur la commune sont ressorties lors de la révision du PLU :

- une cohabitation relativement difficile entre les exploitants agricoles, les riverains et vacanciers ;
- l'accessibilité limitée des terres agricoles, notamment les terrains situés au plus près du tissu urbain de la commune, caractérisé par des voies relativement étroites. En période estivale, cette problématique est renforcée en raison de l'intensification du trafic routier.

Rapport de présentation du PLU de Lancieux (2019)



3.1 Les monuments historiques

La commune compte deux éléments inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Le **Clocher de la Vieille Eglise**, situé dans la rue du Vieux Clocher, inscrit depuis le 21 décembre 1925.
- Le **Moulin à vent de Buglais**, inscrit par l'arrêté du 9 septembre 1975.

Ces deux Monuments Historiques sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres.

De plus, la commune dispose de plusieurs sites possédant une qualité architecturale forte tels que le Manoir de la Touche (14ème siècle), la maison du Poudouvre, les maisons de la rue du Moulin, de la rue de Saint-Sieu, la maison du chanoine Auguste Lemasson, la maison du Capitaine Renault, le presbytère... Ces éléments majeurs du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines correspondant au patrimoine local comme les puits, les moulins.

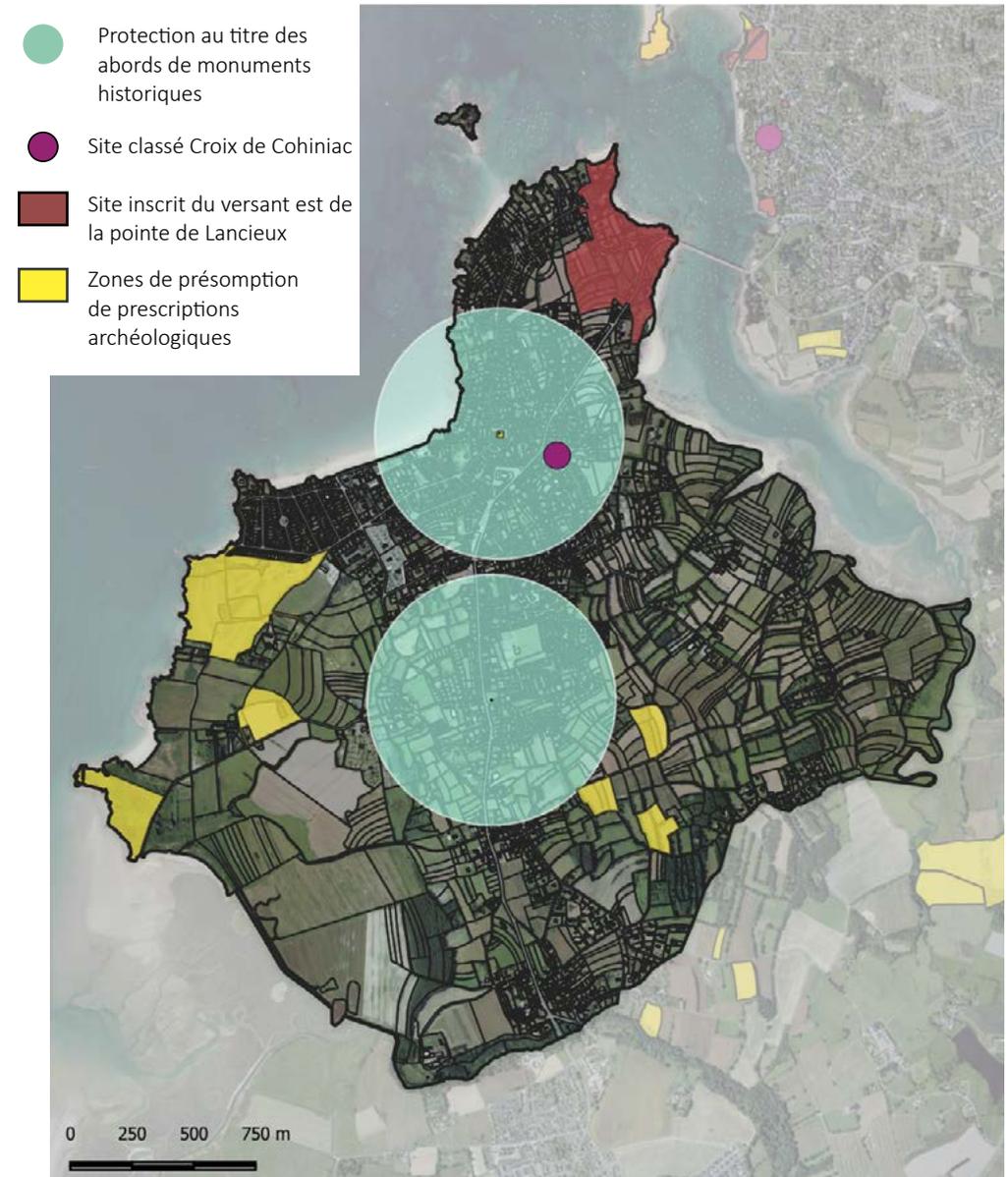
3.2 Les sites naturels classés et inscrits

On note deux sites naturels protégés :

- L'ensemble formé par la **Croix Cohiniac**, les arbres qui l'entourent et ses abords immédiats représente un site classé le 22 mai 1943. Cette croix est située à l'angle de la rue de la Frotrrais et de la rue H. Samson.
- Le site inscrit du **versant est de la pointe de Lancieux** qui s'étend sur environ 14 hectares, depuis le 3 novembre 1943.

3.3 Patrimoine archéologique

7 sites sont recensés en tant que zones de protection au titre de l'archéologie sur le territoire de Lancieux. Ces sites représentent les différentes périodes de l'histoire (du paléolithique jusqu'au début du XXème siècle). On note la présence de vestiges de l'Age de Fer sur les promontoires rocheux des Briantais et des Buglais.



Carte du patrimoine- Atlas des patrimoines

4.1 Les milieux naturels inventoriés et protégés

Site Natura 2000

La commune est concernée par un site bénéficiant de protections réglementaires. Le périmètre du site Natura 2000 « **Baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard** » a été proposé au titre de la directive européenne «Habitat, Faune, Flore». L'arrêté préfectoral du 6 juin 2014 porte désignation du site Natura 2000 «Baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard» (ZSC) FR5300012. Ce site a une superficie de 5 149 hectares.

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

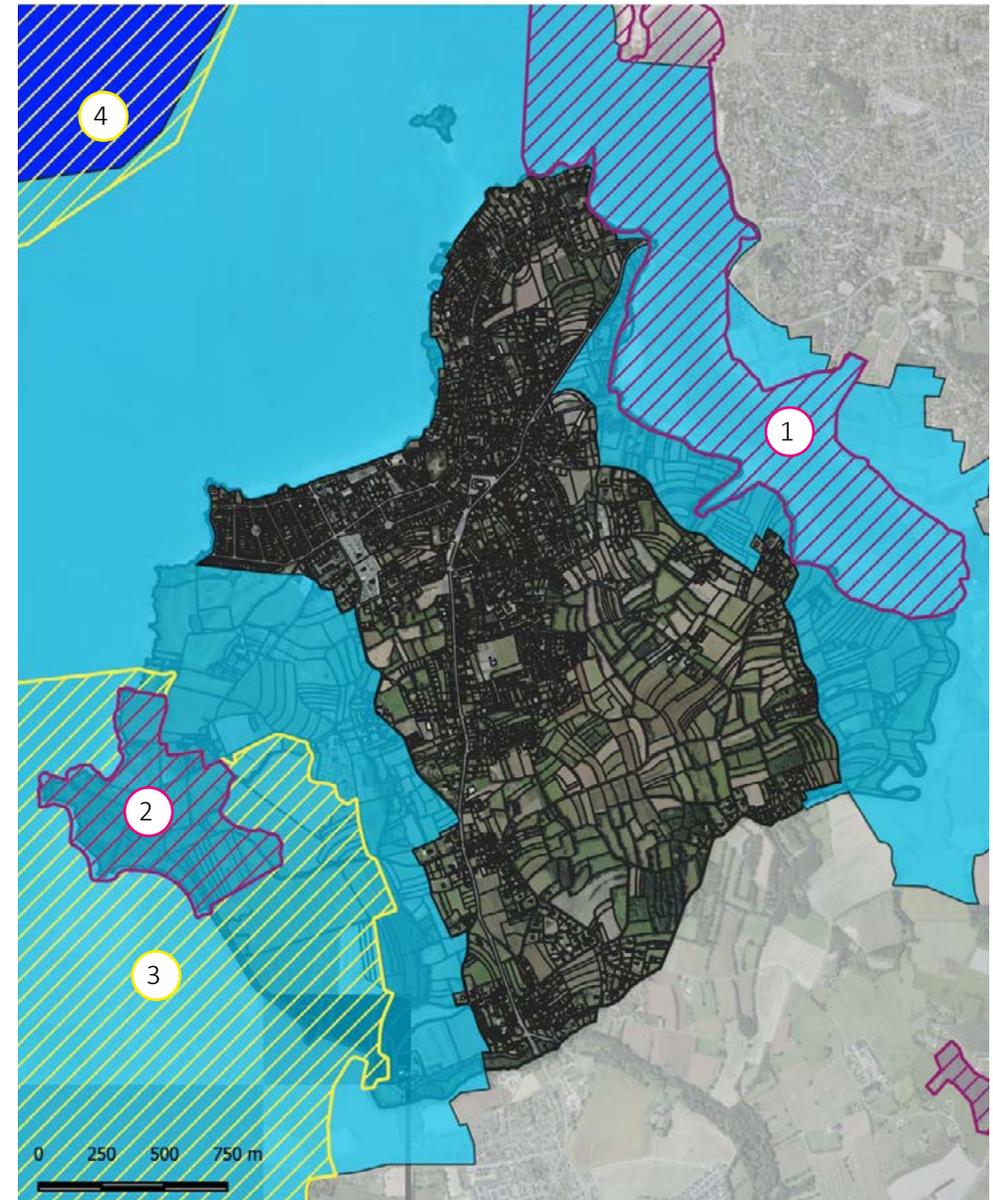
La commune de Lancieux fait partie du périmètre de 4 ZNIEFF :

- **La ZNIEFF de type I « Anse de Saint-Briac-sur-Mer » (530002406)** ①

La ZNIEFF de l'Anse de Saint-Briac-sur-Mer a été inventoriée en 1984 et s'étend sur une superficie de 151 hectares, comprise entre l'altitude de 0 et 18 mètres. Son périmètre s'étend de l'estuaire du Frémur depuis le moulin de Roche-Good jusqu'à la pointe du Rocher / pointe des Essarts en aval. Le site est protégé pour son intérêt botanique (diversité floristique élevée et présence d'espèce ou d'associations d'espèces ayant un bon indice de rareté).

- **La ZNIEFF de type I « Le Tertre Corlieu – Dune et marais des Briantais » (530002898)** ②

La ZNIEFF « Le Tertre Corlieu – Dune et marais des Briantais » a été inventoriée en 1983 et s'étend sur une superficie de 39 hectares, comprise entre l'altitude de 0 et 16 mètres. Cette ZNIEFF est répertoriée pour l'intérêt botanique liée à la diversité des milieux représentés sur la zone. On rencontre de nombreuses plantes calcicoles dont certaines sont particulièrement rares. L'intérêt est aussi zoologique.



- **La ZNIEFF de type II « Baie de Lancieux » (530006064)** ³

La ZNIEFF « Baie de Lancieux » s'étend sur une superficie de 548 hectares, comprise entre l'altitude de 0 et 16 mètres. Cette ZNIEFF s'étend du domaine maritime au sud du Tertre de Corlieu, englobe le site du Tertre Corlieu et la frange littorale des polders jusqu'en limite avec la commune de Ploubalay. Elle date de 1980 et est une zone d'intérêt botanique de niveau national.

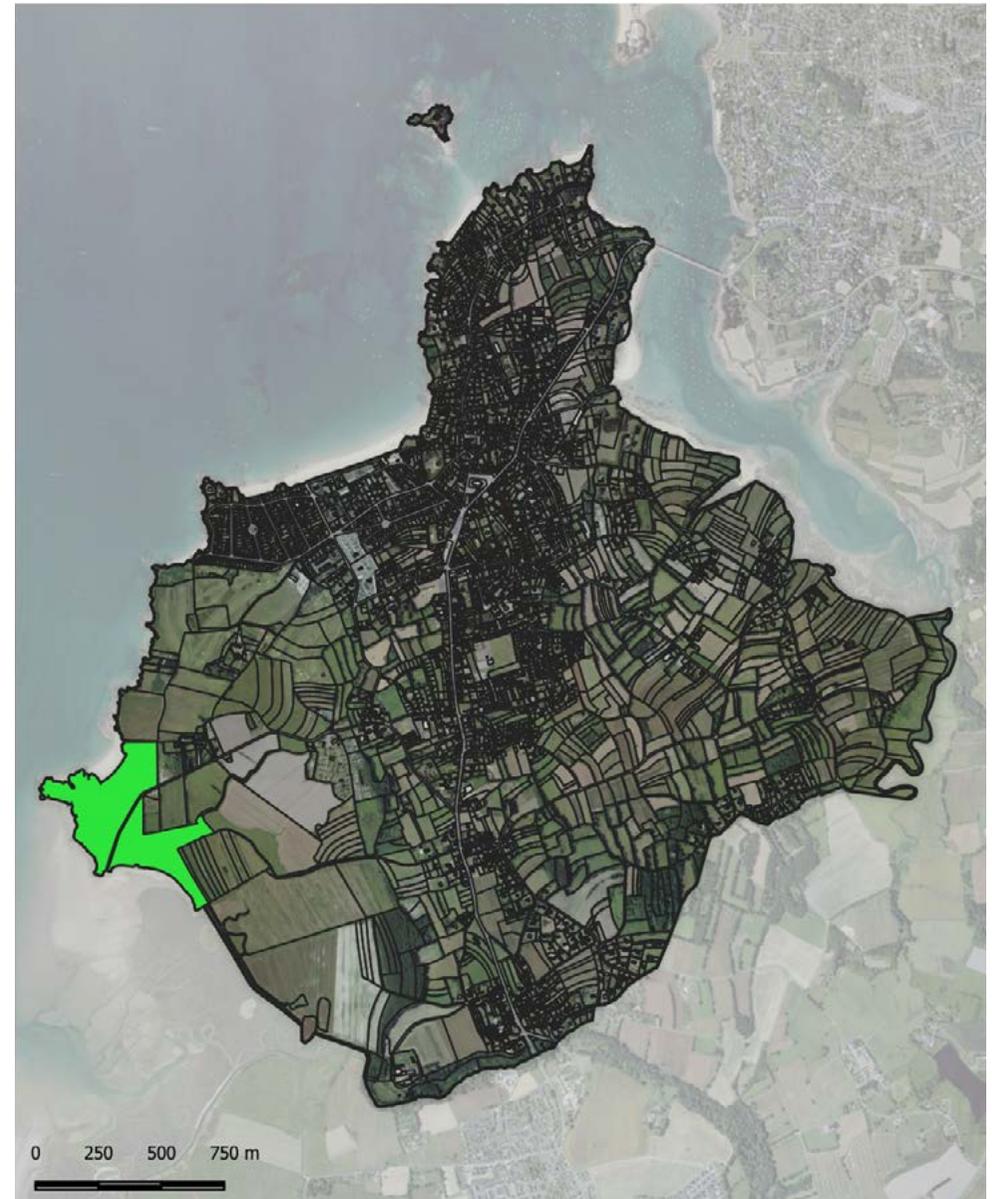
- **La ZNIEFF de type II « Archipel face à Saint-Jacut-de-la-Mer » (530015152)** ⁴

La ZNIEFF « Archipel face à Saint-Jacut-de-la-Mer » a été inventoriée en 1992 et s'étend sur une superficie de 1 648 hectares, comprise entre l'altitude de 0 et 30 mètres. Cette ZNIEFF est répertoriée pour son intérêt ornithologique (zone de grand intérêt pour la conservation des oiseaux sauvages).

Arrêté de protection de biotope

Un arrêté de biotope est présent sur le Tertre de Corlieu depuis l'arrêté préfectoral du 6 mars 1995. La superficie totale est de 16,3 hectares. C'est un site naturel riche d'une abondante flore et faune, comportant des espèces protégées. Il présente aussi un intérêt paysager important, avec la présence d'une diversité d'unités paysagères. La réglementation interdit toutes actions ou travaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu et à la survie des espèces végétales protégées (drainage, dépôts, épandage, destruction de végétaux, labour, circulation, stationnement).

Outre l'identification des sites remarquables et protégés des territoires, il semble nécessaire de comprendre leur fonctionnement et leur connectivité écologique. Ce réseau écologique constitue une infrastructure naturelle qui permet de lier et faciliter les échanges des sites naturels entre eux. Le réseau écologique distingue donc deux fonctions principales : la fonction écologique et la fonction spatiale et paysagère.



 Arrêté de protection biotope

4.2 La trame verte et bleue

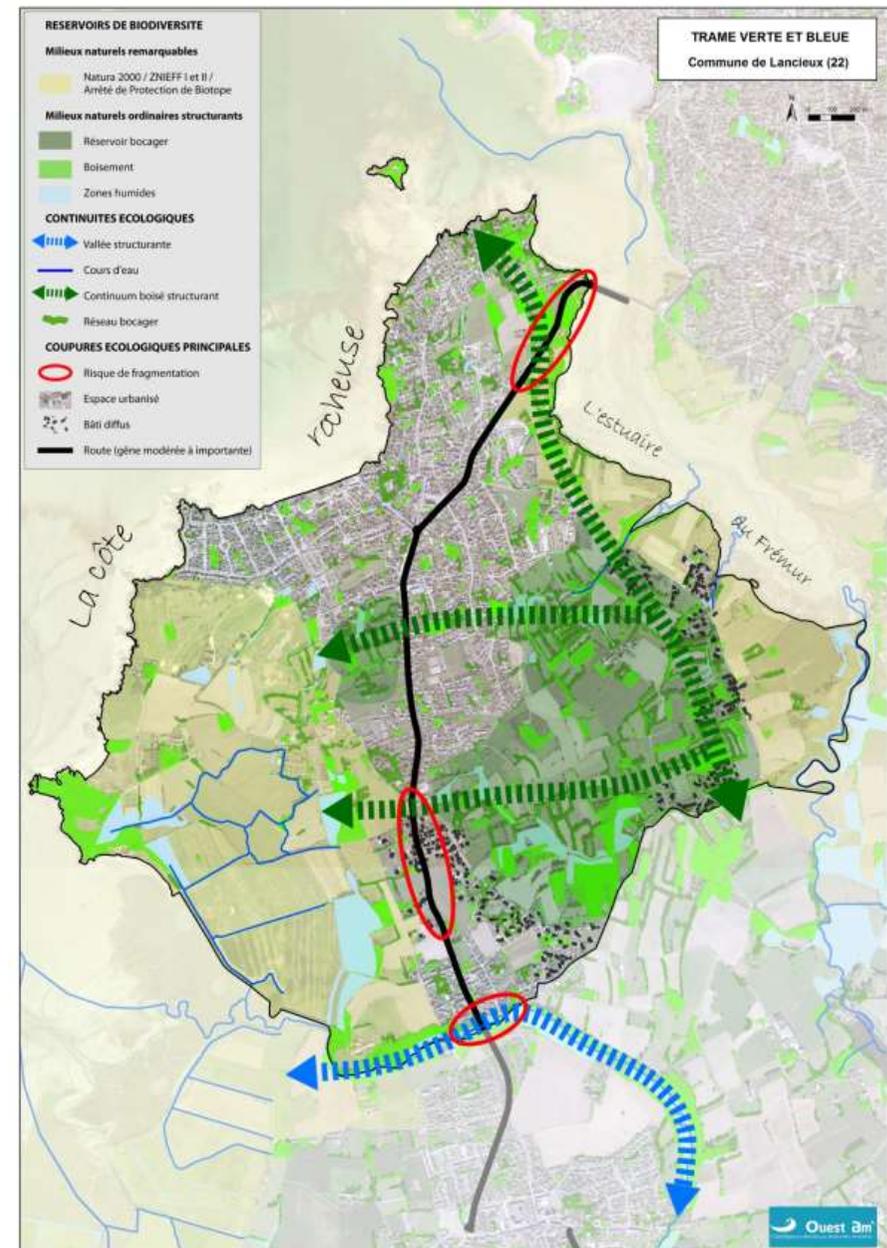
L'analyse des milieux naturels de la commune de Lancieux a montré différents espaces naturels remarquables tels que le secteur Natura 2000 « Baie de Lancieux, baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard » ainsi que 4 secteurs ZNIEFF de type I et II (Anse de Saint-Briac-sur-Mer, Le Tertre Corlieu – Dune et marais des Briantais, Baie de Lancieux et Archipel face à Saint-Jacut-de-la-Mer). Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les **boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces agricoles**.

La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des **cours d'eau, des zones humides et des espaces maritimes** présents sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les **fragmentations** du territoire. En effet, les principaux «éléments structurants», artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Dans le cas de la commune, la **route départementale 786** qui traverse le territoire du nord au sud constitue un élément de fragmentation.

Dans une moindre mesure, **l'espace urbanisé** génère également des coupures écologiques : cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le coeur de bourg.



Trame verte et bleue- Rapport de présentation du PLU de Lancieux (2019)

5.1 Principaux axes de circulation

La **RD786** traverse le territoire du nord au sud. Cet axe majeur permet aux habitants de Lancieux de rejoindre le bourg de Beaussais-sur-Mer au sud en quelques minutes et, au nord-est, la commune de Dinard en environ 15 minutes.

5.2 Les transports en commun

La commune de Lancieux est desservie par la **ligne 12** : Dinan / Lancieux / Saint-Jacut-de-la-Mer et la **ligne 14** : Saint-malo / Saint-Cast :

- **La ligne 12 Dinan / Lancieux / Saint-Jacut-de-la-Mer**

Sur cette ligne, 3 arrêts ont été mis en place sur la commune de Lancieux (La Mettrie, Le Moulin et l'Église) et chaque arrêt est desservi environ 3 fois par jour dans chaque sens de la ligne.

- **La ligne 14 Saint-malo / Saint-Cast**

Sur cette ligne, 3 arrêts ont été mis en place sur la commune de Lancieux (La Mettrie, Le Moulin, l'Office du Tourisme) et chaque arrêt est desservi environ 4 fois par jour dans chaque sens de la ligne. Avec ces deux lignes de bus, les habitants de Lancieux peuvent rejoindre la gare de Saint-Malo en environ 20 minutes et celle de Dinan en moins de 30 minutes. Une offre de Transport A la Demande (TAD) est aussi en place sur la Communauté de communes.

5.3 Les liaisons douces

Des aménagements en faveur du **développement des modes doux** ont été mis en oeuvre par la commune. La commune de Lancieux bénéficie en outre d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et littoraux. Le GR 34 longe la façade ouest de la côte de Lancieux. Au total, 30,07 kilomètres linéaires de liaisons douces ont été inventoriés sur Lancieux.



6.1 Alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau du Frémur. L'eau provient du barrage de la Ville Hatte à Pléven via le Château d'eau de Ploubalay. Le barrage est uniquement alimenté par les eaux de nappe et de pluies. Une usine de traitement sur le même site fonctionne pour la potabilisation de l'eau. Le suivi du réseau en affermage est assuré par la SAUR. Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune de Lancieux.

Dans le périmètre du SAGE, il y a 5 retenues destinées à la production d'eau potable. Elles représentent, suivant les années, entre 75 et 80 % des volumes prélevés pour l'AEP. Sur la période 2004-2010, les captages en eaux superficielles ont prélevé en moyenne 14,6 millions de m³/an. Près des 2/3 des prélèvements en eaux superficielles sont faits dans la retenue de Rophémel, soit environ 9 millions de m³/an. Cette eau est majoritairement exportée hors du territoire pour alimenter la ville de Rennes.

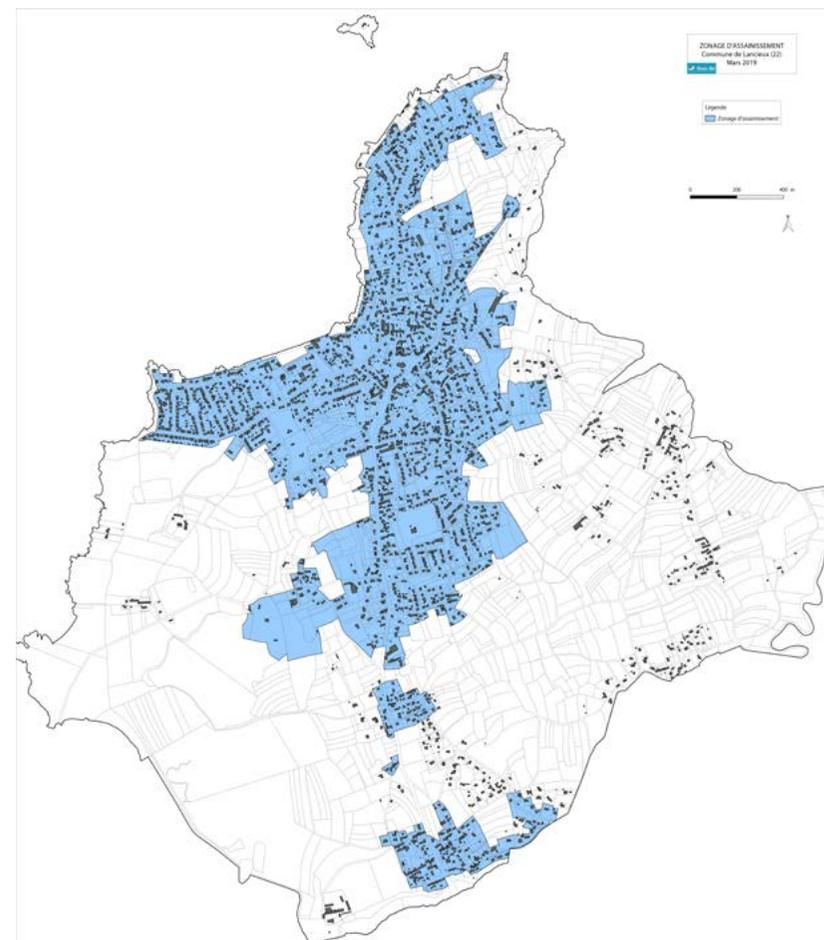
Sur le Frémur, la nouvelle usine de production d'eau potable à la retenue de Bois-Joli a été mise en service début avril 2012. Cette usine a une capacité nominale théorique de 4 millions de m³. Elle est située en amont de Lancieux.

6.2 Epuration des eaux usées

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les secteurs concernés sont le bourg dans sa totalité ainsi que La Mettrie et le Villeu. Le reste des constructions est géré par l'assainissement individuel. On note cependant que plusieurs constructions, situées dans le centre-bourg, rue de la Vigne, ne sont pas directement reliées à l'assainissement collectif et sont gérées en assainissement autonome en raison des contre-pentes et de l'enclavement.

Il n'y a pas de station d'épuration des eaux usées sur la commune de Lancieux. Les eaux usées sont traitées à la **station d'épuration de Beaussais-sur-Mer**. La commune de Lancieux a établi une convention avec la commune de Beaussais-sur-Mer qui précise le volume d'eaux usées qu'elle peut envoyer à la station (nouvelle station construite en 2017).

Les effluents collectés par les réseaux collectifs de la commune de Lancieux sont transférés par l'intermédiaire de plusieurs postes de refoulement vers la station d'épuration de Ploubalay.



7.1 Pollution des sols

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Les bases de données BASOL et BASIAS mettent à disposition les données relatives aux sols pollués ou potentiellement pollués.

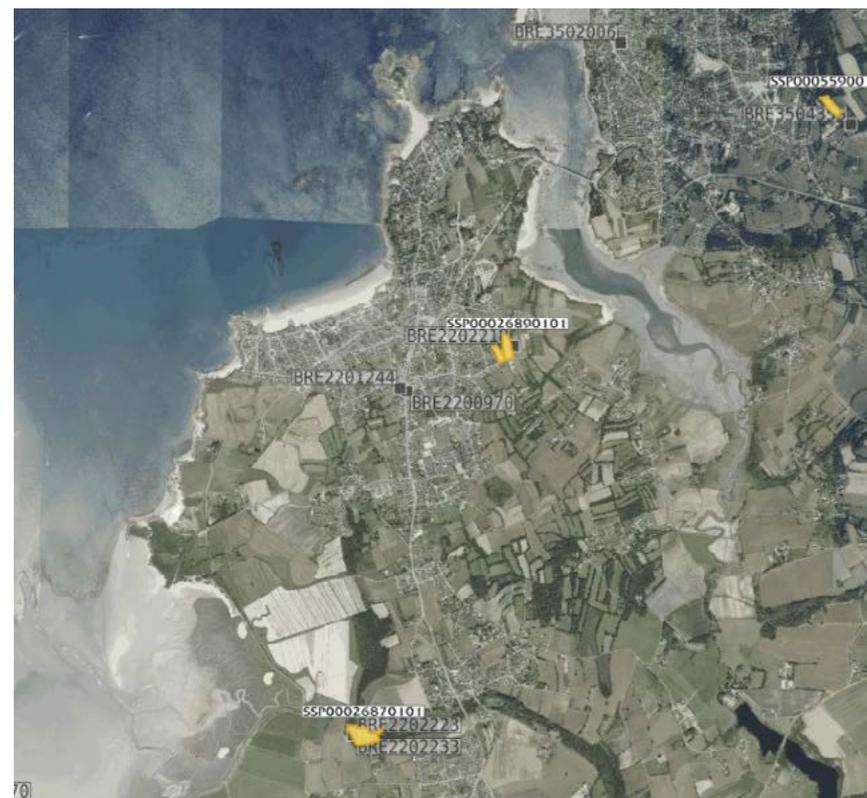
Selon l'inventaire BASIAS, **6 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal**. L'ancienne station-service est un vecteur potentiel de pollution des sols.

| N° identifiant | Raison sociale de l'entreprise | Adresse | Etat d'occupation du site |
|----------------|---|----------------------|---------------------------|
| BRE2200970 | ELIE, FOX Vve, DE WIT, garage | lieu-dit CHAPONNAIS | Activité terminée |
| BRE2200971 | POPOVIC Liliane, LETOQUEUX Emile, LOUTRE Henri, station service | 14 Route nationale | En Activité |
| BRE2201244 | JOSELIN Louis, garage | lieu-dit CHAMPONNAIS | Activité terminée |
| BRE2202218 | COMMUNE DE LANCIEUX | lieu-dit TOUCHE | Activité terminée |
| BRE2202223 | COMMUNE DE LANCIEUX | lieu-dit ROCHE | Activité terminée |
| BRE2202233 | COMMUNE DE LANCIEUX | lieu-dit ROCHE | Activité terminée |

Deux secteurs d'information sur les sols (SIS) ont été recensés. Il s'agit de

terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

| Nom du site | Commune principale | Adresse du site |
|--------------------------------|--------------------|-----------------|
| Ancienne décharge de la Roche | 22770 LANCIEUX | La Roche |
| Ancienne décharge de la Touche | 22770 LANCIEUX | La Touche |



Extrait cartographie des sites basias- <https://infoterre.brgm.fr/>

7.2 La qualité de l'air

La station de mesure d'Air Breizh la plus proche est celle de Saint-Brieuc. Son éloignement par rapport à la commune et la différence de cadre ne permettent pas d'extrapoler les mesures observées sur le territoire.

Lancieux se situe dans un environnement rural et littoral. Aucune source locale n'est susceptible d'entraîner une pollution de l'air à l'échelle de la commune.

7.3 Contexte sonore

A l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concernent la circulation routière, en premier lieu au niveau des voies départementales et notamment la RD786.

Le Préfet du département a recensé puis classé les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La RD786 traversant la commune de Lancieux est classée en **catégorie 4**, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à **30 mètres de part et d'autre de la voie**.

Classement sonore

- Catégorie 1- 300m
- Catégorie 2- 250m
- Catégorie 3- 100m
- Catégorie 4- 30m
- Catégorie 5- 10 m



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

8.1 Le potentiel énergétique du territoire

Potentiel éolien

D'après le Schéma Régional Eolien (SRE), arrêté par le Préfet de Région le 28 septembre 2012, la partie Ouest de la commune de Lancieux est située en zone favorable au développement de l'éolien mais la partie est du territoire est localisée hors zone favorable. **Annulé en Conseil d'Etat le 26 juin 2018.**

La Biomasse

Le territoire communal présente des potentialités en biomasse liées à son activité agricole (résidus de cultures et effluents agricoles) et à la valorisation de ses boisements et de son bocage.

La ressource bois-énergie

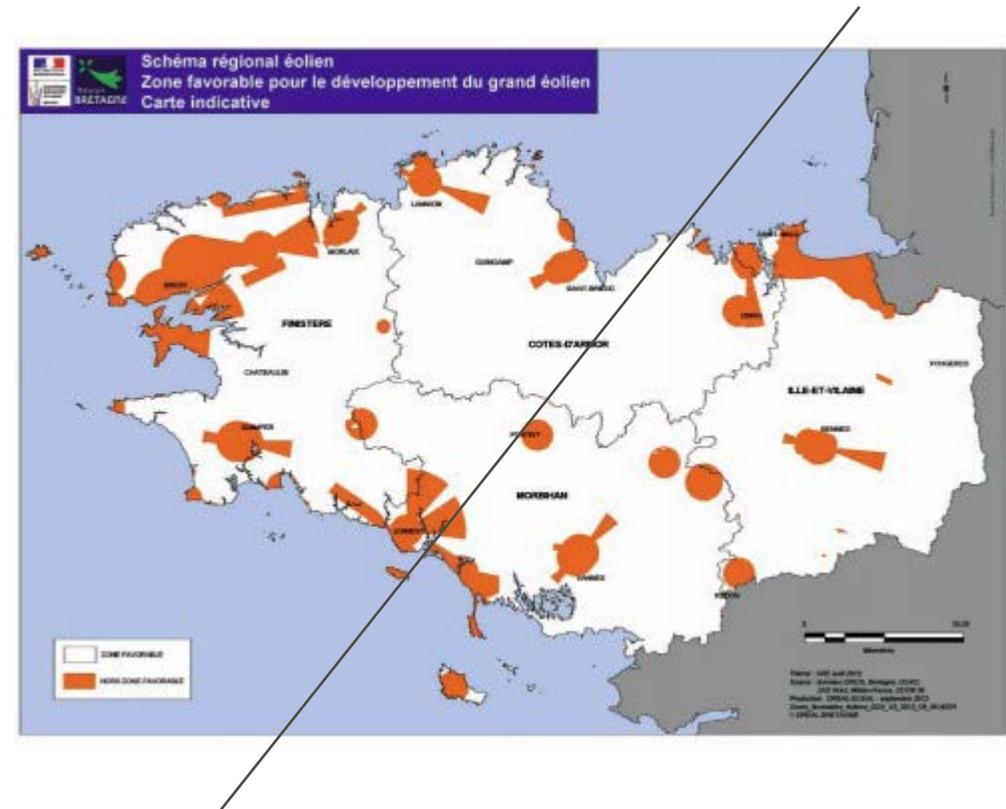
En Bretagne, la filière Bois Énergie constitue la première source d'énergies renouvelables produite en 2010 dans la plupart des territoires bretons.

Le territoire communal présente quelques espaces de boisements et un linéaire de haies relativement dense, notamment dans la partie est du territoire. Lancieux présente à ce titre un potentiel énergétique non négligeable.

Le potentiel solaire

L'implantation de photovoltaïque n'est pas envisageable dans les sites à enjeux majeurs (zones Natura 2000, abords des monuments historiques, espaces boisés), ni au sol.

De fait, une partie importante du territoire de Lancieux n'est pas favorable au photovoltaïque : Site Natura 2000 « Baie de Lancieux, baie de l'Argenton, archipel de Saint-Malo et Dinard » dont l'emprise s'étend sur la frange est de la commune ainsi que toute la partie sud-ouest du territoire.



Le Préfet des Côtes d'Armor a élaboré en 2015, le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM). Il y consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques majeurs au niveau de son département, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

9.1 Les risques naturels

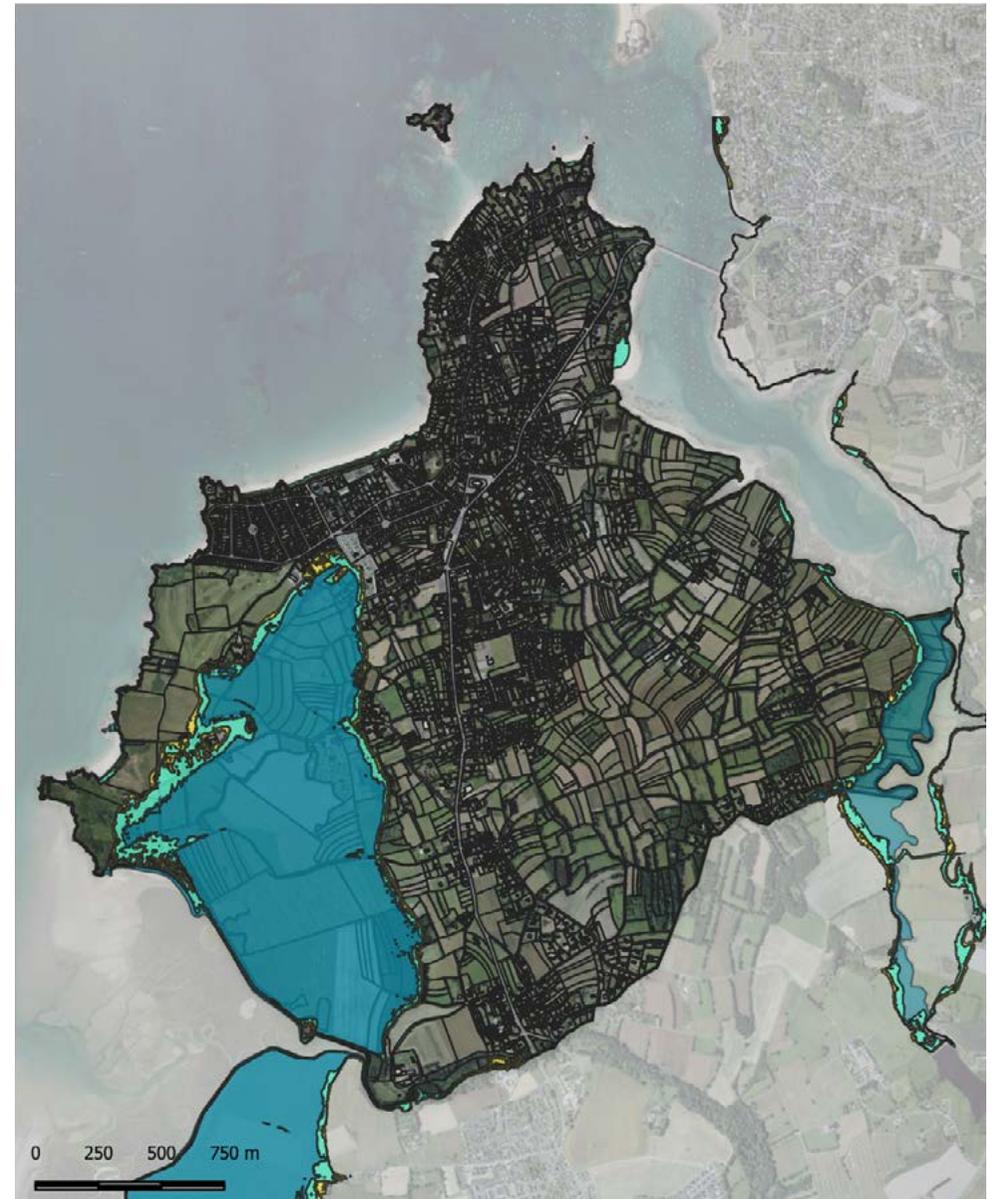
Le risque de submersion marine

Dans les estuaires et zones littorales, la conjonction d'une crue (pour les estuaires), de vents violents, d'une surcote liée à une tempête, associés à un fort coefficient de marée et à un phénomène de vagues peut engendrer une submersion marine, parfois aggravée par la destruction ou la fragilisation de barrières naturelles ou d'ouvrages de protection.

D'après la base de données des arrêtés catastrophes naturelles GASPARD du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 36 communes ont été recensées par l'aléa submersion marine, notamment la commune de Lancieux.

Aléa submersion marine

-  Aléa fort - Hauteur d'eau > 1m (pour le niveau marin de référence)
-  Aléa moyen - 0m < Hauteur d'eau < 1m (pour le niveau marin de référence)
-  Aléa lié au changement climatique- Hauteur d'eau entre 0 et 0,40m au dessus du NMR



Atlas des zones inondables - submersion marine (Géorisques)

Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou humaine. Les volumes en jeu sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Les enjeux peuvent être des personnes, des biens, des activités, des moyens, du patrimoine bâti ou naturel... susceptibles d'être affectés par un mouvement de terrain et de subir des préjudices ou des dommages.

Le département peut être concerné par plusieurs types de mouvement de terrain :

- Le retrait gonflement des argiles
- Les glissements de terrain
- Les effondrements de cavités souterraines (hors risques miniers)
- Les écroulements et chutes de blocs

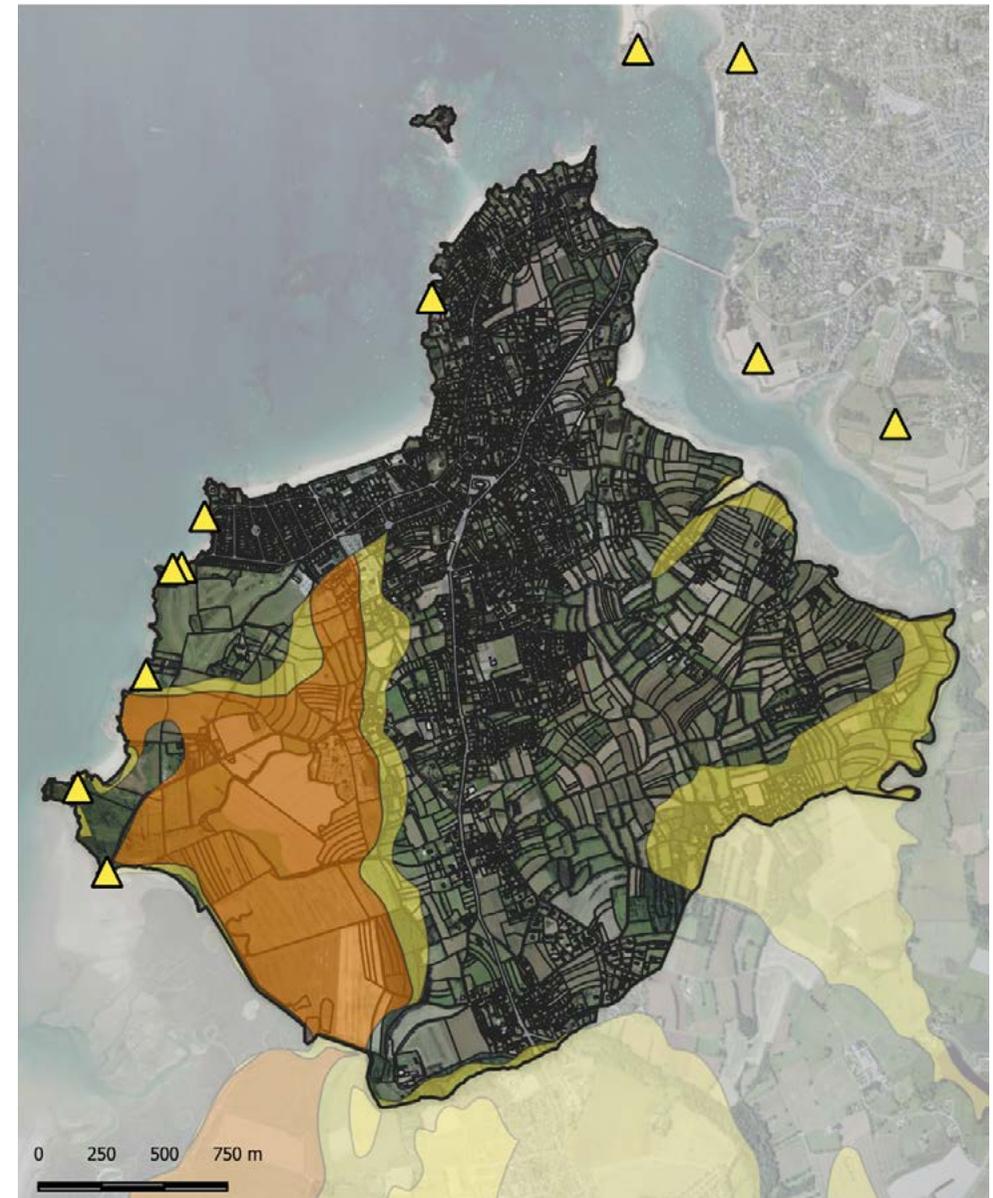
En ce qui concerne la commune de Lancieux, le DDRM recense entre 5 et 9 cavités souterraines sur le territoire communal et l'aléa « retrait gonflement des argiles » est de niveau moyen sur une partie du territoire.

Retrait gonflement des argiles

-  Aléa faible
-  Aléa moyen

Cavités souterraines

-  Cavités souterraines naturelles



Aléa retrait-gonflement des argiles (Géorisques)

9. LES RISQUES MAJEURS

Le risque sismique

Le risque sismique est un risque naturel majeur, au sens où les effets d'un tel événement peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. L'ensemble de la région Bretagne est classée en zone **d'aléa de niveau 2**, soit en zone d'aléa faible. Ce classement a été arrêté par décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

9.2 Les risques technologiques

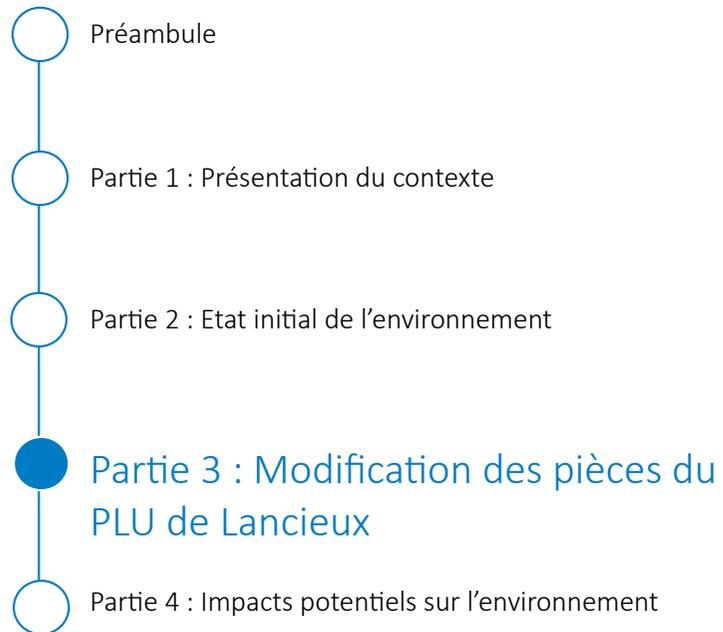
Le risque rupture de digue

Une digue est un remblai longitudinal, naturel ou artificiel dont la fonction principale est d'empêcher la submersion des basses terres qui la longe par les eaux d'un lac, d'une rivière ou de la mer.

Le DDRM des Côtes d'Armor recense l'ensemble de ce type d'ouvrage sur le département. **Un ouvrage est identifié sur la commune de Lancieux et classé en catégorie C : La digue de la Roche.** Sur l'ensemble du département, 22 communes littorales sont concernées par le risque rupture de digue, dont la commune de Lancieux.

Les enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Lancieux sont :

- **La protection des espaces naturels remarquables de la commune**
- **La préservation des berges de l'estuaire du Frémur et du Floubalay ainsi que le réseau hydrographique secondaire, les zones humides et le bocage**
- **La gestion qualitative de la ressource en eau à travers les modalités de traitement des eaux pluviales et des eaux usées, notamment en saisissant l'opportunité d'opérations de renouvellement urbain**
- **Favoriser la nature dans le tissu urbain pour son rôle de tamponnement des eaux pluviales et de continuité de la trame verte et bleue**
- **Agglomérer l'urbanisation autour du bourg et assurer le traitement paysager qualitatif des lisières urbaines comme continuité de la trame verte et bleue et support d'intégration paysagère**
- **La préservation des cônes de vue vers la mer, la baie de Lancieux, l'estuaire du Fremur le Tertre de la Roche**
- **La consolidation et la mise en valeur du maillage des circulations douces pour limiter le recours à la voiture**
- **Révéler et préserver le patrimoine historique emblématique, les bâtisses remarquables**
- **Prendre en compte les risques majeurs**



Partie 3 : Modification des pièces du PLU de Lancieux

1. LA NOUVELLE ORIENTATION DU SCOT

Les élus délégués au Comité de pays du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du pays de Saint-Malo ont approuvé le projet de révision du SCoT le 8 décembre 2017. Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo est exécutoire depuis le 28 mars 2018.

La modification simplifiée n°1 du SCoT a été approuvée le 6 mars 2020. Elle a pour objectif d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018. Cette nouvelle loi a en effet modifié les règles d'urbanisme particulières au littoral ainsi que le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre.

En particulier, désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation ». Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous de nombreuses conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 précise déjà les principales notions de la loi Littoral préexistante à la loi ELAN, à savoir :

- critères d'identification et localisation des agglomérations et villages ;
- coupures d'urbanisation ;
- extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage,
- inconstructibilité dans la bande des 100 mètres
- espaces littoraux remarquables

L'identification et la localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages prévus à l'articles L.121-8 du code de l'urbanisme ont donc été ajoutée au DOO.

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

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

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.»

Article L121-8 du code de l'urbanisme.

Une orientation spécifique a ainsi été ajoutée au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT : **«Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés»**.

1. LA NOUVELLE ORIENTATION DU SCOT

Extrait du DOO du SCoT du Pays de Saint Malo pages 61 et 62

Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Les possibilités de construire au sein de ces espaces doivent tenir compte de la typologie bâtie existante et des enjeux existants, notamment au plan agricole et environnemental.

Objectif 112bis : Les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, sont déterminés ci-après.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- d'une **densité de l'urbanisation**, pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village ;
- d'une **continuité de l'urbanisation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-delà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité;
- d'une **structuration par des voies de circulation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales. Au regard des structurations historiques observées sur le territoire du Marais de Dol et du Clos-Poulet, le fait d'avoir une

ruie, rectiligne ou non, adossée de part et d'autre par la présence de bâtiments anciens est un caractère suffisant pour justifier de la bonne présence du critère de structuration par les voies de circulation ;

- de **réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**. *La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère.*

Un critère additionnel peut venir conforter l'identification des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages :

- La **présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif**. *La notion de « lieu collectif » est à regarder à hauteur des fonctions sociales actuelles des secteurs mais aussi à hauteur des fonctions sociales passées notamment à travers la présence de patrimoine, bâti ou non, attestant de ces fonctions. A ce titre, les marqueurs de pratiques coutumières et d'usages, à l'image des lavoirs, mais aussi de pratiques agricoles communes comme l'aménagement d'abreuvoirs notamment, est à regarder à l'égal des usages religieux ou culturels*

Objectif 112ter : La localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages est définie ci-après.

38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage.

Pour Lancieux, 2 secteurs ont été identifiés aux lieux-dits Lande Bodard et l'Anerie.

Objectif 112quater : Les secteurs déjà urbanisés sont délimités à l'échelle des documents locaux d'urbanisme. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local **délimitent les secteurs déjà urbanisés** autres que

1. LA NOUVELLE ORIENTATION DU SCOT

les agglomérations et villages en s'appuyant sur les critères qui ont conduit à les identifier dans le SCoT et en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant. La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, selon les partis d'aménagement souhaités et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, une traduction réglementaire adaptée.

Dans le cas où le document d'urbanisme local permet la réalisation de nouvelles constructions au sein de ces secteurs, celles-ci seront conditionnées au respect de la réglementation en vigueur : « des constructions et installations peuvent y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Elles veillent également à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants.

Il est rappelé au porteur de projet que « l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

2. LES DEUX POTENTIELS SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS DE LANCIEUX

Le SCoT a identifié l'**ANERIE** et **LANDE BODARD**. Ces 2 secteurs sont situés au sud du territoire de Lancieux qui a connu une forte urbanisation linéaire depuis une cinquantaine d'années.

Les secteurs ont été analysés par rapport aux critères précisés par le SCoT :

- **densité de l'urbanisation**
- **continuité de l'urbanisation**
- **structuration par des voies de circulation**
- **réseaux d'accès aux services publics** de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.
- **présence d'un équipement** ou d'un lieu de vie collectif.



Tableau d'analyse extrait de la notice de présentation de la modification simplifiée du SCoT du Pays de Saint Malo ▼

| Commune | Lieu-dit | Données pour évaluer les critères « socle » de la loi | | | | Compléments d'information |
|----------|--------------|---|---------------------------------|--------------------|---------------|--|
| | | Densité (emprise au sol) | Constructions +20m ² | Continuité | Structuration | |
| Lancieux | L'Anerie | 11,7 % | 44 | Faiblement affirmé | Oui | Volume de constructions important Organisation ancienne |
| Lancieux | Lande Bodard | 11,7 % | 88 | Oui | Oui | Assainissement collectif en partie |

2. LES DEUX POTENTIELS SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS DE LANCIEUX

35

■ L'ANERIE

Le SCoT a exprimé une orientation spécifique pour l'Anerie :

Objectif 112quinquies :

«Pour L'Anerie à Lancieux

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la protection du cours d'eau donnant sur le Frémur et situé au sud du secteur.»

L'ANERIE correspond à un **vieux écart de 5 constructions** qui s'est développé ces dernières années de façon linéaire sur environ 500 mètres le long de **la rue du Doué**. Une **quarantaine d'habitations** a ainsi été construite avec des caractéristiques (hauteurs, volumétrie, implantations) très différentes des constructions identifiées en 1950. De nombreuses constructions sont distantes les unes des autres de plus de 30 mètres. Un risque de retrait gonflement des argiles est identifié sur le site.

La commune de Lancieux ne souhaite pas identifier l'Anerie en Secteur Déjà Urbanisé dans son PLU pour 2 raisons :

- La volonté d'un développement urbain maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante qui s'est développée le long de la RD 786, au fil des ans, tout en conservant la coupure d'urbanisation. L'Anerie est excentrée de cet axe.

- «Assurer une gestion qualitative de la ressource en eau à travers les modalités de traitement des eaux pluviales et des eaux usées...». L'Anerie étant difficilement raccordable au réseau d'assainissement dans les années à venir. L'ajout de nouvelles constructions dans ce secteur est contraire à l'orientation du PADD.



▲ L'Anerie de 1950 à aujourd'hui, évolution des constructions



▲ Exemples de constructions de l'Anerie

2. LES DEUX POTENTIELS SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS DE LANCIEUX

36

■ LA LANDE BODARD

La Lande Bodard correspond à un **vieux hameau d'une dizaine de constructions**, dont de longues longères, localisé à l'Est de la D786. Elles se sont essentiellement implantées **le long de rue de Bodard** et quelques unes le **long du chemin de Villeneuve**. Depuis une cinquantaine d'années, une dizaine d'habitations est venue densifier le hameau entre les constructions existantes (avant 1950). Puis une cinquantaine de nouvelles constructions se sont bâties vers le Sud le long de la rue des Noës rendant les limites de ce hameau au Sud difficiles à lire.

Les nouvelles habitations ont des caractéristiques (hauteurs, volumétrie, implantations) très différentes des constructions identifiées en 1950. Au sein de la rue de Bodard et du chemin de Villeneuve nous pouvons constater une certaine continuité, les constructions sont distantes de moins de 30 mètres. Cette continuité s'étirole en descendant vers le Sud le long de la rue des Noës.

Le SCoT, lors de son analyse de la Lande Bodard, a identifié **88 constructions** de plus de 20 m², ce qui englobent les constructions implantées jusqu'à la rue de la Croix Chemin. Cette enveloppe de constructions était constructible (Uh) dans l'ancien PLU.

Ce secteur étant à **proximité immédiate de l'enveloppe urbaine existante (bourg, La Mettrie) qui s'est développée le long de la RD 786**, la commune de Lancieux souhaite donc identifier la Lande Bodard en Secteur Déjà Urbanisé au sein de son PLU en :

- définissant un secteur en dehors des Espaces Proches du Rivage,
- offrant une possibilité de densification limitée dans le respect des milieux environnants : maintien de la coupure d'urbanisation, favoriser la nature dans le tissu urbain...
- prenant en compte l'avis des Personnes Publiques Associées



La Lande Bodard de 1950 à aujourd'hui, évolution des constructions



Constructions anciennes au carrefour de la D786 et la rue de Bodard



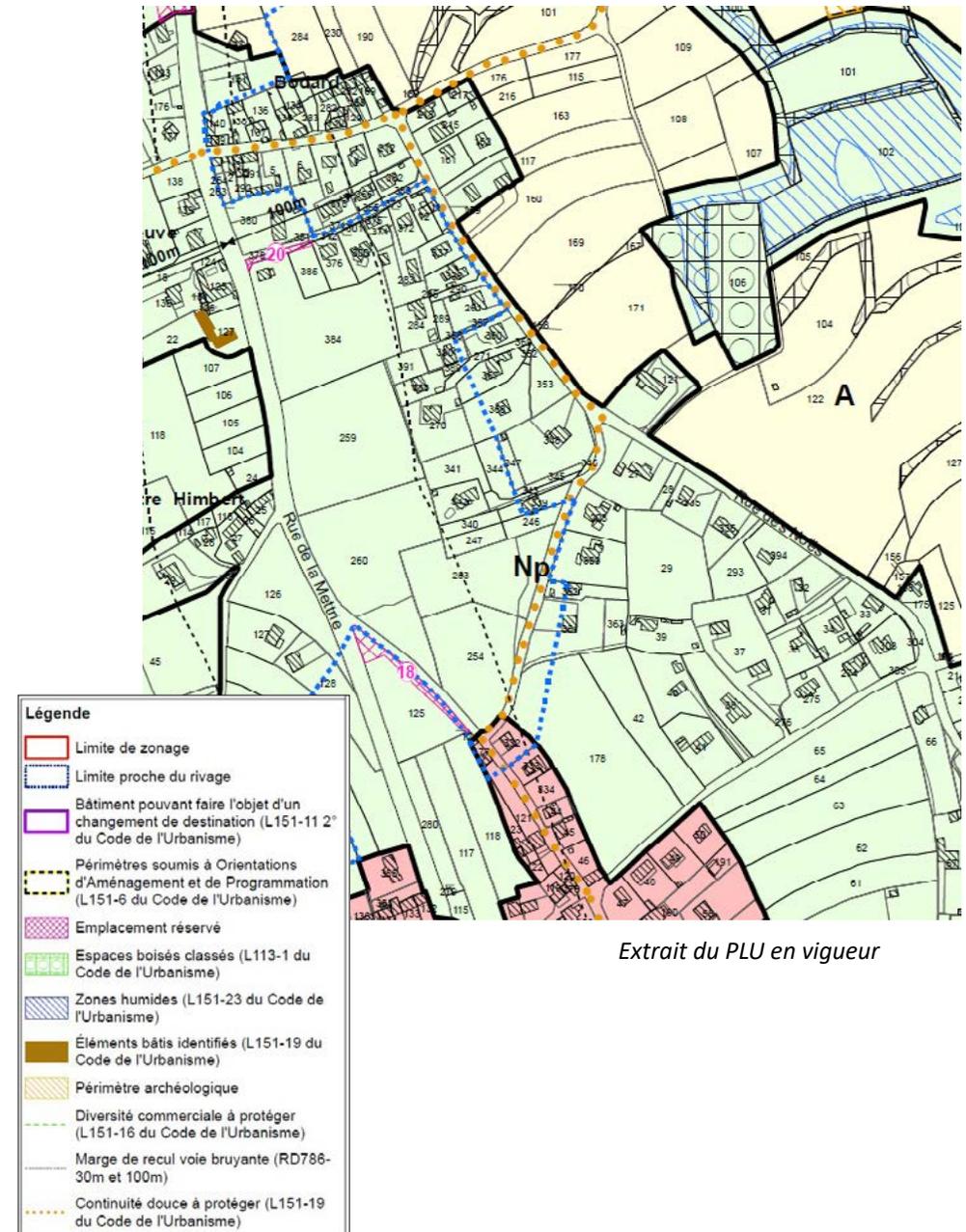
Constructions plus récentes implantées au sud de la rue de Bodard

3. LA LANDE BODARD PAR RAPPORT AU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

37

Dans le PLU en vigueur, la Lande Bodard est en secteur Np, un secteur naturel «classique». Des liaisons douces sont à protéger. L'emplacement réservé n°20 est prévu pour l'élargissement du chemin de Villeneuve.

En ce qui concerne la loi Littoral, le secteur est situé au delà de la bande littorale de 100 mètres. Il est traversé par la limite des espaces proches du rivage.



4. MODIFICATION DE LA LIMITE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

38

Le nouvel objectif 112quinquies du DOO est le suivant :

«Les sensibilités paysagères et environnementales de certains secteurs nécessitent une attention spécifique, à l'échelle des documents d'urbanisme locaux, de manière à faciliter la cohérence d'implantation, d'intégration et de traitement des éventuelles constructions autorisées. Aussi 11 secteurs font l'objet d'objectifs adaptés dont «La Lande Bodard à Lancieux.»

Pour La Lande Bodard à Lancieux

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.»

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 19 décembre 1997 avait défini la limite des Espaces Proches du Rivage conformément à la proposition de **délimitation transmise par le Préfet au maire de Lancieux le 31 mars 1995.**

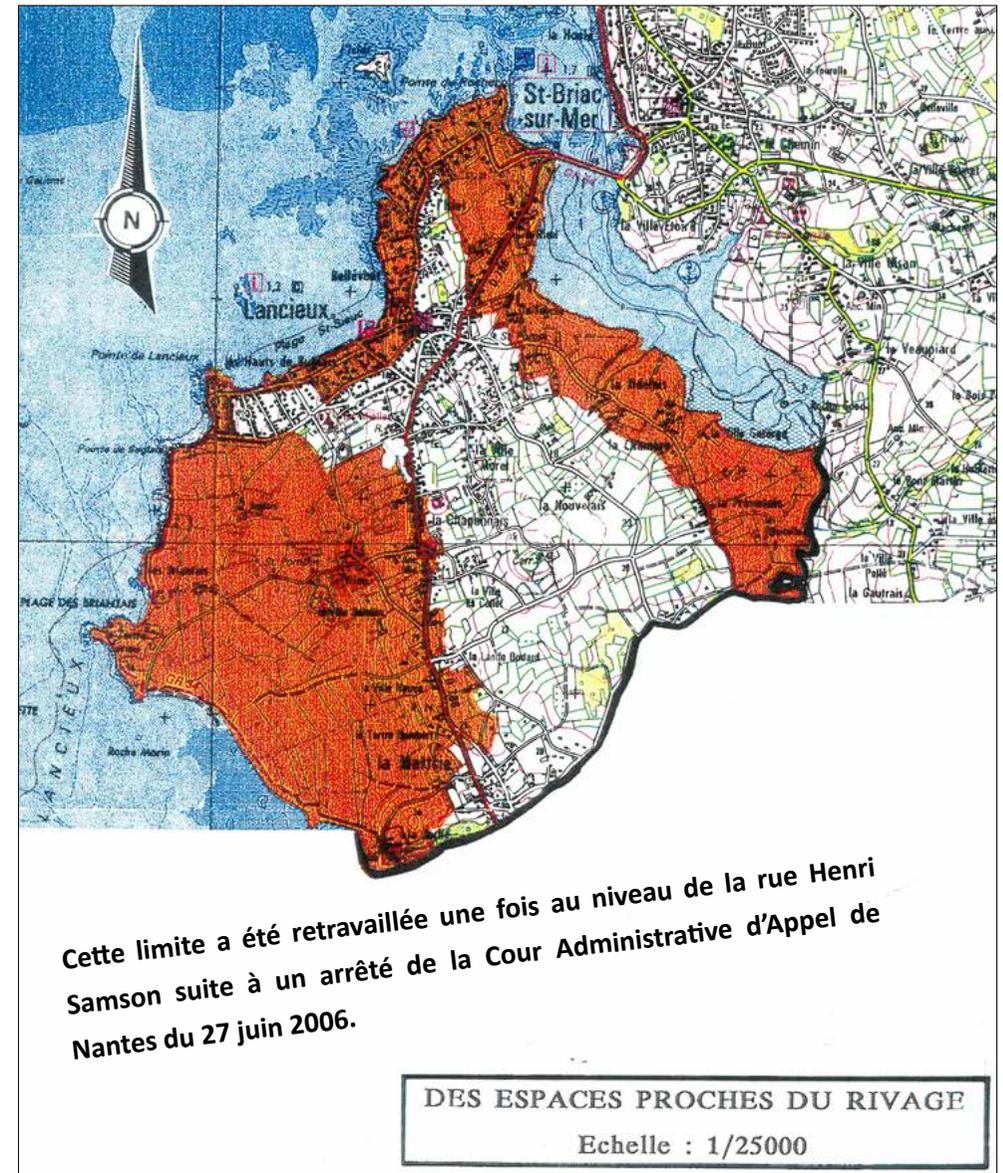
Les secteurs ci-après ont été sélectionnés :

- la **partie Sud-Ouest de la commune** (comprise entre le littoral, la Roche au Sud, la Buglais au Nord et la RD) et qui s'étend sur plus d'un kilomètre de profondeur (peu de relief et paysage ouvert)
- la **frange littorale de la partie Nord-Ouest** : sur une faible profondeur (de 10 à 150 m), le relief et l'urbanisation dans cette partie de la commune limitant les vues.
- la **partie Est du secteur de l'Herme est celle bordant l'estuaire du Frémur**, sur une profondeur variant de 150 à 500 m.

La délimitation a pris en compte :

- l'existence de **milieux spécifiquement littoraux** (dunes, polders, falaises, marais)
- le **relief**
- les **éléments de rupture du paysage**
- la **distance par rapport à la mer**
- la **vue sur mer et depuis le rivage.**

Limite définie par le Préfet en mars 1995

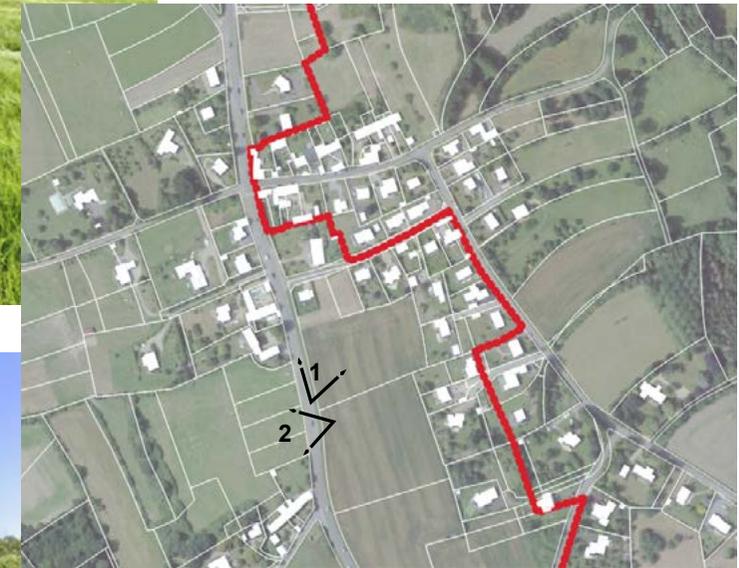


4. MODIFICATION DE LA LIMITE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

39



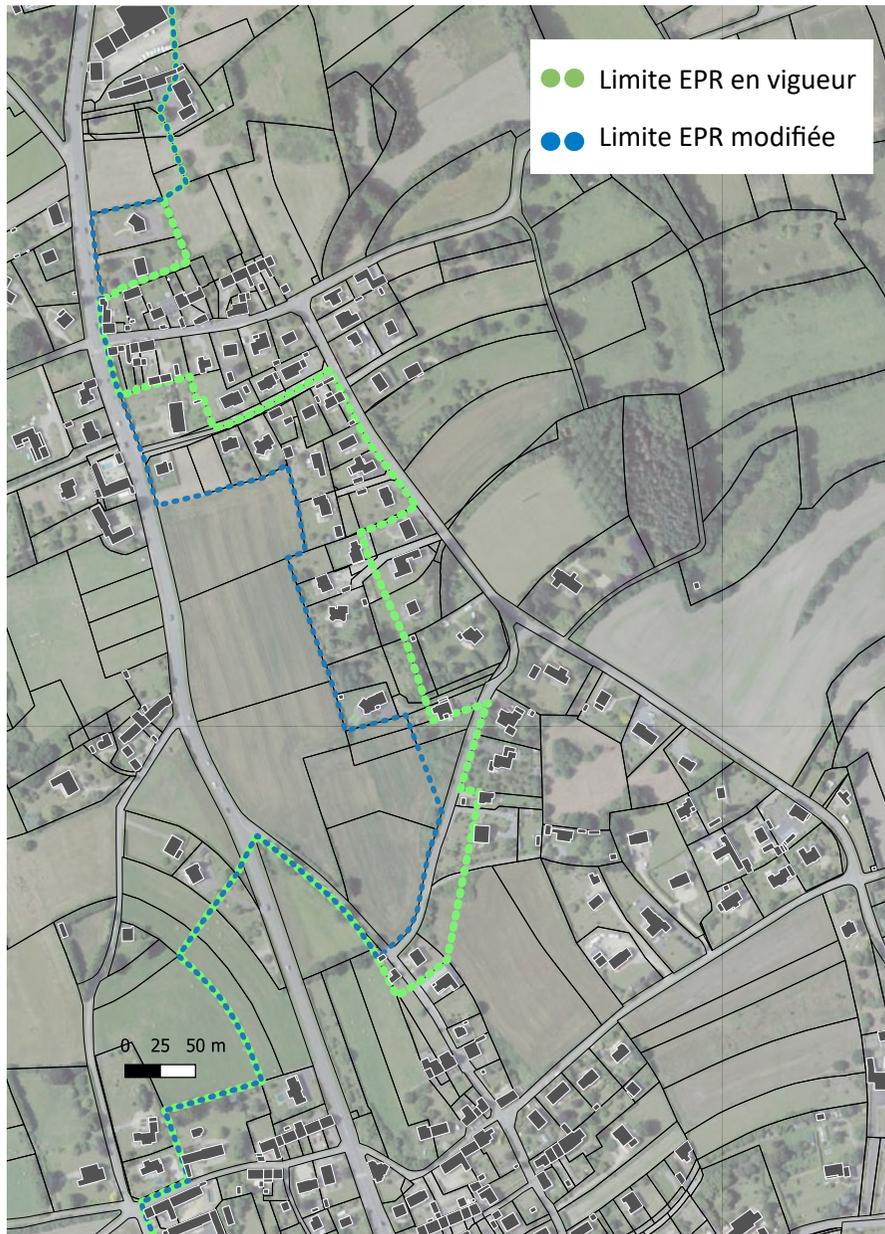
Planche photos de la Lande Bodard

Extrait de la photo aérienne avec limite des
Espaces Proches du Rivage en vigueur

4. MODIFICATION DE LA LIMITE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

40

Les Espaces Proches du Rivage

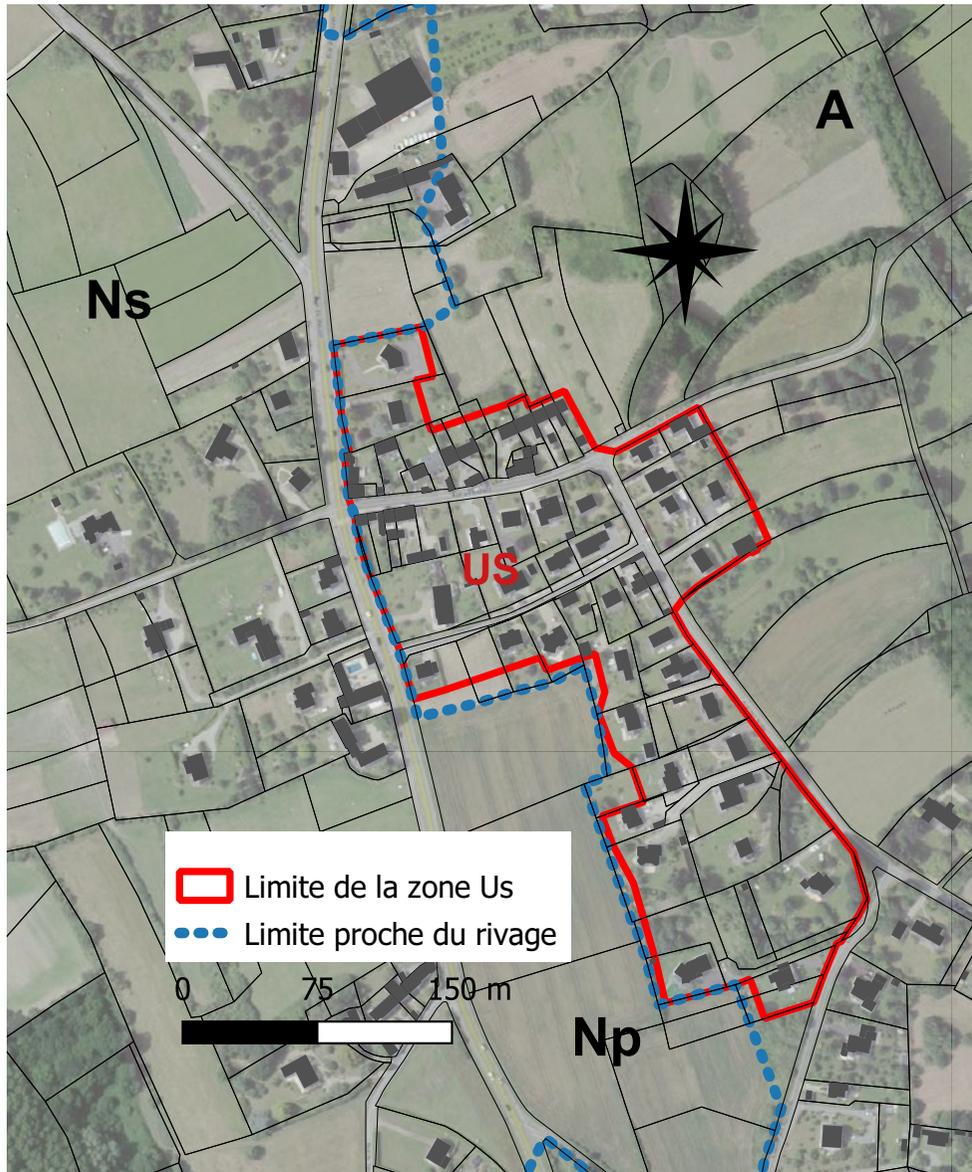


La limite des Espaces Proches du Rivage traverse le secteur bâti de la Lande Bodard. Cette limite est aujourd'hui difficilement compréhensible. Dans le respect de l'objectif 112quinquies du DOO du SCoT, une nouvelle délimitation est donc proposée en se basant sur :

- les limites végétales qui cadrent les parcelles bâties
- les bosquets et haies présents au sud le long du chemin des Rochettes
- les lignes de faitage des constructions très homogènes.
- les parcelles cultivées

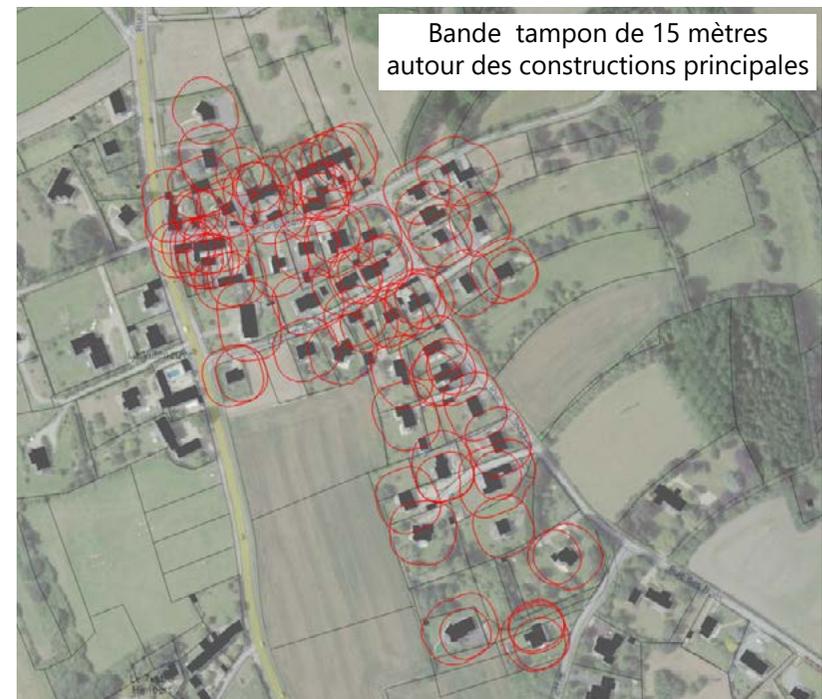
Ainsi les covisibilités avec la baie ne sont pas impactées.

La nouvelle zone Us



Dans le respect de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme et de l'objectif 112quater du SCoT, une nouvelle zone urbaine, dénommée Us, a été créée. La limite de cette zone urbaine, a été définie de la façon suivante :

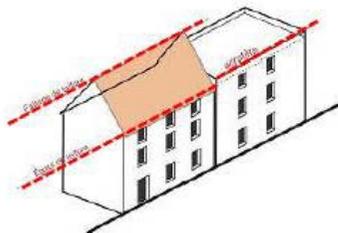
- en dehors des Espaces Proches du Rivage
- en limitant la possibilité de construction seulement en densification, en définissant une bande tampon de 15 mètres autour des constructions principales
- en s'appuyant sur les parcelles bâties et la trame verte.
- en s'appuyant sur les axes de circulation : rue des Noës et la rue des Rochettes.
- en prenant en compte l'artificialisation des sols
- en tenant compte de l'avis formulé par les Personnes Publiques Associées.



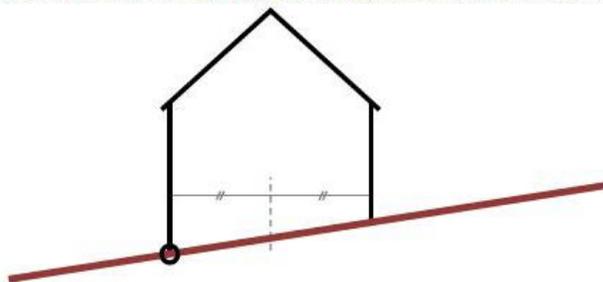
Définitions du règlement du PLU en vigueur

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtiage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE :** constitué par le sol existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain. Il s'agit du point le plus bas de la construction.



EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme) à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol comprend également les surfaces non closes en Rez-de-chaussée qui présentent une surélévation supérieure à 60 cm par rapport à la cote du terrain naturel.

Ce règlement graphique est accompagné :

- d'un **règlement littéral** spécifique évitant la construction d'habitation en extension. Ce règlement s'appuie sur le règlement de la zone U du PLU dans le respect de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Ce règlement prend en compte quelques évolutions liées à la modification du PLU menée en parallèle. **La seule destination autorisée pour les nouvelles constructions est l'habitation. L'emprise au sol est limitée à 0,5.**

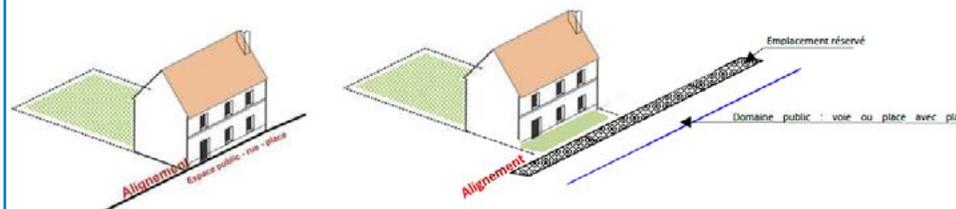
La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9 m au point le plus haut.**

Une **implantation des constructions à 5 mètres de l'alignement** est imposée afin d'éviter toute extension vers les espaces naturels ou agricoles.

- d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant la densité des futures constructions.** Sur le secteur, une densité de 11.7% a été identifiée par le SCoT. Entre le Nord et le Sud du secteur les densités étant différentes, 2 secteurs ont ainsi été distingués. Le secteur Nord doit respecter une densité de 15 logements à l'hectare et le secteur Sud, 12 logements à l'hectare.

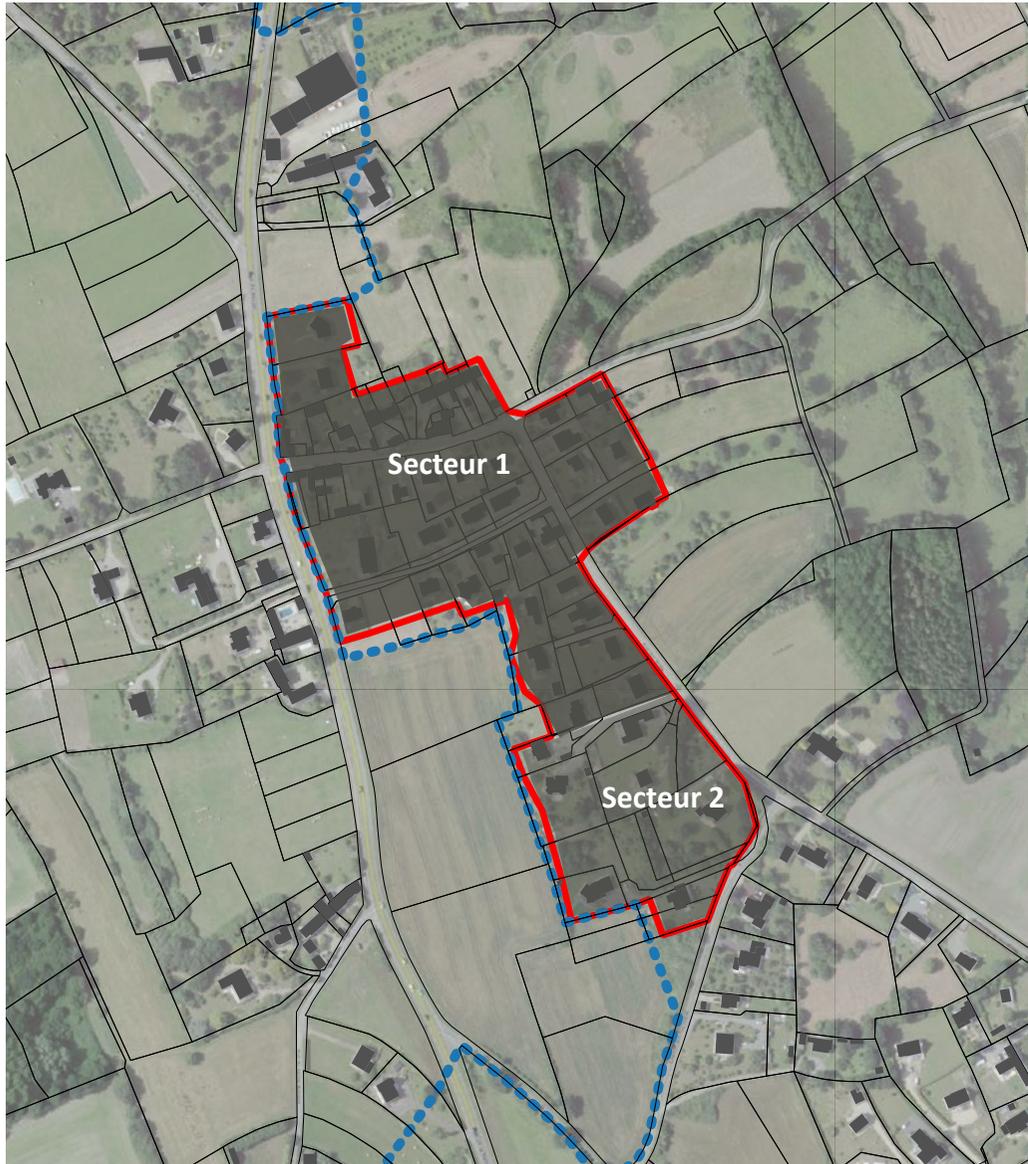
Ce nouveau S.D.U. permettrait la construction en densification, de 5 à 6 nouvelles constructions qui ne remettraient pas en cause le projet communal qui est : « Accueillir entre 150 et 200 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030, soit environ 250 à 300 logements supplémentaires en priorisant la production de résidences principales. »

ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait ou alignement de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour créer ou modifier la voie.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION

Secteur de densification de La Lande Bodard

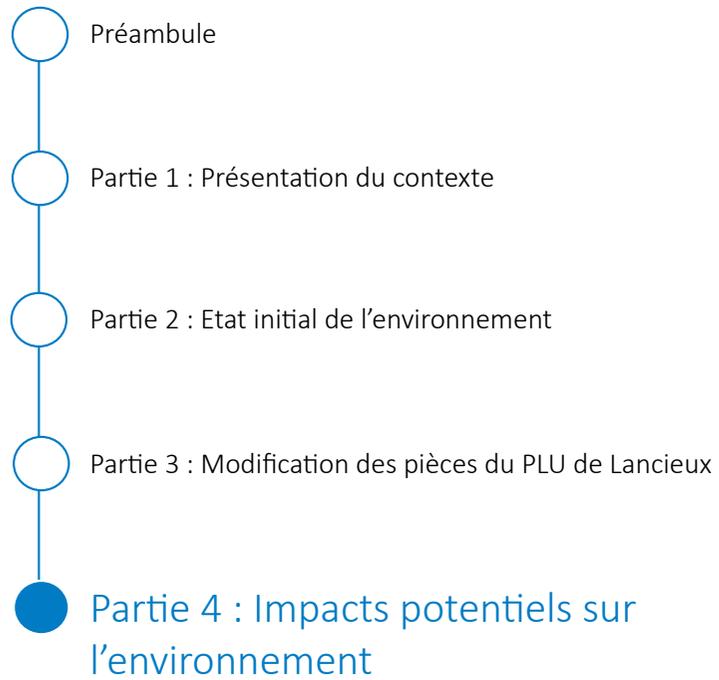


Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de construire, Permis d'aménager, Déclaration préalable...) dont le terrain d'assiette est situé en zone « Us » au règlement graphique.

Au sein du **secteur 1**, une densité minimale de **15 logements à l'hectare** devra être respectée.

Au sein de ce **secteur 2**, une **densité minimale de 12 logements à l'hectare** devra être respectée.





Partie 4 : Impacts potentiels sur l'environnement

Le PLU de Lancieux a été révisé et approuvé le 23 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe du 5 septembre 2019 (n°2019AB110).

La modification simplifiée du PLU envisagée ne vient pas engendrer des impacts négatifs sur l'environnement et la santé.

L'objet de la modification s'inscrit dans une volonté de densification et de préservation des espaces agricoles et naturels. La réglementation projetée tend à être plus stricte en prenant en compte l'existant, en tenant compte des sensibilités environnementales et paysagères bâties et naturelles.