Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dossier prescrit le :

10/07/2017

Dossier arrêté le :

02/08/2021

Mis à l'enquête publique :

3/12/2021 – 8/01/2022

Dossier approuvé le :

11/04/2022

Sommaire

I. Avant Propos 3
L'outil PADD 3
La notion de Développement Durable 4
II. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues 6
Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace 8
Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé 12
Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage 16
Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique 18

PADD débattu les

I. AVANT PROPOS

L'outil PADD

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Saint-Lunaire s'inscrit dans une démarche prospective et partagée qui s'exprime au travers de l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme qui énonce les grandes lignes d'un urbanisme de projet.

Bien que non opposable aux autorisations, le PADD est la pierre angulaire du projet de PLU. Le règlement littéral et le règlement graphique, opposables aux tiers dans un rapport de conformité, entretiennent avec le PADD, tout comme les orientations d'aménagement, une relation de cohérence. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal.

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

1° L'équilibre entre la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux ; en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur, le projet d'aménagement et de développement durable définit :

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

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

La notion de Développement Durable

Ce concept renvoie à deux notions : le développement et son caractère durable.

Le développement économique ne peut se concevoir sans prendre en compte le progrès social, la lutte contre les inégalités et la préservation de l'environnement et des ressources naturelles. Aussi, la notion de développement peut ainsi être perçue de trois façons :

- La première relevant du domaine économique, consiste à produire des ressources en accumulant de la productivité et par là-même des richesses et s'apparente donc à une croissance économique,
- La seconde correspond à « un mieux vivre » et repose donc sur des indicateurs qualitatifs (offre de loisirs, santé, etc.),
- La troisième est plus spatiale et correspond au développement de l'urbanisation sous différentes formes (habitats, voirie, équipements) avec une logique de densification ou d'étalement.

Le principe du caractère durable peut quant à lui être défini comme suit : « C'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Ce développement durable repose sur trois volets fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental.

En matière d'aménagement, la mise en œuvre de principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont désormais confrontées les agglomérations (Source : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ; CERTU, Avril 2002.) :

- « Un étalement urbain non maîtrisé qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques, qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales ;
- Une fracture physique et sociale qui s'accentue au sein des villes et agglomérations, entre les quartiers dégradés et d'autres devenus financièrement inaccessibles ; certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en «îlots protégés» ; le modèle de la ville à deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées, a gagné du terrain ;
- Une surconsommation des espaces naturels et ruraux ; une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.) (...) »

II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES

Le PADD a été élaboré après la phase de diagnostics qui a permis d'établir le profil détaillé de la commune, analysée dans le contexte territorial qui la concerne. A l'issue de cette phase, il a été mis en évidence un certain nombre d'enjeux. Cette réflexion sur les enjeux a fondé le travail préalable de rédaction du PADD. La collectivité souhaite présenter un projet de territoire porteur de développement durable, conciliant les différents intérêts des acteurs et assurant un développement raisonné et rationnel. Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et plusieurs échelles :

- Proposer un développement en cohérence avec les objectifs intercommunaux et les enjeux inhérents au territoire de la Côte d'Emeraude ;
- Développer une organisation urbaine stratégique, dans un souci de préservation des patrimoines architecturaux et naturels de la commune ;
- Renforcer son caractère de commune à vivre à l'année, dans un souci de développement social harmonieux ;
- S'appuyer sur les atouts touristiques de la commune et son territoire pour maintenir un dynamisme économique.

Ces orientations se traduisent par un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'articule autour de 4 axes stratégiques.

Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace

Cet axe constitue la feuille de route pour l'ensemble du projet communal à l'horizon 2032. Il détaille les orientations relatives au développement urbain et démographique de la commune, au regard du contexte intercommunal et de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures (PLH, SCoT) : prévision démographique, capacités d'accueil, modération de la consommation d'espace, armature des équipements.

Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé

Cet axe détaille les orientations relatives à la mise en valeur des patrimoines, tant urbains que naturels, et du cadre de vie en général. Il s'agit ici de prendre en compte la personnalité propre à la commune de Saint-Lunaire, la diversité de ses ressources, en tant que pilier du développement communal.

Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage

Ce troisième axe présente les orientations concernant le projet de fonctionnement des mobilités communales. L'organisation des déplacements, sur un territoire fortement touristique comme Saint-Lunaire, constitue un enjeu majeur, qui résonne au regard des enjeux environnementaux et de préservation des sites et des paysages.

Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique

Cet axe détaille les orientations relatives au projet économique communal, au regard des caractéristiques propres à la commune mais également aux stratégies économiques intercommunales.

Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace

Saint-Lunaire est une ville à taille humaine, qui conserve un caractère de village balnéaire où il fait bon vivre tout en étant de plus en plus dynamique.

En tant que commune périurbaine identifiées dans le SCoT du Pays de Saint-Malo, Saint-Lunaire participe aux fonctions économiques et résidentielles de proximité. L'enjeu est de préserver son caractère touristique, tout en renforçant son statut de commune à vivre à l'année.



La cohésion sociale de la commune nécessite une lecture et réflexion du territoire dans toutes ses composantes : fonctions et usages, politique démographique et de l'habitat en lien avec l'offre d équipements, stratégie du développement urbain dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

Objectifs

Objectif 1 : Accueillir de nouveaux habitants au travers d'un développement social harmonieux

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, et renforcer son rôle de commune à vivre à l'année. Le projet communal vise ainsi à :

- Favoriser l'installation de famille avec enfants, qui souhaitent rester/s'installer sur la commune ;
- Anticiper le processus de desserrement familial, de baisse de la taille des ménages, de vieillissement de la population dans l'offre de logement produite ;
- Maintenir une croissance démographique raisonnée, pour préserver son caractère de ville balnéaire à taille humaine ;
- Prendre en compte la structure démographique de la commune : résidents à l'année et résidents secondaires ;
- Favoriser la mixité sociale.

Pour atteindre ces objectifs, la commune souhaite un développement démographique raisonné, et prévoit **d'accueillir 2700 habitants environ en 2032**, soit **environ 300 habitants supplémentaires**. Ce scénario correspondant à **une croissance moyenne annuelle de 0.9%.**

Les besoins en logements induits par ce scénario tiennent comptent de plusieurs facteurs. En effet, Saint-Lunaire présente une structure démographique propre aux communes touristiques et littorales, avec une part importante de **résidences secondaires**. Le phénomène de desserrement des ménages est également un facteur à prendre en compte (**point mort démographique)**. Ainsi, l'objectif de production de logements correspond à la fois au maintien et à l'accueil de populations nouvelles mais prend également en compte les dynamiques liées au marché des résidences secondaires (fuite des résidences principales en résidences secondaires et vice-versa, constructions nouvelles de résidences secondaires).

Les besoins en logements sont évalués à 550 - 600 logements environ soit **plus de 40 logements à construire par an**. Ces besoins anticipent une baisse de la taille des ménages.

Favoriser **une cohésion sociale** sur le territoire passe par la production de logements diversifiés, adaptés aux besoins et aux populations « cibles ». L'accueil et le maintien des actifs et des familles sur le territoire communal nécessite le développement de typologies et formes d'habitat attractives dans les nouveaux projets (logements individualisés, maisons de ville, espaces extérieurs,...) au travers de formats

intermédiaires et d'une diversité des formes urbaines. Il s'agit également de développer de nouvelles formes d'habitat à destination des seniors et du « quatrième âge » (résidences spécialisées, unités d'habitation...).

La mise en place d'une servitude de mixité sociale, sur certaines zones du territoire communal, permet également de favoriser la mixité sociale. Il s'agit d'intégrer, dans les opérations les plus importantes, une part minimale de logements sociaux. Cette mesure répond notamment aux objectifs du PLH.

Objectif 2 : Un développement urbain maîtrisé, valorisant les sites et les fonctions

La commune de Saint-Lunaire est une commune littorale, dont toute la limite Nord est marquée par la mer. Cette structuration du territoire de Saint-Lunaire nécessite de proposer un développement urbain majoritairement sur sa partie Sud, vers l'arrière Pays.

Une autre particularité de Saint-Lunaire réside dans le caractère patrimonial d'une majeure partie de son aire agglomérée. Ce caractère patrimonial est reconnu et protégé au titre d'un « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

Dans ce contexte, la stratégie de développement urbain communale s'attache à allier :

- Préservation du patrimoine ;
- Renouvellement urbain/densification ;
- Extension maîtrisée des zones urbaines.

Aussi, les objectifs visés sont de :

- Densifier le bourg et ses quartiers, valoriser les potentiels de renouvellement urbain identifiés ;
- Etoffer le bourg et ses quartiers, au travers de zones d'extensions futures ;
- Permettre la densification et/ou l'extension de certains espaces actuellement urbanisés de l'espace rural : villages au sens de la Loi Littoral, Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Le projet communal prévoit ainsi, pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels :

- Une part des logements à produire sera réalisée en **densification du tissu urbain existant (zones U)**. Ainsi, environ **40% des besoins en logements** seront produit par ce biais. Ce potentiel tient compte des enjeux de préservation du patrimoine (SPR), et du classement en Espace Proche du Rivage d'une grande partie de l'aire agglomérée.
- Environ **60% des besoins en logements** seront réalisés via des **zones d'extensions futures (zones AU)**. La localisation de ces sites vise d'une part, à renforcer le bourg et favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces ; et d'autre part, à renforcer l'identité de certains villages de l'arrière Pays.

En cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo, la commune tend vers **une densité moyenne d'environ 24 logements par hectares** (**correspondant à la somme des logements projetés sur la somme des surfaces de projet**). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement littéral du PLU assurent le respect de cette densité moyenne.

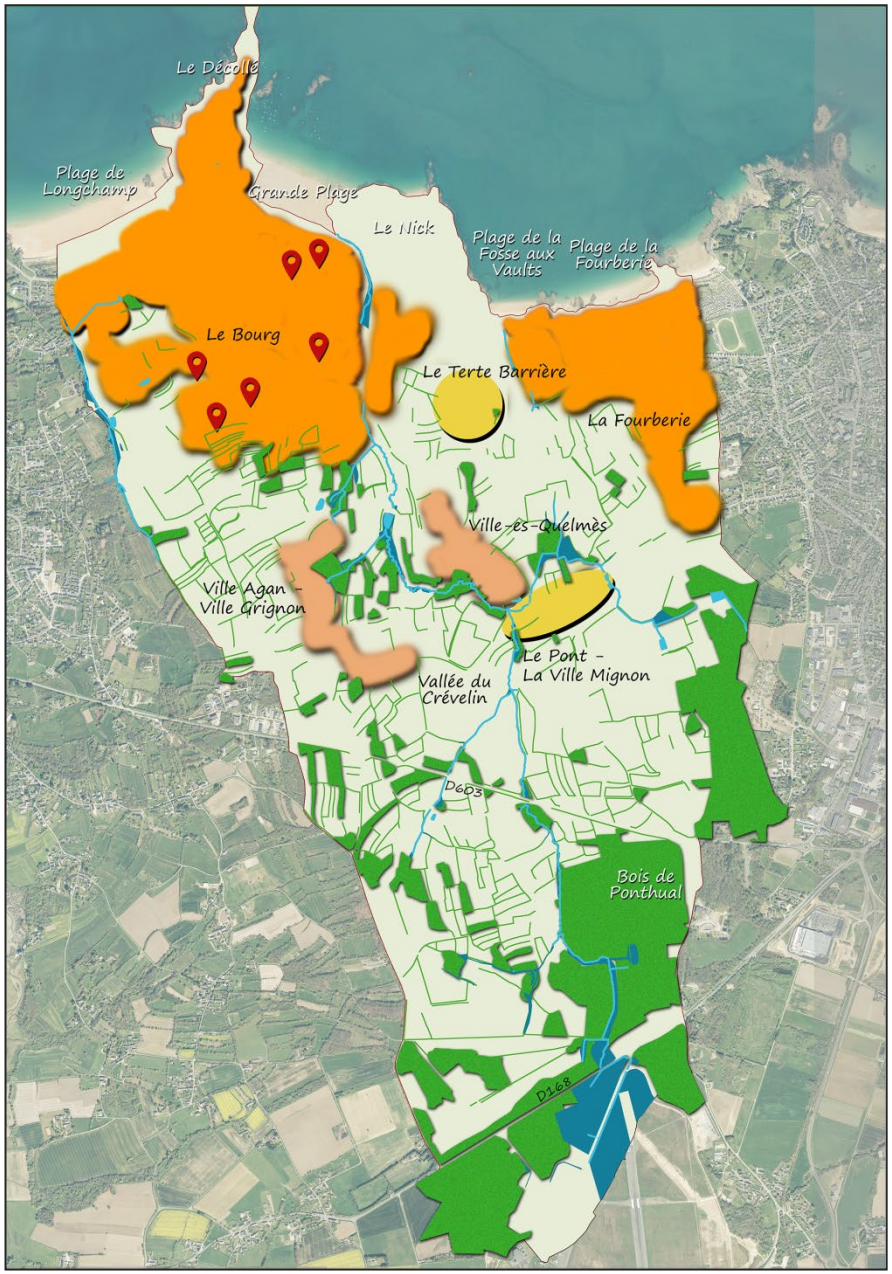
Objectif 3 : Créer des conditions d'accueil favorables, préserver un cadre de vie culturel et social dynamique

Renforcer le caractère de ville à vivre à l'année de Saint-Lunaire nécessite le maintien, la valorisation et le renforcement/développement des offres d'équipements de proximité. La commune s'est dotée d'un parc d'équipements sportifs et de loisirs de qualité, répondant aux besoins de sa population, des résidents secondaires et des touristes. Le projet communal vise ainsi à :

- Poursuivre **le bon équilibre entre l'offre d'équipements publics et l'augmentation de la population**, et notamment les **équipements scolaires**, fondamentaux pour une commune à vivre à l'année ;
- **Pérenniser les équipements structurants** touristiques, culturels, sociaux et sportifs ;

- **Répondre aux besoins d'une population vieillissante** en proposant une offre de résidence spécifique.

Schéma d'orientations



Légende

Eléments de diagnostic

- Boisements
- Bocage
- Cours d'eau
- Zones humides

Projet

- Etoffer le bourg, permettre sa densification et son extension
- Permettre la densification et/ou l'extension des agglomérations secondaires et villages
- Permettre la densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), autres que les agglomérations et villages
- Pérenniser l'offre d'équipements publics, poursuivre son développement en cohérences avec l'augmentation de la population



Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé

Saint-Lunaire est une commune littorale, aux ressources et patrimoines exceptionnels.

Elle regroupe de nombreux sites naturels prestigieux et sensibles, dont le rôle paysager et environnemental rayonne à l'échelle du territoire du Pays Malouin. La commune est ainsi reconnue comme un espace particulièrement boisé et bocager, présentant de nombreux réservoirs de biodiversités principaux ou secondaires.

Ses espaces bâtis présentent également des richesses, diversités et particularités qui composent le paysage et constituent un atout fondamental pour son attractivité et la qualité de son cadre de vie. Une partie de ces espaces est reconnue et protégée par la mise en place d'un « Site Patrimonial Remarquable » (anciennement AVAP).

La commune est également concernée par le projet de Parc Naturel Régional (PNR) Rance Emeraude. Il s'agit d'anticiper la mise en place de ce PNR.

Le projet communal s'attache ainsi à identifier, préserver et valoriser ces ressources exceptionnelles.



Objectifs

Objectif 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et de proximité

Le littoral de Saint-Lunaire est riche d'un patrimoine naturel remarquable : site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard », Espaces Naturels Sensibles (pointes du Nick et du Décollé).

Le projet communal protège et valorise ces espaces au travers d'une identification et d'un zonage spécifique. Cette protection s'inscrit dans un objectif global de préservation des plages et espaces d'intérêt touristique majeurs.

La valorisation de la côte et de ses espaces naturels passe également par la préservation de certains cônes de vues majeurs.

Outre ces espaces littoraux remarquables, la commune dispose d'un arrière pays riche et pourtant plus méconnu.

Aussi, le projet communal vise à :

- Protéger et valoriser **les sites et espaces naturels remarquables (Natura 2000, ENS, etc.)**
- Protéger et valoriser la grande majorité des **espaces et composants naturels du paysage (haies, boisements, cours d'eau, plan d'eau)**, même s'ils ne participent pas à un ensemble plus large d'intérêt environnemental ou paysager ;
- Préserver les **zones humides** ;
- Préserver et valoriser **la Vallée du Crevelin** en tant qu'élément paysager et environnemental structurant et lien entre la ville et la campagne ;

- **Qualifier les franges urbaines de la ville**, en menant une réflexion sur le renforcement, la construction d'interactions entre ville et nature dans les projets d'urbanisation future ;
- Identifier et préserver certains **cônes de vues majeurs** ;
- Prendre en compte **la biodiversité dans les opérations d'aménagement futures** ;
- Favoriser la préservation/le renforcement de **continuités écologiques au sein des zones urbaines** via notamment la sensibilisation de la population (**pédagogie, incitation**) et/ou la mise en place de **mesures règlementaires** (inconstructibilité, protections d'espaces, de composants, etc.) ;
- Favoriser la **qualité paysagère des voies de circulation** (plantation arbustives de part et d'autres des voies notamment, utilisation d'**espèces indigènes**) ;
- Poursuivre les travaux et aménagements d'**écoducs** sur des espaces stratégiques du territoire, en vue de faciliter la circulation de la faune.
- **Poursuivre la politique d'acquisition de terrains naturels et agricoles par la collectivité** en vue de leur préservation et d'un usage respectueux de la biodiversité. Les sites et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont prioritaires pour cette politique d'acquisition communale.
- **Poursuivre la lutte contre les espèces invasives.**

Ces objectifs s'inscrivent dans une **perspective globale de préservation et renforcement de la Trame Verte et Bleue, identifiée dans le cadre du projet de PLU**. La commune souhaite également engager des réflexions et mesures en vue de **préserver/renforcer la Trame Noire sur son territoire.**

D'une manière générale, le projet communal entend **prolonger les politiques et actions** en cours visant à **inventorier, protéger et valoriser la biodiversité** sur la commune : Programme Bio divers cité, Atlas de la Biodiversité, Classement Ville et Nature, observatoires participatifs, Programme Breizh Bocage, etc.

Le caractère littoral de la commune de Saint-Lunaire amène également à mettre en place un certains nombres de **dispositions et d'outils.**

Aussi, le projet communal identifie des **coupures d'urbanisation**, conformément aux dispositions et préconisations du SCoT du Pays de Saint-Malo. Leur rôle est de :

- Préserver les espaces naturels remarquables et structurants ;
- Fixer des limites urbaines pérennes.

Les Espaces Proches du Rivage (EPR), au sein desquels l'urbanisation doit être limitée et justifiée, sont également délimités, en s'appuyant sur l'analyse du SCoT du Pays de Saint-Malo. Le projet de PLU vise également a :

- Protéger les espaces non urbanisés de la **bande des 100 m ;**
- Identifier les **agglomérations et villages** existant pouvant faire potentiellement l'objet d'extensions afin de limiter le mitage dans les espaces agro-naturels.

Objectif 2 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti, en tenant compte de sa diversité et des spécificités des quartiers/secteurs

Une grande partie de l'aire agglomérée de Saint-Lunaire est couverte par un « Site Patrimonial Remarquable ». Le projet de PLU s'inscrit en cohérence et complémentarité par rapport à ce dispositif en :

- Prenant en compte des **spécificités architecturales et urbaines des quartiers** dans un souci de protection et valorisation adapté. Dans cette optique, la commune donne au **Site Patrimonial Remarquable** (anciennement AVAP) un véritable rôle en s'inscrivant dans **un lien de complémentarité** avec ce document règlementaire.
- Prenant en compte **du rôle et de la diversité des types de clôtures** en tant qu'élément urbain et paysager structurant ;

- Donnant une place essentielle aux **espaces publics**, et notamment ceux dédiés aux **piétons et cyclistes** ;
- Favorisant la **prise en compte de la biodiversité** et notamment de la faune dans les **opérations de constructions et de rénovations**.

Objectif 3 : Préserver les ressources, se prémunir des risques

Le projet communal prend en compte les risques de manière à ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens à ces aléas :

- **L'eau :** au-delà de sa préservation dans son cadre naturel (fond de vallée, zones humides, etc.) la gestion des risques qui y sont liés (zones inondables) est primordiale. La commune doit garantir **un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées**, et également **maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols**.
- **L'énergie :** le recours à **l'usage d'énergies renouvelables** pourra être favorisé pour les nouvelles constructions. 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. Le projet communal visera à favoriser **l'insertion des dispositifs d'énergie renouvelable** à faible impact visuel et sonore dans les projets de constructions.
- **Les nuisances dans le domaine de l'air et du bruit : La circulation automobile** est le principal facteur de nuisance sur la commune. Le volet particulier sur les déplacements présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains. Il s'agit de favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture. De plus, Saint-Lunaire est concernée par un Plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo. La nuisance est cependant réduite et concerne principalement la partie sud du territoire communal.
- Les risques naturels relèvent principalement du caractère maritime de la commune. La commune présente cependant un risque très faible.

Schéma d'orientations

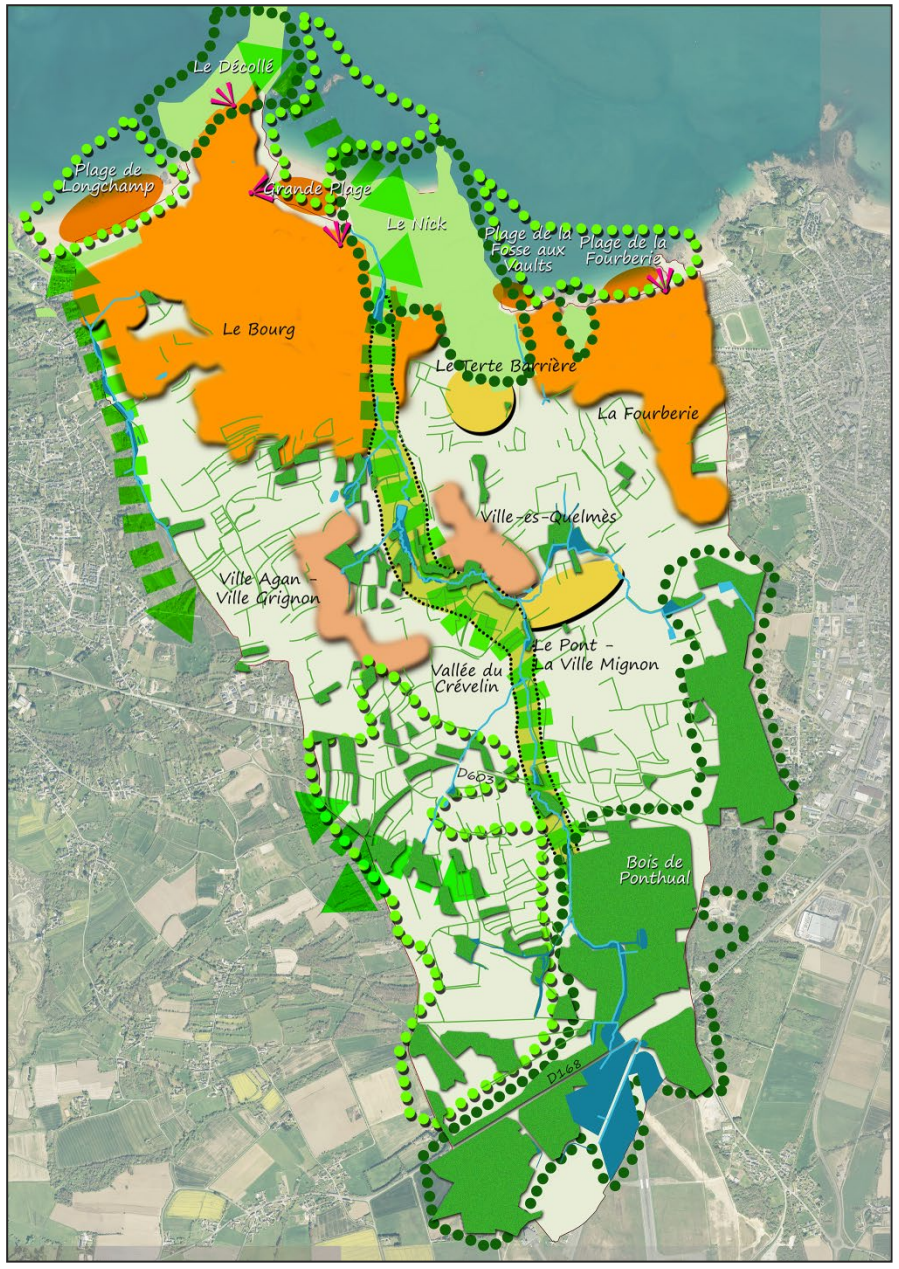
Légende

Eléments de diagnostic

- Boisements
- Bocage
- Cours d'eau
- Zones humides

Projet

- Préserver les perspectives majeures ou cônes de vues
- Favoriser la biodiversité dans les zones urbaines et à urbaniser
- Réservoirs de biodiversité principaux à protéger
- Réservoirs de biodiversité secondaires à protéger
- Corridors écologiques à protéger
- Préserver et valoriser la Vallée du Crévelin en tant qu'élement paysager structurant et lien entre la ville et la campagne
- Préserver et valoriser les plages et espaces d'intérêt touristique majeurs
- Préserver les espaces naturels et remarquables de la côte



Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage

La problématique de l'accessibilité et des mobilités est particulièrement importante sur Saint-Lunaire. Cette problématique doit en effet prendre en compte les variations des flux de circulation entre les périodes touristiques et le reste de l'année.

Il s'agit donc tout à la fois de prendre en compte :

- Les déplacements intercommunaux, liés au caractère touristique de la Côte d'Emeraude mais également aux déplacements professionnels (bassins d'emploi de Saint-Malo) ;
- Les déplacements internes à la commune, du quotidien ;
- Les déplacements et flux touristiques vers/depuis les sites d'intérêt.



Objectifs

Objectif 1 : Favoriser l'accès aux sites touristiques majeurs, dans une logique de protection des espaces naturels remarquables

Les plages et le littoral Lunairiens sont des espaces d'attractivité importante, nécessitant une gestion des flux et de leur accessibilité.

Le projet communal vise ainsi à améliorer cette accessibilité, tout en protégeant les espaces sensibles et la tranquillité des riverains :

- **Favoriser l'utilisation des mobilités douces** pour les accès aux plages et aux espaces côtiers ;
- **Faciliter le stationnement aux abords des sites touristiques majeurs** au travers notamment de l'aménagement de **stationnements incitatifs** (favoriser l'usage des déplacements doux et réseaux de bus).

Objectif 2 : Déployer un réseau de mobilité douces fonctionnel et de loisirs

L'objectif du projet communal est d'améliorer et sécuriser les déplacements doux au sein du territoire, mais également dans une logique globale de déplacement à l'échelle de la Côte d'Emeraude.



Aussi, le projet vise à :

- Créer de **nouvelles liaisons piétonnes et valoriser celles existantes** pour favoriser les déplacements doux entre le cœur de bourg et les quartiers d'habitation et le bourg et les villages/hameaux de l'espace rural ;
- Donner **une place essentielle aux espaces publics**, et notamment ceux dédiés aux piétons et cycles dans les futurs quartiers ;
- Favoriser la création de **voies cyclables en site propre** dans les futurs quartiers ;
- **Favoriser l'accès à l'arrière pays**, en créant une continuité douce entre le bourg et le Bois de Ponthual notamment.

Objectif 3 : Sécuriser les déplacements, valoriser les entrées de ville

- **Sécuriser les déplacements** entre le bourg et les villages de l'arrière pays.
- **Valoriser et sécuriser l'entrée Est**, entre le Bourg et la Fourberie ;
- Préserver **la qualité de l'entrée Ouest** du Bourg, depuis Saint-Briac sur Mer.

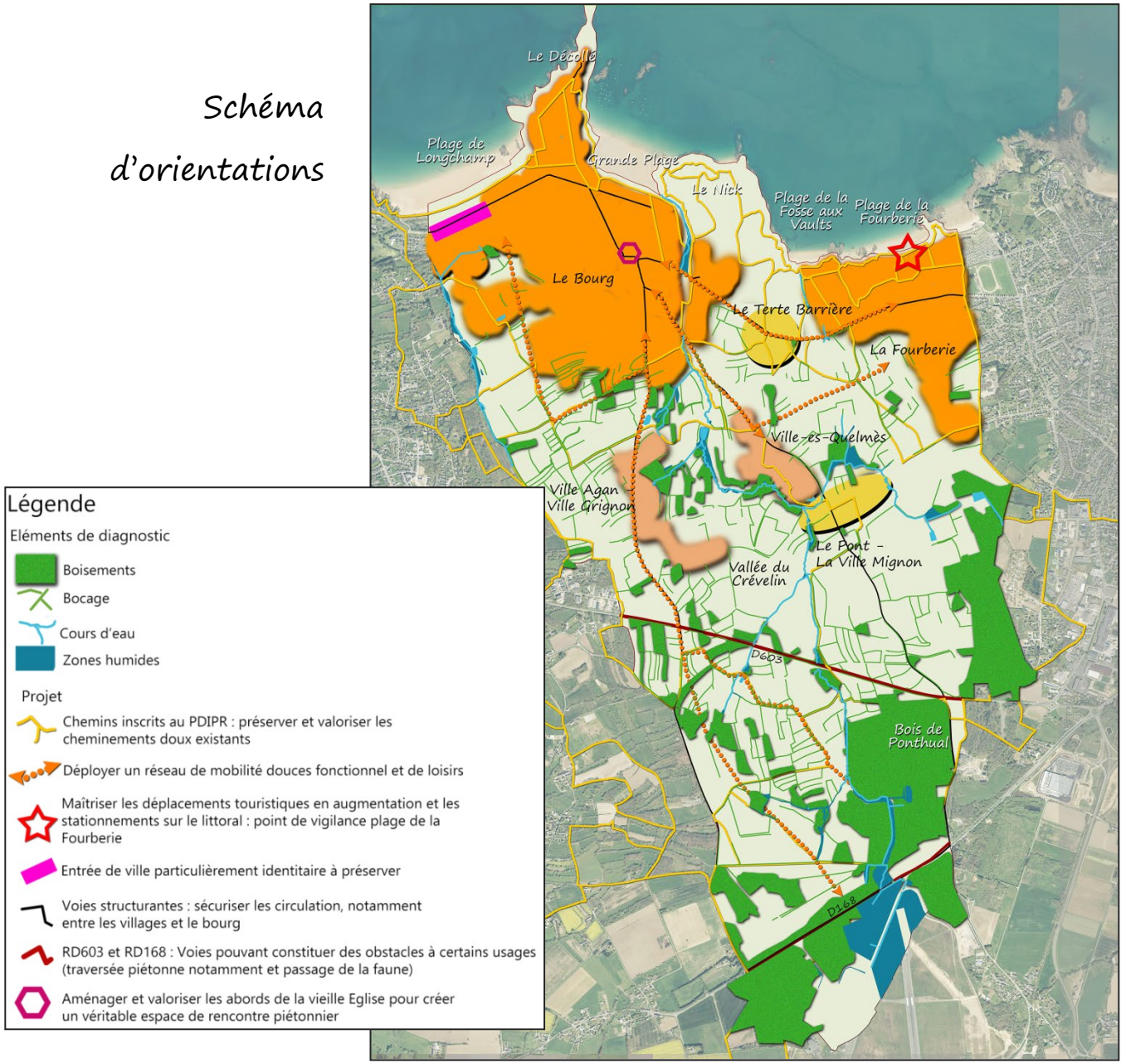
Objectif 4 : Un cœur de bourg accessible et apaisé

Le cœur de bourg de Saint-Lunaire regroupe les principaux commerces et services de proximité de la commune. Il constitue un point nodal important, particulièrement fréquenté en période touristique.

Le projet communal vise à améliorer et apaiser les circulations dans le cœur de bourg :

- **Limiter les vitesses de circulation** à 20km/heure sur certaines voies stratégiques du cœur de bourg (espaces de rencontres) ;
- **Limiter l'usage de la voiture** sur de certaines voies du cœur de bourg (interdiction « sauf riverains » par exemple) ;
- **Aménager et valoriser les abords de la vieille Eglise** pour créer un véritable espace de rencontre piétonnier.

Schéma d'orientations



Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique

L'économie de Saint-Lunaire repose sur plusieurs piliers :

- Le tourisme ;
- L'artisanat et l'industrie aéroportuaire avec la présence de deux zones d'activités ;
- L'agriculture et l'élevage équin ;
- Les commerces et services de proximité.

Cette alliance de fonctions économiques constitue un atout important pour le développement de la commune et son dynamisme.

Ici encore, le caractère touristique de Saint-Lunaire est un atout important, puisqu'il impacte directement l'ensemble des activités économiques du territoire.



Objectif 1 : Favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale de proximité mais également de l'artisanat et l'industrie

Renforcer le caractère de ville à vivre à l'année de Saint-Lunaire nécessite le maintien et la valorisation des offres de commerces de proximité. L'offre commerciale, principalement concentrée dans le bourg, se dynamise avec la croissance démographique et le phénomène de « lissage » du tourisme sur l'année (phénomène qui tend à s'intensifier avec la LGV).

Le projet communal vise ainsi à pérenniser et favoriser le développement du commerce de proximité :

- **en interdisant notamment la mutation des commerces en logements** sur certains secteurs du bourg ;
- **en délimitant des secteurs de centralité commerciale**, conformément au SCoT du Pays de Saint-Malo.

Pour atteindre ces objectifs, la commune met en place dans le projet de PLU une organisation spatiale radioconcentrique, confortant la fonction commerciale et centrale du cœur de bourg, en cohérence avec son caractère de commune périurbaine tel qu'identifié dans le SCoT du Pays de Saint-Malo. Il s'agit également de conforter le quartier de la Fourberie en tant que secteur multifonctionnel secondaire.

Le projet vise également à maintenir les activités artisanales et industrielles existantes, au travers d'un zonage adapté à leur pérennisation.

Objectif 2 : Favoriser le maintien et le développement de l'offre d'hébergement touristique, dans un souci de mixité sociale

La mixité et la complémentarité de l'offre d'hébergement touristique de la commune est un enjeu particulièrement important pour accueillir les touristes dans les meilleurs conditions et permettre au plus grand nombre l'accès au territoire.

Le projet communal vise à **permettre le maintien et le développement des offres touristiques structurantes**, et notamment les campings, en tant qu'activité d'hébergement touristique favorisant la mixité sociale.

Objectif 3 : Préserver l'activité agricole et créer les conditions pour favoriser son dynamisme et sa diversification

Saint-Lunaire bénéficie d'une agriculture originale, présentant la spécificité d'être orientée autant vers une forme classique que vers le monde du cheval et de tirer tous les avantages de la fréquentation des

lieux. Le projet de PLU vise à préserver cette activité économique à part entière du territoire en :

- Permettant **le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles** ;
- Favorisant la **diversification de l'activité** des exploitants agricoles ;
- Valorisant **les produits locaux**.

Schéma d'orientations

