Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation



Tome 1

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

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

I. AVANT PROPOS

Le rapport de présentation est constitué de quatre tomes aux contenus distincts :

- **Tome 1 :** Il rassemble le diagnostic des diverses composantes du territoire communal : socio-démographie et habitat, économie, cadre de vie, contexte urbain, architectural, paysager et agricole, etc.
- **Tome 2 :** Il rassemble l'état Initial de l'environnement
- **Tome 3 :** Il rassemble l'analyse des incidences et mesures, modalités de suivi des mesures et les éléments expliquant et justifiant les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagements et de programmation et le règlement
- **Tome 4** : Il permet de présenter le résumé non technique du dossier

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

II. SOMMAIRE

I. Avant Propos ____ *3*

II. Sommaire ____ *4*

III. Préambule ____ *6*

1. Méthodologie et cadre législtatif ____ **7**

A. Le cadre législatif ____ 7
B. Méthodologie ____ 9
C. Contenu du PLU ____ 10

IV. Diagnostic ____ *12*

1. Présentation générale de la commune ____ **13**

A. Situation Géographique et administrative ____ 13
B. La communauté de Communes Côte d'Emeraude ____ 13
C. Le Plan Local de l'Habitat ____ 14
D. Le Schéma de Cohérence territorial ____ 15

2. Analyse sociodémographique et de l'habitat ____ **20**

A. Analyse démographique ____ 20
B. Analyse du logement et de l'habitat ____ 22
C. Synthèse et enjeux ____ 30

3. Analyse économique ____ **32**

A. Caractéristiques générales de l'économie du territoire communal32
B. Emploi et population active ____ 33
C. CSP par activité économique ____ 34
D. CSP par catégorie sociale de la personne de référence ____ 34
E. Emploi et lieu de travail ____ 35
F. Le parc d'activités et établissements ____ 36
G. Synthèse et enjeux ____ 41

4. Analyse du cadre de vie ____ **42**

A. Les effectifs scolaires ____ 42

B. Autres équipements publics _____ 43
C. Les Espaces publics : les plages et espaces naturels du littoral : des espaces public remarquables et de proximité _____ 45
D. Synthèse et enjeux _____ 48

5. Analyse Urbaine (Source : Diagnostic AVAP 2015, DRIOLLET Urbanisme) _____ 49
A. Analyse historique du développement de la commune _____ 49
B. Analyse des typologies urbaines _____ 53
C. Analyse de la consommation foncière et bilan des droits à construire restants _____ 59
D. Synthèse et enjeux _____ 72

6. Analyse Architecturale (Source : Diagnostic AVAP 2015, DRIOLLET Urbanisme) _____ 73
A. Le patrimoine protégé _____ 73
B. Les typologies architecturales et patrimoniales _____ 74
C. Les zones de présomption de prescriptions archéologiques ___ 79
D. Synthèse et enjeux _____ 80

7. Analyse paysagère (Source : Diagnostic AVAP 2015, DRIOLLET Urbanisme, Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine) ____ 81
A. Définitions et objectifs _____ 81
B. Le contexte paysager départemental _____ 81
C. Les grandes entités paysagères _____ 83
D. Un patrimoine architectural qui fait paysage _____ 84
E. Le paysage balnéaire : un motif spécifique à la façade littorale 85
F. La côte non bâtie : des espaces naturel remarquables _____ 87
G. L'arrière pays : un paysage agricole méconnu _____ 88
H. L'évolution des campagnes _____ 90
I. Le paysage des vallées _____ 92
J. Synthèse et enjeux _____ 93

8. Analyse agricole _____ 94
A. Synthèse et enjeux _____ 96

9. Analyse des Déplacements _____ 97
A. Les déplacements à l'échelle du bassin malouin _____ 97
B. Les déplacements à l'échelle de la commune _____ 99
C. Les transports en commun _____ 105
D. Les déplacements domicile/travail _____ 106
E. Synthèse _____ 107
F. Les entrées de ville _____ 108
G. Les chemins de randonnées et pistes cyclables _____ 121
H. Synthèse et enjeux _____ 123

10. Diagnostic loi « littoral » _____ 124
A. Les règles relatives à l'extension de l'urbanisation _____ 124
B. Les règles relatives à la préservation des espaces naturels ___ 133
C. Les règles relatives aux campings et aux activités agricoles __ 137
D. Synthèse et enjeux _____ 138

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

I. PREAMBULE

1. METHODOLOGIE ET CADRE LEGISLATIF

A. Le cadre législatif

Article L.101-1 du Code de l'urbanisme :	Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.
Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :	Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

	5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables (Cf. Rapport de Présentation Tome 2 : Etat Initial de l'Environnement).

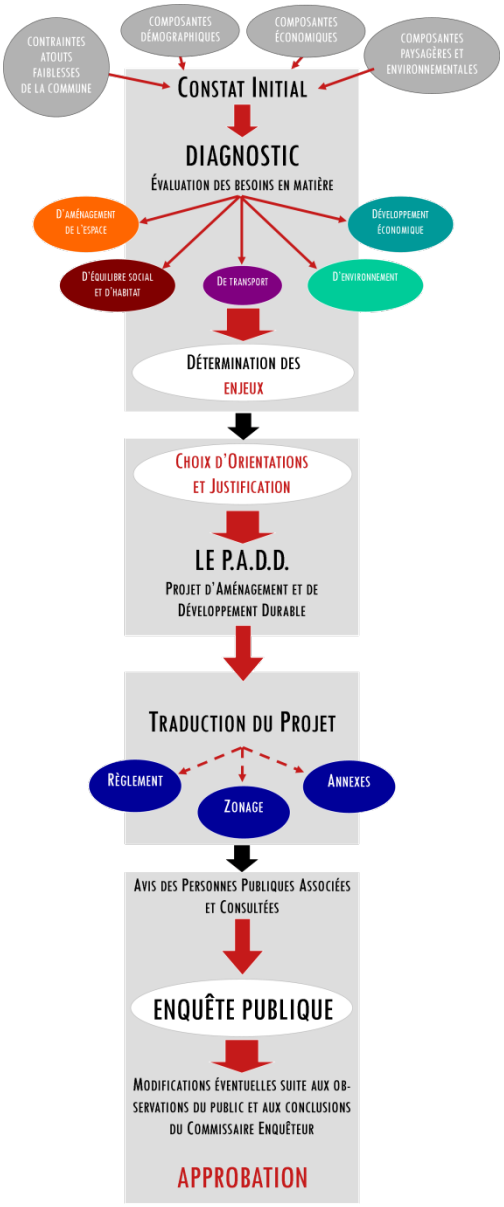
B. Méthodologie

a. Introduction

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, cependant il est élaboré en association avec les Personnes Publiques Associées et dans le respect de l'intérêt général. A ce titre, les Personnes Publiques Associées ont été invitées à s'exprimer sur le PLU lors des réunions relatives à :

- Diagnostics et enjeux
- PADD
- arrêt de projet



Le PLU est un document d'urbanisme comportant des pièces opposables aux tiers dans un rapport de conformité ou de compatibilité.

Il entretient une relation de compatibilité avec des documents d'urbanisme de rang supérieur, comme le SCOT.

Document adaptable à l'évolution de la commune, ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un diagnostic et d'un projet.

b. Le diagnostic

Etabli au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, de réduction de l'empreinte environnemental du projet de développement.

c. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

C'est la traduction d'une volonté collective d'aménagement, fondée sur des choix, des objectifs et un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal.

d. La concertation

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une concertation avec les habitants a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Elle a pris la forme :

- De réunions publiques
- D'une exposition publique
- Un registre mis à la disposition du public en mairie

C. Contenu du PLU

Le P.L.U. est constitué de six documents :

- Le rapport de présentation (avec évaluation environnementale ou non)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les documents graphiques (le zonage) ;
- Le règlement ;
- Les annexes (comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique)

a. Réalisation d'une évaluation environnementale

La commune de Saint-Lunaire est concernée par un motif justifiant la mise en œuvre d'un rapport de présentation avec évaluation environnementale de son PLU.

La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis les décrets de mai 2005. L'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution.

- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant la cohérence ;

- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

Sont concernés par l'évaluation environnementale :

- Les PLU qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, Article L. 104-2 du Code de l'urbanisme ;

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :
1° Les plans locaux d'urbanisme :
a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;
2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

II. DIAGNOSTIC

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A. Situation Géographique et administrative



Saint Lunaire est une commune littorale de la Manche, située au nord-ouest du département d'Ille et Vilaine, à 15 km environ de Saint-Malo, à l'ouest de l'embouchure de la Rance

La commune est dotée d'une situation géographique d'exception sur la Côte d'Emeraude. Son littoral, bien que très urbanisé, offre des plages et des sites très escarpés, lui conférant des paysages exceptionnels et un attrait touristique fort.

Son arrière pays est également doté d'un patrimoine nature, paysager et bâti de qualité.

Aujourd'hui la commune a une superficie totale de 1 033 hectares soit 10,33 Km2.

Saint-Lunaire appartient à la communauté de Commune de la Côte d'Emeraude, (10 communes), elle-même appartenant au Pays de Saint-Malo.

B. La communauté de Communes Côte d'Emeraude



La Communauté de Commune Côte d'Emeraude a été créée en 1996, rassemblant 10 communes du Pays de Saint-Malo, pour un total de 29 077 habitants en 2013 (source INSEE).

Elle se caractérise par la présence d'un pôle majeur (Dinard) qui rassemble plus de 35% de la population communautaire et par un territoire fortement touristique.

Le territoire se caractérise également par des disparités de développement démographique entre les communes qui le composent. En effet, les communes « rétro-littorales » (Pleurtuit et Ploubalay) connaissent une attractivité résidentielle importante tandis que les communes littorales brétiliennes connaissent une croissance quasi nulle. A contrario, Lancieux, commune littorale costarmoricaine, connait une croissance régulière de 2%/an depuis 1999. La commune de Dinard doit également faire fasse à une baisse de sa population. Ces disparités font que

la communauté de commune à eu une croissance estimée à 0.6%/an entre 2007 et 2012 (source : bilan annuel PLH 2014-2015).

La croissance démographique est principalement migratoire, avec un solde naturel toujours négatif depuis 1999.

A l'image du territoire national, le territoire connait un vieillissement de sa population, avec une augmentation généralisée des plus de 60 ans et une baisse des moins de 30 ans. Les communes littorales sont particulièrement concernées par cette tendance, du fait d'un attrait particulièrement important des retraités pour ces territoires.

C. Le Plan Local de l'Habitat

Un nouveau PLH est en cours de réflexion, les dispositifs d'aides en faveur des administrés, porteurs de projet et bailleurs sociaux. La politique habitat est maintenu en dehors du cadre normé du PLH.

a. Objectifs généraux pour la période 2014-2020

Atteindre en 2020 une population de 31 957 habitants, soit une progression de 2 710 habitants depuis 2010, et 0.89% de croissance démographique moyenne annuelle. Ce scénario démographique envisagé nécessite la création de 3 198 résidences principales de 2014 à 2020, soit 533 logements en moyenne par an.

A répartir selon le type de produits :

- 772 logements répartis comme suit :
  - PLUS = 462 logements Dont 10 PLUS en Acquisition-Amélioration
  - PLAI = 231 logements Dont 5 PLAI A.A et 14 PLAI Adapté
  - PSLA = 79 logements

Et à répartir selon l'échéance d'urbanisation :

- 20% à 80% en zone U
- 80% à 20% en zone AU

b. Les objectifs du PLH déclinés sur Saint-lunaire

Produire 40 logements par an environ, soit 236 en 6 ans. A répartir selon les types de zones. Ici, deux scénarios sont proposés :

Base de 20% en U et 80% en AU :

- 2.3 ha en U avec une densité moyenne d'objectif de 35 à 40 logements /ha, et **une densité minimale de 20 lgts/ha**
- 9.4 ha en AU avec une densité moyenne d'objectif de 25 logements /ha, et **une densité minimale de 20 lgts/ha**

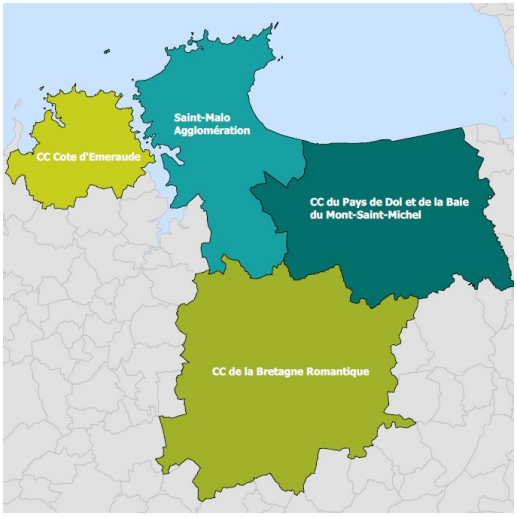
Base de 80% en U et 20% en AU :

- 9.4 ha en U avec une densité moyenne d'objectif de 35 à 40 logements /ha, et **une densité minimale de 20 lgts/ha**
- 2.3 ha en AU avec une densité moyenne d'objectif de 25 logements /ha, et **une densité minimale de 20 lgts/ha**

A répartir selon les types de produits : 24% environ de logement social, soit 57 logements. Le PLH propose des répartitions estimatives par type de produit :

- 6 logements en PSLA (proposition estimative) soit environ 10% de l'offre sociale
- 17 logements en PLAI (proposition estimative) soit environ 30% de l'offre sociale

D. Le Schéma de Cohérence territorial



Le SCoT du pays de Saint Malo Agglomération en vigueur a été approuvé en 2017.

a. Organiser l'armature territoriale du Pays en 4 niveaux de fonctions :

- Des communes rurales ou périurbaines, qui participent aux fonctions économiques et résidentielles de proximité. Au nombre de 61, elles regroupent l'ensemble des communes qui ne sont pas constitutives d'un des pôles identifiés ci-après. Saint Lunaire s'inscrit dans ce groupe

- Des pôles relais, qui, au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de proposer sur l'ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 4, correspondant aux 4 communes suivantes :

  - Cancale (associé au pôle de Saint-Malo / Saint-Jouan-des-Guérets),
  - Beaussais-sur-Mer (associé au pôle de Dinard / Pleurtuit / La Richardais),
  - Saint-Pierre de Plesguen (associé au pôle de Combourg),
  - Tinténiac (associé au pôle de Combourg).

- Des pôles structurants, qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 4, correspondant aux 6 communes suivantes :

  - Le premier pôle associe 3 communes : Dinard, Pleurtuit et La Richardais,
  - Dol-de-Bretagne,
  - Combourg,
  - Pleine-Fougères.

- Un pôle majeur, qui au-delà des fonctions structurantes, assure également des fonctions très structurantes qui dépassent le territoire du pays de Saint-Malo. Le pôle associe 2 communes : Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets.

b. Le développement démographique et territorial

Le SCoT en vigueur fixe des grandes orientations concernant le développement territorial.

Sur l'ensemble du territoire, l'objectif est **d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2030** avec un renforcement des populations à l'Est ainsi que sur les polarités identifiées dans l'armature, et la nécessité de limiter le développement de la zone littorale. En termes de logement, cela se traduit par un **besoin de 18 180 résidences principales**, prenant en compte le desserrement résidentiel et l'évolution de la vacance.

Concernant la communauté de commune Côte d'Emeraude, incluant la commune de Saint-Lunaire, **le SCoT prévoit la création de 2 960 résidences principales.**

Le SCoT tient également compte de la dimension touristique du Pays de Saint-Malo, et prévoit la création de résidences secondaires : 2 210 logements pour la CC Côte d'Emeraude.

Au total, le SCoT anticipe ainsi pour la CCCE, une production de 5 180 logements soit 370 en moyenne sur 14 ans.

Il est également prévu une adaptation possible de ces objectifs en fonction des évolutions communales du parc de logement (objectif 3 du DOO du SCoT).

Cet objectif d'attractivité résidentielle du territoire suppose une utilisation économe des sols et une maîtrise de l'urbanisation. Pour ce faire, cela suppose une **utilisation maximale du tissu bâti existant.** Pour Saint-lunaire, le SCoT **fixe une densité moyenne des nouvelles constructions de 24 logements à l'hectare**.

Au travers de l'objectif 8, le SCoT permet des adaptations de ces densités au niveau local : « les documents d'urbanisme locaux pourront, si nécessaire, adapter les objectifs en matière de densité moyenne de logements et de surfaces potentielles d'extension urbaine. Afin de conserver une gestion économe de l'espace, cette adaptation est possible dans les conditions suivantes : une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare, et une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'Objectif 7 de l'ordre de :

- de 7 hectares pour la Commune de Saint-Malo,
- de 2 hectares pour les Communes disposants de surfaces potentielles d'extension urbaine, supérieures à 20 hectares,
- et d'1 hectare pour les Communes disposants de surfaces potentielles d'extension urbaine, inférieures ou égales à 20 hectares.

Pour Saint Lunaire, il est prévu un maximum de 22 ha de surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation mixte et résidentielle.

Avec l'objectif 10, le SCoT stipule fixe des objectifs de surfaces en renouvellement urbain à 5 % des surfaces potentielles d'extension urbaine définies à l'Objectif 9, pour les communes rurales et périurbaines (Saint-Lunaire).

c. Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées

En vue d'assurer l'aménagement et la protection du littoral, le SCoT identifie les agglomérations en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.

Le Bourg de Saint-Lunaire est identifié ainsi que La ville au Coq, la Ville Agnan et la Ville Grignon. La Fourberie est identifiée comme appartenant à l'agglomération de la commune de Dinard.

Objectif 111 : compte-tenu de leurs caractéristiques, 31 secteurs constituent des agglomérations, en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral :

- *les 23 bourgs principaux des 23 communes littorales :*

Beaussais-sur-Mer	*La Richardais*	*La Ville-Es-Nonais*	*Le Vivier*
Lancieux	*Le Minihic*	*Saint-Coulomb*	*Mont-Dol*
Saint-Briac	*Saint-Malo*	*Cancale*	*Cherrueix*
Pleurtuit	*Saint-Jouan*	*Saint-Méloir*	*Saint-Broladre*
Saint-Lunaire	*Saint-Père*	*Saint-Benoît*	*Roz/Couesnon*
Dinard	*Saint-Suliac*	*Hirel*	

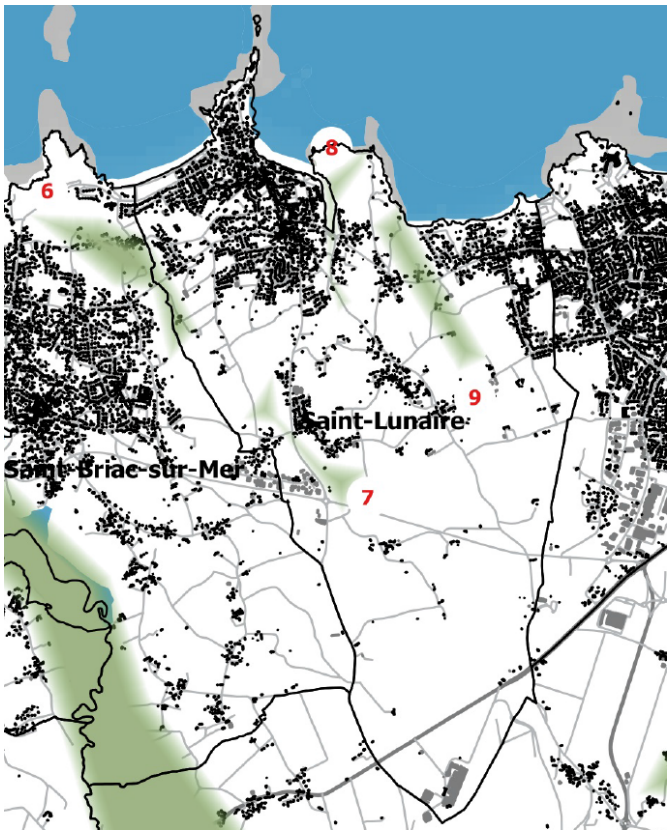
- *8 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants :*

Château-Malo (Saint-Malo)	*Rothéneuf (Saint-Malo)*	*Port-Mer/Port-Picain (Cancale)*	*Vildé la Marine (Hirel)*	*La Ville-au-Coq (St-Lunaire / St-Briac)*	*Ville-Grignon/ Ville-Agan (St-Lunaire)*	*La gare (St-Méloir)*	*Trégon (Beaussais-sur-Mer)*

Tableau 11 : Identification des agglomérations principales et secondaires du pays

Source: Extrait du DOO du SCoT du Pays de Saint Malo

En plus de ces agglomérations, le SCoT identifie les villages en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral. Sur Saint-Lunaire, le Village de la Ville-ès-Quelmés est identifié comme ayant vocation à être étendu de manière contenue : *« il s'agit de pouvoir construire de nouveaux bâtiments à l'extérieur du périmètre global du village actuel. L'extension prévue reste toutefois contenue au regard des caractéristiques actuelles du village. »Extrait du DOO du SCoT.*



d. Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés

Le SCoT identifie des coupures d'urbanisation, qui doivent être traduites au niveau parcellaire dans les documents d'urbanisme locaux. Les PLU doivent mettre en place un zonage garantissant le maintien de ces coupures.

Sur la commune de Saint-Lunaire, 4 coupures d'urbanisation d'intérêt territorial ont été identifiées :

- Coupure 6 : entre la limite du bourg de Saint-Briac et la limite du bourg de Saint-Lunaire ;

- Coupure 7 : entre la limite Sud-ouest du secteur La Ville Agan/La Ville Grignon et la ZA de la Ville-au-Coq ;

- Coupure 8 : le vallon de Crévelin entre la limite Est du bourg de Saint-Lunaire d'une part et les limites Ouest du Nick des Hayes et du Marais d'autre part ;

- Coupure 9 : Dans la continuité des espaces remarquables de la pointe du Nick, entre la limite ouest de l'urbanisation de la Fourberie et le lieu-dit du Tertre Barrière, en direction du secteur Le pont / La Ville Mignon.

e. Composer un projet de développement favorable à la biodiversité

Le PLU doit traduire les conditions de préservation des ressources environnementales comme les ZNIEFF, ZICO…, les boisements, les liaisons forestières, les continuités naturelles, les secteurs stratégiques de maillage bocager à maintenir identifiés dans le SCOT. *« Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent, dans leur règlement graphique, les différents espaces constitutifs de la trame verte et bleue localisés dans la cartographie jointe en annexe au présent document et détaillée ci-après. »*

f. La préservation des terres agricoles

Tous les espaces agricoles sont considérés comme stratégiques. Les PLU doivent prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes.

g. Le développement économique



Le projet de DAAC du SCoT recommande des conditions d'implantation commerciales dans les sites de centralité. Le centre de Saint-Lunaire est caractérisé comme un site de centralité contribuant au maillage de proximité. Il s'agira notamment de prioriser la pérennisation et le renforcement des centres bourgs, centres-villes et sites de centralité.

« L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements. »

La **modification simplifiée n°1 du SCo**T 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'urbanise 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'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT : «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.
Le Tertre Barrière et Le Pont / La ville Mignon ont été identifiés en Secteurs Déjà Urbanisés.

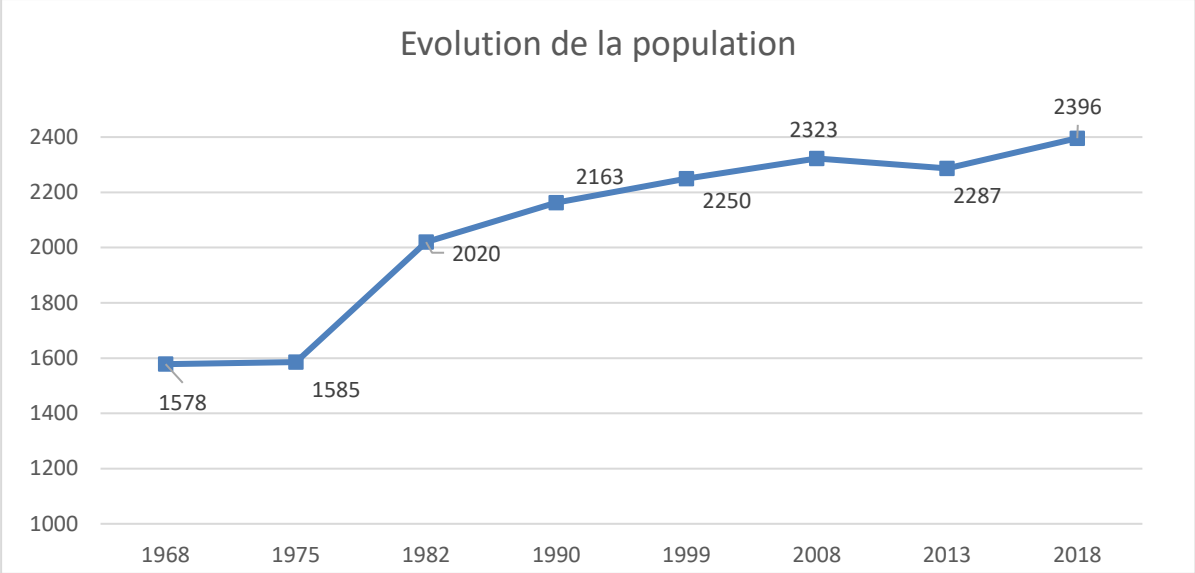
2. ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

A. Analyse démographique

a. Evolution de la population

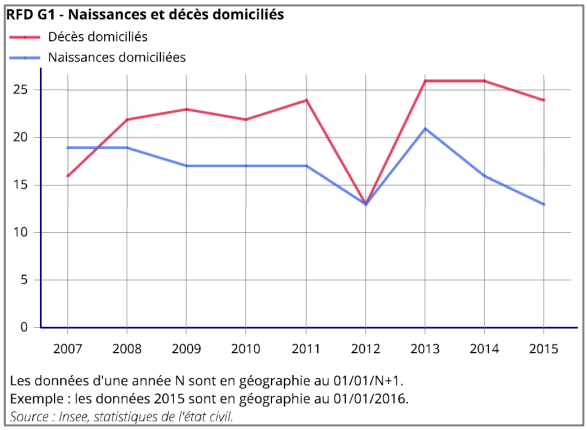
Selon les enquêtes de recensement de 2008 à 2013 la population municipale a atteint 2 287 habitants en 2013, soit une densité de 222.7 habitants par km2 environ. Cette densité est parmi les plus élevée du Pays de Saint-Malo. Le dernier recensement INSEE de 2018 fait état de 2396 habitants (soit une densité de 233.3 hab/km2).

La courbe de la population de Saint-Lunaire a connu une légère baisse entre 2008 et 2013. La variation annuelle de la population de 2008 à 2013 est de -0.3%. On observe en effet un solde naturel (-0.2%) et migratoire négatif (de -0.1 %). A noter que cette tendance de diminution de la population s'observe sur plusieurs communes littorales du Pays de Saint-Malo.



Source: données chiffrées INSEE –

Cependant, depuis 2013, la courbe démographique est de nouveau positive, avec 2396 habitants en 2018 soit une croissance démographique de 0.9% entre 2013 et 2018. La diminution constatée s'explique en partie par le phénomène de desserrement des ménages qui s'observe et s'accroit au niveau national. Ce phénomène de diminution de la taille des ménages est plus fortement ressenti sur les communes littorales du fait d'un nombre important de personnes âgées résidentes.



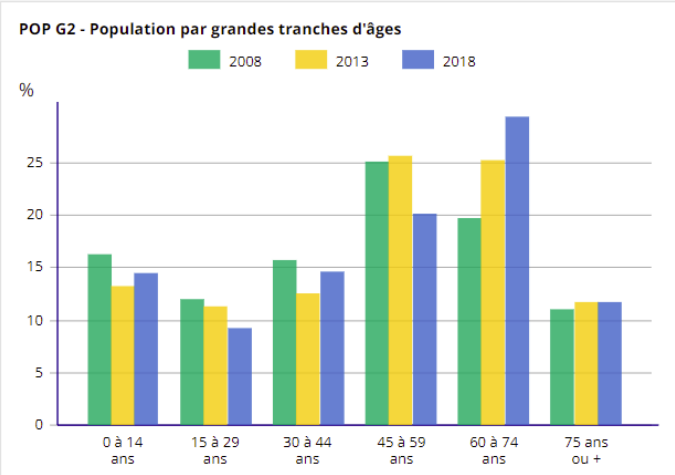
Cette diminution s'explique en partie par le phénomène de desserrement des ménages qui s'observe et s'accroit au niveau national. Ce phénomène de diminution de la taille des ménages est plus fortement ressenti sur les communes littorales du fait d'un nombre important de personnes âgées résidentes. Ainsi, dans un parc de logement constant, la population sera moins nombreuse. Ce qui explique, que malgré une forte production de logements, la

population croît faiblement. Cette analyse des logements est détaillée dans ce document dans une partie spécifique.

Avant 2010, le desserrement important des ménages était compensé par un solde migratoire positif. Or, depuis 2010, ce solde est devenu négatif. La structure de la population, avec un vieillissement observé depuis les années 2000, et un taux de mortalité important concoure à expliquer cette baisse de la population également.

b. Age de la population : Une population vieillissante

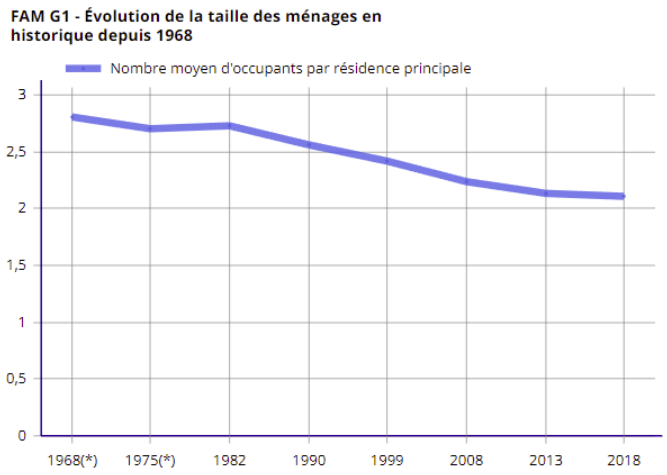
Entre 2008 et 2018 la population a tendance à vieillir avec la part des moins de 30 ans qui baisse et celle des plus de 60 ans qui augmente. D'ailleurs la hausse est importante pour les 60 à 74 ans entre 2008 et 2018. Cette tranche d'âge correspond aux personnes en âge d'être à la retraite.



Les nouvelles populations migrantes sont souvent plus âgées que pour les communes de l'intérieur des terres, ce qui peut générer un déséquilibre générationnel. Celui-ci a pour effet sur le long terme, un mouvement naturel déficitaire. Ce « report » sur les communes intérieures est notamment dû à un coût du foncier plus faible, et donc plus attractif pour les ménages les plus modestes.

c. Composition des ménages

Comme souligné précédemment, on observe une diminution constante et importante de la taille des ménages depuis les années 90. En 2018, on compte 2.11 personnes par ménage. Cette tendance s'observe à toutes les échelles territoriales. Cette tendance devrait se poursuivre au regard des dynamiques observées et des caractéristiques du secteur littoral (attractivité des populations âgées et difficulté d'arrivée pour les jeunes ménages en raison du coût élevé de l'immobilier).



La structure des ménages reflète ce phénomène, avec une part importante de personnes vivant seules mais également avec une augmentation des couples sans enfants. Pour ces derniers, on remarque une évolution à la hausse particulièrement dynamique.

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
Ensemble	**1 037**	**100,0**	**1 072**	**100,0**	**1 140**	**100,0**	**2 317**	**2 296**	**2 405**
Ménages d'une personne	**309**	**29,8**	**316**	**29,5**	**345**	**30,3**	**309**	**316**	**345**
Hommes seuls	116	11,2	104	9,7	130	11,4	116	104	130
Femmes seules	193	18,6	212	19,8	215	18,9	193	212	215
Autres ménages sans famille	**32**	**3,1**	**32**	**3,0**	**10**	**0,9**	**72**	**76**	**20**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**696**	**67,1**	**724**	**67,5**	**785**	**68,9**	**1 936**	**1 904**	**2 040**
Un couple sans enfant	356	34,3	388	36,2	480	42,1	724	804	970
Un couple avec enfant(s)	288	27,8	232	21,6	225	19,7	1 092	868	855
Une famille monoparentale	52	5,0	104	9,7	80	7,0	120	232	215

B. Analyse du logement et de l'habitat

a. Evolution du parc : Une augmentation des résidences secondaires

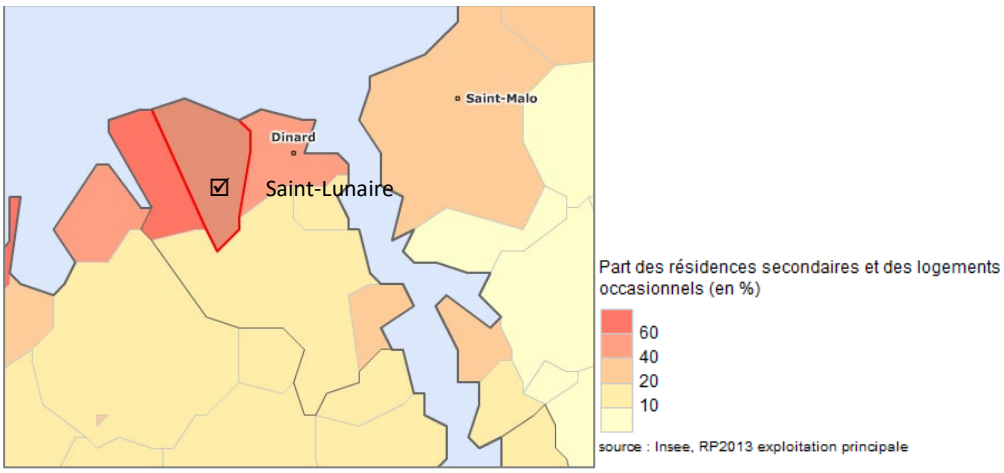
Trois catégories de logements sont distinguées dans les recensements de la population : les résidences principales, les résidences secondaires et occasionnels et les logements vacants. Les résidences secondaires sont des logements utilisés à des fins de loisirs, les logements occasionnels sont utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles et les logements sont considérés comme vacants s'ils sont disponibles pour la vente ou la location.

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**2 499**	**100,0**	**2 742**	**100,0**	**2 881**	**100,0**
Résidences principales	1 035	41,4	1 069	39,0	1 134	39,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 405	56,2	1 597	58,2	1 720	59,7
Logements vacants	59	2,4	76	2,8	27	0,9
Maisons	*2 036*	*81,5*	*2 214*	*80,7*	*2 333*	*81,0*
Appartements	*443*	*17,7*	*498*	*18,2*	*534*	*18,5*

La commune de Saint-Lunaire compte 2881 logements en 2018, contre 2499 en 2008, soit une augmentation de 382 résidences en 10 ans.

Malgré une politique volontariste de constructions de logements abordables, pour accueillir des familles avec enfants et jeunes couples, le nombre de résidences secondaires continue d'augmenter et atteint 59.7% du parc en 2018. La part des résidences principales a diminué, passant de 41.4% en 2008 à 39.4% en 2018.

A l'échelle de la Communauté de Commune de la Côte d'Emeraude, le pourcentage de résidences secondaires est de 40.9%. Les Communes de Dinard et Saint-Briac sur Mer présentent des pourcentages équivalents voir plus élevés.



Ces données sont révélatrices de la particularité des communes littorales, dont la vocation touristique impacte fortement la structure du parc de logement. Pour Saint-Lunaire, ce phénomène est particulièrement important du fait de son caractère balnéaire, plus prononcé que sur d'autres communes littorales du Pays de Saint-Malo.

Sur Saint-Lunaire, le transfert des résidences principales vers le secondaire explique en grande partie cette augmentation forte du parc secondaire. En effet, entre 2010 et 2018, la commune a construit 382 logements, pour seulement 99 résidences principales supplémentaires. La commune doit ainsi construire toujours plus de logement pour compenser cette « fuite » des résidences principales.
Dans le contexte de marché immobilier tendu, qui a été observé ces dernières années, la commune dispose de peu de levier pour agir. La réalisation de logements sociaux en est un, permettant

d'introduire des forums de mixité durablement dans le parc de logements. La commune utilise se levier en proposant dans les opérations d'ensemble une part importante de logements sociaux. Sur la ZAC du Clos Loquen par exemple, réalisée en 2014, la commune propose 70 logements sociaux, soit plus de 30% du programme.

Concernant la vacance, Saint-Lunaire présente une vacance très faible : 0.9% du parc de logements en 2018. Le rôle de la vacance dans le fonctionnement d'un territoire, et notamment des marchés locaux de l'habitat, est multiple. Selon son ampleur et ses caractéristiques, la vacance peut traduire différentes situations territoriales. On peut différencier deux types de vacance : celle « conjoncturelle » ou « frictionnelle », nécessaire pour permettre d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements (fluidité des parcours résidentiels et entretien du parc). D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

La vacance dite « structurelle » correspondant à un taux d'inoccupation plus long (plus de 3 ans) et témoigne d'une inadaptation de l'offre à la demande (pour obsolescence, pour blocage type succession, rétention spéculative, etc.).

L'importance du parc de logement sur une commune est fluctuante, et impact généralement la vacance, et principalement celle dite conjoncturelle. Ainsi, l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Et, au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Sur Saint-Lunaire, le nombre de logement vacant représente 0.9% du parc en 2018. Ce **taux est encore plus faible qu'en 2013**, puisqu'il représentait à cette date 2.8% du parc. **Le taux de vacance de 2018,** est à un niveau critique pour assurer une bonne rotation au sein du parc. Malgré les nombreuses constructions de logements, le nombre de logements vacants reste bas et le taux de vacance est aujourd'hui trop bas, ce qui implique sans doute une tension forte sur le marché immobilier locale.

b. La taille et les types des logements

L'évolution du type de logement témoigne également de cette volonté communale de diversifier l'offre et permettre une mixité sociale plus importante. Ainsi, le nombre d'appartement a augmenté entre 2008 et 2018, avec 297 appartements supplémentaires. La part reste cependant faible sur l'ensemble du parc, passant de 17.7% en 2008 à 18.5% en 2018. Aussi, les maisons restent majoritaires, représentant 81% du parc en 2018.

La commune de Saint-Lunaire se singularise également par des résidences principales de taille importante : 63% contiennent 5 pièces et plus. Ces chiffres reflètent le nombre important de maisons individuelles, en cohérence avec le caractère balnéaire de la commune, mais également du fait d'une production de logements neufs orientée vers la maison individuelle. Ici encore, la commune s'oriente vers une évolution de sa politique, en proposant dans les opérations d'ensemble une part importante de logements collectifs ou semi-collectifs et d'individuel groupé. Sur la ZAC du Clos Loquen, 42% des logements proposés sont de ce type (94 logements au total).

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**1 035**	**100,0**	**1 069**	**100,0**	**1 134**	**100,0**
1 pièce	3	0,3	4	0,4	1	0,1
2 pièces	55	5,3	68	6,4	63	5,6
3 pièces	135	13,0	127	11,9	130	11,5
4 pièces	178	17,2	218	20,4	226	19,9
5 pièces ou plus	664	64,2	652	61,0	714	63,0

Cette tendance au logement de grandes tailles s'observe à l'échelle de la communauté de commune, qui compte 61% de logement de 4 pièces et plus.

La part de propriétaire occupant se maintient à 78%. La part importante de propriétaires occupants rend la commune plus sensible aux variations de la cellule familiale et au desserrement.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**1 035**	**100,0**	**1 069**	**100,0**	**1 134**	**100,0**	**2 396**	**16,5**
Propriétaire	811	78,4	823	77,0	884	78,0	1 887	18,9
Locataire	189	18,3	225	21,0	225	19,8	477	7,6
dont d'un logement HLM loué vide	*73*	*7,1*	*78*	*7,3*	*84*	*7,4*	*177*	*12,2*
Logé gratuitement	35	3,4	21	2,0	25	2,2	32	13,5

L'ensemble de ces données mettent en lumière deux phénomènes importants :

- Une prédominance des logements individuels et des logements occupés par leurs propriétaires,
- Une inadéquation entre taille des logements et taille des ménages dont découle une sous-occupation du parc. Saint-Lunaire offre donc des logements plus grands à des ménages moins importants.

c. Période d'achèvement : âge du parc de logement

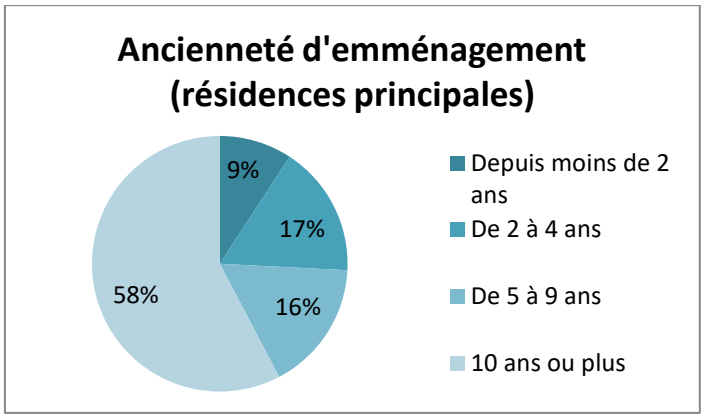
Un tiers des résidences principales ont été construites de 1991 à 2015. La commune présente donc un parc de logement relativement récent.

Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

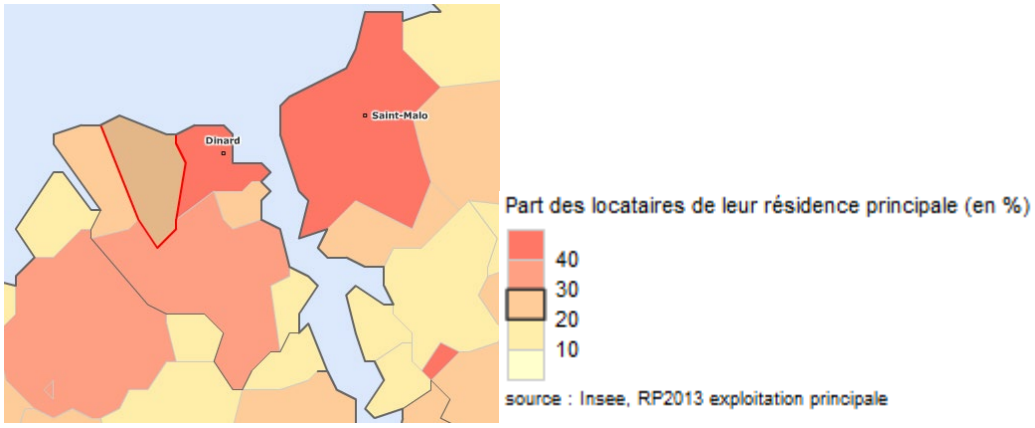
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	**1 043**	**100,0**
Avant 1919	*123*	*11,8*
De 1919 à 1945	*63*	*6,0*
De 1946 à 1970	*128*	*12,3*
De 1971 à 1990	*338*	*32,4*
De 1991 à 2005	*221*	*21,2*
De 2006 à 2015	*170*	*16,3*

d. Ancienneté d'emménagement: un territoire d'accueil de nouvelles populations

La population de Saint-Lunaire est une population « fidélisée ». En effet, 58% ont plus de 10 ans d'anciennetés d'emménagement. Ces données concordent avec celles relatives à l'évolution de la population, et au solde naturel et migratoire négatif depuis quelques années. Cependant, on remarque également que la part des résidents récents est importante, avec 42% des personnes ayant emménagé depuis mois de 10 ans.



e. Un parc locatif plus faible que les communes voisines



Le parc locatif de Saint-Lunaire est plus faible que les communes voisines avec 19.8**% des résidences principales en 2018.** Le parc HLM de la commune représente 7.4% des résidences principales.

En 2018, le parc de résidences principales compte 84 logements sociaux, soit 11 LS de plus qu'en 2008.

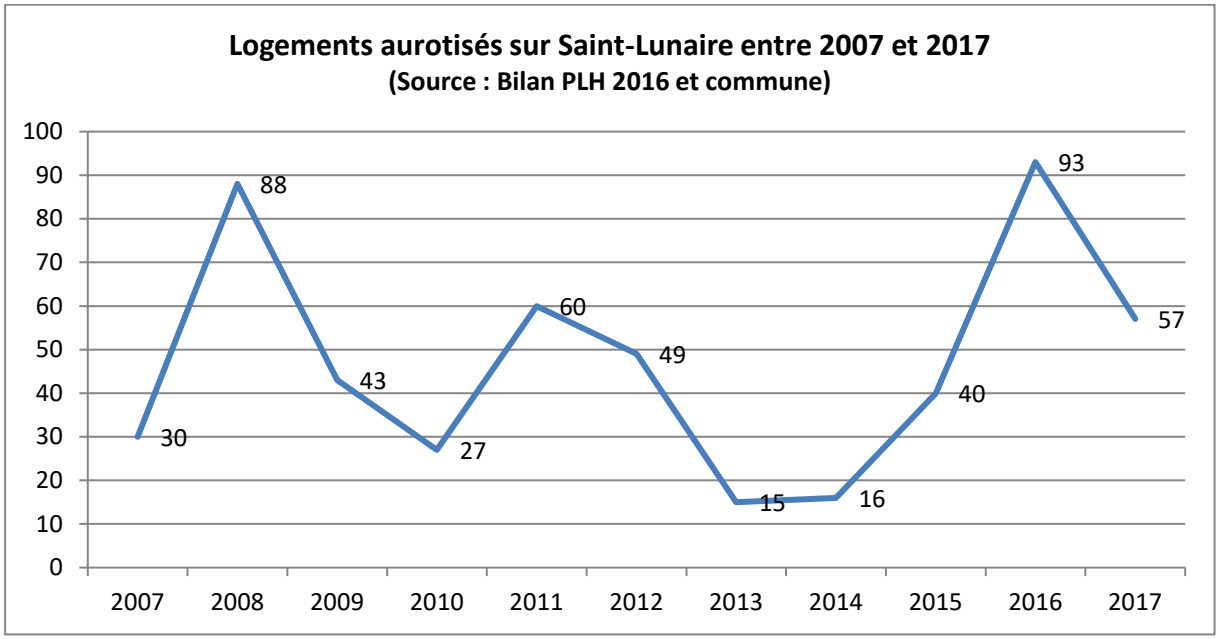
Aussi, le taux de logement locatif social reste relativement bas. La ZAC du Clos Loquen va permettre notamment d'augmenter cette part.

En comparaison des communes voisines à savoir Dinard (16.2%) et Saint Briac sur Mer (11.8%), Saint-Lunaire comporte peu de logements HLM.

Le parc social sur la commune est géré par 3 organismes principaux :

- SA HLM La Rance
- Néotoa
- Emeraude habitat

f. Rythme des constructions sur la commune



Entre 2007 et 2017, plus de 500 constructions nouvelles à vocation d'habitat ont été construite, soit un rythme moyen de plus de 51.8 constructions à l'année. Entre 2010 et 2015 (données INSEE), on compte 233 logements supplémentaires, soit une moyenne de 47 lgts/an. A noter que le rythme de construction observé depuis 10 ans est supérieur à celui prévu par le PLH 2014-2020 (40 constructions par an).

Pour les années 2016 et 2017, les données relatives aux logements autorisés et construits sont les suivantes :

- 2016 : 18 logements sur le Lotissement de la Fossette, 43 dans la ZAC du Clos Loquen (dont 2 opérations collectives), 32 autres (dont lotissement Viabilis) soit 93 logements autorisés
- 2017 : 57 logements (ZAC + autres)

Soit une moyenne de 75 logements autorisés par an entre 2016 et 2017.

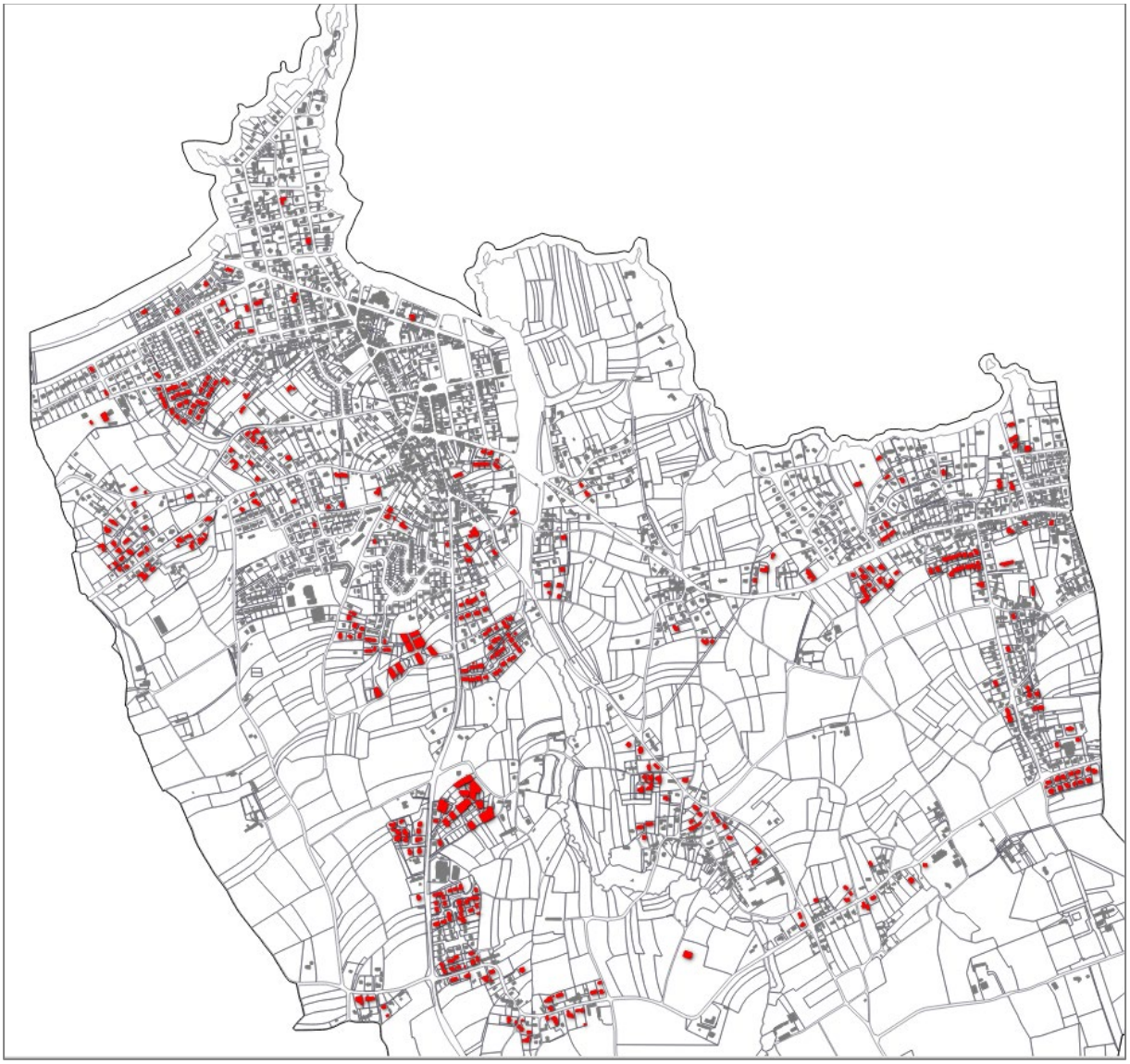
	2013	%	2008	%
Ensemble	**2 742**	**100,0**	**2 499**	**100,0**
Résidences principales	*1 069*	*39,0*	*1 035*	*41,4*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*1 597*	*58,2*	*1 405*	*56,2*
Logements vacants	*76*	*2,8*	*59*	*2,4*
Maisons	*2 214*	*80,7*	*2 036*	*81,5*
Appartements	*498*	*18,2*	*443*	*17,7*

Source : INSEE, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Les constructions se font majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble, dans le cadre de ZAC ou lotissement. Les autres constructions se sont réalisées en densification du tissu existant, dans les dents creuses de l'aire agglomérée et des quartiers détachés du bourg (La Ville Grignon, La Ville Es

Quelmés, etc.). A noter que la densification importante de ces dernières années ne laisse aujourd'hui que peu d'espaces interstitiels, en dents creuses, pour densifier les zones urbaines existantes.

La production de logements par nature de projets évolue. Bien que le modèle de la maison individuelle reste prédominant sur la commune, les nouvelles opérations proposent de plus en plus des modèles variés, plus denses, et ainsi une plus grande mixité du type d'habitat.



Localisation indicative des nouvelles constructions depuis 2003

C. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Après une croissance négative entre 2010 et 2018, une redynamisation de la démographie s'observe avec une croissance de 0.9% entre 2013 et 2018.**
- **Un vieillissement de la population et une baisse du nombre de personnes de 0 à 30 ans**
- **Une diminution du nombre de familles avec enfants et une stabilité du nombre de personnes vivant seules**
- **Une diminution de la taille des ménages : 2.11 p/men. en 2018 contre 2.4 en 1999**
- **Un fort taux de résidences secondaires : 59.7% du parc en 2018. Un transfert important des résidences principales vers les résidences secondaires**
- **Une politique communale pro-active pour diversifier l'offre de logements, qui porte ses fruits en redynamisant la croissance démographique et permettant l'accès à la commune à un public plus diversifié**
- **Un taux très faible de vacance : 0.9% en 2018**
- **Un parc résidentiel à dominante individuelle**
- **Une offre de logements de plus en plus diversifiée avec une augmentation des logements de petite et de moyenne taille**
- **Un parc locatif en augmentation : 19.8% en 2018, un parc social qui s'étoffe au travers des nouvelles opérations**
- **Un rythme des permis de construire important mais variable**

b. Enjeux

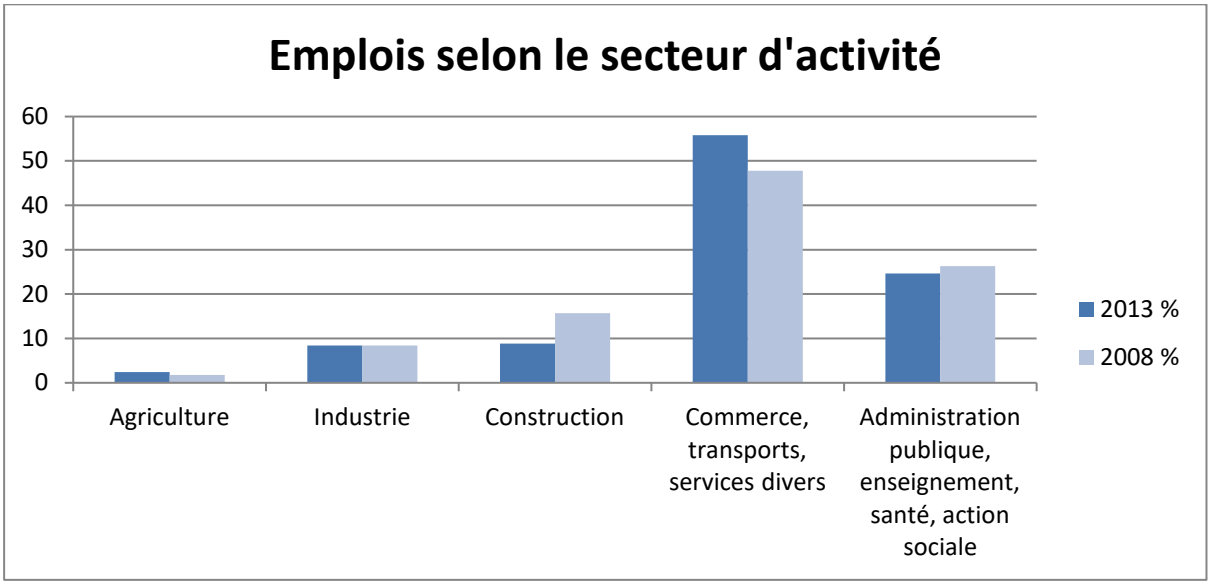
- **Vers une croissance raisonnable et maîtrisée tout en permettant le renouvellement des générations**
- **Tenir compte d'une croissance démographique fluctuante malgré une dynamique forte de création de logements**
- **Renforcer la mixité générationnelle et favoriser l'accueil de familles avec enfants et des jeunes pour maintenir les effectifs scolaires**
- **Répondre aux besoins d'une population vieillissante**
- **Prendre en compte la part importante de résidence secondaires dans la prospective d'évolution démographique et dans les calculs de besoins en logements**
- **Maitriser le rythme de production de logements = une nécessité de construire pour compenser cette « fuite » des résidences principales**
- **Poursuivre la dynamique de création de logement et de mixité urbaine pour favoriser la mixité sociale, conserver un parc diversifié en adéquation avec l'analyse sociodémographique (diminution de la taille des ménages, desserrement des ménages, personnes vivant seules…)**
- **Maintenir un taux de vacance conjoncturel raisonnable pour assurer une bonne rotation au sein du parc de logements**

- **Renforcer le parc locatif afin de permettre le renouvellement et la rotation des habitants**

3. ANALYSE ECONOMIQUE

A. Caractéristiques générales de l'économie du territoire communal

L'activité touristique est dominante sur le Pays de Saint-Malo, et plus particulièrement sur les communes littorales. Cette prédominance impacte directement les catégories socioprofessionnelles, avec une part importante des emplois tertiaires et dans le domaine de la construction.



Le secteur commerce, transport, service divers représente 55.8% des emplois (en augmentation depuis 2008). Le troisième employeur, après l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, est le secteur de la construction, traduisant le caractère touristique de l'économie qui s'appuie sur deux piliers qui sont les services et la construction. Il est cependant à noté que la part d'emploi dans ce secteur du BTP à fortement diminué depuis 2008, passant de 15.7% à 8.8%. Ce constat peut être en partie imputé à la crise économique que connait la France depuis cette période. Le secteur de la construction étant particulièrement touché par ces difficultés économiques générales. Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture ne représentent qu'une part très faible des emplois, reflétant le caractère balnéaire plus que rural du territoire communal.

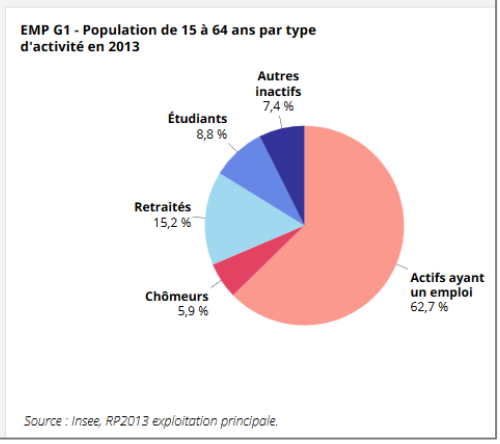
B. Emploi et population active

La part des actifs avec emploi est en légère baisse depuis 2008. En 2013, 62,7% des 15 à 64 ans sont actifs et ont un emploi contre 70 % à l'échelle de la CC de la Côte d'Emeraude. Bien que la part des actifs ai augmenté, celle des actifs ayant un emploi a baissé entre 2008 et 2013. C'est, en effet, le résultat de l'augmentation du chômage (+ 1 point de pourcentage).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

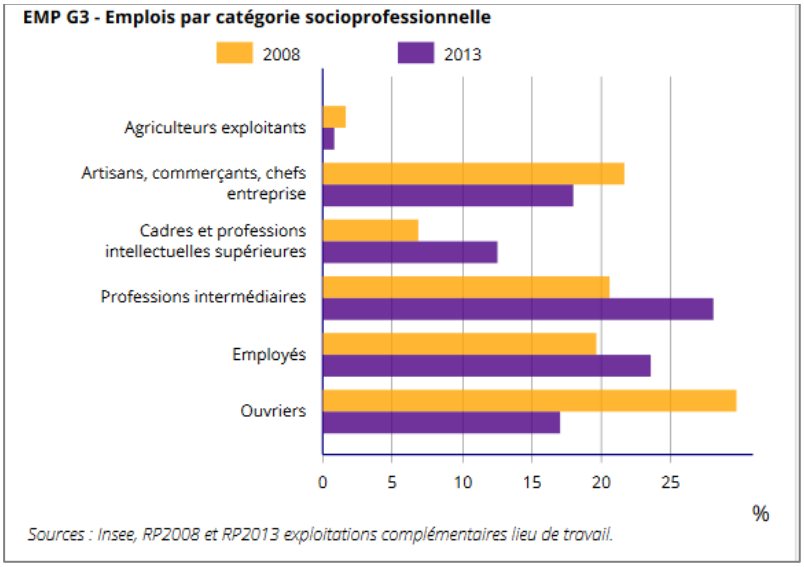
	2013	2008
Ensemble	**1 371**	**1 432**
Actifs en %	*68,6*	*68,2*
actifs ayant un emploi en %	*62,7*	*63,3*
chômeurs en %	*5,9*	*4,9*
Inactifs en %	*31,4*	*31,8*
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*8,8*	*9,1*
retraités ou préretraités en %	*15,2*	*15,1*
autres inactifs en %	*7,4*	*7,7*

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013



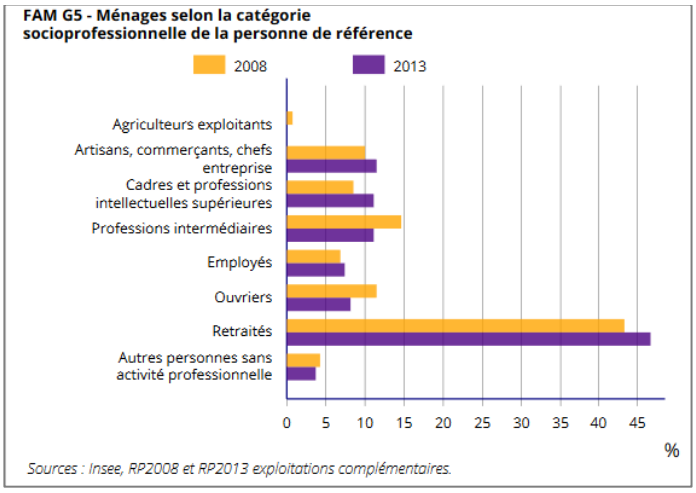
La part des retraités à Saint Lunaire est relativement importante (15.2% en 2013). Ce phénomène est lié au parcours résidentiel des ménages. Les retraités sont attirés par les communes en périphérie de la ville centre. Ce constat est amplifié sur le littoral.

C. CSP par activité économique



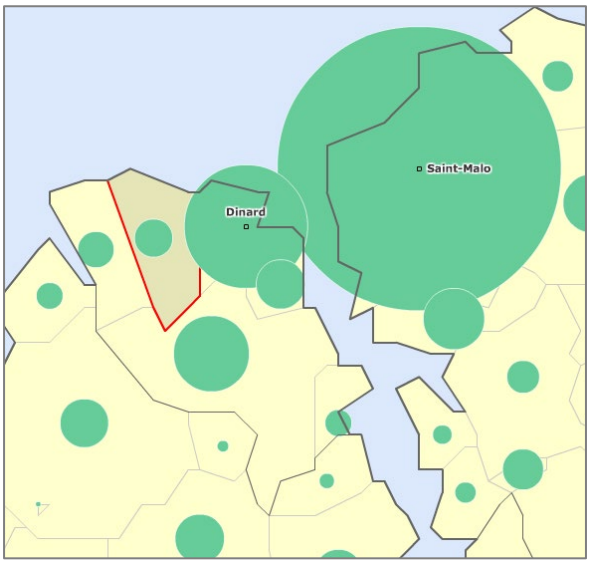
La structure socioprofessionnelle a évoluée entre 2008 et 2013. On observe une forte baisse du nombre d'emplois ouvriers ainsi que des artisans, commerçants, chefs d'entreprises. En revanche, les professions libérales et les employés ont fortement augmenté sur cette même période.

D. CSP par catégorie sociale de la personne de référence

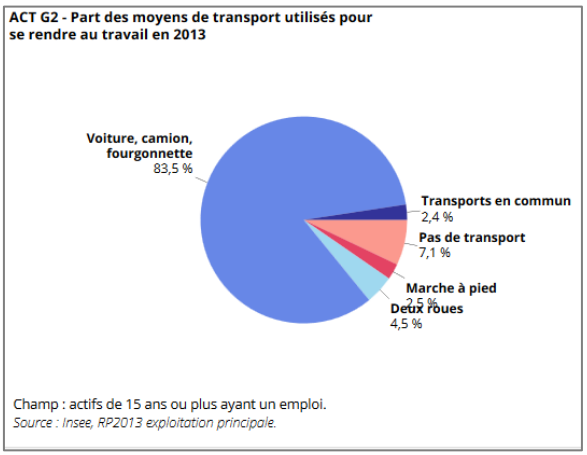


Les retraités représentent plus de 45% des ménages. Ce chiffre est en augmentation et est supérieur à la moyenne de l'agglomération.

E. Emploi et lieu de travail



	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	466	446
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	871	914
Indicateur de concentration d'emploi	53,5	48,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	48,0	50,7



Le nombre d'emploi sur la commune est équivalent à celui des communes littorales limitrophes, excepté Dinard et Saint-Malo. Ces communes constituent les deux principaux pôles attractifs en matière d'emplois. Le nombre d'emploi a augmenté, passant de 400 environ en 1999 à 466 en 2013.

Ainsi, 24.7% des actifs ayant un emploi travaillent sur Saint-Lunaire. Ce nombre est en diminution depuis 2006 (34% en 2006).

Cependant, on observe depuis 2008 une augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi, passant de 48.8% à 53.5% en 2013.

Ainsi, Saint-Lunaire ne déroge pas à la tendance de la différenciation entre commune périurbaine et pôle urbain. Les premières accueillent de plus en plus les logements et les seconds les emplois. La proximité de Saint-Lunaire avec Dinard et Saint-Malo favorise d'autant plus cette tendance, en facilitant la « fuite » des actifs résidents sur la commune vers les deux pôles d'emplois que sont Dinard et Saint-Malo. A noter que la commune de Pleurtuit capte également de plus en plus d'actif.

Le moyen de transport privilégie des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail reste la voiture. En effet, 83,5% d'entre eux se rendent au travail en voiture.

F. Le parc d'activités et établissements

a. Etablissements et créations d'entreprises

La commune comptait 212 établissements en 2015, dont plus de 60% dédiés au commerce, transport, hébergement et restauration et au service aux entreprises.

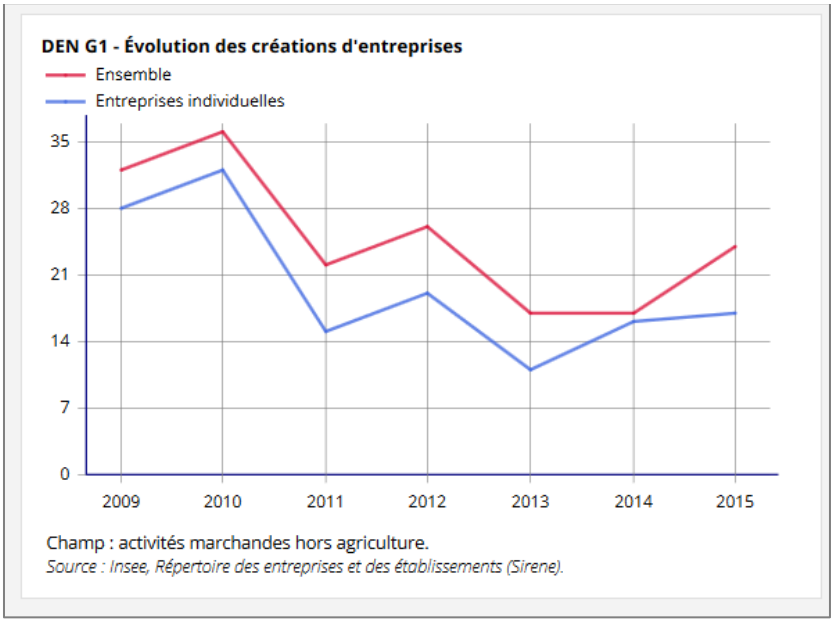
DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2015

	Nombre	%
Ensemble	**212**	**100,0**
Industrie	16	7,5
Construction	25	11,8
Commerce, transport, hébergement et restauration	67	31,6
Services aux entreprises	70	33,0
Services aux particuliers	34	16,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

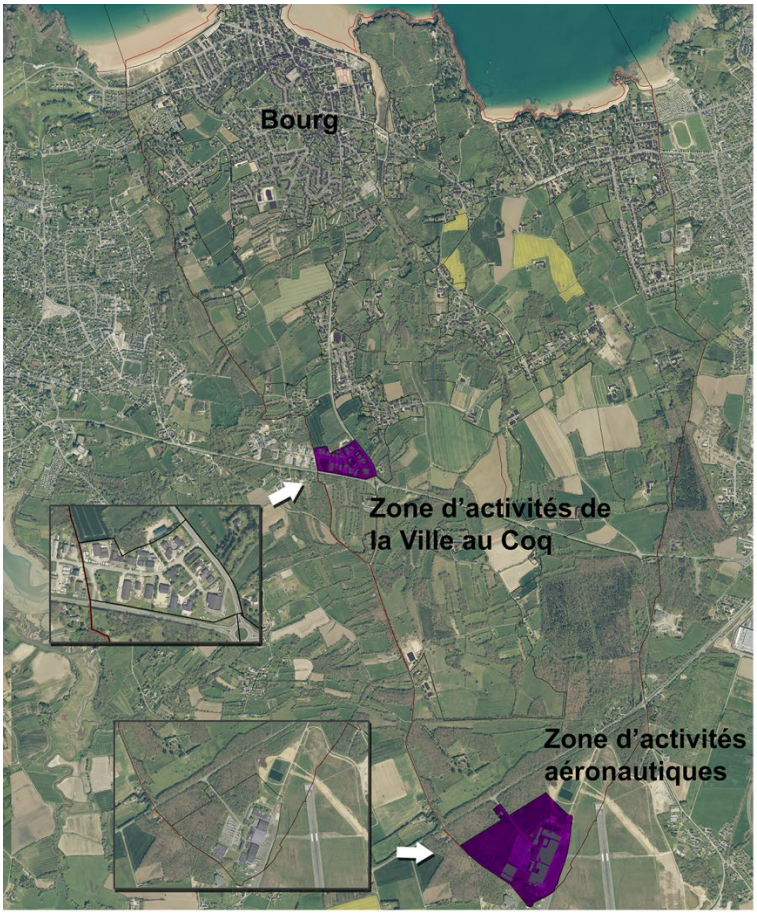
La création d'entreprise est en baisse depuis 2010, bien que la dynamique de création semble repartir depuis 2014.



Tous secteurs confondus, il s'agit essentiellement de petites entreprises de moins de 10 salariés. Seuls 6 établissements sont composés de plus de 10 salariés. A noter la présence de l'entreprise Sabena Technics, la plus importante de la commune avec plus de 500 salariés.

b. Les zones d'activités et commerces

Les zones d'activités



La commune de Saint Lunaire dispose de deux zones d'activités, détachées de l'aire agglomérées.

La zone de la Ville au Coq, au centre ouest du territoire communal, est à cheval entre la commune de Saint-Briac-sur-Mer et Saint-Lunaire. Elle compte aujourd'hui 18 entreprises artisanales et industrielles. 2 emplacements sont disponibles. La zone à la particularité d'accueillir également des habitations (2 logements en limite Est de la zone). La partie de la zone qui s'étend sur Saint-Lunaire couvre une superficie d'environ 5 ha.

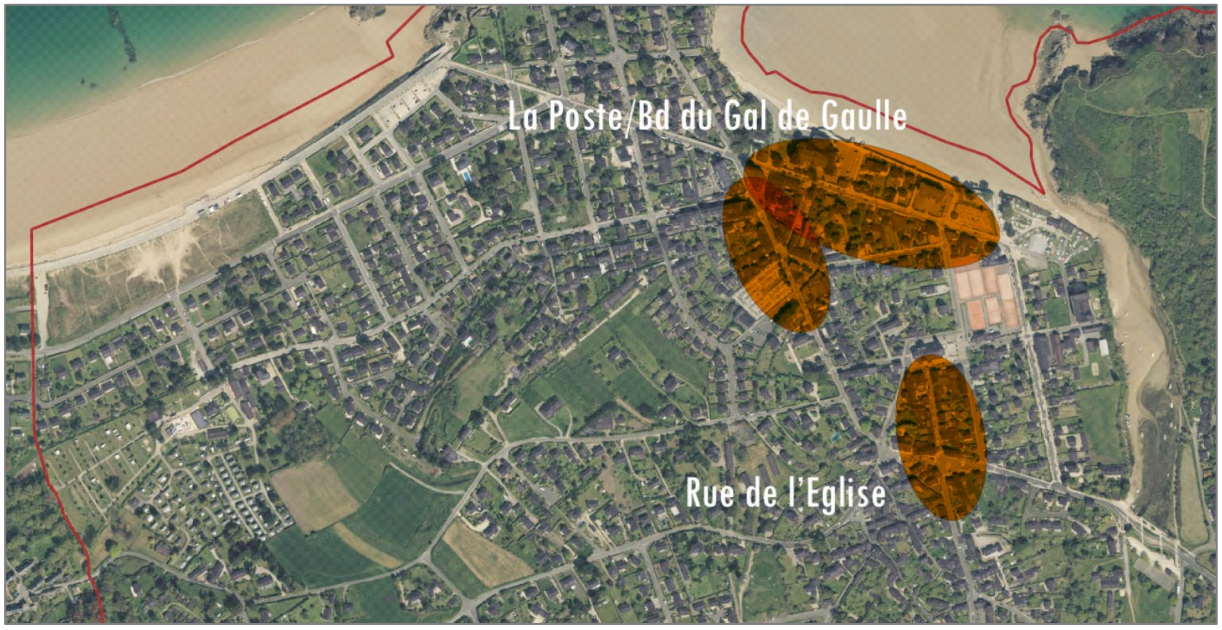
La seconde zone d'activités est celle de maintenance aéronautique, située sur la pointe sud du territoire communal. Elle est destinée exclusivement aux activités aéroportuaires. Cette zone est a cheval entre Saint Lunaire et Pleurtuit. Elle accueille 1 entreprise (Sabena Technics), et est actuellement totalement occupée. La proximité de l'aéroport de Dinard entraine des servitudes spécifiques.





Commerces et services

Les commerces et services sont principalement regroupés dans le cœur de bourg ancien, participant fortement au sentiment de centralité et de cœur de vie de la commune. La rue de la Grève et le secteur de la Place de Ponthual et le Boulevard du Général de Gaulle rassemblent la majore partie des commerces et services de proximité, et constituent ainsi les pôles commerciaux de la commune. L'offre de commerce et services apparait satisfaisante au regard des besoins de la population.



Parmi les commerces et services, on peut citer :

- 1 pharmacie
- 1 boulangerie
- 1 superette
- 1 magasin de vente/location de vélo
- 1 poste
- Plusieurs restaurants et bars
- 1 glacier
- 2 salons de coiffure
- Hôtels/gites








La commune dispose également d'un marché ouvert à l'année, tous les dimanches matins, aux halles et autour des deux Eglises. Ce marché, modeste en basse saison, réunit près de 200 exposants au plus fort de la période estivale.

Depuis 2016, un marché estival, qui se tient tous les mercredi soir à partir de 18h00, est également organisé sur l'esplanade du mini-golf, face à la mer. Il rassemble des producteurs locaux qui proposent des produits du terroir Rance Cote d'Emeraude.

Ces marchés constituent des locomotives commerciales à part entière les jours de leur ouverture.




Une offre touristique variée (Source : INSEE, Recensement communal 2014 et SCoT Pays de Saint-Malo)

La proximité du littoral et des sites touristiques a permis le développement d'une offre d'hébergement diversifiée et importante. En 2009 et pour une durée de 5 ans, la commune a fait l'objet d'une dénomination de « Commune Touristique » par arrêté préfectoral puis, **depuis 2012, elle est classée en « Station de tourisme ».** Ce classement ne concerne actuellement 126 communes en Bretagne et atteste d'une structuration et d'un accueil touristique d'excellence (50 critères environ à respecter). Il est gage de lisibilité pour la commune et de qualité de l'offre pour les touristes.

Sur Saint-Lunaire, l'activité touristique représente 13% de l'emploi local. Le tourisme joue ainsi un rôle de locomotive économique majeure, sous tendu par de multiples activités associées.





En 2020, il à été comptabilisé :

- 11 chambres en hôtel (dans 1 hôtel non classé comprenant aussi un studio) ;
- 2 terrains de campings classés (3 et 4 étoiles) pour un total de 411 emplacements : 216 emplacements nus, 54 en location à l'année et 156 en emplacement locatif temporaire. Les campings de La Touesse et Longchamp sont situés aux deux extrémités du Bourg ;
- 1 aire naturelle de camping non classée (30 emplacements 75 lits (La Ville Even) ;
- 7 chambres d'hôtes classées ou référencées pour un total de 18 chambres ;
- 1 centre d'accueil de groupe (stages, formations, etc.) ;
- 38 meublés classés (capacité 239 lits), 2 meublés 1* (capacité 17), 11 meublés 2* (capacité 17), 11 meublés 2* (capacité 69), 22 meublés 3* (capacité 117), 3 meublés 4* (capacité 21), 8 meublé labellisés Gîte de France (40 lits) et 160 meublés non classés (capacité 1178).
- La commune ne dispose pas d'aires de stationnement pour camping car publics.

Ce caractère touristique de la commune, bien que moteur de l'économie locale, impact fortement le rythme de vie, les dynamiques urbaines et sociales de la commune. Avec plus de 58% de résidences secondaires et logements occasionnels, Saint-Lunaire connait trois visages :

- celui estival, de la haute saison touristique, particulièrement animé ;

- celui de « la basse saison », lors des vacances scolaires mais également de plus en plus lors des weekends. En effet, le rythme de la venue des résidants secondaires et touristes est de plus en plus fréquents ; et se « lisse » de plus en plus sur l'année. On peut prévoir que la LGV va venir conforter cette tendance observée depuis quelques années déjà.

- celui de « l'hors saison », où nombres de commerces sont fermés et la population diminue fortement. Cette période est cependant très courte. Aujourd'hui, il s'agit principalement des mois de décembre et janvier.

Un des enjeux de la Commune est de favoriser son développement touristique tout en renforçant son caractère de ville à vivre à l'année, et ainsi son dynamisme quotidien, annuel.

G. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Commune située à proximité de deux pôles d'emploi principaux : Dinard et Saint-Malo**
- **Un territoire fortement touristique : impact sur les catégories socioprofessionnelles, avec une part importante des emplois dans le commerce, transports et services divers. Une offre touristique variée : rôle de locomotive, élément central pour le dynamisme économique de la commune.**
- **Depuis 2012, Saint-Lunaire est classée en « Station de tourisme » : Gage de lisibilité pour la commune et de qualité de l'offre pour les touristes.**
- **Un caractère de moins en moins marqué des saisons touristiques. Depuis plusieurs années, un « lissage » du tourisme s'observe, avec des touristes et des résidents secondaires qui viennent en dehors de la période estivale (weekends et vacances scolaires hors été). Une tendance qui devrait se conforter avec la LGV.**
- **Des activités regroupées dans le cœur de bourg ancien, qui participent au sentiment de centralité**
- **Une offre de commerces et services satisfaisante et complémentaire, qui se diversifie ces dernières années**
- **Zone d'activités de la Ville au Coq aujourd'hui saturée. Cependant, cette zone n'a pas vocation à être étendue (SCoT du Pays de Saint-Malo)**
- **ZA aéronautique : présence de Sabena Technics, une entreprise importante qui emploie environ 500 personnes**

b. Enjeux

- **Maintenir et renforcer les commerces et services existants dans le bourg. Permettre l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg**
- **Maintenir les activités présentes dans les ZA**
- **Renforcer le traitement paysager de la ZA de la Ville au Coq, située en entrée de commune**
- **Mettre en valeur les atouts touristiques de la ville, et notamment les campings, en tant qu'activité d'hébergement touristique favorisant la mixité sociale**
- **Valoriser et diversifier l'offre touristique et culturelle**

4. ANALYSE DU CADRE DE VIE

A. Les effectifs scolaires

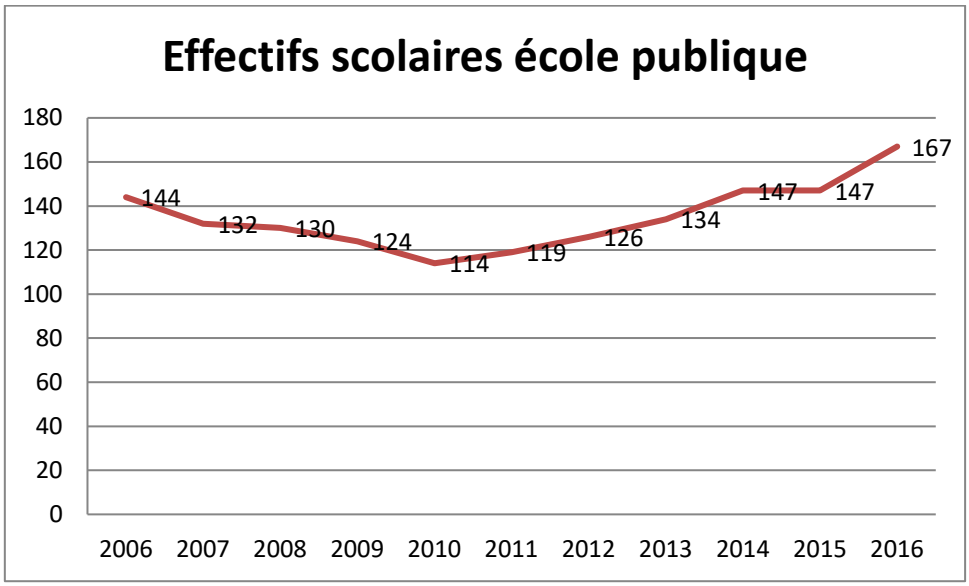
Saint-Lunaire dispose de deux écoles : 1 école primaire publique François Renaud et 1 privée « Sainte-Catherine de Sienne ». En 2017, 43 enfants sont scolarisés dans l'école privée qui dispose de deux classes (1 en maternelle et une en primaire) et 167 dans l'école publique, avec 7 classes (3 en maternelle et une 4 en primaire).





La commune dispose également d'un ALSH, d'un restaurant scolaire et d'une garderie.

Bien que la population et le nombre de naissances soient en baisse depuis 2008, les effectifs scolaires présentent une hausse depuis 2010. En effet, selon les sources communales **les effectifs sont en hausse constante depuis 2010, après une baisse entre 2006 et 2010. La commune prévoit également une hausse des effectifs à la rentrée 2017.**



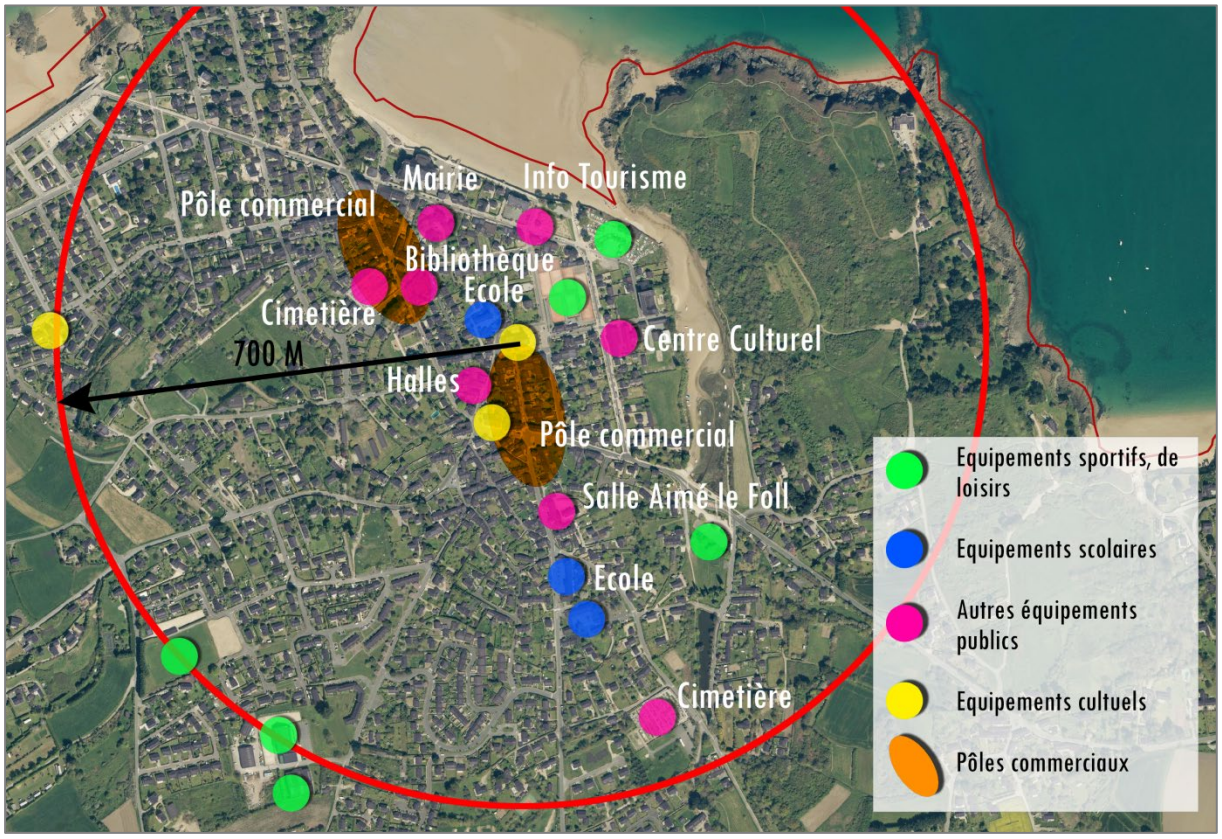
a. Analyse et prévisions de l'évolution

En comparant les naissances avec les effectifs scolaires il apparait que la **baisse des naissances** n'a pas eu d'effet direct sur les effectifs scolaires. L**es naissances ont chutées entre 2008 et 2012** ce qui aurait pu entrainer une forte baisse des effectifs scolaires 3 ans plus tard. Ce phénomène aurait pu se confirmer si la structure de la population était restée la même qu'en 2011. A savoir d'une part, une augmentation du nombre de couples sans enfants et d'autre part, une baisse de la population en âge d'en avoir depuis 2006. Cependant, **les derniers lotissements créés depuis 2011 relancent la dynamique scolaire puisque les prévisions des effectifs scolaires pour la rentrée 2017 sont en hausse.**

b. Capacité des équipements

L'école publique a ouvert une classe supplémentaire en maternelle pour l'année 2017. Elle dispose ainsi actuellement de 7 classes. Une huitième classe pourrait être ouverte sans difficulté au besoin : la salle informatique, autrefois salle de classe, pourrait à nouveau retrouver sa fonction de salle de classe. La capacité du restaurant scolaire atteint quant à elle ses limites. Il s'agira de prévoir une solution à moyen terme pour répondre aux besoins.

B. Autres équipements publics

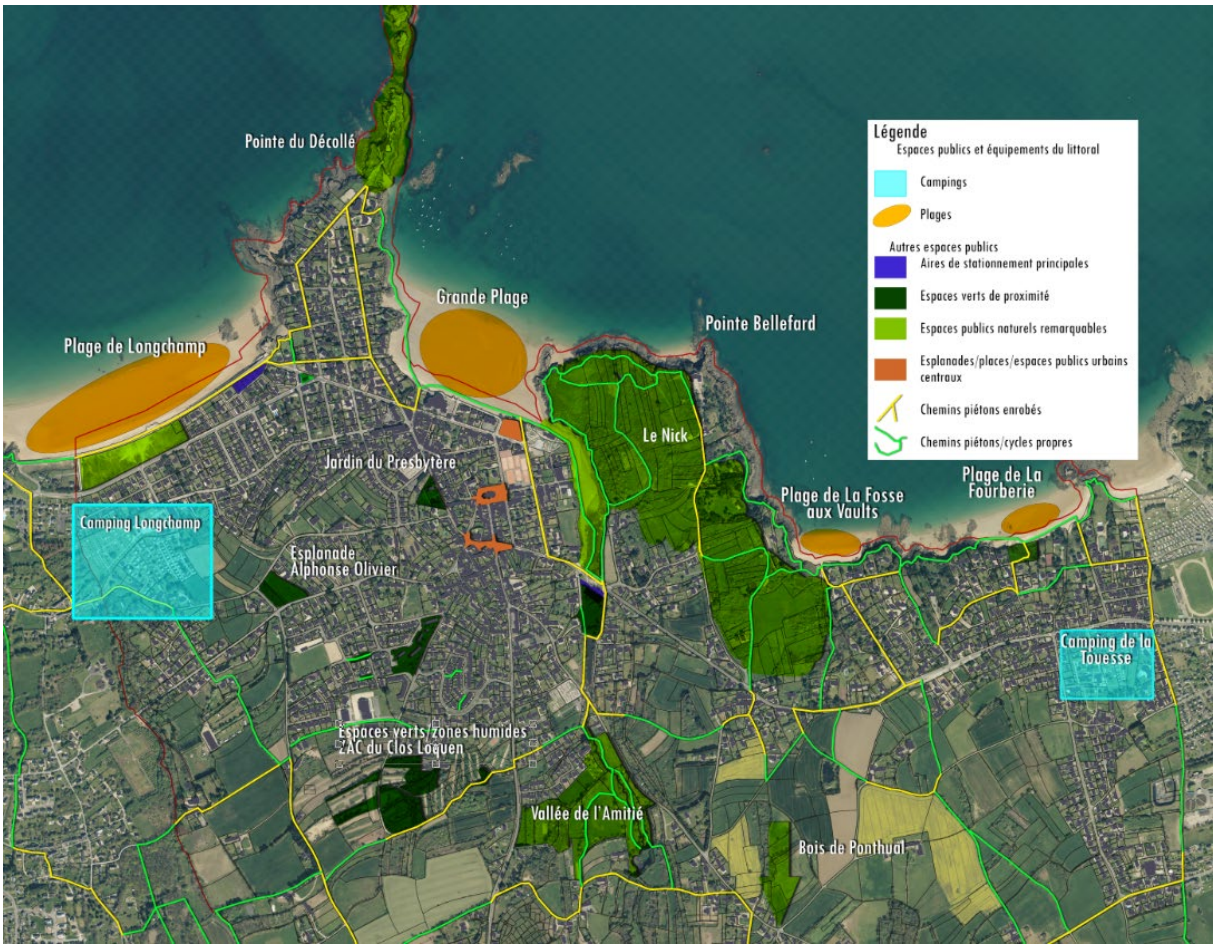


Au même titre que les commerces, les équipements sont majoritairement regroupés dans le bourg ancien. Cependant, le développement de l'aire urbaine, la création de nouveaux quartiers a favorisé la création d'équipements publics plus éloignés du cœur de bourg. Il s'agit d'équipements sportifs de pleine aire, qui jouxtent la ZAC du Clos Loquen en cours de commercialisation.

L'offre de services et d'équipement sur la commune apparait très satisfaisante au regard de la population. La commune, en tant que commune touristique, est dotée en effet d'un nombre important d'équipements. Concernant le secteur de la Fourberie, l'offre est peu développée sur

Saint-Lunaire mais est présente sur la commune de Dinard. La fourberie est en effet le prolongement de l'agglomération Dinardaise. Le besoin d'une offre plus importante sur ce secteur ne constitue pas un enjeu majeur à l'échelle communale.

C. Les Espaces publics : les plages et espaces naturels du littoral : des espaces public remarquables et de proximité



Saint Lunaire est une commune balnéaire familiale, avec une aire agglomérée en limite de la côte. Ainsi, les plages et espaces remarquables du littoral (Le Nick/Pointe Bellefard), constituent les espaces naturels publics les plus importants de la commune. Ce sont des lieux publics touristiques dont les autochtones profitent également.



Quelques espaces verts publics de proximité sont tout de même présent dans l'aire urbaine, mais ils restent peux nombreux et de taille relativement réduite. Il est à noter cependant, en arrière du

bourg, le secteur de la Vallée de l'Amitié, qui créer une liaison particulièrement qualitative entre le bourg et les espaces agro naturels de l'arrière pays.




La vallée a été aménagée avec un verger conservatoire, une haie fruitière. Des cheminements piétons/cycles permettent de déambuler dans ce vaste espace. Un système d'éco pâturage pour l'entretient de certaines parcelles communales a également été mis en place.

Des parkings sont aménagés à proximité des lieux publics. Un grand parking de 65 places environ a été aménagé au niveau de la Plage de Longchamp, pour répondre à un besoin de stationnement proche des commerces et des plages.

Le cœur de bourg n'offre pas réellement de place publique centrale. Seul le carrefour dit Place Ponthual et les abords de l'Eglise forment une impression de place centrale du village. Les quartiers d'habitats ne disposent pas d'espaces publics suffisamment grands ou bien aménagés. En revanche, les équipements publics sportifs de pleines aires sont nombreux. A noter notamment, la présence de terrains de tennis, en plein cœur de bourg et à proximité directe des plages, ouverts à l'année. Ce secteur est fortement identitaire pour les habitants de Saint-Lunaire et constitue un espace public à part entière.



Le cœur de bourg a été aménagé avec un vaste « baladoire », véritable invitation à la promenade dans les rues du bourg et vers les plages. Les plantations permanentes du cœur de bourg aménagé contribuent également à la valorisation des espaces publics et à leur structuration.





D. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Un cadre de vie exceptionnel, attractifs pour les résidents à l'année, les résidents secondaires et pour les touristes**
- **Un niveau d'équipements qui répond au caractère fortement touristique de la commune : des équipements nombreux, diversifiés et de qualités, structuré pour une ville de 6000 habitants**
- **Une capacité du restaurant scolaire qui atteint ses limites**
- **Les plages et espaces naturels du littoral : des espaces publics remarquables et de proximité**
- **Des espaces verts publics peu nombreux au cœur de l'aire urbaine mais de qualité**
- **Pas d'espace public central véritablement matérialisé**
- **Le baladoir : un espace public à part entière**

b. Enjeux

- **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**
- **Maintenir et renforcer une bonne gestion de l'accessibilité aux espaces publics du littoral**
- **Donner une place essentielle aux espaces publics, et notamment ceux dédiés aux piétons et cycles**

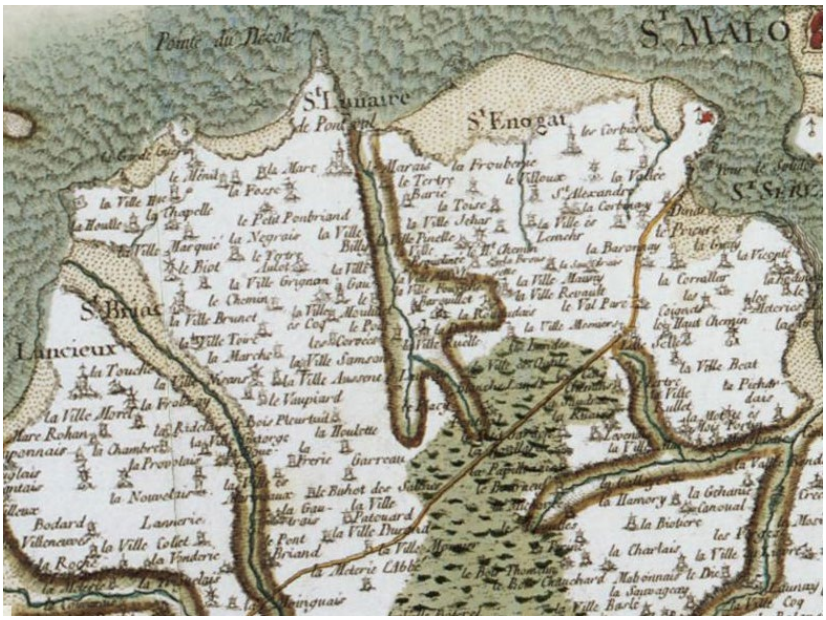
5. Analyse Urbaine (Source : Diagnostic AVAP 2015, DRIOLLET Urbanisme)

A. Analyse historique du développement de la commune

La formation du paysage agraire de Saint-Lunaire est liée aux coutumes féodales qui règlent la vie de chacun, du noble au paysan. Dans la société féodale, le « domaine proche » comprenait la partie dont le seigneur se réservait la jouissance : le manoir et la métairie, exploitée par les métayers. La demeure des Pontual à la Ville Revault, siège de la seigneurie, s'élevait sur une butte de terre entourée de douves, et environnée de bois avec un grand étang. A la fin du XVème siècle, époque de reconstruction après la fin de la guerre de Cent Ans, le domaine de la Ville Revault revient à Jacques de Pontual qui y transféra le siège de sa seigneurie. Un manoir avec colombier et chapelle, fut probablement reconstruit à cette époque, époque de reconstruction après la fin de la guerre de Cent Ans. En 1588, Charles Goyon baron de la Moussaye et comte de Plouër fait dresser un état des lieux des terres. Le descriptif en précise la valeur et permet d'apprécier le patrimoine. Outre les terres, bois et landes, le manoir était entouré de jardins, vergers, d'un colombier et d'héronnières. En 1668, René de Pontual reconstruit la chapelle Sainte-Anne, dans le parc de la Ville Revault. Il fonde une « Chapellenye » de six messes par chaque semaine à la métairye de la Ville-Grignon.

En 1699, René II, succède à son grand-père, et lors de son aveu, une description des biens permet d'apprécier l'étendue des terres et des biens. La demeure est incendiée lors du raid anglais en 1758. L'ancienne métairie de la Porte, est transformée au milieu du XIXème siècle, en maison principale. Il reste encore le logis du métayer, l'orangerie et le colombier, organisés autour d'une cour centrale. Le bourg ne pouvait pas se développer au nord de l'église, car les terres appartenaient au seigneur. Seules les terres d'est en ouest étaient constructibles. C'est vers la fin du XVIIème siècle que *Saint Léonor* devient *Saint-Léonaire de Pontual,* puis ***Saint- Lunaire de Pontual.***

La carte de Cassini de 1758, montre l'emplacement de la paroisse de Saint-Lunaire de Pontual, entourée des paroisses de Saint Briac à l'Ouest, Saint Enogat à l'Est et Pleurtuit au Sud.



L'analyse du cadastre Napoléonien apporte des indications sur la structure historique de la commune et sur les orientations de son développement.

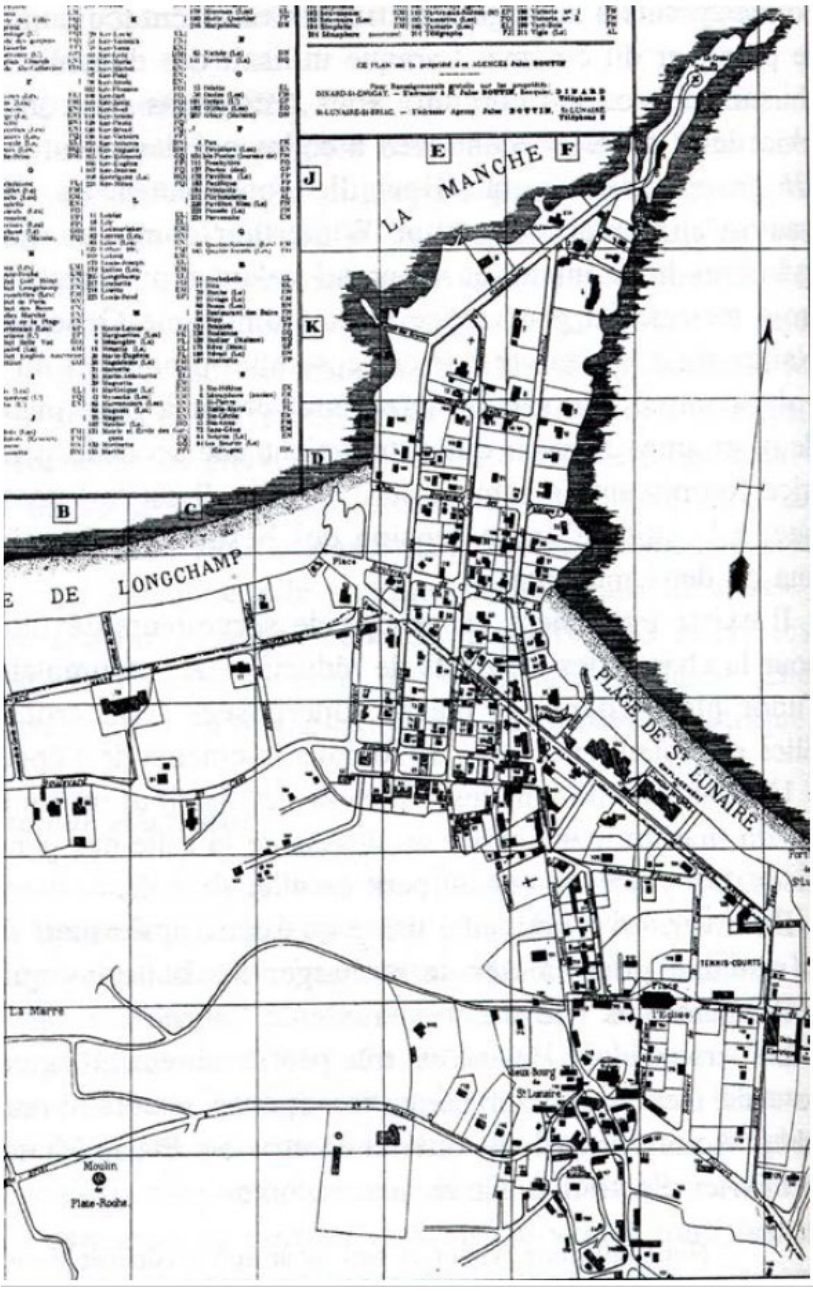


Aucune urbanisation ne s'est faite du Nord-Ouest au nord-est, les terres appartenant à une seule famille. Le développement du bourg s'est fait au Sud de l'espace public composé de l'église, du couvent et de l'auditoire. D'Est en Ouest on dénombre neuf îlots (habitat regroupé et desservi par des chemins ou ruelles). Les parcelles étaient entourées de hauts murs de pierres, permettant les cultures vivrières indispensables à la survie de la famille. Les ruelles du bourg étaient bordées par ces murs de pierres clôturant les jardins. Au sud du bourg, subsistent des talus d'anciennes voies médiévales.

On peut distinguer quatre typologies au début du XIXème siècle:

- **Le centre bourg** se développe autour de l'église. Habité essentiellement de marins et d'agriculteurs, il tournait le dos à la mer. L'église était entourée par l'enclos paroissial et le cimetière.
- **Un hameau relativement étoffé :** La Ville-Es-Quelmès.
- **Les fermes isolées :** très nombreuses. On retrouve la naissance des villages de la Ville Agan, la Fourberie notamment.
- **Les malouinières** : nombreuses également.

A partir de la fin de XIXème siècle, la mutation du village de Saint-Lunaire en cité balnéaire débute. Le développement du mouvement hygiéniste à partir de 1875, fera naître un engouement pour le tourisme et les bains de mer. Déjà dès 1870, Dinard était très prisée, et Saint-Lunaire avancera dans son sillage. Un banquier, René JOLY, va fonder une société avec un autre banquier, Rubat du MERAC, la Société anonyme des Terrains de Saint-Lunaire.



Cette « société » donnera naissance à l'urbanisation encore existante de la Pointe du Décollé, avec la création d'un lotissement.

Les axes majeurs, des boulevards, seront plantés de tilleuls. La plantation des arbres permettra de créer un couvert végétal, qui reliera ces nouveaux quartiers au vieux bourg.

De ces boulevards, on ménage «des points de vue, aisément accessibles, d´où l´on découvre un magnifique panorama et, souvent, de splendides couchers de soleil, sur la mer, au large du cap Fréhel ».

La nouvelle Eglise construite vers 1880, devient le centre d'un nouveau quartier, structuré par deux axes perpendiculaires, le boulevard de la Plage, et le boulevard du Port, tracé dans l'axe de l'église. Il assurera la transition entre le vieux bourg et les nouveaux quartiers de la station balnéaire. Des commerces sont implantés rue de l'Eglise. Les nouvelles halles sont construites rue de la Vieille-Eglise aux alentours de 1920, tandis que le marché hebdomadaire a lieu près de l'ancienne église. Quelques hôtels sont implantés : l'hôtel Beauséjour et l'hôtel des Sports, mais aussi le Grand-Hôtel Moderne-Garage, orienté vers le Crévelin.

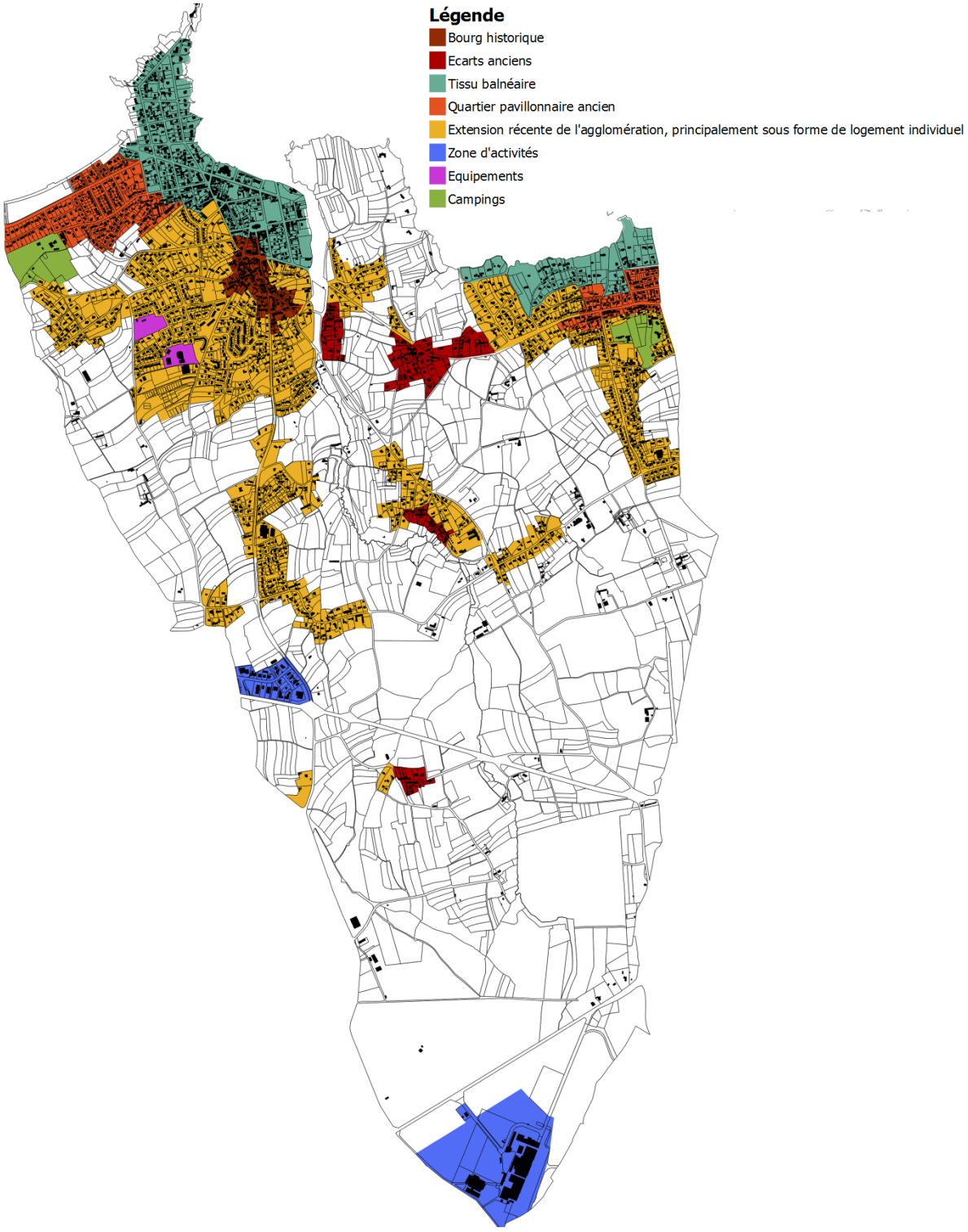
Cette configuration du bourg est encore visible sur les photographies aériennes de 1950. Ce n'est qu'après cette date que le bourg s'est étoffé au nord, sur ses arrières.


Saint-Lunaire
Le Pont Briand
La Ville Bily



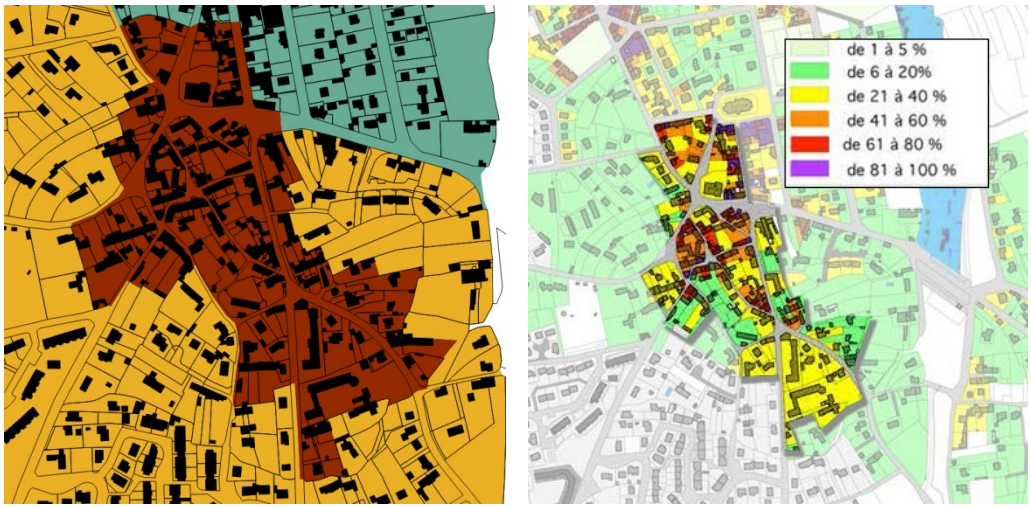
B. Analyse des typologies urbaines

Le tissu urbain individuel domine sur la commune et se décline en de nombreuses catégories. Les distinctions dominantes apparaissent entre les tissus anciens du bourg historique, les extensions (anciennes et récentes) sous formes de lotissement, le tissu d'activités et les campings.



a. Le tissu ancien central : Le bourg historique

Le tissu central ancien est structuré par des rues qui partent en étoile depuis l'ancienne église. Ce tissu se caractérise par une densité urbaine importante : taux d'occupation allant de 21 à 100%. Le sentiment de densité est renforcé par l'implantation des constructions à l'alignement. La continuité urbaine est, de plus, assurée par des murs à l'alignement, qui caractérise ce secteur.



Carte des typologies urbaines : centre bourg historique; Carte emprise au sol des contrustion - Source : Diagnostic AVAP, 2015

Ce tissu se caractérise également par un bâti quasi exclusivement en pierre, aux caractéristiques architecturales patrimoniales préservées (ouvertures notamment) et des parcelles étroites (de moins de 100 m2 à 400 m2 en moyenne).

Le bourg historique rassemble également une partie importante des commerces et services, accentuant son caractère central, bien que le cœur de bourg se soit déplacé aux abords de la nouvelle Eglise.

Ce tissu offre peu d'espace disponible. Cette typologie urbaine fait partie du périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Elle revêt un enjeu de préservation des paysages urbain particulièrement important.

b. Le tissu des écarts anciens



Ces espaces correspondent aux faubourgs, aux anciens hameaux ou bien aux fermes qui ont souvent été absorbés par l'extension urbaine. La longère est le modèle récurrent de l'architecture traditionnelle sur le territoire. Ces constructions respectent une implantation qui, associée à l'orientation de la voie, conditionne l'identité de ces petits noyaux de constructions, entre effet grappe et effet rue :

- **Effet grappe :** La voie est orientée nord-sud, elle est donc perpendiculaire à l'orientation du volume de la longère qui est alignée en pignon sur voie. Ceci se caractérise par une alternance de rétrécissements et d'ouvertures latérales. La rue est qualifiée par les pignons et les clôtures qui deviennent dès lors très importantes.

- **Effet rue:** La voie est orientée est-ouest, elle est donc parallèle aux volumes principaux des longères. Ceci se caractérise donc par un linéaire imposant de façades, un effet couloir.

Sur le territoire de Saint-Lunaire, ces anciens écarts se sont fortement étoffés et constituent aujourd'hui des quartiers des aires agglomérées (principales ou secondaires) ou bien des villages à part entière.

On peut différencier 3 écarts anciens principaux sur le territoire :

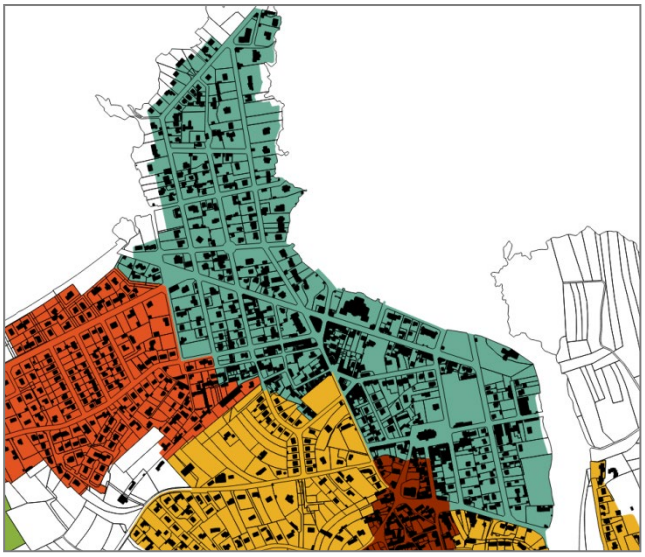
- **Le Marais :** situé à l'Est de la Vallée de l'Amitié, cet ancien écart s'inscrit dans un paysage particulièrement qualitatif : présence d'un lavoir, aménagement paysager récents pour la promenade de la Vallée de l'Amitié, proximité de l'eau, etc. Se cadre de vie très qualitatif et la proximité du cœur de bourg ont favorisé le développement, l'urbanisation du site.

- **Le Tertre Barrière/La Guériplais** : Ce groupement de maisons anciennes, à l'entrée de la Pointe du Nick, se compose de maisons anciennes accolées de type longère. Cet ancien écart est aujourd'hui rattaché au quartier de la Fourberie.

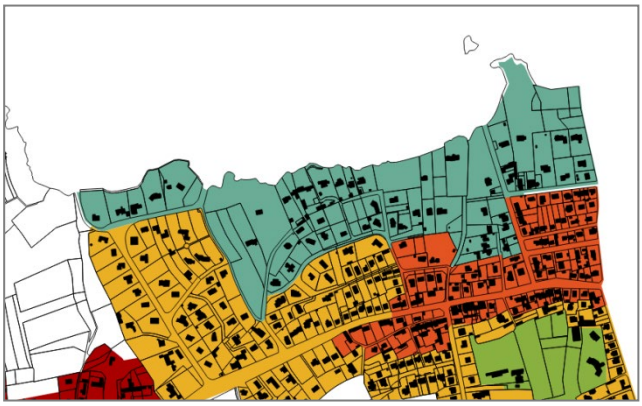
- **La Ville Es Quelmées :** Ce village s'est fortement étoffé ces dernières années, et comporte aujourd'hui plus de 160 constructions. Le tissu historique se caractérise par des maisons en pierre, à l'alignement, complétés par des murs de pierres.

Ces trois secteurs sont inclus dans le périmètre de l'AVAP.

c. Le tissu de type balnéaire



Ce tissu se caractérise par la présence de nombreux édifices remarquables. Les villas balnéaires, hautes et aux architectures riches (menuiseries, jeux d'ouvertures, etc.) accompagnées de leurs jardins plantés et arborés forment le paysage de ce tissu spécifique. Les quartiers balnéaires se caractérisent également par une organisation orthogonale des voies, notamment sur la pointe du Décollé. Cet agencement du bâti permet la préservation de nombreux panoramas exceptionnels sur la mer.



Le tissu balnéaire intègre le nouveau centre bourg, qui s'est développé au nord de celui historique. Ce secteur est marqué par la présence de bâtis patrimoniaux particulièrement remarquables et d'équipements, qui contribuent fortement à l'identité de Saint-Lunaire et constituent des repères de centralité :

- **Le Grand Hôtel :** construit entre 1880 et 1881, cette construction monumentale faite de pierre et de briques marque le paysage côtier de la commune.

- **Les hôtels de voyageurs :** Plusieurs hôtels de voyageurs construits entre 1890 et 1930 sont caractéristiques de l'histoire balnéaire de la commune. On peut notamment citer l'Hôtel du Golf, construit vers 1890 et remanié en 1925 dans le style art nouveau, qui s'inscrit sur une parcelle triangulaire. Sa position centrale et son implantation au croisement des deux boulevards principaux de la commune (boulevard du décollé et boulevard du Général de Gaulle) en font un lieu typique et symbolique.

- **Les terrains de tennis :** Merveilleuse illustration du développement balnéaire de la commune, ces terrains de tennis sont implantés au cœur de l'agglomération à deux pas du cœur de bourg et du bord de mer. Cette particularité a pu être conservée et reste un atout et un symbole identitaire fort.

- **La poste :** Construit à l'emplacement des anciennes halles, ce bâtiment est remarquable par la présence d'un décor de mosaïque réalisé par les ateliers Odorico.

- **La mairie :** Edifice exceptionnel, construit sur un site de promontoire, la mairie a été construite en 1883. Sa position dominante sur le paysage littoral lui offre une vue sur mer exceptionnelle et en fait, ainsi que son architecture, un édifice fondateur et structurant du bourg de Saint-Lunaire.

d. Le quartier de Longchamp : la station balnéaire inachevée

Il s'agit du quartier pavillonnaire de la Plage de Longchamp. Ce quartier, intégré à l'origine dans le premier lotissement de la station, n'a vu le jour qu'après 1960, du fait d'une faible attractivité. Quelques villas balnéaires témoignent de l'histoire du lieu. Cependant, ce quartier est principalement marqué par des logements individuels de type pavillonnaires.

Ainsi, ce quartier se différencie peu des autres extensions urbaines du bourg. Sa particularité tient de son implantation à proximité immédiate de la mer. Cette singularité pourrait être valorisée au travers d'aménagements de l'espace public.

e. Extensions récentes de l'agglomération : un tissu individuel dominant

Le tissu discontinu individuel est largement majoritaire, en termes de nombre de logements mais aussi en superficie occupée. Son développement est récent. Il regroupe deux générations de lotissements, ceux des années 70's et ceux des années 2000's. On le trouve en périphérie du bourg principal et de la Fourberie.

Cette morphologie se compose de trois modèles d'habitat :









L'habitat individuel pavillonnaire : Maison individuelle implantée, le plus souvent, en milieu de parcelle. Les constructions sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce modèle est très largement présent à Saint-Lunaire et dans les communes françaises.

L'habitat individuel groupé : Il s'agit de logements individuels groupés par des garages ou par leurs pignons en groupe de deux ou trois maisons. Ce type de logement est de plus en plus développé sur Saint-Lunaire, avec les nouvelles opérations. Ces constructions sont révélatrices d'une recherche de densité plus importante sur le territoire. Bien qu'elles ne soient pas nombreuses sur la commune elles sont bien réparties au sein de chaque opération. Aujourd'hui, 2 opérations groupées se distinguent des autres : La résidence de la Jamière et celui rue des Roses.

Le tissu mixte peut également intégrer du logement collectif : Bien que minoritaires, la commune regroupe plusieurs logements collectifs. On peut notamment citer l'opération Rue des Eaux. La ZAC du Clos Loquen intègre également du logement collectif.

f. Les zones d'activités (ZA) et les campings



Les campings: En vert sur la carte ci-dessus. Il y a deux campings sur la commune. Les plus importants en taille se trouve dans le quartier de Longchamp, à proximité immédiate de la plage du même nom. Le second, le camping de la Touesse, se trouve à la Fourberie, en arrière de la départementale. Tous deux incluent des mobil- homes. Le camping de Longchamp propose également des chalets. Ces espaces sont à la fois des espaces de plein air et des zones impactées par l'activité humaine. La présence de structures « en bâti dur » et de mobil-home ne permet pas de les considérer comme des espaces naturels. Le traitement paysager de leurs limites est aussi important que pour les zones urbanisées.

Les zones d'activités : On distingue deux zones à vocation d'activités sur le territoire de Saint-Lunaire :

- **la ZA de La Ville au Coq :** elle se situe à cheval entre la commune de Saint-Lunaire et de Saint- Briac-sur-Mer. Elle est desservie et limitée à l'Est par la voie principale d'accès à l'agglomération de Saint-Lunaire (D503) et au Sud par la D603, menant à Saint-Briac. Cette position lui confère un rôle particulier de premier paysage bâti d'entrée d'agglomération, bien qu'éloignée du bourg. C'est premier site bâti perçu pour la majeure partie des personnes circulant sur la RD n° 603 en villégiature vers Saint-Briac et les Côtes d'Armor ainsi que pour celles qui quittent ladite RD pour se rendre à Saint-Lunaire. Le traitement paysager de cette ZA reste cependant assez limité. A noter que l'on dénombre quelques habitations au sein de cette ZA.



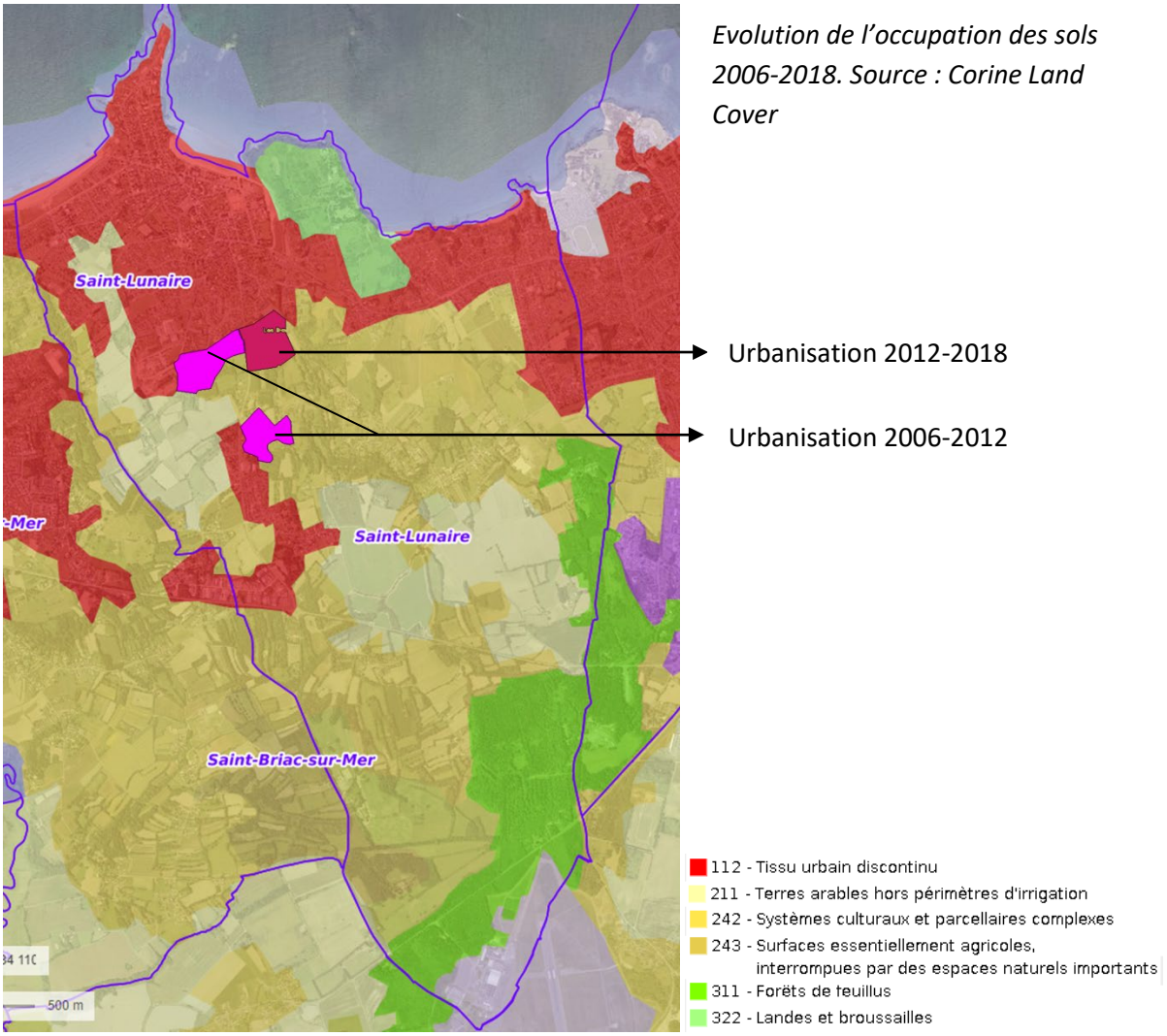


- **L'aéroport de Dinard Bretagne :** Une partie de l'aéroport est implanté sur le territoire de Saint-Lunaire. Il s'agit des bâtiments et d'une petite partie de zone d'atterrissage. Cette zone couvre cependant plus de 30ha. Elle est marquée au nord par un espace boisé de taille importante.

Nb: Les équipements: *ces espaces sont décrits dans le chapitre traitant de l'activité économique*

C. Analyse de la consommation foncière et bilan des droits à construire restants

a. Analyse de la consommation foncière entre 2006 et 2018



Evolution de l'occupation des sols 2006-2018. Source : Corine Land Cover

Source : Corine Land Cover 2006-2018

Les données de l'occupation du sol (Land Cover) ne font pas apparaître de changements notoires des grandes entités paysagères sur la commune entre 2006 et 2018. La commune se compose de huit grands types d'occupation des sols :

- Les terres arables hors périmètre d'irrigation
- Les systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Les surfaces essentiellement agricoles interrompues par des espaces naturels importants
- Les forêts de feuillus
- Les landes et broussailles
- Les espaces urbains « discontinus »

Cette analyse fait cependant apparaitre une augmentation de la tache urbaine entre **2006 et 2018**, d'une surface de **20.62 ha** supplémentaires, dont :

- 7.52 ha consommés entre 2006 et 2012 ;

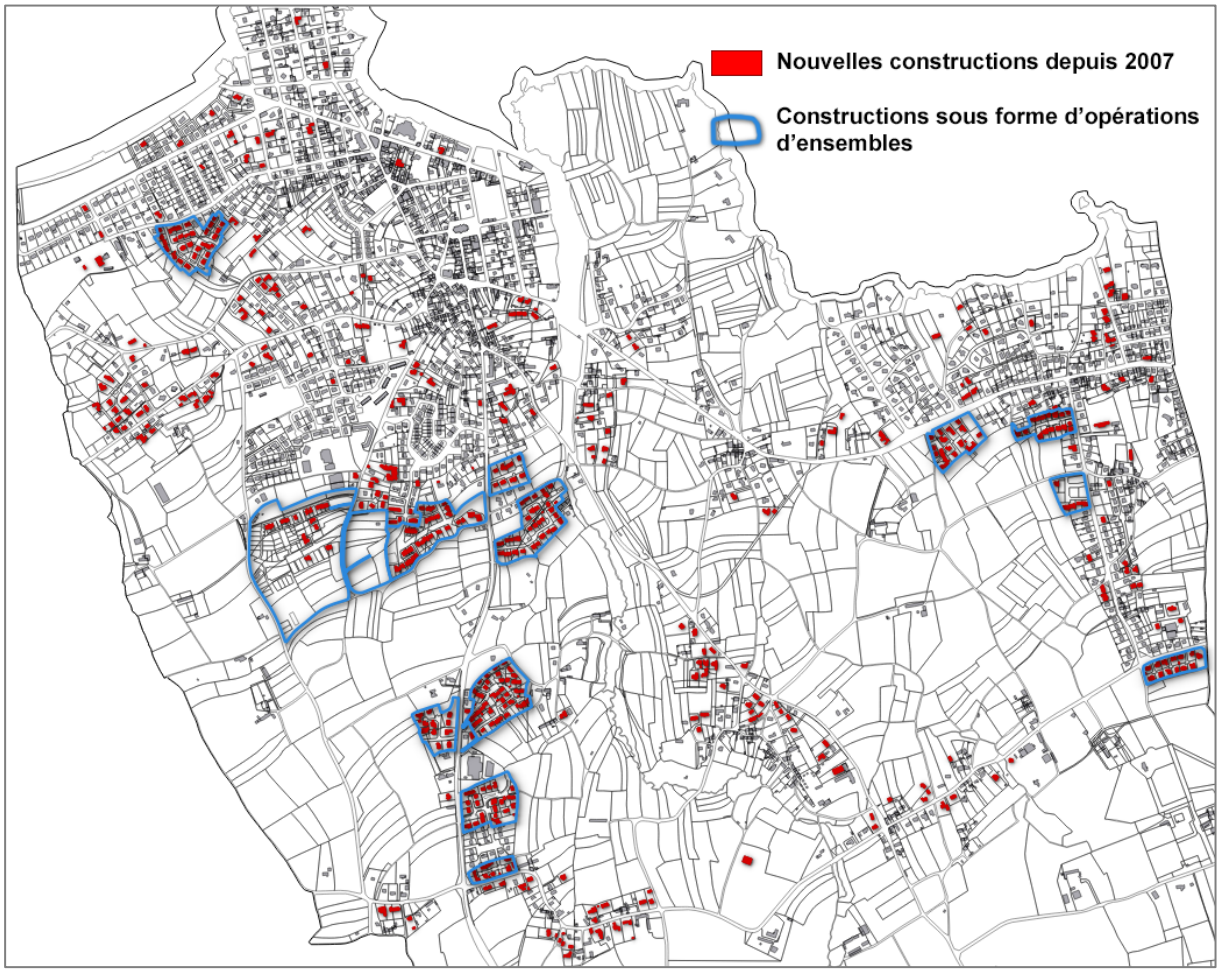
- 13.04 ha consommés entre 2012 et 2018.

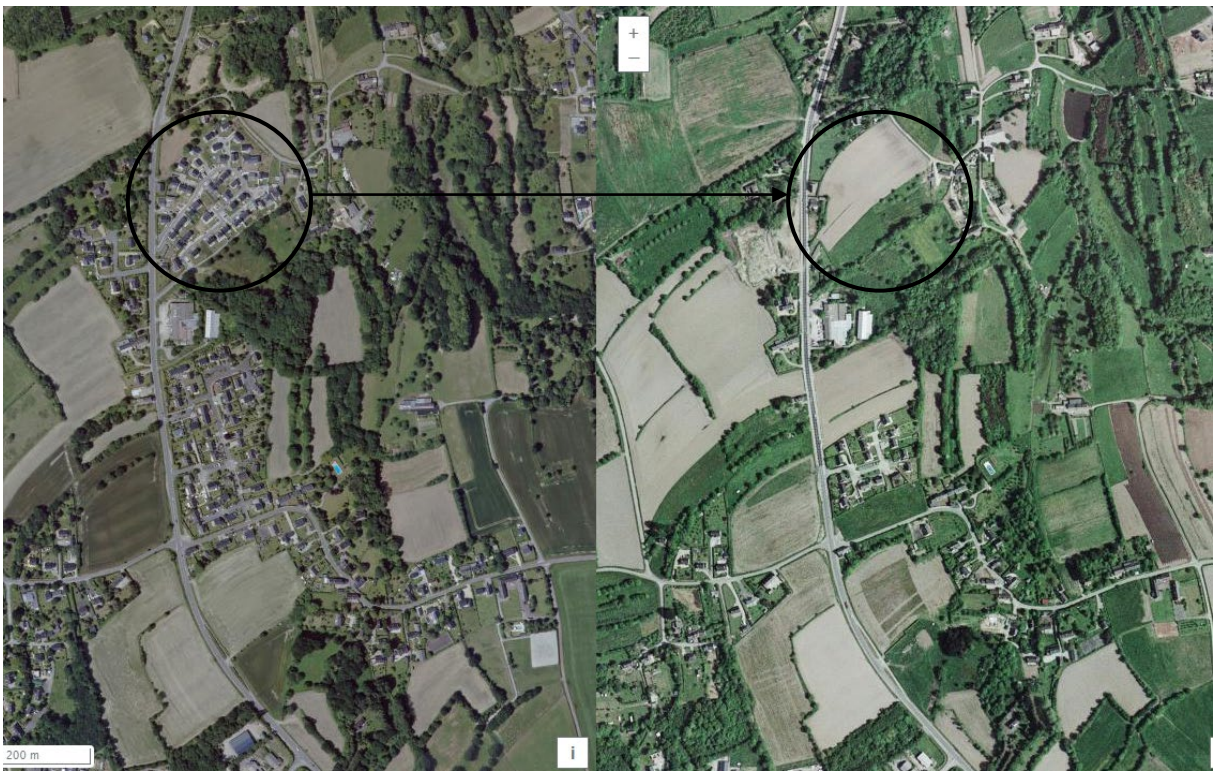
Ces données générales sont à affiner avec les données issues du cadastre, des Permis des construire déposés et du PLU de 2011. **Cette analyse s'est appuyée sur la photo aérienne de 2003 et le cadastre de 2018.**

Aussi, entre **2003 et 2018**, l'urbanisation de la commune s'est concentrée principalement sur le bourg, et les aires agglomérées avec une urbanisation dans les dents creuses/espaces interstitiels et en extension. La surface consommée en extension de l'aire urbaine s'élève à environ **28 ha** pour l'habitat, soit 1.86 ha en moyenne par an.

Les constructions dans l'espace rural, sous forme de mitage sont très peu importantes. Il s'agit principalement de constructions réalisées dans le secteur de Le Pont, au travers de constructions au coup par coup, sous forme soit de constructions principales nouvelles soit d'extension et d'annexes. Sur plus de 600 constructions entre **2003 et 2018**, **15 concernent l'espace rural**.

La consommation de l'espace liée à l'urbanisation sur l'espace rural reste limitée, puisque concerne uniquement la construction d'immeubles. Les accès et aménagement étaient en effet d'ores et déjà existants.





Comparaison photographie aérienne de la Ville es Quelmés de nos jours et de 2003. Source : Géoportail, remonter le temps



Comparaison photographie aérienne du Bourg de nos jours et de 2003. Source : Géoportail, remonter le temps

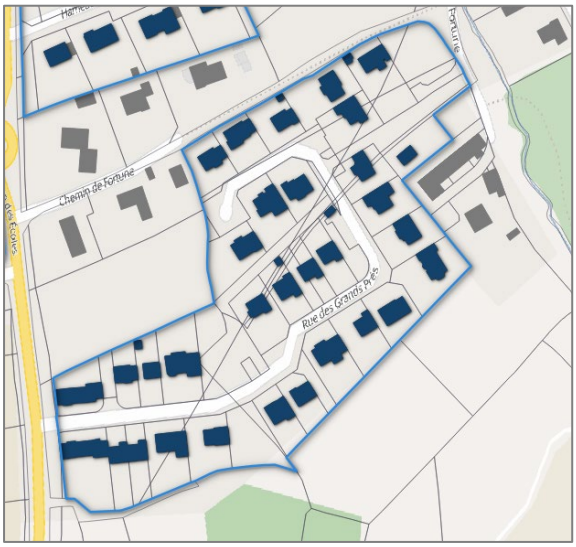
L'analyse des dernières opérations et secteurs urbanisés témoigne d'une volonté communale de proposer des quartiers plus denses, tout en respectant le caractère balnéaire de la commune. Plusieurs opérations d'ensemble ont vu le jour depuis une dizaine d'années. Aujourd'hui, le lotissement de la Fosette et la ZAC du Clos Loquen (phases 1 et 2) sont en cours de commercialisation.

L'analyse des dernières opérations et secteurs urbanisées témoignent d'une volonté communale de proposer des quartiers plus denses.



1 : Le Hameau des Douets

Cet ensemble construit il y a 5 ans environ, propose 8 lots de maisons individuelles pour une densité d'environ 10 logements à hectare.



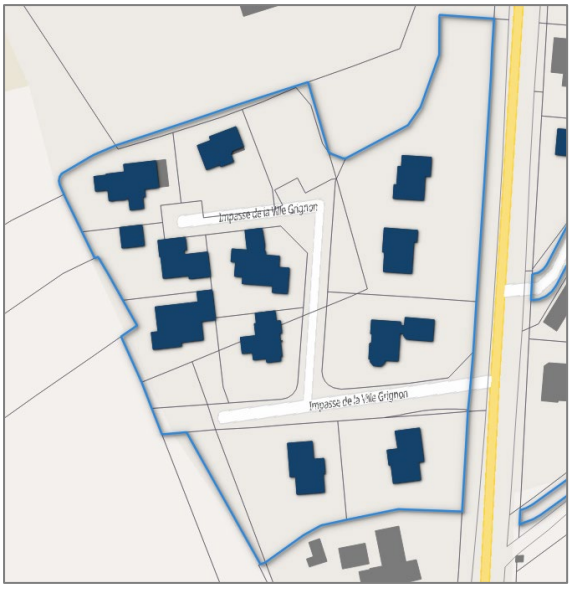
2 : Opération rue des Grands Prés

Ensemble construit entre 2009 et 2016, composé de maisons individuelles libres (34) et de logements groupés (4), pour une densité d'environ 15 lgts/ha.



3 : Lotissement Domaine de la Fossette

Construit entre 2014 et aujourd'hui (43 lots construit en 2018), ce lotissement composé de 47 maisons individuelles propose une densité de plus de 20 lgts/ha.



4 : Opération impasse de la Ville Grignon

Construit entre 2009 et aujourd'hui, ce lotissement composé de 12 maisons individuelles propose une densité de 12 lgts/ha environ.



5: Lotissement Domaine de la Jeannaie

Lotissement de 22 constructions, avec une densité de 12 lgts/ha environ.



6 : Lotissement Jardin de la Fourberie

Ce lotissement compte 16 logements individuels pour une densité d'environ 18 lgts/ha.



7 : ZAC du Clos Loquen

En cours de commercialisation, cette ZAC comptera 224 logements environ avec 60 collectifs ou semi-collectifs, 34 maisons individuelles groupées et 130 lots libres. L'opération propose une densité de 20 lgts/ha.

La consommation foncière liée à **l'activité**

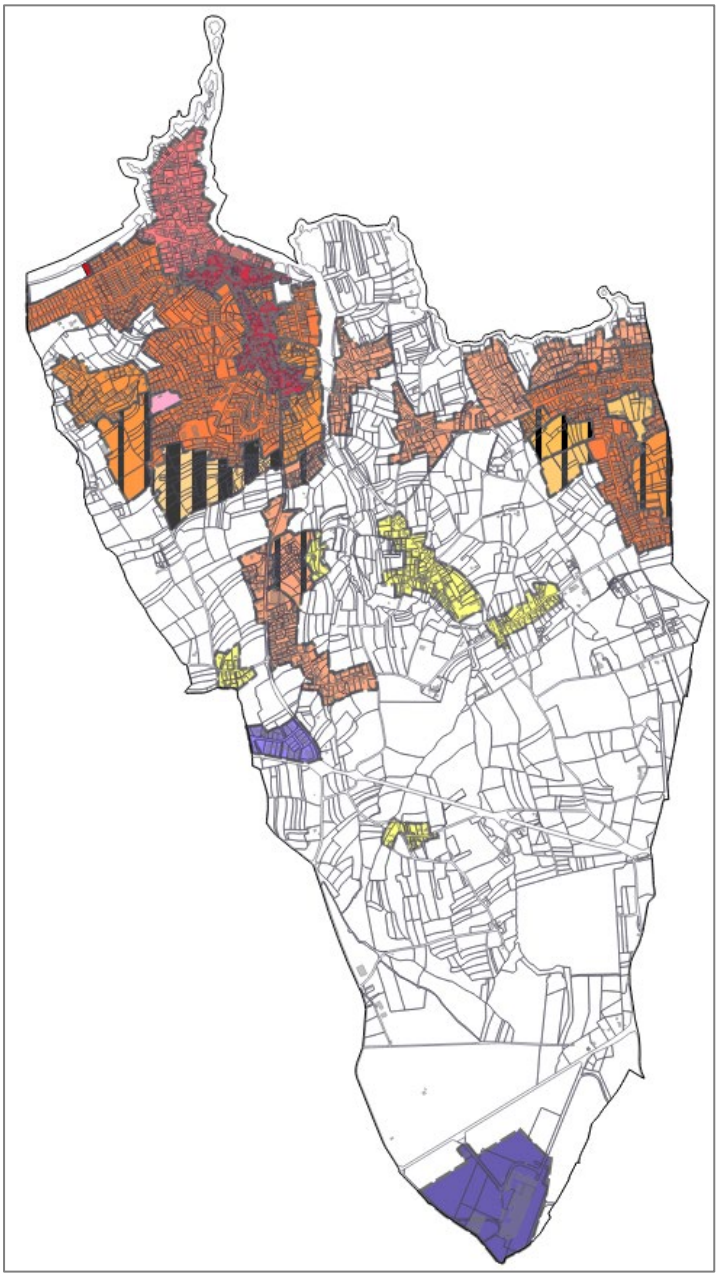
économique est très réduite. En effet, une seule zone AU à vocation d'activité (destinée au développement d'un camping) est identifiée dans le PLU de 2011. Or, cette zone n'a pas été urbanisée. Aussi, la consommation d'espace liée à l'économie se limite au comblement de parcelles en dents creuses dans la ZA de la Ville au Coq (Cf. carte ci-dessous). On estime ainsi la consommation foncière à **12 106 m²** pour l'activité, sachant que les parcelles construites étaient viabilisées, avaient perdue leur vocation agricole.



Cartographie des constructions nouvelles depuis 2010 sur la ZA de la Ville au Coq (en rouge sur la carte).

Entre 2003 et 2018, la consommation foncière a été de 28 ha pour l'habitat soit 1.86 ha /an et de 1.2ha pour l'activité soit 0.1 ha/an.

b. Les droits à construire restants au PLU 2011



Carte générale zones urbaines et urbanisables au PLU 2011

L'analyse des droits restants à construire au PLU à réviser est une étape indispensable pour l'élaboration du PLU. Elle permet d'évaluer le potentiel que les zones urbanisées et urbanisables offrent en création de logement. Les droits restants à construire résultent de l'addition des zones AU non urbanisées et des secteurs en renouvellement urbain.

En effet les secteurs de renouvellement urbain offrent un grand potentiel en création de logement et leur urbanisation permet de lutter contre l'étalement urbain. C'est pourquoi La loi ALUR prévoit que les PLU devront intégrer une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation.

La qualité des paysages bâtis et naturels de la commune de Saint-Lunaire a amené les élus à mettre en place en 2015 une AVAP, qui couvre une grande partie de l'aire agglomérée du territoire. Cette AVAP est très récente, et doit donc être prise en compte dans le cadre de la révision du PLU. L'existence de cette AVAP impacte directement les capacités de densification et de renouvellement urbain sur le secteur qu'elle recouvre. L'analyse que nous vous proposons est une analyse brute dans un premier temps, puis, dans un second temps, nous prenons en compte cette donnée de l'AVAP et donc l'enjeu de protection des paysages patrimoniaux (bâtis et naturels).

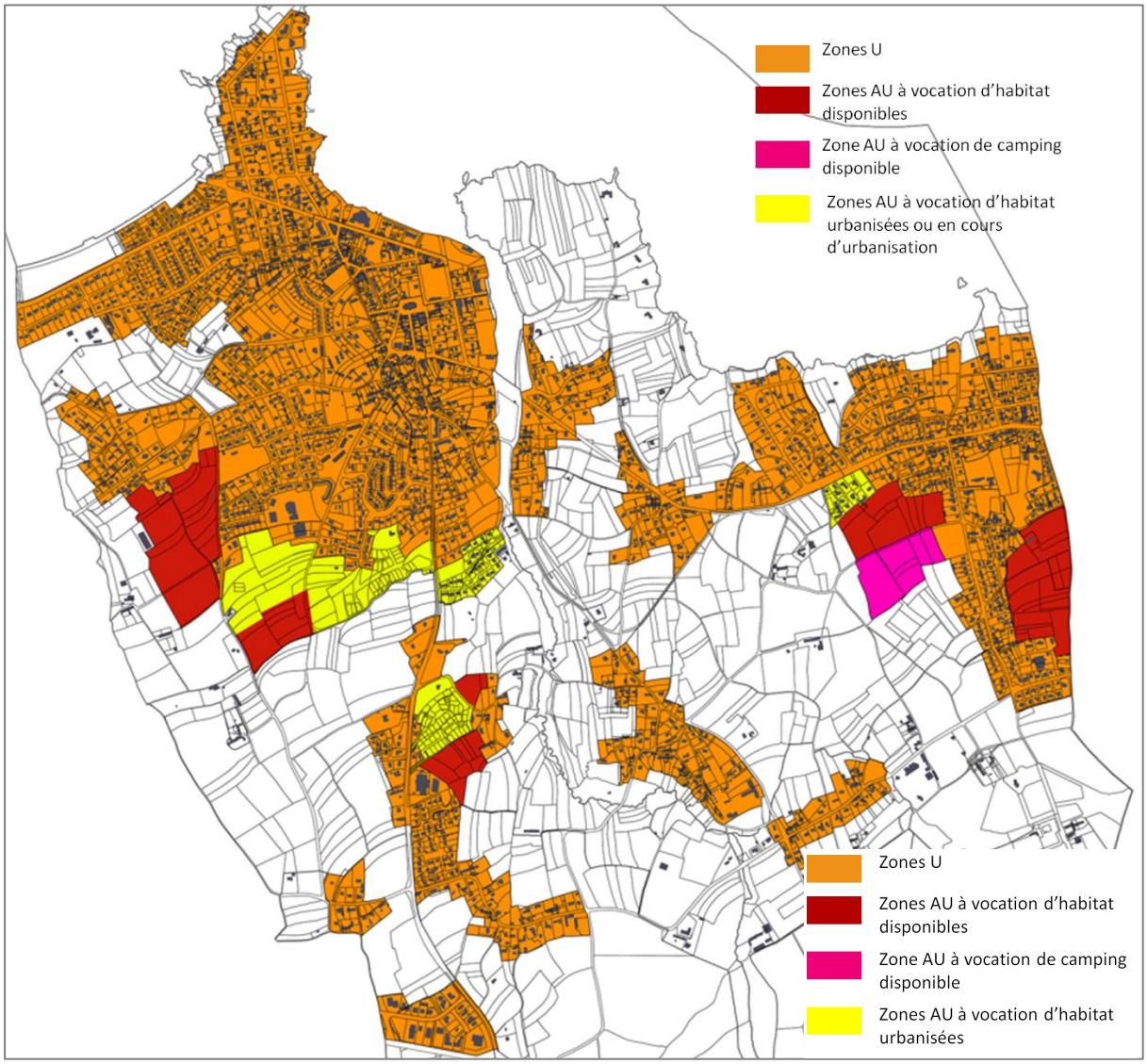
Les droits à construire en zone AU

L'analyse des droits restants à construire en 2018 du PLU actuel fait apparaitre que sur les 45.32 ha urbanisables à vocation d'habitat (1AU et 2AU), 17.22 ha ont été construits.

Le secteur en orange sur la carte ci-après délimite les zones urbanisées. Il comprend donc les zones UC, UB, UE, UA, UL et UH déjà bâties. Nous verrons dans la suite de l'étude que ces zones peuvent comprendre des dents creuses. Les zones en rouges correspondent aux zones AU du PLU 2011.

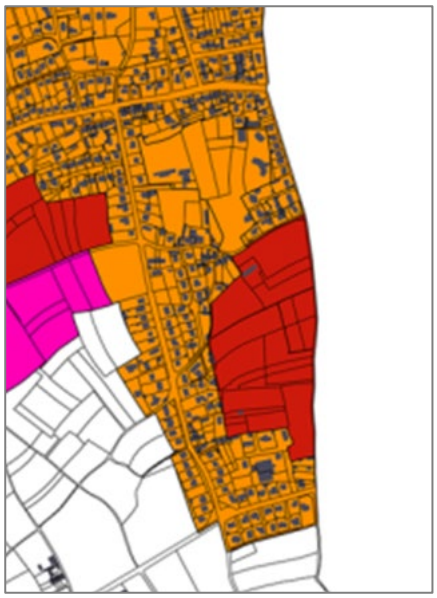
Le PLU de 2011 propose pour un total de 49.29 ha :

- 1 zones 1AUEa : zone mixte habitat/commerces/services
- 3 zones 1AUEb : zone mixte habitat/commerces/services
- 2 zones 1AUEc : zone mixte habitat/commerces/services
- 1 zone 1AUTc : zone à vocation d'hébergement touristique de loisir
- 1 zone 2AUEb : vocation mixte



La « faible » consommation d'espace « A Urbanisé » ne reflète pas le rythme de construction sur la commune de ces 10 dernières années. En effet, un nombre important de constructions se sont réalisées dans des secteurs zonés en U dans le PLU 2011. Au total, plus de 10h ont été construits dans les zones U du PLU 2011.

Au total, entre 2007 et début 2018, ont compte plus de 450 constructions pour de nouvelles habitations, dont environ 230 entre 2014 et début 2018, soit une moyenne de 45 constructions par an.



Zone 1AUeB - Est de la Commune

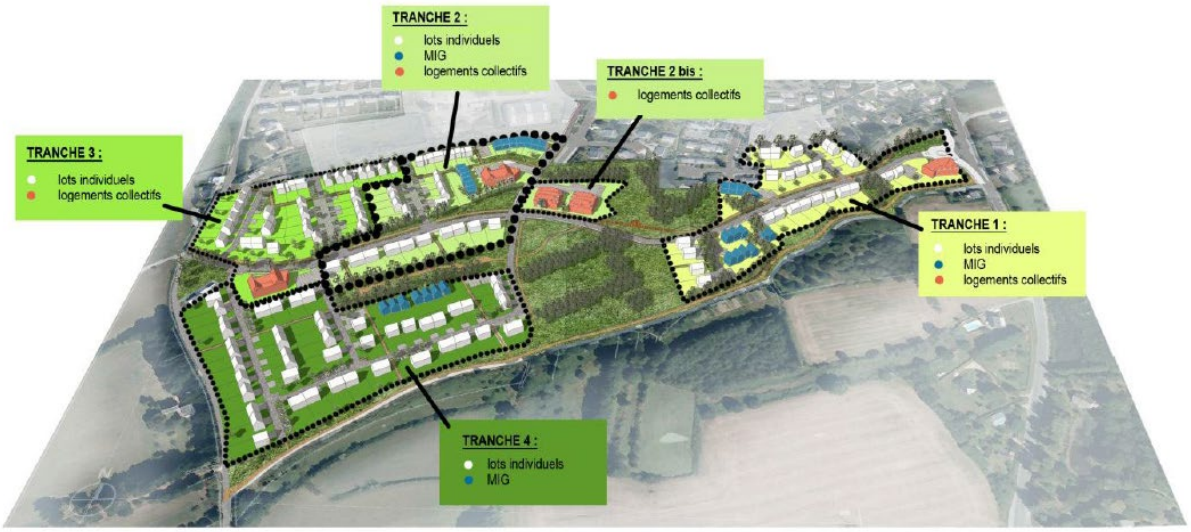
Précision sur le Secteur 1AUeB à l'Est de la commune :

Ce secteur est classé en 1AU au PLU 2011. Cependant, son potentiel constructible est limité du fait de plusieurs contraintes physiques et règlementaires. En effet, la proximité de la STEP de Dinard limite la constructibilité sur le secteur avec un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de la STEP. De plus, l'inventaire complémentaire des zones humides sur les zones U et AU du PLU de 2011 a permis d'identifier la présence de 2 zones humides de taille relativement importante sur ce secteur.

La ZAC du Clos Loquen

Réalisée en 2014, la ZAC se décompose en 4 tranches, pour un total de 224 logements. Aujourd'hui, la tranche 1 est finalisée et les tranches 2 et 3 sont en cours de commercialisation, avec 44 constructions sorties de terre début 2018. Les constructions de ces premières tranches devraient être finalisées d'ici fin 2018. En revanche, la commercialisation de la tranches 4 devraient voir le jour durant la durée de vie du PLU révisé.

PLAN DE REPARTITION DES TRANCHES COMMERCIALES :



Source : dossier de réalisation de la ZAC du Clos Loquen

La tranche 4 du lotissement couvre une surface d'environ 2.8ha. Ces droits à construire sont donc à considérer comme disponibles en 2018 dans le cadre de la révision du PLU.

Le potentiel constructible qu'offrent les zones AU du PLU actuel sont de **21.88 ha en construction immédiate et 4.3ha en construction à long terme (2AU) à vocation d'habitat.** Ces 26.23 ha excluent les surfaces correspondant aux tranches 1, 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen.

La ZAC de Pont Briant

Cette ZAC a fait l'objet d'un dossier de création. Le dossier de réalisation n'a pas encore été réalisé, la priorité ayant été donnée à celle du Clos Loquen. Aussi, les terrains concernés sont considérés comme disponibles.

Au total, 26.23 ha de zones AU à vocation d'habitat sont encore disponibles.

Les droits à construire en zone urbanisée : potentiels de densification et renouvellement urbain

Trois grandes catégories de densification/mutations potentielles sont différenciées :

- La densification des dents creuses : Est considérée comme dents creuses une parcelle isolée non bâtie ayant au moins trois de ses côtés urbanisés. Ces parcelles sont souvent situées proche des bourgs, dans les lotissements lâches des années 70-80 ou dans les hameaux fortement urbanisés. Une dent creuse représente en moyenne une petite superficie comprise entre 400 et 1500 m². Une largeur minimale de 8m.

- La démolition reconstruction sur l'existant : Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.

- La division et le regroupement parcellaire : Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Deux cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire.

L'analyse de ces potentiels consiste ainsi à recenser l'ensemble des secteurs répondant à ces caractéristiques. Un premier inventaire permet de dégager un potentiel de renouvellement urbain/densification « brut », qu'il s'agit ensuite d'affiner en fonction des contraintes/caractéristiques spécifiques des différents secteurs identifiés.

En effet, la densification de ces zones **dépend des contraintes** liées au nombre de parcelles sur un même secteur de renouvellement ainsi qu'au nombre de propriétaires. Par exemple : Une parcelle seule en dent creuse sera plus simplement urbanisable qu'un secteur regroupant plusieurs parcelles et propriétaires.

De plus, le renouvellement peut s'avérer plus ou moins difficile selon l'état des parcelles. Par exemple, une dent creuse vierge de construction sera plus simplement urbanisable qu'une parcelle nécessitant la démolition d'un bâtiment existant. La configuration liée au site (topographie, accessibilité, exposition, surface constructible suffisante...) et aux possibilités d'aménagement permises (règlement, servitude...) est également à prendre en compte dans l'analyse des capacités réelles de densification des zones bâties.

Potentiel de densification brut au 8 décembre 2017 (approbation SCoT)

Point méthodologique :

Cette analyse s'appuie sur le nouveau zonage du PLU. Il tient compte des évolutions de la Loi Littoral et de l'analyse du SCoT du Pays de Saint-Malo sur cette thématique. Seuls les secteurs constructibles

du nouveau PLU ont été analysés. Ainsi, les secteurs de Launay et de la Ville au Coq, zonés en UH dans le PLU 2011, ne sont pas analysé puisque zoné en A. Sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, les travaux réalisés dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvé en décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ont permis d'identifier :

- Une agglomération principale : Le bourg et la Fourberie ;
- Deux agglomérations secondaires : La Ville au Coq et Ville-Grignon/Ville-Agan ;
- Un village au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme : La Ville-Es-Quelmés, «ayant vocation à être étendus de manière contenue » (Extrait du SCoT) ;
- Deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages : Le Tertre Barrière et Le Pont.

L'analyse tient donc compte de l'ensemble de ces secteurs.

De plus, les parcelles restant à construire au 8 décembre 2017 (approbation SCoT) dans la ZAC du Clos-Loquen (tranches 2, 3 et 4), bien que zonées en U dans le nouveau PLU, ne sont pas comptabilisées dans le potentiel de densification.

Certains secteurs sont également rendus inconstructibles du fait de servitudes particulières ou de la présence de zones humides. Ces secteurs sont donc exclus des potentiels de densification.

Certains secteurs faisant l'objet de Permis de Construire/d'Aménager ou en cours de construction au 8 décembre 2017 (approbation SCoT) n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel, ainsi que des secteurs non bâtis dont l'usage ne permet pas l'urbanisation (secteur du Château d'Eau, secteur comportant l'Allée Couverte).

BILAN :

L'analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis de la commune de Saint-Lunaire a abouti à la conclusion suivante : la capacité d'urbanisation encore inexploitée et immédiatement mobilisable (sans ouverture à l'urbanisation) dans les zones déjà urbanisées s'élève à environ **285 logements sur 11.89 ha** (en se basant sur une moyenne de 24 logements à l'hectare, soit la densité moyenne fixée par le SCoT).

Secteurs	Superficie en dent creuse	Superficie en division/regroupement parcellaire	Superficie en renouvellement urbain	Superficie totale	Potentiel avec 24 lgts/ha
Le Bourg/ La Fourberie	25 469 m2	68 788 m2	4 045 m2	9.83 ha	236 lgts
La Ville Agan/ Ville Grignon/ Ville au Coq (agglomérations secondaires)	/	9 670 m2	/	0.96 ha	23 lgts
La Ville es Quelmès	1 101 m2	7 446 m2	/	0.85 ha	20 lgts
Le Pont	490 m2	1 080 m2	/	0.16 ha	4 lgts
Le Tertre Barrière	693 m2	/	/	0.07 ha	2 lgts
TOTAL	**27 753 m2**	**86 984 m2**	**4 045 m2**	**11.89 ha**	**285 lgts**



Carte de localisation des secteurs identifiés comme potentiel de densification brut au 8 décembre 2017 (approbation SCoT)

Ce potentiel est considéré comme étant brut. En effet, il ne tient pas compte des réalités opérationnelles, de la faisabilité réelle des projets : la dureté foncière, configuration du site, enjeux paysagers et environnementaux, enjeux patrimoniaux avec le SPR (ex-AVAP), surface, accès, etc. De ce fait, le PLU ne retiendra qu'une partie de ces potentiels dans le cadre de la répartition des besoins en logements.

Bilan faisabilité

Une classification des secteurs identifiés a été réalisé en tenant compte de la dureté foncière, de la faisabilité des opérations (configuration du site, surface, accès, etc.) ainsi que du caractère constructible au regard de la Loi Littoral (secteur dans les Espaces Proches du Rivage, ou en dehors des agglomérations, villages et SDU identifiés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo).

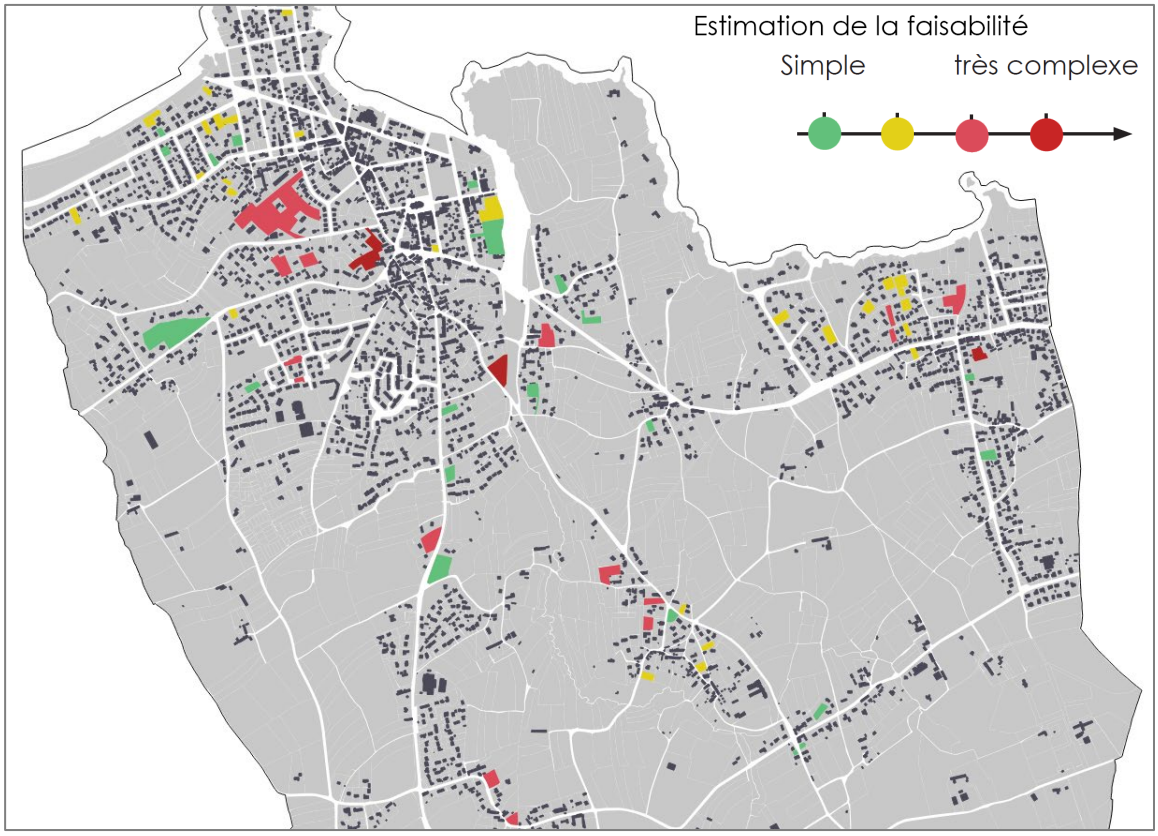
Une parcelle en dent creuse est par exemple considérée comme simple à urbanisée.

En revanche, dès lors que l'urbanisation nécessite une division et/ou un regroupement parcellaire, l'urbanisation est jugée plus complexe.

Viennent ensuite s'ajouter des critères topographiques, d'usages actuels du site et de capacités d'accès. Les espaces verts aménagés, à proximité d'habitat denses ont par exemple été jugés plus complexes à urbanisés. Ce bilan de la faisabilité permet de classer les secteurs en 4 grandes catégories, de simple à très complexe. L'enjeu de valorisation/protection des patrimoines paysagers bâtis et naturel, encadré par l'AVAP (2015) est également prise en compte ici.

Au regard des problématiques de rétention foncière et de la faisabilité opérationnelle des secteurs, les surfaces réellement mobilisables (correspondant au bilan opérationnel simple et moyen, soit vert et jaune sur la carte) sont moindres :

Secteurs	Superficie totale des secteurs à faisabilité simple/moyennement simple	Potentiel avec 24 lgts/ha
Le Bourg/ La Fourberie	5.18 ha	124 lgts
La Ville Agan/ Ville Grignon/ Ville au Coq (agglomérations secondaires)	0.41 ha	10 lgts
La Ville es Quelmès	0.36 ha	9 lgts
Le Pont	0.16 ha	4 lgts
Le Tertre Barrière	0.07 ha	2 lgts
TOTAL	**6.18 ha**	**149 lgts**



Carte de faisabilité des secteurs identifiés comme potentiel de densification au 8 décembre 2017 (approbation SCoT)

D. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Une structuration urbaine qui s'est construite à partir du XIXème siècle, avec comme phases marquantes :**
  - **Naissance et développement de la cité balnéaire**
  - **Développement du lotissement de la Pointe du Décollé**
  - **Naissance des axes majeurs qui structurent aujourd'hui la ville**
  - **Construction de la nouvelle Eglise qui devient le centre des nouveaux quartiers**
- **Une agglomération qui s'est développée sur le littoral**
- **Un bourg patrimonial, de qualité, aux multiples motifs architecturaux patrimoniaux**
- **Un patrimoine bâti remarquable important. La mise en place d'une AVAP (nouveau Site Patrimonial Remarquable) couvrant les secteurs à plus fort enjeux permet aujourd'hui de protéger ces éléments patrimoniaux.**
- **Des villages structurés, denses, au caractère patrimonial important, ayant leur identité propre.**

- **Un tissu urbain individuel qui domine sur la commune mais de nouvelles opérations à vocation d'habitation qui proposent des modèles variés de logements**
- **Une consommation foncière pour l'habitat soit 1.86 ha /an et de 0.1ha pour l'activité.**
- **Un potentiel brut de densification de 11.85 ha soit 285 logements**

b. Enjeux

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain dans le bourg, en prenant en compte les spécificités architecturales des différents secteurs urbains**
- **Profiter des futures zones à urbaniser en périphérie du bourg pour construire les bords de ville et aménager des transitions de qualité entre les tissus et fonctions.**
- **Poursuivre le développement de formes urbaines et architecturales plus denses, cohérentes avec le paysage urbain du cœur de bourg et avec les enjeux du développement durable (limitation de la consommation de l'espace)**
- **Prendre en compte le rôle et la diversité des types de clôtures en tant qu'élément urbain structurant**
- **Allier préservation du patrimoine et renouvellement urbain**
- **Des villages identitaires à valoriser**
- **Un réduction de la consommation d'espace agricole et naturel**

6. Analyse Architecturale (Source : Diagnostic AVAP 2015, DRIOLLET Urbanisme)

Dans le cadre des études pour la mise en place de l'AVAP en 2015, des analyses poussées ont été réalisées sur les caractéristiques architecturales de la commune de Saint-Lunaire. Dans le cadre de la révision du PLU, ces analyses sont synthétisées et mises en perspectives au regard des objectifs propres au PLU. Les analyses architecturales complètes sont incluses en annexe du PLU, dans le dossier de l'AVAP.

A. Le patrimoine protégé

a. Liste des édifices protégés au titre des Monuments Historiques sur le territoire communal

La commune comprend 2 édifices classés au titre des Monuments Historiques. Il s'agit de l'ancienne Eglise et du calvaire situé dans le jardin de l'église.





L'église bâtie au XIème siècle, remplaça un ancien sanctuaire de l'époque romane, dédié à saint Lunaire et appartenant à la famille Pontual et Pontbriand. Elle occupait avec son cimetière la place du monastère primitif. Le Calvaire, datant probablement du XVIème siècle, avec une sculpture en ronde bosse représentant un Christ, et une vierge à l'enfant sur le revers, a été détruit en 1944, et restauré en 1954 par le sculpteur Marcel Mainponte.

Ces édifices sont inclus dans le périmètre de protection de l'AVAP.

L'église et la croix sont aujourd'hui des attractions touristiques importantes, visitées et appréciées. Cependant, la comparaison du cadastre du début du XIXème siècle et d'aujourd'hui montre les modifications importantes des lieux, avec notamment la disparition du Pavillon de Justice et l'élargissement de la chaussée vers la place du Ponthual :

- A l'est, le chevet est dissimulé par des dépendances dommageables à la qualité de l'édifice.
- Au nord du transept, l'enclos (ancien cimetière) conserve une ambiance de méditation, d'intimité grâce à la présence des tilleuls qui referment l'espace.
- A l'ouest, l'entrée est discrète, en contrebas de la chaussée. Le pignon en pierres, de différents appareils selon l'époque de construction, comporte une seule ouverture, de petite dimension avec un linteau taillé en ogive.
- En hiver, le pignon devient un élément architectural révélateur, un repère. En été, les tilleuls en dissimulent l'entrée.

- Au sud du transept, les murs de l'enclos ne dépassent guère 60cm de haut. Ils séparent l'espace minéral des abords de l'église de la circulation automobile. La notion d'enclos a disparu, l'espace est devenu ouvert et urbain, et la croix se dresse, isolée, hors de son contexte originel.

L'enjeu ici est de retrouver un ensemble urbain cohérent, dans le respect de l'histoire du lieu.

B. Les typologies architecturales et patrimoniales

La commune de Saint-Lunaire présente une architecture traditionnelle, qu'elle soit en bourg ou en écart, d'époques de constructions diverses. Outre la persistance du bâti antérieur au XIXème siècle, les XIXème et XXème siècles sont très largement représentés dans le bâti de la commune.

Plusieurs typologies se dégagent de cette architecture ancienne, sans pour autant rompre l'harmonie grâce à des logiques communes d'implantation et d'orientation du bâti. Elles font toutes usage des matériaux locaux et de mise en œuvre traditionnelle : maçonneries de granit et couvertures en ardoises.

Chaque typologie met en exergue **l'implantation dans le relief**, **le rapport à la rue**, **la composition sur la parcelle**, **les gabarits et emprises bâties, le dessin des volumes de toiture**, **les volumétries d'extension existantes ou possibles**, **les teintes et matériaux** ainsi que **les proportions en façades et percements** : portes, fenêtres, lucarnes.

Les zones d'urbanisation récentes de la commune se composent principalement de zones pavillonnaires, et de constructions se détachant parfois du bâti de la commune, par l'implantation, les matériaux, les teintes ou les formes.

En zone urbaine ou rurale, maintenir la lisibilité historique et les logiques constructives des bâtiments anciens, participe à la mise en valeur du patrimoine architectural. **Par la compréhension de l'architecture traditionnelle, les réhabilitations et/ou les extensions du bâti peuvent se faire sans la dénaturer**. La connaissance des typologies architecturales caractéristiques du territoire communal peut permettre de **trouver des formes d'expression architecturale contemporaines, sans mettre à mal leur intégration paysagère et architecturale avec l'existant.**

a. Typologie n°1 : Bâti urbain et rural historique traditionnel

Description générale

Le bâti urbain et rural historique est généralement mitoyenne, accolée à d'autres maisons, ou à des bâtiments de servitudes en milieu rural, formant une "longère". Ces constructions étaient généralement destinées aux paysans et artisans modestes. Sa fonction première est à la fois lieu d'habitation et de travail.

Caractéristiques architecturales

Les maisons sont hautes, R+1+comble, surmontées de toitures en ardoises et rythmées par les souches de cheminées et les lucarnes.

Les façades principales sont orientées au sud. La composition des façades est organisée en travées de baies, surmontées de lucarnes en pierre ou en bois. Les baies sont de proportions plus hautes que larges, et respectent une échelle dans l'ensemble de la façade.

Les murs sont en maçonneries de moellons de granit et les encadrements de baies en pierre de taille de granit local à tendance ocré. Les moellons étaient généralement apparents et rejointoyés au mortier de chaux aérienne et sables locaux. Les constructions sont aux couleurs des matériaux locaux : les gris et ocres des granites.

Les toitures traditionnelles sont à deux pentes couvertes en ardoises épaisses posées aux clous. Vers la fin du XVIIIème siècle, apparaissent des toitures en pavillon.

Les lucarnes sont des ouvrages de charpente. Certaines sont entièrement en bois assemblées sur la charpente, d'autres sont bâties en pierres dans le prolongement du mur de façade, ou encore "passantes", faisant partie à la fois du mur et de la charpente.

Elles sont couvertes d'une toiture à deux pentes ou bien à trois pentes, à "capucine" souvent convexe sur le devant. Des épis de faîtages en zinc ornent parfois la lucarne.



Lucarne passante en bois à capucine



Lucarne en bois à deux pentes au-dessus d'une corniche en bois à modillons



Lucarne en granit à capucine



Lucarne en granit à capucine coiffée d'un épis de faîtage en zinc

Les menuiseries extérieures font partie intégrante de l'architecture d'un bâtiment. Les menuiseries d'un bâtiment ancien ont leur raison d'être, historique, fonctionnelle et esthétique. Au XVIIème siècle, l'évolution de la fabrication du verre va permettre des petits carreaux en verre montés dans un quadrillage de petits bois. Au XVIIIème siècle, l'étanchéité s'améliore au niveau du battement de la fenêtre, qui passe à noix et gueule de loup (actuelle). Les fenêtres s'agrandissent, répondant à une recherche de lumière. Les volets sont encore intérieurs, mais les premiers contrevents à lames inclinées, s'ouvrant vers l'extérieur, montés encore sur le dormant de la fenêtre et non sur gonds, vont apparaître dans la première moitié du XVIIIème siècle.



Porte de lucarne et contrevents à lames verticales et barres horizontales de renfort vus face ouverte





Fenêtre et volet intérieur de lucarne, volets persiennés et porte à imposte vitrée

b. Typologie n°2 : Les Malouinières

Description générale

Corpus architectural et patrimonial des demeures de plaisance des armateurs malouins, qui construisent leur maison de campagne à proximité de Saint-Malo. Les malouinières constituent un nouveau type de demeure noble non seulement par l'ordonnance architecturale du logis, mais aussi par l'organisation générale très réfléchie des éléments traditionnels de la résidence aristocratique : chapelle, colombier, communs...

Caractéristiques architecturales

Ces constructions sont généralement implantées en en retrait de la voierie, introduite par un jardin parfois à la française et une cour. Elles présentent une hauteur d'au moins R+1+combles.

Les façades sont particulièrement dessinées par des jeux d'ouvertures symétriques : baies alignées en travées, 2 à 7 travées (majoritairement 3, 5 ou7) de baies. Les toitures généralement en ardoise sont fréquemment habillée de lucarnes en pierres.

c. Typologie n°3 : Les Villas Balnéaires

Description générale

Cette typologie architecturale est directement liée à la situation littorale et au développement de la villégiature au XIXème siècle. Le balnéaire fait naître une nouvelle architecture éclectique, qualifiée de néo-régionale ou néo-historique. Ces maisons se caractérisent par des jeux de toitures, de volumes et de matériaux. Ce style dit balnéaire emprunte ainsi des éléments d'architecture traditionnelle régionale bretonne, à à l'architecture anglo-normande, à l'architecture néo-gothique, néo-mauresque, à l'histoire du "château français", ou bien au simple "chalet".

Caractéristiques architecturales

L'implantation de ses constructions se fait généralement sur de grandes parcelles en bord de mer.

En règle générale le style "balnéaire" reprend le principe de volumétries différenciées marquée par des jeux de toitures ou des jeux de pignons en granit.

La composition des façades reprend le principe de symétrie ou de dissymétrie, et de superposition verticale d'éléments selon une certaine hiérarchie, mêlant une diversité d'ouvertures, des lucarnes, des éléments construits comme des perrons et des auvents, des terrasses couvertes, des balcons ou des oriels, des pignons ou des tourelles.

Principe de symétrie



Principe de disymétrie



Principe de superposition verticale d'éléments



Diversité des ouvertures



Toutes les dispositions particulières de structures charpentées (porches hors-oeuvre, galeries, frises et lambrequins), de baies (linteaux, matériaux, modénature, polychromie), de menuiserie (balcons, jardinières, oriels, pans de bois, dessins de menuiseries), éléments choisis dans un vocabulaire éclectique propre à cette architecture, font partie d'une composition d'ensemble.



Oriel et balcon



Oriel, balcon et dais



Marquise et garde-corps en fer forgé



Véranda et balcon

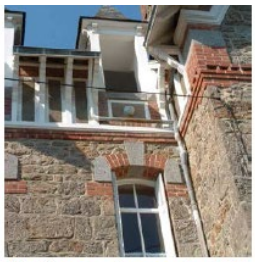


Terrasse couverte

La polychromie participe au caractère de l'architecture balnéaire. Elle est obtenue par l'utilisation de différents matériaux : la pierre de taille, le moëllon de granit, l'enduit, la brique en panneaux, les bandeaux, les corniches, les encadrements de baies, ou les chainages, la faïence en panneaux, la brique vernissée pour les frises, le pan de bois (ou faux-pan de bois repris de l'architecture anglo-normande).



Moëllons, pierres de taille et enduit



Moëllons, pierres de taille et briques



Moëllons, pan de bois et enduit



Panneau de faïence et briques

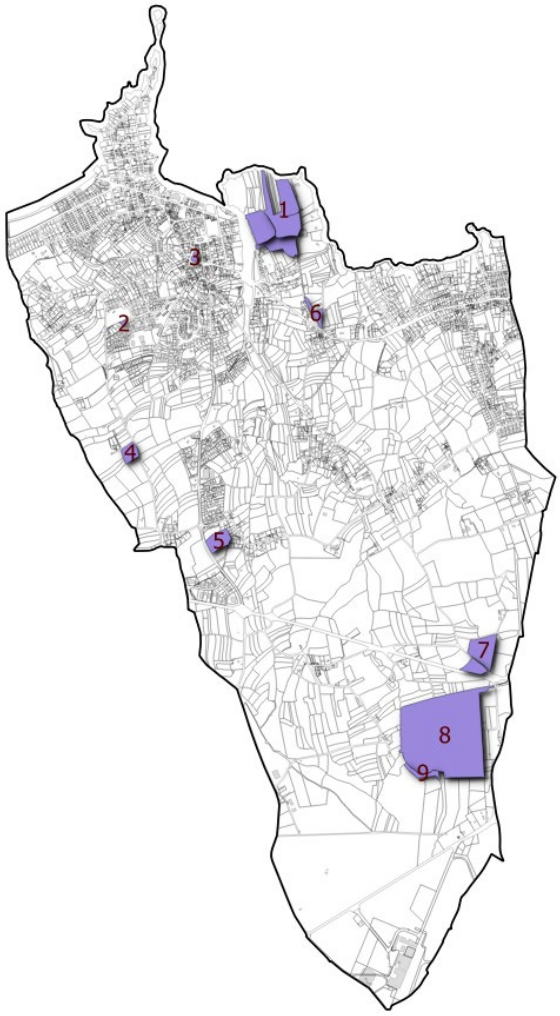
En règle générale l'architecture balnéaire se distingue par des jeux de toitures : hautes toitures avec retours de pignons, toitures débordantes soutenues par des pannes sur des consoles, toitures à la mansarde, couverture de tourelles en pavillon à quatre pans ou à pans multiples. Les toitures sont décorées par des épis (ils servent à l'origine à protéger l'extrémité des poinçons de charpentes) et des faîtages. Ils sont l'occasion de motifs et d'ornements. Placés en haut des toitures en pavillon, ils accentuent leur élancement. Ils peuvent être en zinc, plomb ou en terre cuite selon la nature du faî-tage.







C. Les zones de présomption de prescriptions archéologiques



Une zone de présomption de prescription archéologique **n'est pas une servitude d'urbanisme**. Elle permet cependant à l'Etat de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle "*les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement*". En conséquence, l'Etat pourra, dans les délais fixés par la loi, formuler dans un arrêté une prescription de diagnostic archéologique, de fouille archéologique ou d'indication de modification de la consistance du projet. Cette décision sera prise en veillant "*à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social* ".

Sources : atlas.patrimoines.culture.fr / culturecommunication.gouv.fr

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2016 : AC.11 à 14;AC.17 à AC.30;AC.37 à 39;AC.49;AC.50;AC.80 à 83	6564 / 35 287 0001 / SAINT-LUNAIRE / LE NICK / LE NICK / menhir ? / occupation / Néolithique
2	2016 : AY.363	1842 / 35 287 0002 / SAINT-LUNAIRE / PLATE ROCHE / PLATE ROCHE / allée couverte / Néolithique
3	2016 : AB.240;AB.248	11908 / 35 287 0010 / SAINT-LUNAIRE / EGLISE / PLACE DU PILORI / église / Moyen-âge
4	2016 : AT.2	6566 / 35 287 0005 / SAINT-LUNAIRE / CHAMP DE L'ARMARIE / LE TERTRE AU LOT / occupation / Gallo-romain
5	2016 : AS.139	6567 / 35 287 0006 / SAINT-LUNAIRE / LA VILLE AU COQ / LA VILLE AU COQ / occupation / Gallo-romain
6	2009 : AD.90; AD.134-135	1806 / 35 287 0012 / SAINT-LUNAIRE / TERTRE BARRIERE / TERTRE BARRIERE / occupation / Gallo-romain
7	2016 : AM.237 à 239; AM.95	6565 / 35 287 0003 / SAINT-LUNAIRE / LE FOUTEL / LE FOUTEL / occupation / Gallo-romain
8	2016 : AN.218	23186 / 35 287 0015 / SAINT-LUNAIRE / BLANCHE LANDE - BOIS DE PONTHUAL / BLANCHE LANDE - BOIS DE PONTHUAL / menhir ? / Néolithique ?
9	2016 : AN.139	23187 / 35 287 0016 / SAINT-LUNAIRE / PONTHUAL / BLANCHE LANDE/BOIS DE PONTHUAL / menhir ? / Néolithique ?

D. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Un patrimoine architectural réparti sur l'ensemble du territoire communal**
- **Un riche ensemble d'architectures, de structures urbaines concentrées en hameaux ou diffus dans l'espace rural.**
- **La Malounière et les villas Balnéaires : un patrimoine très présent dans le paysage de Saint-Lunaire**
- **Un cœur de bourg au caractère patrimonial**
- **Un patrimoine reconnu et protégé**

b. Enjeux

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain dans le bourg, en prenant en compte les spécificités architecturales des différents secteurs urbains**
- **Profiter des futures zones à urbaniser en périphérie du bourg pour construire les bords de ville et aménager des transitions de qualité entre les tissus et fonctions.**
- **Poursuivre le développement de formes urbaines et architecturales plus denses, cohérentes avec le paysage urbain du cœur de bourg et avec les enjeux du développement durable (limitation de la consommation de l'espace)**
- **Prendre en compte le rôle et la diversité des types de clôtures en tant qu'élément urbain structurant**
- **Allier préservation du patrimoine et renouvellement urbain**
- **Des villages identitaires à valoriser**

7. Analyse paysagere (Source : Diagnostic AVAP 2015, DRIOLLET Urbanisme, Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine)

Dans le cadre des études pour la mise en place de l'AVAP en 2015, des analyses poussées ont été réalisées sur les caractéristiques paysagères de la commune de Saint-Lunaire. Dans le cadre de la révision du PLU, ces analyses sont synthétisées et mises en perspectives au regard des objectifs propres au PLU. Les analyses paysagères complètes sont incluses en annexe du PLU, dans le dossier de l'AVAP.

A. Définitions et objectifs

a. Le paysage

La Convention européenne (Florence, 2000) définit le paysage comme étant « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

b. L'analyse paysagère

La définition du paysage repose donc sur une interaction de l'homme avec son territoire, dont les actions, les pratiques, ne cessent d'évoluer au fil du temps.

Elle permet d'inscrire le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement d'une identité locale.

L'analyse paysagère va ainsi permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- l'identification des composantes paysagères ou des sites paysagers pouvant permettre la définition d'une identité paysagère communale,
- la mise en évidence des évolutions et dynamiques qui influencent la transformation des paysages,
- l'identification des enjeux qui pourront guider l'action paysagère locale, dans le cadre des projets d'aménagement et de gestion.

B. Le contexte paysager départemental

Sur la notion paysagère, un document-cadre existent à l'échelle départementale : il s'agit de l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine qui en donne une première analyse et énoncent des enjeux à grande échelle.

L'Atlas départemental est l'un des outils issus de la convention européenne du paysage. Il a pour objectif d'identifier, de caractériser, et de suivre les évolutions du territoire afin d'en anticiper les dynamiques.

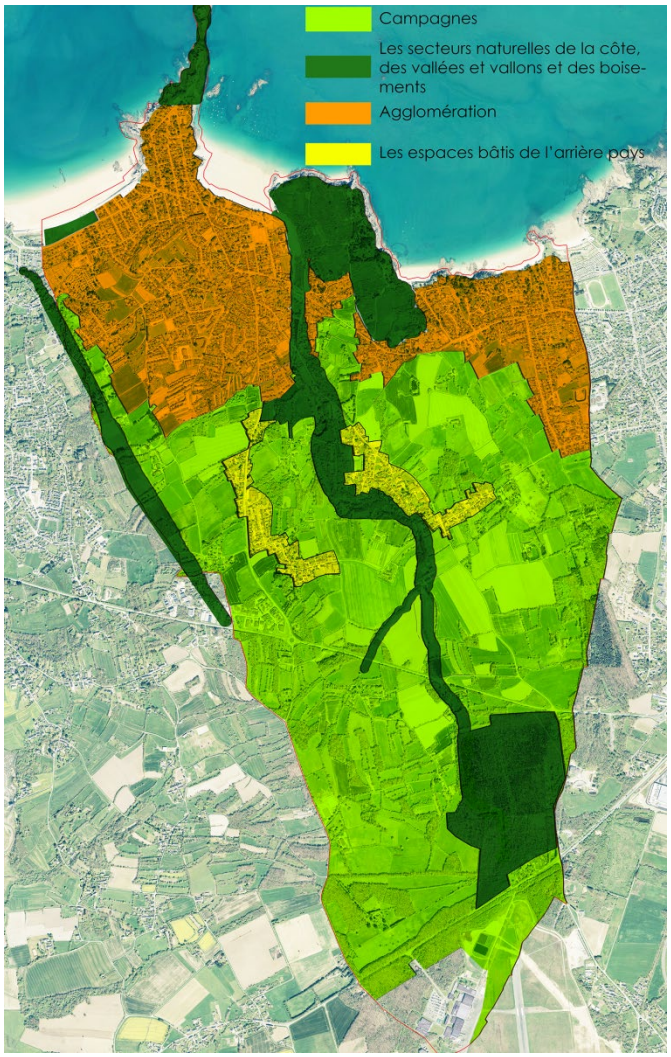
Il n'a pas de portée réglementaire directe, et se veut d'abord un outil de porter à connaissance à destination des élus et des collectivités du territoire mais aussi des professionnels qui les accompagnent dans le cadre de leurs projets d'aménagement.

L’atlas des paysages définit des « unités paysagères », c’est-à-dire des ensembles spatiaux cohérents possédant des caractères communs dans l’organisation des composantes physiques, naturelles ou humaines sur le territoire.

Le territoire communal de Saint-Lunaire se situe sur une unité de paysage identifiée à l'échelon départemental par l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine. Il s'agit de l'unité paysagère dénommée « Côte d’Emeraude du Frémur à la Rance». Cette unité de paysage est assez réduite. Elle s'étend à l’ouest jusqu'à Saint-Briac-sur-Mer et à l’Est jusqu’à la Vallée de la Rance. Cette entité départementale se caractérise par des séquences urbaines emblématiques de Dinard, Saint-Briac, Saint-Lunaire, entre lesquelles s’intercalent quelques beaux espaces naturels, le paysage de la Côte d’Émeraude entre Frémur et Rance se présente comme un archétype du paysage balnéaire breton. Peinte, photographiée, dessinée sans discontinuer depuis la fin du XIXe siècle, cette côte balnéaire et très touristique côtoie cependant un arrière-pays moins connu où se mêlent espaces servants, zones de développement et paysages ruraux.

C. Les grandes entités paysagères

Quatre grandes entités paysagères se distinguent sur Saint-Lunaire :



- **L'agglomération :** Elle s'étende au nord du territoire sur une bande quasi continue parallèle à la côte, allant de Longchamp jusqu'à la Fourberie, englobant le bourg ancien, le Décollé, le centre-ville et les nouveaux quartiers. Le secteur le plus remarquable au niveau du paysage est constitué des quartiers dits « balnéaires» du Décollé et de la Fourberie, datant des années 1880-1930, qui marquent l'espace tant par le style de l'architecture qui y fut développée que par la nature des plantations qui l'accompagnèrent.

- **Les secteurs naturels de la côte, des vallées et vallons et des boisements :** Ils constituent les rares interruptions de l'urbanisation au nord du bourg. La pointe du Nick, zone naturelle sensible et remarquable, propriété du Conservatoire du littoral, protégée au titre de la loi Littoral en tant que site majeur d'un grand intérêt écologique, faunistique, floristique et paysager, constitue la coupure majeure. L'extrémité de la pointe du Décollé bénéficie d'un classement de même type. La partie restante des dunes de la plage de Longchamp, propriété communale depuis 2017, mérite également une attention particulière, d'autant que le développement rapide de ce quartier constitue une menace et une pression importante pour cet élément majeur du paysage et son rôle dans l'équilibre écologique du littoral. Le Bois de Ponthual s'inscrit également dans cette entité. Il constitue le principal boisement de la commune et marque les paysages naturels de la partie sud du territoire communal.

- **La campagne :** bien que méconnue, la campagne de Saint-Lunaire occupe environ les deux tiers du territoire communal. Cette entité paysagère se caractérise par la présence de bocage et boisements plus ou moins denses, qui viennent accompagner des chemins ruraux, de promenade. Aux abords des hameaux, entre le bourg et la route reliant la Ville au Coq à la Ville-ès-Quelmes, de nombreuses constructions récentes se développent. La déprise agricole est nette dans ce secteur où le développement résidentiel prend de plus en plus d'importance. Ce secteur constitue la réserve foncière naturelle pour une extension du bourg, celle-ci étant limitée à l'Est et à l'Ouest par les limites communales et au Nord par la côte. Pour ce secteur, l'enjeu de gestion paysagère des transitions ville et campagne est important. Il s'agit de préserver aux mieux la structure arborée de cet environnement, les abords des hameaux anciens, plus particulièrement la Ville-ès-Quelmés, et les zones

naturelles sensibles situées dans ce secteur, à savoir le Crévelin et ses abords, ainsi que le vallon humide marquant la limite Ouest de la commune avec Saint-Briac-sur-Mer.

- **Les espaces bâtis de l'arrière pays :** Il s'agit des principaux hameaux et village de l'arrière pays de Saint-Lunaire. Ces ensembles bâtis sont bien constitués, et présentent des paysages différents de ceux de l'agglomération. La morphologie du bâti, le profil des voies (sinueuses, étroites) en font des paysages à part entière, entre ville et campagne.

D. Un patrimoine architectural qui fait paysage

La commune de Saint-Lunaire se caractérise, au même titre que Dinard et Saint-Briac-sur-Mer, par une urbanisation presque continue sur son littoral. Cette caractéristique offre des points de vue remarquables qui donnent à voir le développement urbain, et particulièrement celui patrimonial, ancien.

Vue depuis la pointe du Nick vers le vieux bourg. L'ancienne église et le bourg initial apparaissent comme un paysage de toitures, lové sur le versant du Crevelin. Il est environné au premier plan par les développements balnéaires (notamment le garage et la nouvelle église), tandis que quelques villas spectaculaires, notamment les horizons, couronnent le paysage sur la crête. Au sud (à gauche de la photo), se présente nettement le cadre agro-naturel de l'agglomération.



Le motif balnéaire est également très présent sur Saint-Lunaire. Cet urbanisme créé des paysages qui s'appuient notamment sur l'architecture des villas et la végétation de leurs jardins. La plage et le pointe du Décollé constituent une des vues les plus remarquables pour ce motif paysager. les façades sont délibérément orientées vers le front de mer avec lequel elles composent l'espace. La digue sur la plage, les jardins et la falaise au Décollé, proposent des espaces d'articulation. Au décollé, la végétation des jardins, dominée par les grands volumes des cyprès de Lambert et des pins, dessine la skyline.



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

E. Le paysage balnéaire : un motif spécifique à la façade littorale



Né à la fin du XVIIème siècle avec la mode des bains de mer, le paysage balnéaire marque les côtes de Saint-Lunaire, et notamment la première ligne de maison bordant la plage de la Fourberie, l'ensemble du lotissement ancien du Décollé, et les abords de la grande plage de part et d'autre du boulevard de la mer.

L'architecture balnéaire, très éclectique, « fait paysage ».

L'architecture des villas s'articule au paysage naturel de deux façons :

- au sol, avec des effets de soubassements, d'ancrage aux reliefs complexes de la côte, parfois spectaculaires
- dans le ciel, avec les effets très travaillés des toitures

La formulation d'un paysage en soi est en outre prolongée par plusieurs aspects :

- cherchant les vues sur mer, les villas présentent leurs façades à l'espace de la plage et sont très visibles,
- sur le "socle "commun de la pointe du Décollé, par la cohérence assurée : les villas se succèdent à un rythme assez régulier, avec de nombreux points communs (échelles, hauteurs, matières, couleur des menuiseries)
- l'écriture architecturale des villas contribue, par sa cohérence, à composer un paysage : matières, couleurs, générosité des ouvertures et des volumes.



Les jardins jouent évidemment un rôle très important. Que ce soit sur la pointe du Décollé ou au Tertre aux Scènes, les grands conifères (pins, cyprès de Lambert), découpent leur silhouette sur le ciel et offrent une “skyline” arborée.

Les plantations ont pour fonction de poser une structure végétale dans laquelle les constructions viendront se loger et trouver leur expression. La matière arborée sert également de fond aux villas, sur lequel se détachent les façades. Les qualités du climat - liées à l’engouement de l’époque pour l’horticulture et l’acclimatation d’espèces exotiques - ont permis l’utilisation avec succès de nombreuses variétés importées.

La gamme végétale utilisée pour les strates arborées et arbustives a comme caractéristique principale sa nature persistante, permettant ainsi de conserver tout au long de l’année une structure forte et permanente, et d’offrir un meilleur abri contre les vents dominants.

Dans les parties proches du rivage, les jardins sont au contraire plutôt dégagés pour garantir les vues, et offrent une intéressante relation avec les landes naturelles observées sur les pointes non bâties du Nick et de la Garde-Guérin.



F. La côte non bâtie : des espaces naturel remarquables

Trois interruptions d'urbanisation marquent le paysage littoral de Saint-Lunaire : le Nick, l'extrémité de la pointe du décollé et les dunes de Longchamp.

Le Nick et l'extrémité de la pointe du Décollé sont propriété du Conservatoire du Littoral. Ces espaces naturels remarquable sont ainsi reconnus et protégé.





Les dunes de Longchamp sont propriété publique depuis 2017. Ce statut favorise fortement leur protection. Ces dunes forment un ensemble remarquable à deux titres:

- un milieu écologique naturel, constitué d'espèces et de variétés indigènes, pre-éxistant au développement immobilier du littoral,
- un premier plan visuel exceptionnel pour les quartiers alentours, une véritable "vue" en terme de paysage, cadrée par la Garde Guérin à l'Ouest et le Décollé à l'est, s'ouvrant sur le large.





G. L'arrière pays : un paysage agricole méconnu

A Saint-Lunaire, le paysage marin est très prisé, très représenté. Il fait l'objet d'un tropisme dominant, qui tend, dans l'image du territoire, à éclipser les autres horizons de paysages naturels ou agricoles.



Pour autant, la campagne bocagère de l'arrière-pays de Saint-Lunaire constitue un atout paysager non négligeable. La campagne représente « l'autre paysage » de Saint-Lunaire, l'autre côté d'une ville ultra-polarisée par la mer, et qui joue un rôle moindre tant dans les représentations mentales que dans les usages ou dans la qualification résidentielle. Elle présente cependant de réelles qualités, notamment par la présence du bocage qui offre une variété de situations, la présence des arbres et un important linéaire de chemins.



Le bocage, bien que discontinu et non homogène, allié aux cultures, offre des horizons moins dégagés et moins spectaculaires que ceux de la côte, mais qui présentent assez d'intérêt pour participer à la qualité des périphéries urbaines.

Outre le bocage, plusieurs bois marquent également le paysage de l'arrière-pays. Le Bois de Ponthual notamment, au sud du territoire et proche de l'aéroport, forme un ensemble naturel important.

Les fermes et hameaux, nombreux, ponctuent ce paysage de campagne. Ces développements urbains n'ont pas nettement défini leur limite sur la campagne, et ont pris parfois des formes

d’étalement linéaire le long des routes, créant des “poches de campagne” plus difficilement liées aux horizons ruraux.

L’articulation du vieux bourg avec la campagne est aujourd’hui très limitée du fait du développement de l’urbanisation. Ainsi, ce sont Ce sont les développements récents (lotissements) et futurs (ZAC) qui vont dialoguer avec ces paysages moins intensément reconnus que ceux de la mer.

Les continuités naturelles entre le littoral et cet arrière-pays sont peu nombreuses. Aussi, le Crévelin avec la vallée de l’Amitié, dans le prolongement de la pointe du Nick, constitue la principale continuité naturelle et écologique entre ces deux entités paysagères. Les cours d'eau et vallons humides constituent de véritables corridors écologiques, traversant les diverses zones rurales, périurbaines et urbaines du territoire communal, et appartiennent sans conteste au patrimoine paysager de la commune qu'il convient de protéger. D'amont en aval, ces vallons humides sont constitués d'une succession de milieux interdépendants: ce sont donc des ensembles cohérents dont la fragilisation d'un seul tronçon remettraient toute sa partie aval en péril.



La méconnaissance de cet arrière-pays tient aussi des difficultés d’accès entre le bourg et la campagne au sud. Les voies sont peu adaptées aux circulations piétons/cycles. L’insécurité et la circulation automobile importante invitent peu à la promenade et déambulation.

H. L'évolution des campagnes

Pour ce qui concerne les parties cultivées, les photos de 1950 nous indiquent une évolution assez importante : le bocage été très fortement érodé. Les tailles des parcelles ont évolué avec le remembrement. Les pommiers, nombreux en 1950, ont également été arrachés. Ces évolutions liées aux pratiques agricoles s'ajoutent à celles qui proviennent de l'urbanisation et de l'abandon des terres des vallées.



La Dauphinais : le remembrement et l'arrachage des pommiers est bien visible sur ce site.



La Ville Agan/Ville au Coq. Ici, les principales évolutions concernent peu l'arrachage des haies, mais plutôt le boisement de certaines parcelles, l'arrachage des pommiers, l'étalement pavillonnaire.



Amont de la Pointe du Nick, entrée ouest de la Fourberie. Les principales évolutions concernent peu l'arrachage des haies, mais plutôt le boisement de certaines parcelles, dont certaines ont été regroupées, l'arrachage des pommiers et l'étalement pavillonnaire. On voit ici l'impact de la Loi Littoral et du Conservatoire du Littoral : l'urbanisation s'est aujourd'hui arrêtée, donnant lieu à une coupure d'urbanisation naturelle remarquable.



La Ville-Es-Quelmés/le Pont. Les principales évolutions concernent le boisement de certaines parcelles, dont certaines ont été regroupées, l'arrachage des pommiers, l'étalement pavillonnaire qui a englobé le hameau initial de manière linéaire.



La Vallée Du Crévelin, au nord de la Ville-Es-Quèlmès. La vallée s'est presque entièrement boisée depuis 1950, effaçant des ouvertures cultivées. L'absence de remembrement surement lié aux difficultés d'exploitation des parcelles (pentes importantes, vallon humide) est principalement à l'origine du développement du boisement sur ce site. L'arrachage des pommiers est également visible.

I. Le paysage des vallées





De part et d'autre du bourg, deux petites vallées côtières définissent une structure de « charpente naturelle ». A l'ouest, le vallon de la Marre, et au centre, la vallée du ruisseau du Crévelin.

Ces vallées humides, bords de cours d'eau, sous-bois, clairières et autres marécages sont autant de paysages bien représentés sur le territoire de la commune. Ces paysages méritent qu'on leur porte une attention particulière et que l'on définisse comment le préserver, le valoriser, et mieux le faire connaître pour améliorer la sensibilisation des populations à ces zones naturelles sensibles, à leur richesse et à leur diversité floristique et faunistique, à la fragilité de leurs équilibres et à leur protection. Le vallon de la Marre est un espace encore confidentiel, porteur d'ambiances intimes et de possibles parcours, mais dont le débouché sur la plage de Longchamp n'est pas lisible.

Le Crévelin est un lieu identitaire (le goulet, le lavoir, la vallée de l'amitié) avec ses prolongements dans les terres.

J. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Un patrimoine bâti qui fait paysage, et notamment le bourg ancien et les secteurs balnéaires historique du Décollé**
- **Des espaces bâtis de qualité en relation directe avec le rivage**
- **Des espaces naturels non bâtis de la côte peu nombreux mais remarquables, qui offrent des vues dégagée et exceptionnelles sur la mer, le bourg et l'arrière-pays**
- **La dune de Longchamp : un espace naturel fortement identitaire, qui marque et qualifie l'entrée de ville ouest**
- **Un arrière-pays plus méconnu que les paysages de la côte mais riche d'éléments naturels : bocage structurant offrant des espaces intimiste, boisement**
- **La Vallée du Crévelin : une continuité paysagère et environnementale qui fait le lien entre le bourg et l'arrière-pays**

b. Enjeux

- **Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des espaces bâtis patrimoniaux du cœur de bourg et des secteurs balnéaires historiques**
- **Préserver les perspectives majeures ou cônes de vues**
- **Préserver les espaces naturels et remarquables de la côte**
- **Conserver le caractère naturel de la dune de Longchamp en tant qu'élément identitaire et structurant de l'entrée de ville**
- **Identifier la valeur du bocage, associer le réseau des haies à la structuration urbaine, à l'articulation avec la campagne, à la mise en place de déplacements doux**
- **Valoriser, faire connaitre l'arrière-pays en continuant de déployer le réseau de cheminements doux depuis/vers le bourg et depuis/vers les villages**
- **Préserver l'armature paysagère de la Vallée de l'Amitié, véritable lien entre les espaces urbanisés, l'arrière-pays et le bois de Ponthual notamment**
- **Assurer la qualité paysagère des transitions entre ville et campagne, notamment dans les nouvelles opérations en contact direct avec les espaces ago-naturels**

8. ANALYSE AGRICOLE

Un diagnostic de l'activité agricole a été réalisé entre février et mars 2018 par la Chambre d'Agriculture. L'ensemble de l'analyse est annexé au PLU.

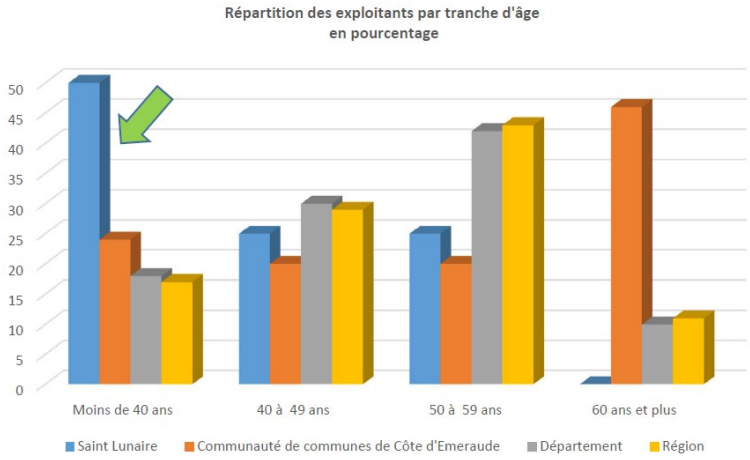
Les principales caractéristiques de l'activité agricole et les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

Caractéristiques générales

- Une commune qui allie identité maritime et agricole
- 7 exploitations professionnelles au total
- Questionnaire : réponse de 7 sièges d'exploitation
- Une taille moyenne de 45.8 ha (plus petite que celle moyenne du Pays de Saint-Malo), principalement spécialisés en élevage
- Une présence importante d'élevages de chevaux ou d'activités équestres
- 319.52 ha déclarés à la PAC en 2015 (toutes exploitations confondues) sur les 1033 ha que totalise la commune

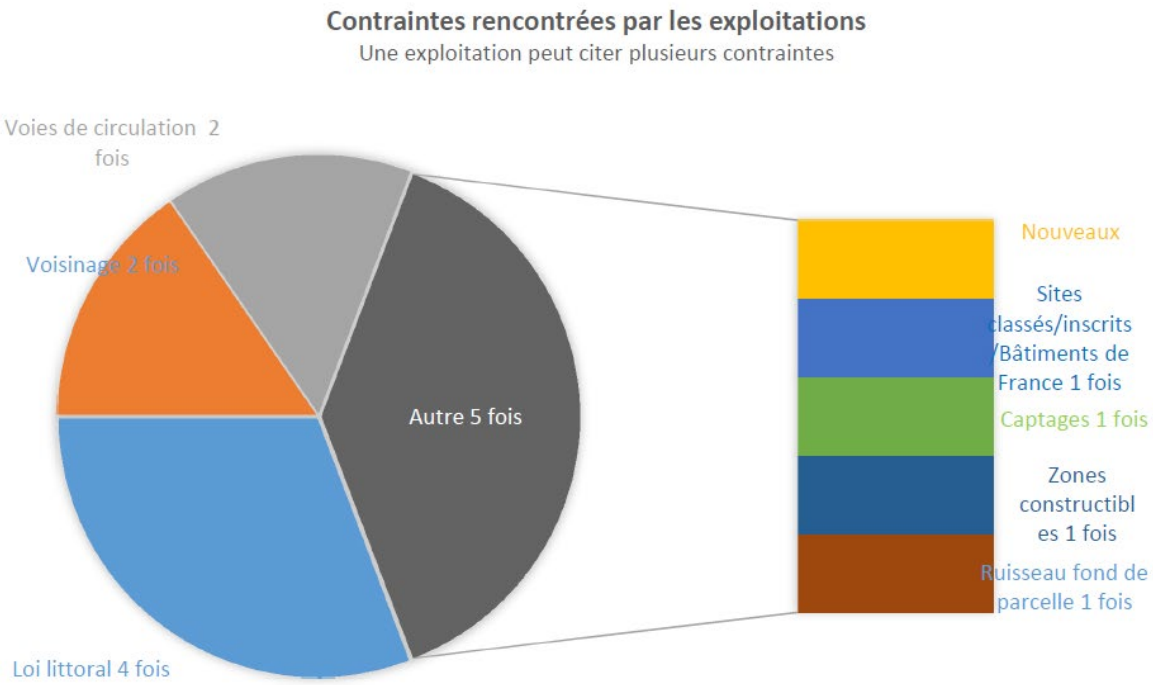
Une dynamique positive observée

- Un âge moyen d'exploitant de 41.3 ans
- Des exploitations très visiblement tournées vers l'accueil de la clientèle ou la vente directe et diversifiant les productions
- Un attrait touristique de la commune qui profite directement aux agriculteurs (vente directe, etc.)
- Des exploitations cherchant une valorisation supplémentaire des productions agricoles en lien avec des signes officiels de la qualité ou des démarches certifiantes
- Des projets de maintien voir de développement (construction)



Mais des contraintes fortes exprimées par les exploitants

- Une forte attractivité de la commune et plus généralement de la Côte d'Emeraude qui entraine des contraintes et difficultés : circulation automobile importante, voisinage, pression foncière
- La Loi Littoral : un cadre législatif contraignant, limitant fortement les projets et développement



Enjeux

- Permettre le maintien, le développement et l'évolution des activités agricoles et forestières
- Favoriser la diversification de l'activité des exploitants agricoles
- Valoriser les produits locaux

A. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Proximité de sièges d'exploitations avec les tiers**
- **Peu d'exploitations agricoles**
- **L'augmentation de la diversification agricole**
- **Des exploitants assez jeunes**
- **Une pression foncière littorale**
- **Pas d'exploitations dans les EPR**

b. Enjeux

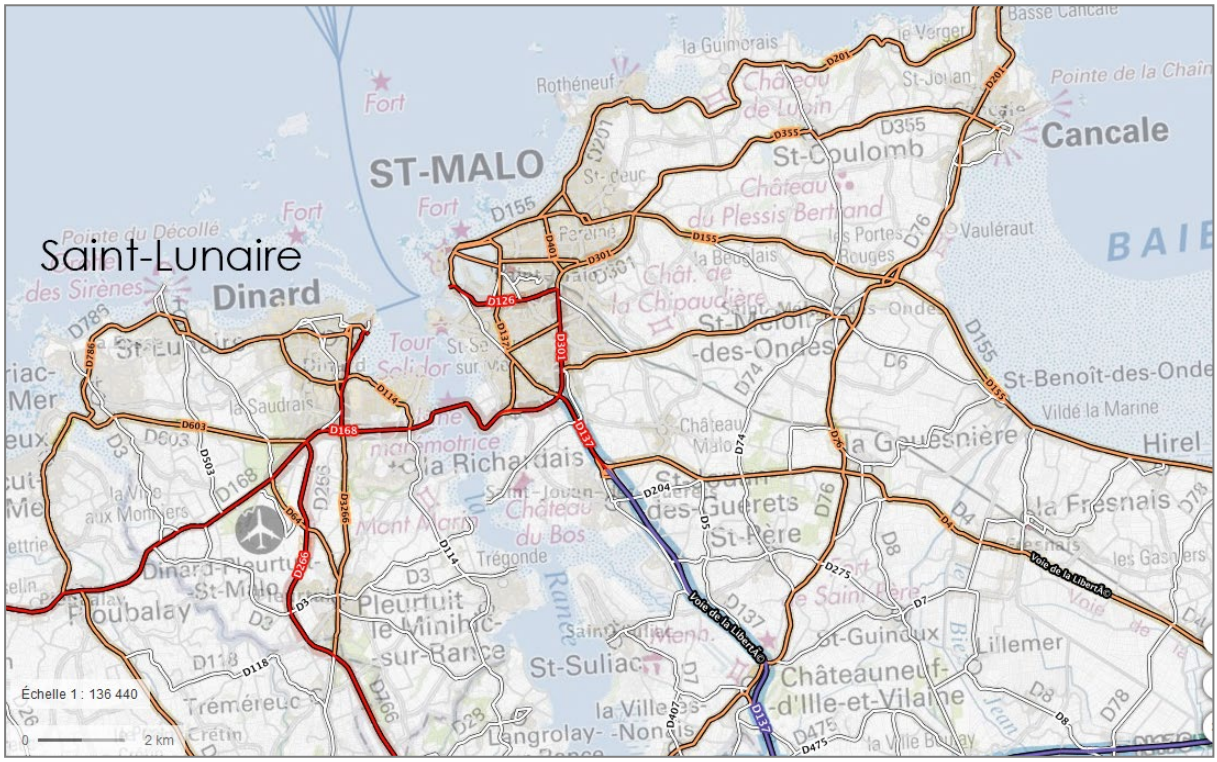
- **L'extension de l'urbanisation ne doit pas fragiliser les exploitations à proximité du bourg.**
- **Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 m minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation (dans le cadre du PLU)**
- **Le PLU doit permettre à l'agriculture de poursuivre sa diversification et valorisation**
- **Favoriser l'installation des jeunes pour que le dynamisme agricole perdure**
- **Préserver l'agriculture de la pression foncière littorale**
- **Respecter la loi littorale vis-à-vis de l'agriculture**

9. Analyse des Deplacements

A. Les déplacements à l'échelle du bassin malouin

La commune de Saint-Lunaire est principalement desservie par deux départementales :

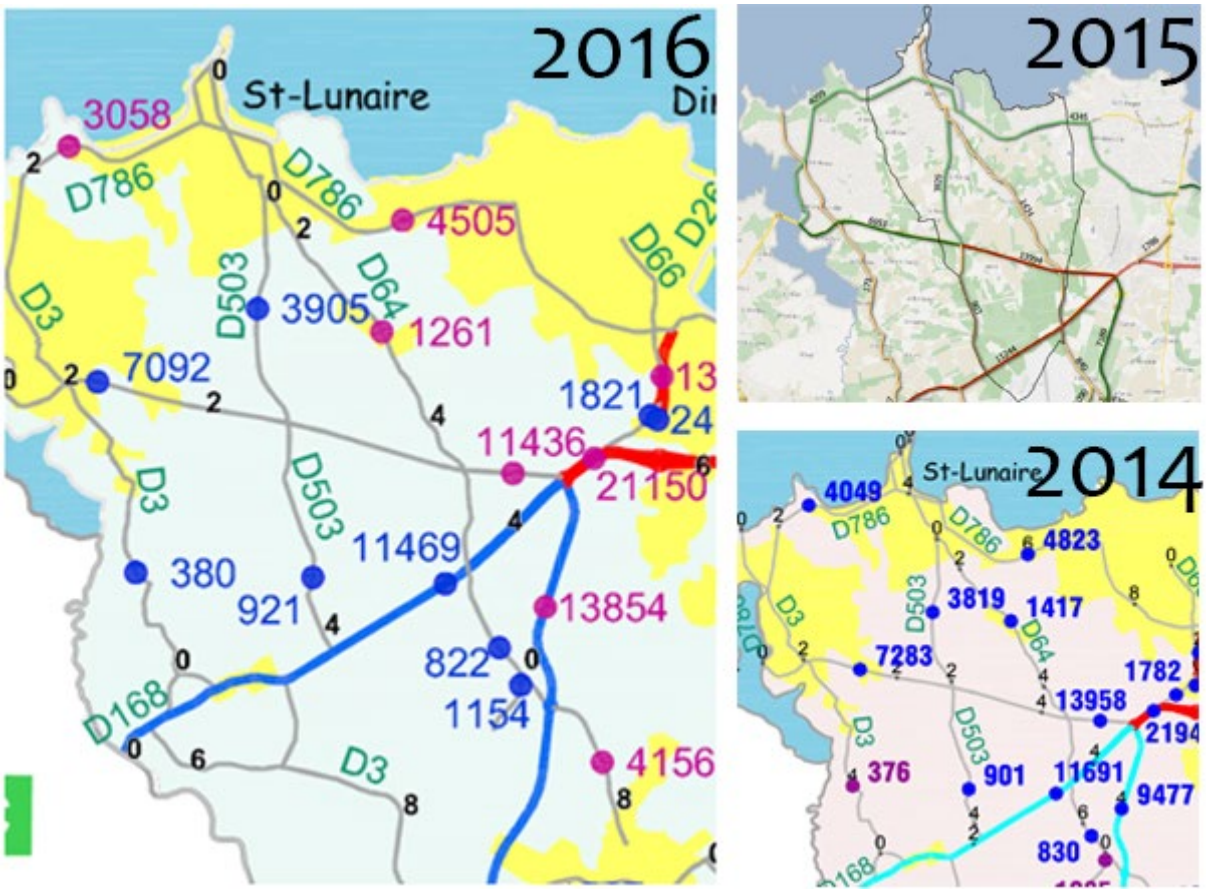
- La route côtière touristique : La D786 longe la côte de Dinard à Lancieux. Elle passe au nord de la commune, desserre le bourg et permet l'accès aux plages.
- La route des terres : La D603 traverse la commune d'Est en Ouest, en son centre. Elle permet notamment d'accéder à la ZA de la Ville au Coq et Saint-Briac.
- Ces deux départementale rejoignent la D168, qui rejoint Saint-Malo en passant par Dinard. La D168 passe également à l'extrême Sud du territoire de Saint-Lunaire, aux abords de l'aéroport.



a. Le trafic moyen journalier depuis 2014

Le trafic journalier moyen est en baisse depuis 2014 sur l'ensemble des départementales de la commune. Cependant, la circulation reste importante, notamment sur la RD 168 avec plus de 11 000 véhicules jour en moyenne. Le trafic sur cette voie affecte relativement peu les flux de circulations sur le territoire aggloméré de Saint-Lunaire. Il s'agit en effet majoritairement d'un trafic de transit qui se concentre au sud du territoire.

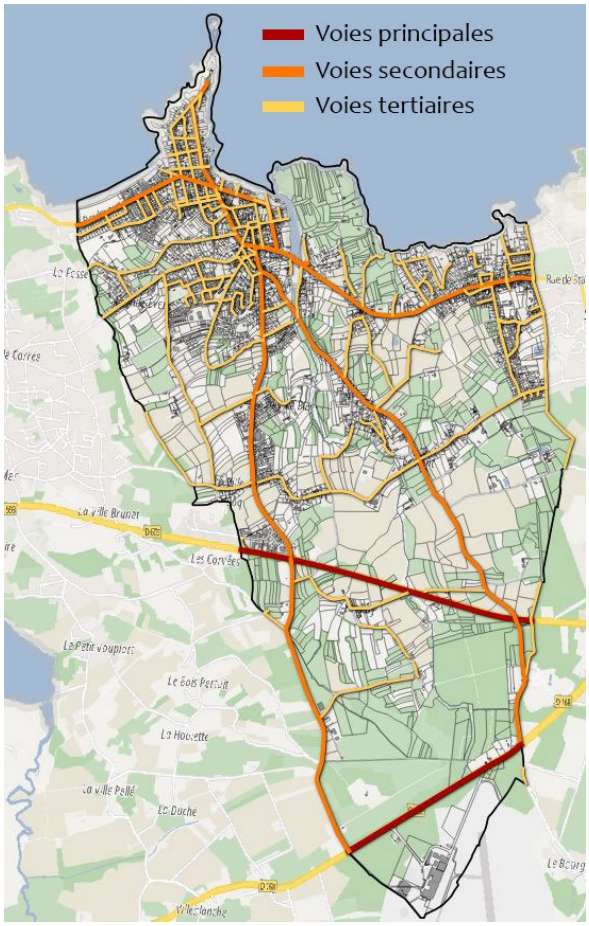
	Moyenne Journalière Annuelle *Tous Véhicules - Sens cumulés (trafic estimé)*			Evolution
N° route / Année	**2014**	**2015**	**2016**	**2014 > 2016 (croissance annuelle moyenne)**
D786 vers Dinard	4823	4345	4505	-3,35%
D794 vers St-Briac	4049	4059	3058	-13,09%
D503 vers le bourg	3819	3829	3905	1,12%
D64 vers le bourg	1417	1434	1261	-5,67%
D603 vers Dinard	13 958	13 994	11 436	-9,48%
D603 vers St-Briac	7283	6953	7092	-1,32%
D168	11 691	11 244	11 469	-0,95%



Cartographie du Trafic routier moyen journalier en 2016, 2015 et 2014 – Source : Géobretagne, CG 35

B. Les déplacements à l'échelle de la commune

a. Hiérarchie des voies



Le réseau routier communal est bien structuré. La lecture en termes de circulation est claire. Les deux voies principales sont des voies de transit, qui ne traversent pas le bourg de Saint-Lunaire. Cette organisation permet de limiter le nombre de poids lourd dans l'aire agglomérée. Elles constituent donc les principales voies d'entrée et de sortie sur la commune, sans passer par le bourg. A noter que Saint-Lunaire n'est pas traversée par des routes dites à grandes circulations ou des voies express.

Les voies secondaires relient ces routes principales au bourg de Saint-Lunaire, ainsi que Dinard au bourg, en passant par la Fourberie.

Cette dernière voie, **la D786**, est la voie d'accès par le littoral. Elle constitue l'axe privilégié pour découvrir les paysages urbains et côtiers de Saint-Lunaire. Les aménagements récents réalisés sur le tronçon du cœur de bourg ont permis d'améliorer la qualité des circulations et la sécurité des piétons/cycles ainsi que la qualité des paysages de part et d'autre de la voie. C'est une voie d'entrée de ville. Des aménagements de sécurisation et dédiés à la circulation des piétons et cycles sont prévus sur cette départementale entre le secteur de la Fourberie et le bourg.





La D503 : Cette voie relie la ZA de la Ville au Coq, et le Village de la Ville Grignon/Ville Agan au bourg de Saint-Lunaire. Elle a ainsi une fonction d'entrée de ville principale. Des espaces de circulations pour les vélos sont présents de part et d'autre de la voie, matérialisés par un marquage au sol. La largeur de la voie est adaptée à son usage automobile. Cependant, en période estivale,

l'augmentation des flux automobiles alliée à celle des piétons cycles est facteur d'une insécurité plus importante. Le trafic tend à augmenter légèrement avec la sortie de terre de la ZAC du Clos Loquen.

La D64 : Elle relie la D603 au bourg, en passant par Le Pont et La Ville Es Quelmés. Le profil de cette voie est peu adapté à son usage mixte, notamment en période estivale. Elle constitue en effet une des principales routes d'accès au bourg et aux plages pour les habitants des villages et pour les résidents du centre des jeunes. Les piétons, cycles et voitures empreintes ainsi quotidiennement cette voie au gabarit réduit et sans aménagements spécifiques. La question de son traitement se pose. La sécurisation de cette voie sera cependant en partie traitée par la modification (en projet) des circulations et d'accès entre la D64 et la D603 (tourne à gauche interdit notamment). Cette sécurisation permettra également de limiter la densité du trafic routier sur cet axe.

Les voies dites tertiaires sont des voies inter quartier. Elles ont une fonction de desserte locale. Leurs typologies varient fortement en fonction du type d'habitat desservis. A noter que l'on compte quelques voies privées, très minoritaires sur le territoire de Saint-Lunaire.



Voies des secteurs anciens : les voies dans ces secteurs sont majoritairement étroites et sinueuses. Certaines, minoritaires, peuvent être bordées de trottoirs. Le profil de la rue est généralement dessiné par des murs, murets et façades ou pignons en pierres, en limite d'espace public.



Voies dans les quartiers pavillonnaires anciens : les voies de ces lotissements présentent un profil particulièrement large, parfois plus important que ceux des voies structurantes. Ces gabarits permettent le stationnement de part et d'autre de la voie mais apparaissent surdimensionnés aux vues de leur fonction de desserte.



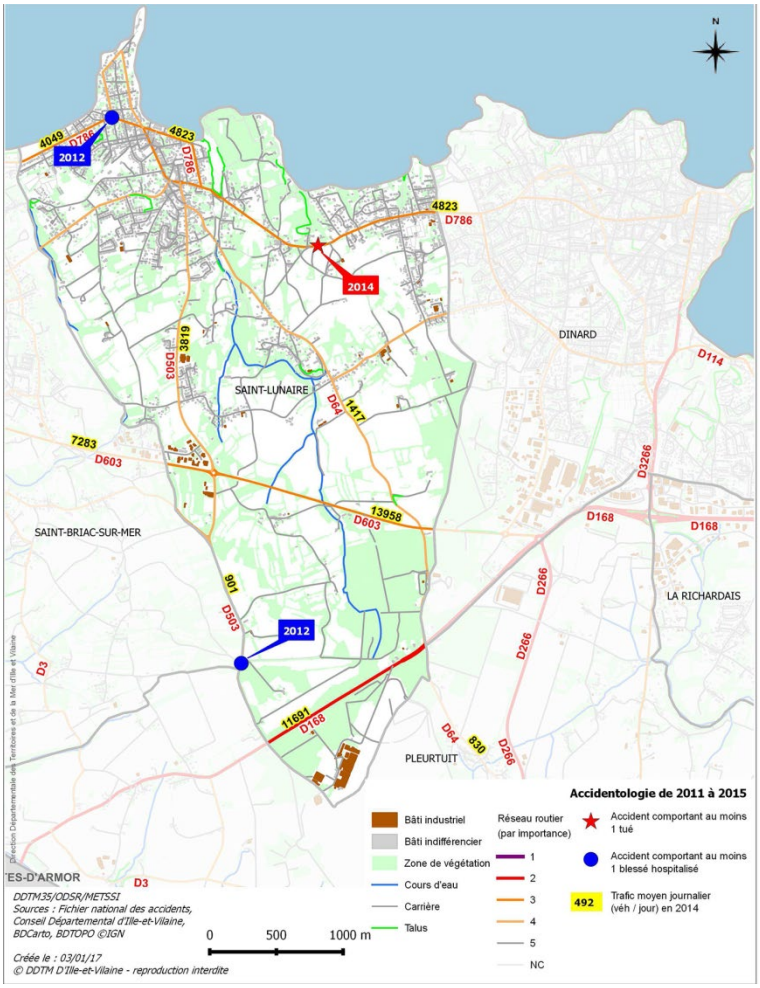
Voies dans les quartiers pavillonnaires récents : les enjeux de lutte contre la consommation foncière amène aujourd'hui à proposer un urbanisme plus dense, moins consommateur d'espace. Aussi, les lotissements plus récents de Saint-Lunaire offrent des voies relativement étroites, adaptées à leur usage de desserte. Les jeux de revêtement permettent d'évoquer des esprits de place et, sur ces espaces de rencontres, de limiter les vitesses de circulation.



Voies en secteur rural : il s'agit des voies reliant les différents villages et écarts de l'espace rural. Leur gabarit est relativement étroit. Généralement bordés par des fossés, ces voies offre des paysages tantôt ouverts et tantôt fermés.

De manière général, il est à noter de fortes différences de trafic sur l'ensemble des voies de Saint-Lunaire en fonction de la saisonnalité. Les aménagements doivent tenir compte de ces variations. Les mois d'avril à septembre étant les plus touristiques, bien que le tourisme de « weekend » soit de plus en plus important et devraient augmenter avec la LGV. L'attrait du littoral nécessite une gestion adaptée de la circulation et du stationnement. Les flux sont nombreux et génèrent des vas et viens vers les plages, les pointes touristiques et les campings.

Sécurité : Selon les données disponibles des accidents BAAC sur le réseau départemental traversant la commune de St-Lunaire, depuis 2012, il y a eu sur la RD 786 1 accident mortel en 2014. Le manque de visibilité à certains carrefours, la largeur de certaines voies et l'usage mixte des voies sans matérialisations sont les principaux facteurs d'insécurité sur la commune. La vitesse effective des véhicules sur les voies secondaires notamment, et sur certaines portions, est également un facteur important d'insécurité, bien que l'ensemble des voies communales aient une vitesse de circulation limitée à 50 km/h maximum (30km/h en centre bourg sur certaines voies). La sécurisation de la D64 sera en partie traitée par la modification (en projet) des circulations et d'accès entre la D64 et la D603 (tourne à gauche interdit notamment). Cette sécurisation permettra également de limiter la densité du trafic routier sur cet axe. Les « stop » ont également été inversé sur cette voie permettant de limiter les vitesses de circulation.



Cartographie Accidentologie et trafic, PAC de l'Etat, janvier 2017

Les liaisons douces

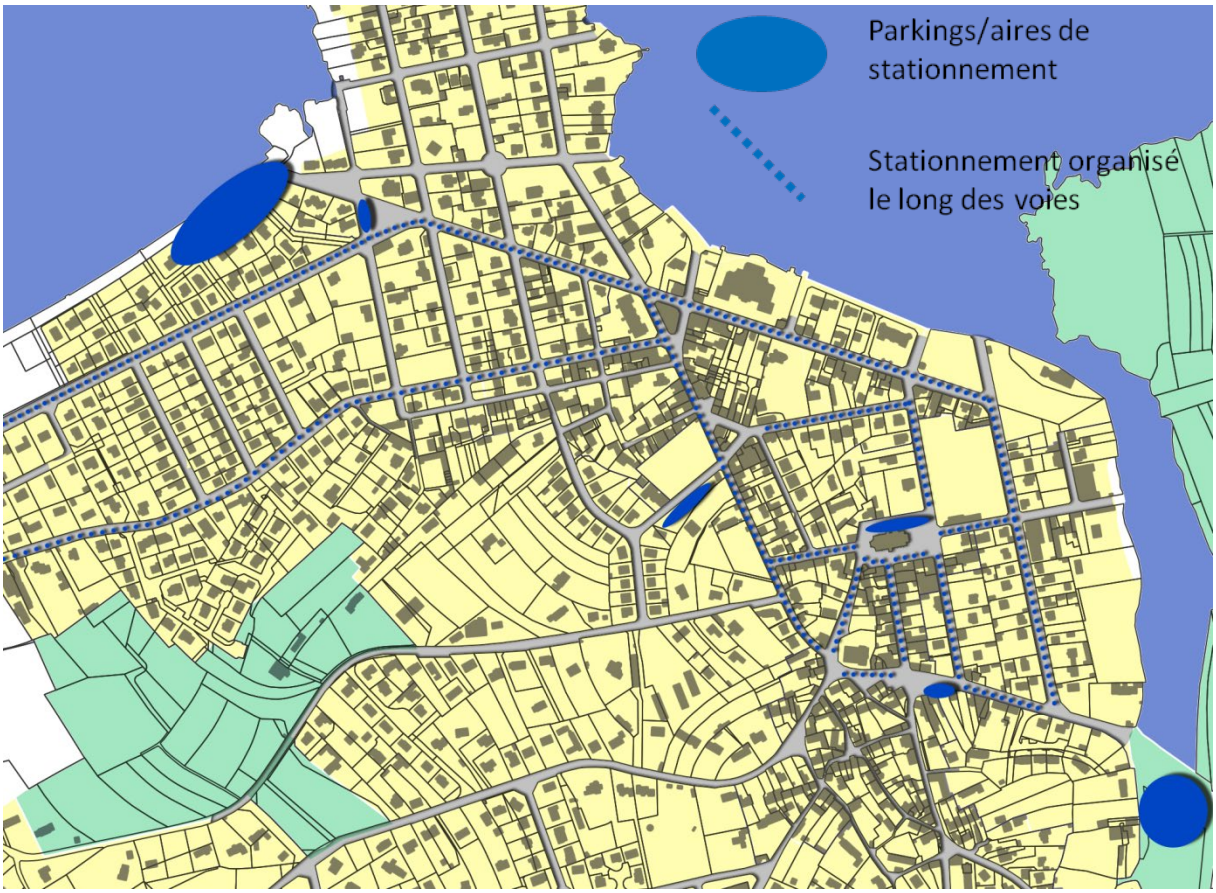
En parallèle du réseau viaire, la commune s'est donnée comme objectif le développement des déplacements doux. La Fédération française des usagers de la bicyclette (FUB) réalise une enquête tous les ans sur les villes cyclables. Lors du baromètre 2019, Saint Lunaire était la ville la mieux notée de France. La commune dispose d'un nombre conséquent de stationnements vélo, des zones 30 et des zones de rencontre.

b. La circulation et le stationnement



La circulation dans le bourg de Saint-Lunaire est relativement complexe, avec un nombre relativement important de sens uniques. Cette organisation s'inscrit dans un contexte urbain ancien et dense. Les sens uniques permettent d'optimiser l'usage des voies en proposant des espaces de stationnement de part et d'autre de ces dernières ainsi que des espaces piétons/cycles fonctionnels et de qualités.

Cartographie des sens de circulation dans le Bourg



Cartographie des stationnements dans le bourg

Les espaces de stationnement dans le bourg sont nombreux, et localisés à proximité des principaux centres d'intérêt (plages, commerces, services, entrée de ville). L'organisation des sens de circulation en sens unique permet également de développer les stationnements de part et d'autre des voies. Les

stationnements sont organisés pour répondre aux besoins des habitants à l'année mais également des résidents secondaires, en saisons touristiques.

Parkings de la pointe du Décollé	95 places
Parking des Longchamps	66 places
Place d'Hexham	45 places
Parking mairie	6 places
Place de l'église	30 places
Parking du complexe sportif Pol Lebreton	48 places
Parking rue du marais	35 places
Place de Verdun	6 places
Parking des écoles	25 places
Parking du cimetière	100 aine de places

Les poches des stationnement aménagées offrent plus de 450 places de stationnement.

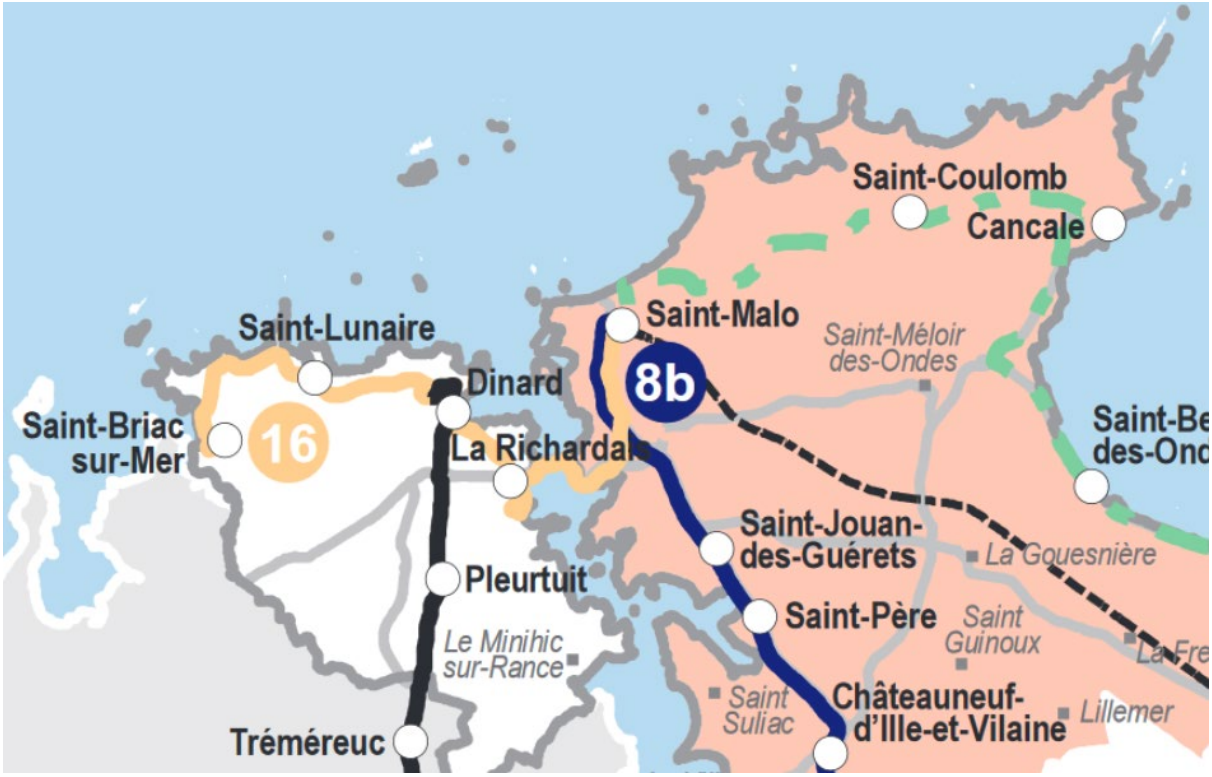
2 bornes de recharge de véhicules électriques sont à disposition rue du marais.

Au regard des besoins, les stationnements du bourg sont fonctionnels et permettent de répondre à la demande. Cette problématique du stationnement automobile est également gérée par un déploiement important de voies cyclables et piétonnes dans le bourg et l'espace rural, qui facilitent les déplacements doux de loisirs mais également fonctionnels, limitant l'usage de la voiture.

Sur une commune touristique comme Saint-Lunaire, la question de l'accès aux plages constitue un enjeu majeur, tant pour l'attractivité que pour les nuisances que les voitures peuvent engendrés (stationnement anarchique problématique pour les riverains, impacts environnementaux sur les sites concernés, etc.). A Saint-Lunaire, comme détaillé ci-avant, l'organisation des stationnements dans le bourg a fait l'objet de nombreuses réflexions et est aujourd'hui fonctionnel et qualitatif. Cependant, des problèmes persistent au niveau du secteur de la Fourberie. Une réflexion est menée par les élus et l'aménagement d'un espace de stationnement au niveau de la Fourberie s'avère nécessaire. Il s'agit d'organiser le stationnement en retrait des plages et sites sensibles et faciliter l'accès piéton et cycle au plus proche des plages.

C. Les transports en commun

Le réseau de transport en commun du département



Le réseau BreizGo (anciennement Illenoo) dessert la commune par la ligne 16 (Saint-Briac-sur-Mer/Saint-Lunaire/Dinard/Saint-Malo). 8 arrêtes sont présents sur la Commune de Saint-Lunaire. Pour se rendre à Rennes, des lignes partent de Dinard et Saint Malo en correspondance avec la ligne 16. L'inter modalité est facilité par le biais d'un affichage des horaires des trains.



Le covoiturage

La commune dispose d'une aire de covoiturage rue du Marais. Cette aire de stationnement dispose de 2 recharges pour véhicules électriques. Plusieurs sites/organismes proposent des mises en relations pour le covoiturage, et notamment le réseau EHOP, pour les déplacements domicile/travail. La commune favorise ce mode de déplacement en listant notamment sur son site internet des liens vers des sites de covoiturage. La commune envisage également de mettre en place un système de « STOP » organisé, avec une signalétique spécifique mise à disposition en mairie pour faciliter un covoiturage de proximité.

Taxis et transports à la demande

La CC de la Côte d'Emeraude propose un service de transport à la demande (TADy cool) qui vient compléter les transports en commun. 14 points d'arrêts sont desservis sur demande, dans la communauté de commune, ainsi que les arrêts des lignes régulières pour les destinations en dehors du territoire de la CC. Ce système est particulièrement utilisé sur le territoire, avec plus de 3000 transports dans l'année. Caractéristiques principales :

- Ouvert à tous (y compris aux personnes en fauteuil roulant)
- Déclenché sur réservation
- Au départ de votre domicile (situé sur 1 des 9 communes de la CCCE)
- A destination d'1 des 14 points d'arrêt

Il permet d'accéder :

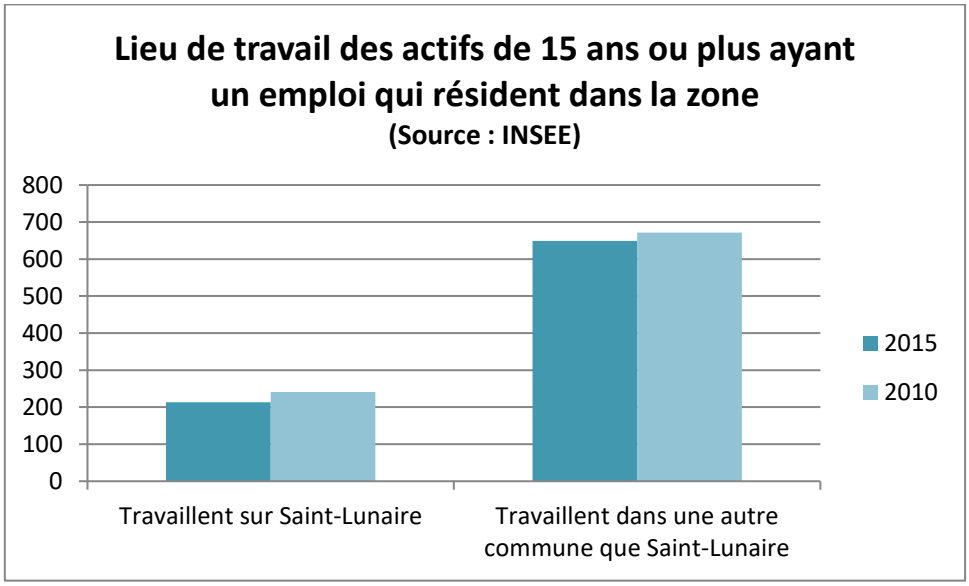
- Aux services du quotidien : commerces, marchés, centres médicaux, mairies, point accueil emploi…
- Au réseau BreizhGo pour se déplacer vers Saint-Malo, Dinan, Rennes, etc.

Autre

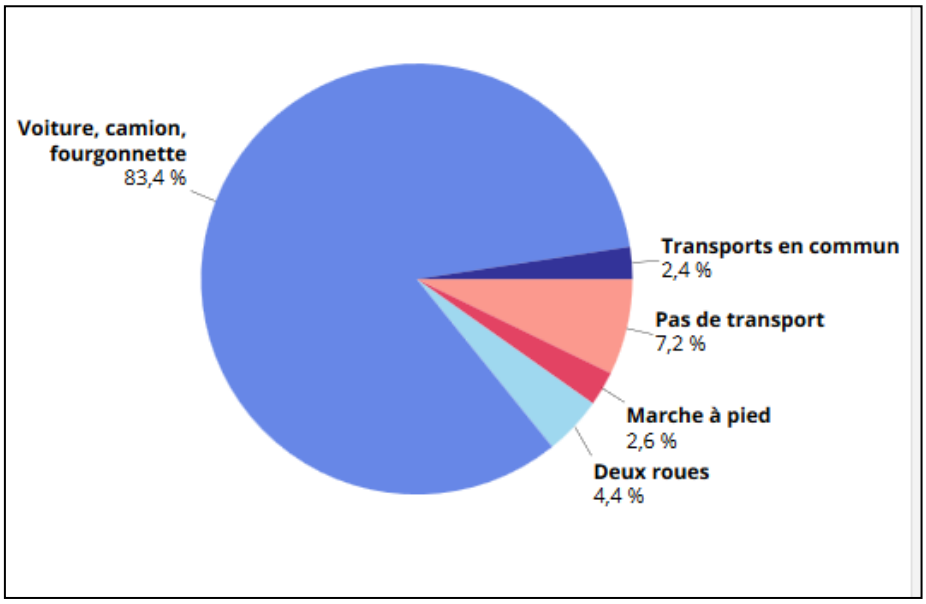
La gare la plus proche se trouve à St Malo et l'aéroport à Pleurtuit

D. Les déplacements domicile/travail

La proportion d'actifs travaillant sur la commune est en recul de près de 2 points de pourcentage par rapport à 2010 (24.7% en 2015 contre 26.4% en 2010), la moyenne départementale étant de 33,6 %. Les actifs travaillant à l'extérieur de Saint-Lunaire sont donc nettement majoritaires avec une part importante travaillant dans une autre commune du département. Le principal flux domicile/travail est en direction de Saint-Malo.



L'utilisation de la voiture est largement majoritaire pour les déplacements domicile/travail (Graphique ci-dessous, source INSEE). Ceci est à mettre en relation avec la proportion importante d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune. La part des transports en commun est inférieure de 5.6 points de pourcentage à la moyenne départementale.



E. Synthèse

Sur une Commune Touristique comme Saint-Lunaire, soumise à des flux de fréquentation très variables et très importants, un des enjeux principaux est de développer/favoriser des pratiques touristiques alternatives, moins dépendantes de la voiture et de la proximité du littoral. Aussi, l'évolution du réseau routier avec le déploiement de circulations douces sécurisées, l'aménagement de stationnement à proximité des plages sont des enjeux spécifiques.

F. Les entrées de ville

a. Le rôle de l'entrée de ville

Il est utile de qualifier les entrées de ville puisqu'elles donnent la première image sur commune.

Une problématique se pose de manière récurrente dans les communes périurbaines : Toutes les entrées de villes se ressemblent. En effet, il est fréquent d'entrer en ville avec une vue sur un lotissement pavillonnaire neuf ou en construction. Il n'y a donc plus de points de repères dans le paysage qui soient spécifiques à chaque commune.

Pourtant, c'est possible de faire autrement. A Saint-Lunaire, les projets d'extension de l'urbanisation sont en périphérie, ils vont modifier le paysage des entrées de ville.

Ci-après nous allons analyser les entrées par séquence (Nord, Ouest, Sud, Est) en décrivant ce qui est positif ou non afin d'anticiper le paysage de demain.

Sur Saint-Lunaire, deux types d'entrées de ville peuvent être différenciées :

- Les entrées de villes principales : Au nombre de 3, ces entrées sont considérées comme principales du fait du trafic observé et du profil des voies.
- Une entrée de ville secondaire : cette entrée est plus à considérer comme une « fenêtre » sur la ville.

b. Les entrées de ville principales



L'entrée ouest depuis Saint-Briac-Sur-Mer



Cette entrée de ville correspond à la route longeant la côte. Elle associe deux paysages très différents et marqués : d'une part, les dunes de Longchamp et d'autre part un lotissement pavillonnaire « classique ».

Les dunes de Longchamp offrent un paysage, une vue exceptionnelle sur la mer, cadrée par la Garde Guérin et le décollé. La présence de ces dunes et la perspective qu'elles offrent donnent à cette entrée de ville une grande qualité. Elles jouent également un rôle de point de repère d'entrée de ville important.

Le profil large et droit de la route accentue l'ouverture du champ visuel vers la mer et le cœur de bourg. Les villas balnéaires du cœur de bourg se devinent en effet en arrière-plan, au bout de la ligne droite.

La partie urbanisée, sous forme de pavillons individuels, est continue, sans coupure d'urbanisation.

Cette entrée de ville est ainsi bien marquée et lisible. Les aménagements récents de la voie (ralentisseurs, voie piétons/cycles, paysagement) valorisent d'autant plus la qualité de cette entrée de son caractère majestueux. Les percées visuelles entre les îlots pavillonnaires à l'Est de l'entrée accentuent le caractère de ville entre terre et mer. L'enterrement des réseaux participe également à la qualité paysagère de cette entrée.

Particulièrement qualitative, cette entrée joue un rôle important pour l'image et l'attrait touristique de la commune. L'enjeu ici est de préserver les points de vue sur la mer et le caractère naturel des dunes de Longchamp. L'acquisition par la commune en 2017 de la dune des Longchamps permettra d'assurer le maintien de son caractère naturel.



Carte de localisation des points de vues



Point de vue n°1



Point de vue n°2

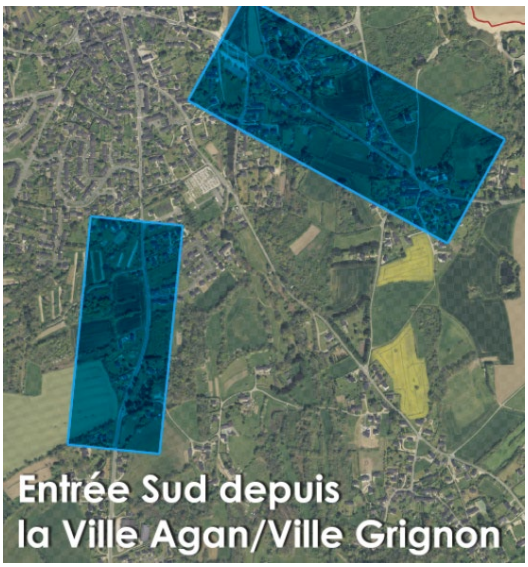


Point de vue n°3



Point de vue n°4

L'entrée sud depuis La Ville Agan/Ville Grignon

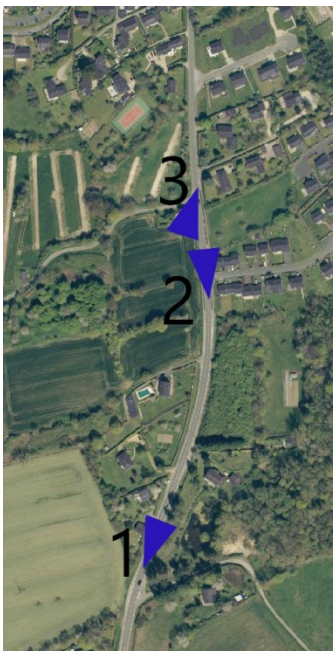


Cette entrée est la principale depuis le sud du territoire, en venant depuis la RD603, et en passant par la Ville Agan/Ville Grignon. Dans un premier temps, le lotissement à l'est de la voie n'est pas visible du fait d'un boisement en bordure de voie. Le lotissement apparait donc un second temps, et marque l'entrée de l'agglomération. L'aménagement de la voie avec des pistes piétons/cycle de part et d'autre et des plantations, ainsi que la présence d'arbres permettent de limiter l'impact visuel des pavillons.

Une haie bocagère assure la transition entre les logements de la ZAC du Clos Loquen, à l'ouest de la rue, et les espaces agro-naturels.

Le sentiment d'entrée en ville a lieu véritablement à l'arrivée sur le giratoire d'accès à la ZAC du Clos Loquen. La voie et le giratoire, aménagés récemment, permettent la sécurisation de cette entrée et lui confère une certaine qualité paysagère. Un projet de piste cyclable en site propre depuis le giratoire d'entrée de ville jusqu'au village de la Ville Agan prévu à court/moyen terme va participer à la qualité de cette entrée et à la sécurisation des déplacements doux.

Cette entrée est donc bien matérialisée, et la transition entre les paysages ville/campagne réussie par la présence de boisements et haies.



Carte de localisation des points de vue


Point de vue n°1

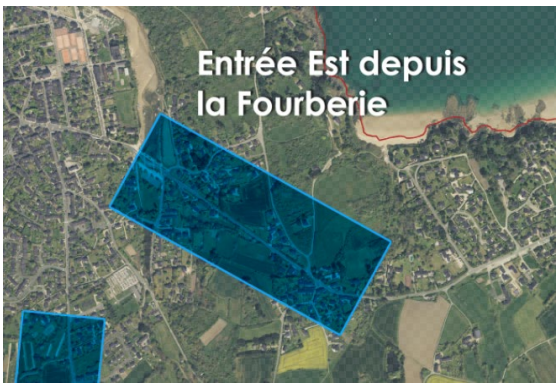


Point de vue n°2



Point de vue n°3

L'entrée Est depuis La Fourberie



Cette entrée est assez complexe. Les visiteurs traversent dans un premier temps le secteur de la fourberie, qui s'inscrit dans la continuité de l'agglomération de Dinard, sans coupure d'urbanisation. Après la Fourberie, s'en suivent plusieurs séquences paysagères alternant :

- Secteurs bâtis, plus ou moins denses et constitués de maisons anciennes (le Tertre et Le Marais),
- et secteurs agro-naturels, avec des vues sur la campagne de l'arrière-pays et sur l'entrée de la pointe du Nick.

Ces séquences donnent l'impression d'entrer dans l'espace urbain sans pour autant en avoir la certitude.

Ces séquences débouchent sur la voie longeant l'estuaire du Crévelin, à droite. A gauche, le parking et l'entrée de la Vallée de l'Amitié marquent le paysage. Ces deux éléments paysagers symbolisent l'entrée dans le bourg. La voie en ligne droite donne à voir dans un premier temps les toitures en ardoise du vieux bourg, puis les constructions anciennes à l'alignement et les murets de pierre qui renforce le sentiment d'urbanité.

L'entrée du bourg en elle-même est donc qualitative et marquée. Cependant, la relation entre le secteur de la Fourberie et l'entrée dans le bourg peut être améliorée. Plusieurs projets vont permettre cette amélioration. En effet, la voie va être sécurisée avec l'aménagement d'une voie piéton/cycle reliant le secteur de la Fourberie au Bourg. Ces aménagements sont dans le prolongement de ceux réalisés dans le bourg, boulevard du Général de Gaulle. Les réseaux vont être enterrés, et ainsi améliorer la qualité paysagère de cette entrée. Ces aménagements vont permettre à court/moyen terme de répondre aux enjeux identifiés sur cette entrée.



Carte de localisation des points de vue



Point de vue n°1



Point de vue n°2



Point de vue n°3



Point de vue n°4



Point de vue n°5



Point de vue n°6

c. L'entrée secondaire





L'entrée sud depuis La Ville-Es-Quelmès

Cette entrée est secondaire. Elle concerne plus une desserte locale : entrée pour le Village de la Ville Es Quelmès notamment. Ici, on longe la Vallée de l'Amitié, à l'ouest. Le paysage est celui d'une campagne arborée. Le profil de la voie est celui d'une route de campagne, assez étroite et non aménagée pour les piétons/cycles.

La route est en ligne droite, offrant des perspectives sur les lotissements pavillonnaires et le bourg ancien en arrière-plan.

La seconde partie de l'entrée débouche sur une voie passant au-dessus du ruisseau des Douets. A droite, le large ruisseau offre un paysage entre ville et campagne particulièrement qualitatif. Le cimetière et son espace de stationnement marque la partie gauche de l'entrée. Le cimetière est un marqueur fort d'entrée d'agglomération. Ensuite, le cimetière donne place aux lotissements puis aux maisons de bourg anciennes.

Cette entrée est lisible et qualitative en termes de lecture paysagère. L'aménagement de la voie pour sécuriser les déplacements des piétons/cycles est cependant une piste d'amélioration de cette entrée. La sécurisation de la D64 sera en partie traitée par la modification (en projet) des circulations et d'accès entre la D64 et la D603 (tourne à gauche interdit notamment). Cette sécurisation permettra également de limiter la densité du trafic routier sur cet axe.



Carte de localisation des points de vue


Point de vue n°1



Point de vue n°2



Point de vue n°3



Point de vue n°4



Point de vue n°5

G. Les chemins de randonnées et pistes cyclables

Plusieurs chemins de randonnées/promenades existent sur le territoire de Saint-Lunaire, permettant de découvrir la grande variété des paysages et patrimoines naturels et urbains. Les itinéraires sont balisés. La plupart débutent du parking du Marais, au départ de la Vallée de l'Amitié. La plupart des sentiers sont inscrits au PDIPR.

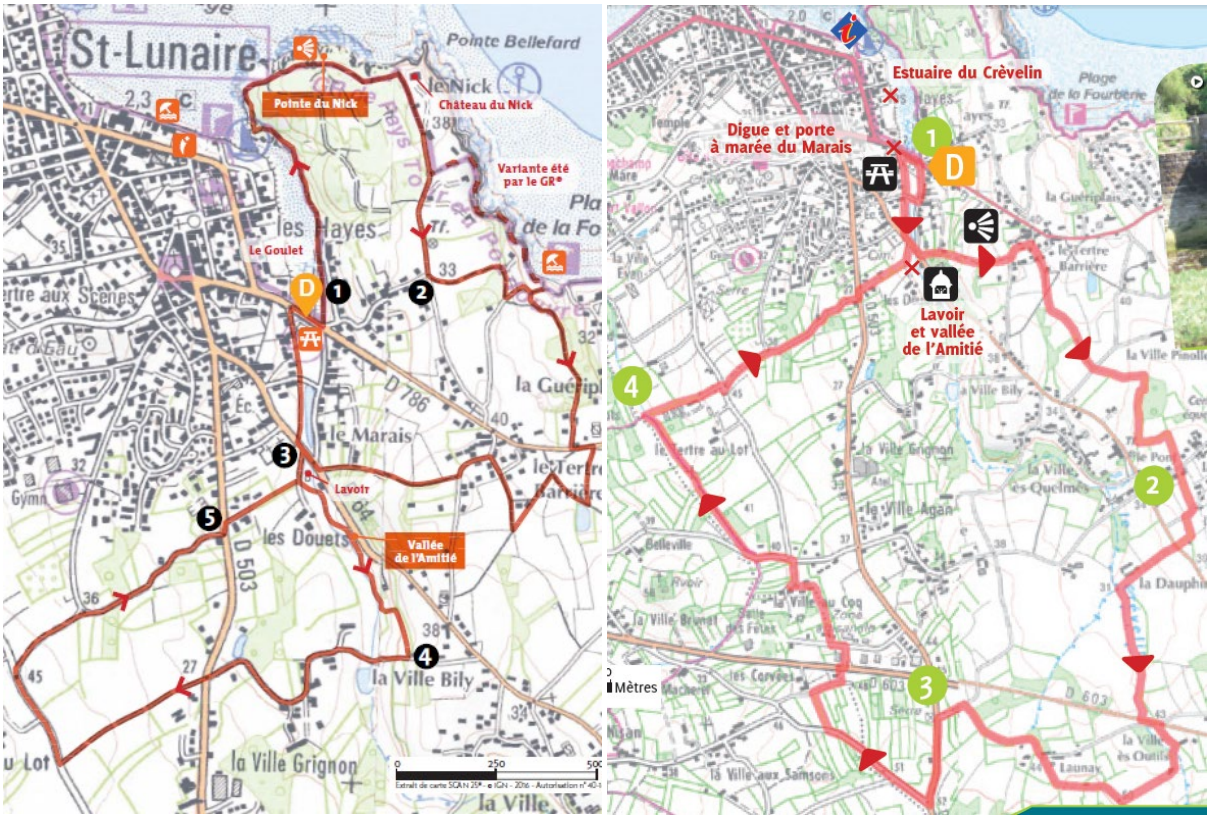
La communauté de communes a créé un réseau dense d'itinéraires de randonnée sur l'ensemble de son territoire. Elle en assure la signalétique, l'entretien et la promotion.

- 19 circuits pédestres – 188 km
- 5 circuits équestres – 60 km
- 5 circuits VTT – 60 km
- 2 itinéraires Vélo Promenades – 65 km

Sur Saint-Lunaire ; on trouve le GR34 ainsi que 2 itinéraires balisés :

- Circuit du papillon : 7.5 km
- Circuit campagne et mer : 8.5 km

Le GR 34 longe notamment la côte et permet de découvrir l'ancien chemin des douaniers qui offre des panoramas exceptionnels.



La communauté de commune de la Côte d'Emeraude a lancé en 2015 une étude pour améliorer/valoriser les chemins pédestres sur l'ensemble de son territoire et sur Saint-Lunaire notamment. Sur Saint-Lunaire, deux sections à améliorer sont mise en avant :

- La liaison entre le bourg de Saint-Lunaire et Dinard, en passant par la Fourberie.
- La liaison entre la Ville au Coq et l'entrée sud du bourg de Saint-Lunaire.

Sur Saint-Lunaire, les cheminements doux sont ainsi nombreux. Cette problématique est donc bien prise en compte sur le territoire, d'autant qu'elle s'inscrit dans une réflexion d'ensemble, à l'échelle intercommunale : il s'agit de développer un véritable réseau fonctionnel et de loisir élargit. Les points d'intérêt à la fois touristiques et quotidiens sont pris en compte dans cette réflexion globale. Sur Saint-Lunaire, ces points d'intérêt sont majoritairement regroupés dans la partie Nord du territoire, qui regroupe :

- Les plages
- Les aménités (écoles, mairie, poste, commerces, etc.)
- Les campings

Différents aménagements ont été réalisés depuis 2017 pour renforcer l'offre existante :

- Voie cyclable en site propre entre le giratoire d'entrée de ville au niveau du Clos-Loquen et la Ville Agan ;

- Sécurisation et aménagement de circulations piétons/cycles dédiées entre le secteur de la Fourberie et le bourg

- Renforcement des stationnements vélos sur le secteur de la Fourberie et dans le centre bourg (secteur du marché notamment)

La Vallée de l'Amitié constitue une liaison naturelle particulièrement qualitative entre le bourg de Saint-Lunaire et son arrière-pays. C'est un atout important que la commune valorise comme support de liaisons douces.

H. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Des flux de circulations très variables entre les périodes estivales et le reste de l'année**
- **Un réseau hiérarchisé et structuré, répondant aux besoins de desserte de proximité et de transit**
- **Des flux de circulations très variables entre les périodes estivales et le reste de l'année**
- **Des aires de stationnement fonctionnelles, répondant aux besoins quotidiens et touristiques, à proximité des lieux d'intérêts**
- **Des problèmes de stationnement au niveau de la Plage de la Fourberie lors des périodes d'afflux touristique**
- **Un réseau de chemin de randonnées de qualité**
- **Des entrées de ville de qualité**

b. Enjeux

- **Maîtriser les déplacements touristiques en augmentation et les stationnements sur le littoral (projet de parking aménagé pour accès aux plages du secteur de la Fourberie)**
- **Poursuivre le déploiement des réseaux de cheminements doux, en lien avec la sécurisation des déplacements, notamment entre le bourg principal et les agglomérations secondaires, villages**
- **Préserver la qualité des entrées de ville, et notamment l'entrée Ouest depuis Saint-Briac, et poursuivre leur sécurisation (aménagements en projets)**

10. DIAGNOSTIC LOI « LITTORAL »

Saint-Lunaire est une commune riveraine de la mer et des océans au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. A ce titre, elle est soumise aux dispositions des articles L121-1 à L121-37 et R121-1 à R121-8 issues de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « littoral ». Les dispositions de ces articles concernent à la fois l'extension de l'urbanisation que la protection de certains espaces naturels et de certains paysages, ainsi que d'activités telles que le camping ou les activités agricoles.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions qui demeurent par ailleurs directement opposables aux tiers.

L'analyse qui suit consiste à analyser le territoire de Saint-Lunaire sous l'angle de la Loi Littoral. Le législateur, dans la continuité de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), ré-affirme le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le PLU est couvert par un SCoT. C'est le sens de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme. Les PLU n'ont plus qu'à se référer au SCoT, document unique intégrant les documents de rang supérieur, ce qui renforce la sécurité juridique des PLU.

Dans le cadre du SCoT du Pays de Saint-Malo, une analyse du territoire sous l'angle de la Loi littoral ainsi que des prescriptions spécifiques ont été mises en place. Aussi, l'analyse qui suit prend en compte ces prescriptions, en les complétant/précisant selon le contexte communal.

A. Les règles relatives à l'extension de l'urbanisation

a. L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme énonce que dans les communes littorales comme Saint-Lunaire, "l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

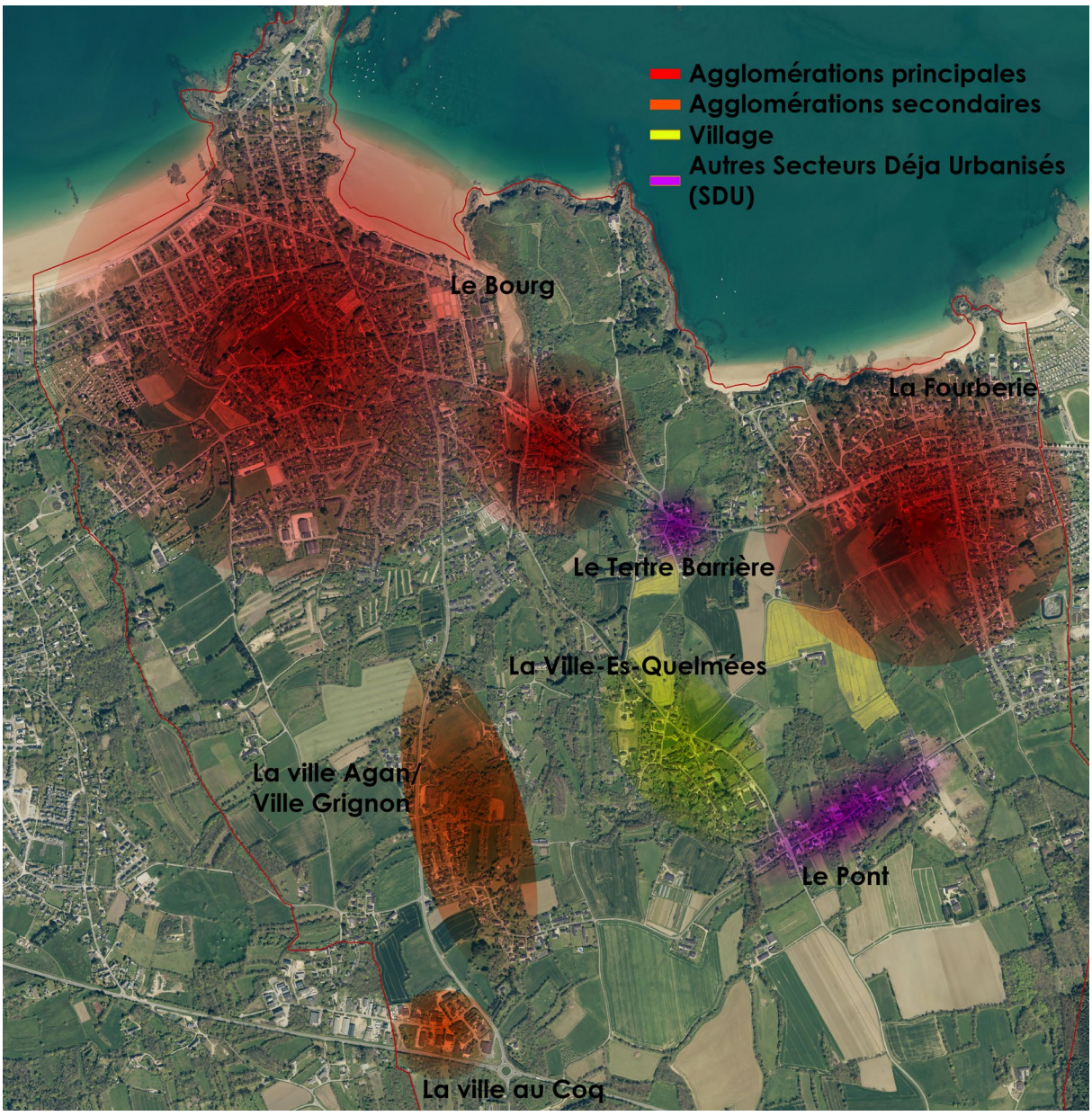
La loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques a l'échelle du bassin de vie en respectant l'ensemble des dispositions ou documents du rang supérieur (articles L.131-1 et L.131-2 du CU). Le PLU n'a plus désormais à assurer la mise en compatibilité avec les documents de rang supérieurs qu'à travers le SCoT, sauf si celui-ci n'a pas lui-même pris en compte tel ou tel document supérieur. Dans ce cas, le PLU devra être compatible avec les orientations non prises en compte par le SCoT.

Sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, les travaux réalisés dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Saint-Malo approuvé en décembre 2017 ont permis d'identifier :

- Une agglomération principale : Le bourg et la Fourberie
- Deux agglomérations secondaires : La Ville au Coq et Ville-Grignon/Ville-Agan
- Un village au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme : La Ville-Es-Quelmés

La Cour Administrative d'Appel de Nantes a notamment considéré que " un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est un ensemble de plus de cinquante à soixante ayant vocation à être étendus de manière contenue densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques » (voir notamment CAA de Nantes, 28 février 2014, Commune de Crozon, n°12NT01411).

L'identification des agglomérations et des villages au sens de l'article L. 121-8 est fondamentale pour le futur développement de la commune, car il n'y a qu'au sein et en continuité de ces ensembles que des constructions pourront être implantées à l'avenir. Ainsi, en dehors du bourg, de la Fourberie, de La Ville au Coq, de Ville-Grignon/Ville-Agan et de La Ville-Es-Quelmés, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée sur le territoire de la commune, même si le projet consiste à combler une éventuelle «dent creuse» au sein d'un espace urbanisé ou d'un lieu-dit qualifié de hameau. De plus, le TA de Rennes censure aussi, désormais, les annexes séparées des habitations dans les zones d'urbanisation diffuse. (TA Rennes, 26 février 2016, Association les amis des chemins de ronde, req. N°1303310). L'article L. 121-8 offre une seule possibilité de dérogation à la règle de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants, qui est de créer un hameau nouveau intégré à l'environnement. Selon la jurisprudence administrative, un tel projet doit être "conforme à la destination d'une zone délimitée par le document local d'urbanisme, dans laquelle celui-ci prévoit la possibilité d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres, et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales" (Conseil d'Etat 3 avril 2014, *Commune de Bonifacio,* n°360902).



Carte des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du Bourg et de la Fourberie (agglomérations principales identifiées dans le SCoT arrêté en mars 2017 du Pays de Saint-Malo), de la Ville au Coq et Ville-Grignon/Ville-Agan (Agglomérations secondaires) et de la Ville-Es-Quelmés (identifié comme village dans le SCoT révisé).

Deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages sont également identifiés : Le Tertre Barrière et Le Pont.

Par un jugement du 17 décembre 2021 n° 1902017, le Tribunal administratif de Rennes a annulé l'arrêté du maire de la commune en date du 31 octobre 2018 portant délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif pour la construction d'une maison sur un terrain situé impasse des Perrières, au motif, que le lieu-dit « Le Tertre Barrière » est un village au sens de la loi « littoral ». Il a enjoint au maire de la commune de réexaminer la demande de certificat d'urbanisme déposée par M. Delarbre dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Concernant la Ville-Es-Quelmés : cet ensemble comprend en effet plus de cinquante constructions regroupées autour d'un réseau de voirie publique (critères retenus par la jurisprudence depuis 2012 pour qualifier un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8).

Ces espaces peuvent accueillir des constructions (projet individuel ou groupé sous forme de lotissement par exemple) au sein de leur PAU actuelle, sur les parcelles qui apparaissent en couleur.

Ils peuvent également accueillir des constructions (projet individuel ou groupé sous forme de lotissement par exemple) en continuité immédiate de leur PAU actuelle.

b. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Données générales et cadre juridique

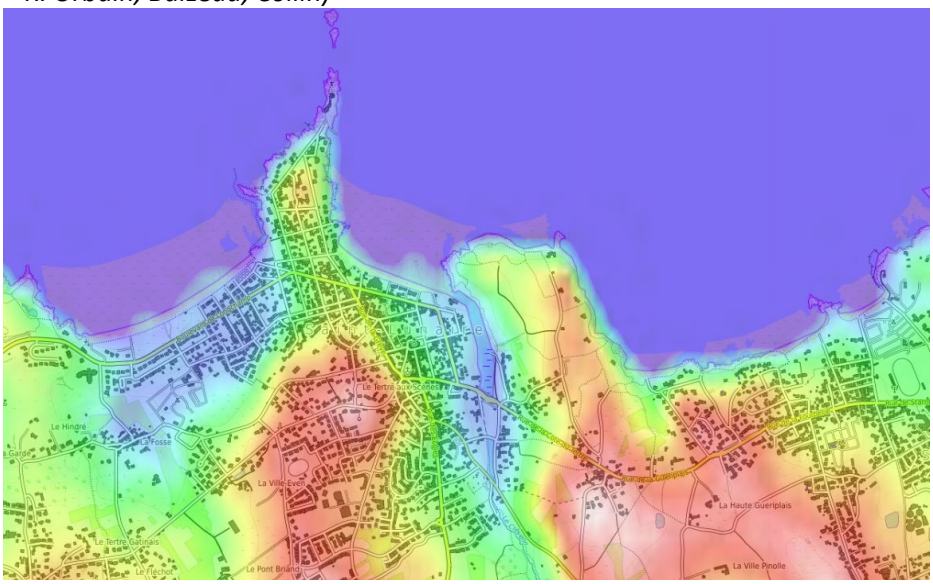
Si les dispositions de l'article L. 121-8I du code de l'urbanisme s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, celles des articles L.121-13 à 15 ne concernent que les espaces dits proches du rivage. Dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants et doit, en plus, être limitée. Les trois critères posés par la jurisprudence pour délimiter les espaces proches du rivage sont la distance des espaces par rapport au rivage, la covisibilité entre ces espaces et la mer et le caractère urbanisé ou non urbanisé des parcelles séparant ces espaces de la mer (Conseil d'Etat 3 mai 2004, *Mme Lucien Barrière*, n°251534).

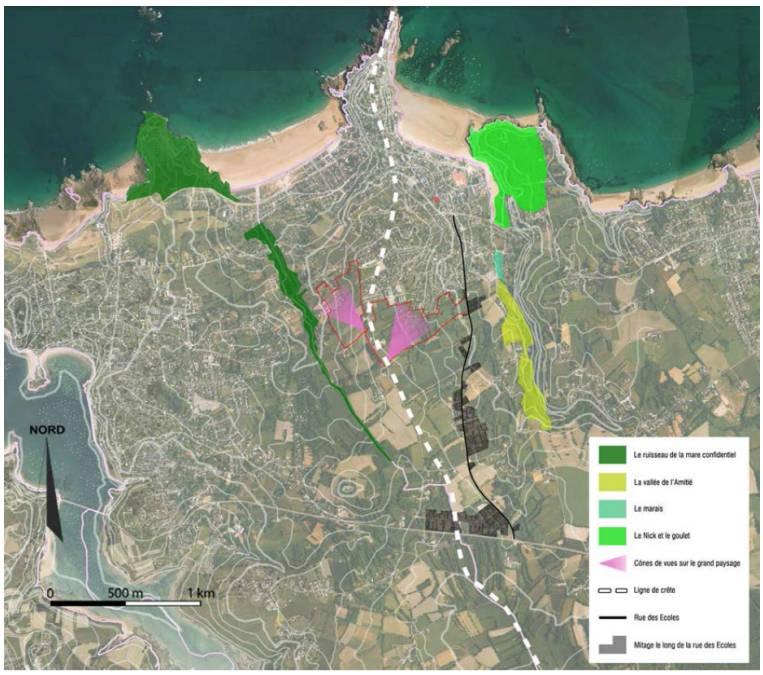
Délimitation des EPR et justification

Saint-Lunaire est un territoire qui se lit, se perçoit particulièrement en paysage. Les points de vue remarquables depuis et vers le rivage sont assez nombreux. Les développements urbains, et en particulier ceux issus du développement à vocation balnéaire du 19ème-20ème siècle apparaissent comme plans visuels intégrés aux éléments de natures très présents.

La topographie de Saint-Lunaire est marquée par une succession de crêtes et de creux :

- « un axe de crête entre les deux ruisseaux, et débouchant sur la pointe du Décollé
- les deux ruisseaux et leurs vallons : la Marre à l'ouest, le Crévelin à l'est
- le débouché des ruisseaux sur les plages : Longchamp à l'ouest, Grande plage à l'est
- les deux "pointes naturelles" qui complètent la structure symétrique, contrastant avec la pointe urbanisée du Décollé : la Garde Guérin à l'ouest, le Nick à l'Est. » (*Source : AVAP, 2015 – K. Urbain, Baizeau, Collin)*





Du fait de cette topographie, depuis les plages, le front bâti de Saint-Lunaire visible depuis la mer s'arrête vite par les boisements, à l'exception des constructions implantées sur la pointe du Décollé. Cependant, depuis les pointes, et notamment depuis celle du Nick, les constructions, même lointaines, marquent les perspectives paysagères.

Les limites des EPR fixées dans le PLU révisé tiennent comptent du caractère fortement urbanisé du littoral de Saint-Lunaire.

<u>Vue depuis la pointe du Nick vers le vieux Bourg :</u>





Depuis cette pointe, l'ancienne Eglise, le bourg initial, l'Eglise actuelle sont particulièrement exposés aux vues. Le château d'eau et une villa patrimoniale apparaissant à droite du château d'eau, sont des émergents remarquables. Ces éléments urbains et paysagers inclus dans ceux du PLU à réviser.

Vue depuis la Pointe du Nick vers la pointe et la plage du Décollé :





Ce paysage de station balnéaire offre à voir les façades orientées vers le front de mer. Les vues, moins lointaines que celle vers le vieux bourg, sont plus rapidement arrêtées par les constructions hautes et les cyprès et pins, qui dessinent la ligne d'horizon.

<u>Vue depuis la Garde Guérin vers Longchamp :</u>





Outre la face ouest du Décollé qui donne à voir les façades des villas balnéaires, on perçoit à droite de l'image (ouest du territoire communal) le château d'eau en tant qu'émergent mais surtout les extensions plus récentes, sous forme de lotissement, de part et d'autre de l'esplanade Alphonse Olivier. A cette esplanade « verte » vient s'ajouter des terrains agro-naturels au cœur des maisons individuelles.

Aujourd'hui, le paysage perçu n'est pas impacté par des éléments constructifs massifs ou de grande hauteur (mis à part le château d'eau). Les faîtages des habitations situées en arrière-plan s'intègrent dans les espaces boisés et le bocage et offrent une ligne de vue arborée.

Aux vues de l'ensemble de ces éléments : rivage, topographie, covisibilité avec la mer, caractère urbanisé ou non, les limites des ERP sont retranscrites de la manière suivante (cartographie ci-après)



Cartographie des Espaces Proches du Rivage du SCoT retranscrits à la parcelle

c. Les possibilités d'urbanisation et d'aménagement dans la bande des 100 mètres

L'article L. 121-16 énonce que dans "la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage", les constructions et les installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés. Pour le juge administratif, un espace urbanisé au sens de l'article L. 121-16 doit appartenir « à une agglomération ou à un village existant au sens du I du même article" (Conseil d'Etat 22 février 2008, *Mme Bazarbachi*, n°280189). Cela signifie que dans la bande des 100 mètres, seuls les agglomérations et les villages existants peuvent être densifiés et accueillir de nouvelles constructions.

L'article L. 121-17 prévoit cependant qu'en dehors de ces agglomérations et de ces villages, des "constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau" peuvent être implantées dans la bande des 100 mètres. Le

juge administratif a notamment considéré qu'un atelier de mareyage, une ferme aquacole, un établissement conchylicole, des toilettes publiques et des objets mobiliers destinés à l'accueil du public dans des casemates, des chemins piétonniers et des espaces verts, un poste de surveillance de la plage, un poste de secours, et des installations liées aux loisirs nautiques pouvaient être considérés comme des installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A contrario, une maison, des boutiques, des commerces d'accastillage, un bar-restaurant, un snack, un bar démontable, des espaces de restauration, un centre d'isothérapie, une thalassothérapie, une installation destinée au stockage de bateaux, un abri à bateaux, un hôtel, un abri de jardin, une aire de jeux, un parking, un chalet, un camping, des équipements et des installations liés à l'activité balnéaire, touristique et de loisirs ne sont pas des installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Si le PLU entend autoriser la dérogation prévue par l'article L. 121-17, il conviendra de prévoir un zonage adapté au type d'installation visée et justifier qu'elle est nécessaire à un service public ou à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'article L. 121-19 prévoit enfin que le PLU peut "porter la largeur de la bande littorale" à plus de cent mètres, "lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient".







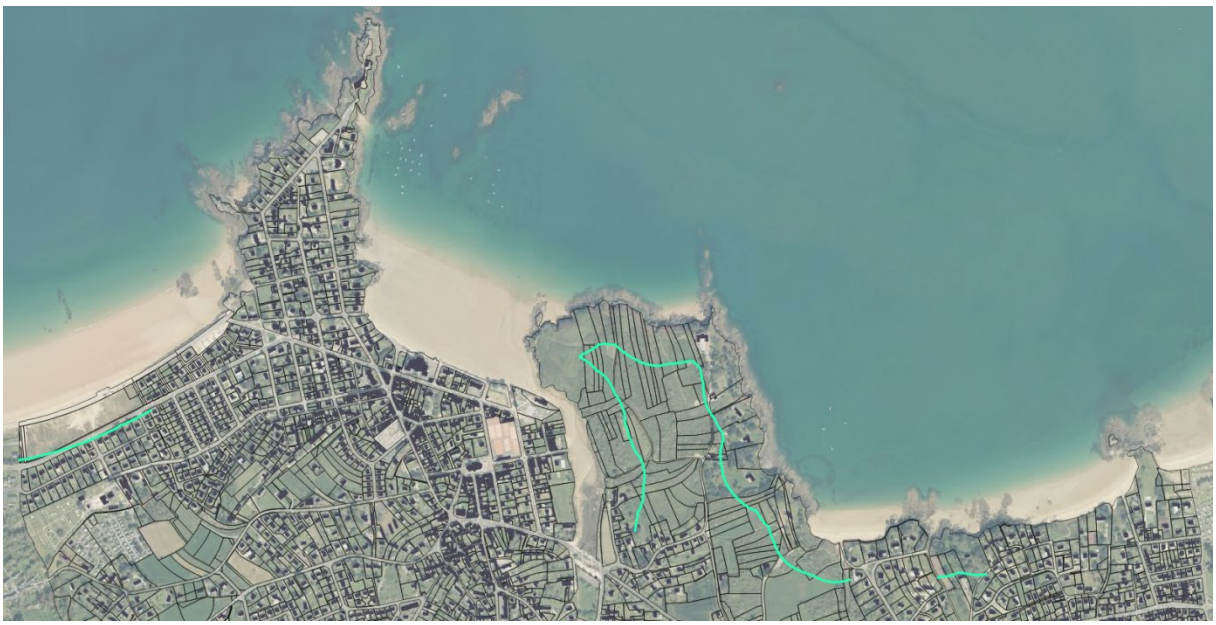
La commune de Saint-Lunaire a la particularité, comme nombre de communes balnéaires, de s'être urbanisé sur son littoral. Aussi, les espaces non urbanisés sont relativement rares sur la commune. On peut ainsi différencier 3 sites qui sont concernés par la bande des 100 mètres inconstructible :

- Le secteur de la plage de Longchamp, à l'extrême ouest du territoire. Bordé par une voie au sud et des habitations à l'Est, ce site est emblématique de l'image de la commune.

- Le secteur de la pointe du Nick : espace naturel remarquable de Saint-Lunaire, cet espace doit être protégé dans le cadre du PLU.

- L'espace naturel à la fourberie : entre deux lotissements récents, ce site arboré constitue un véritable espace de respiration. Deux constructions diffusent occupent le site.

Aux vues de l'ensemble de ces éléments, la bande des 100 mètres inconstructible ne sera pas modifiée dans le nouveau PLU.



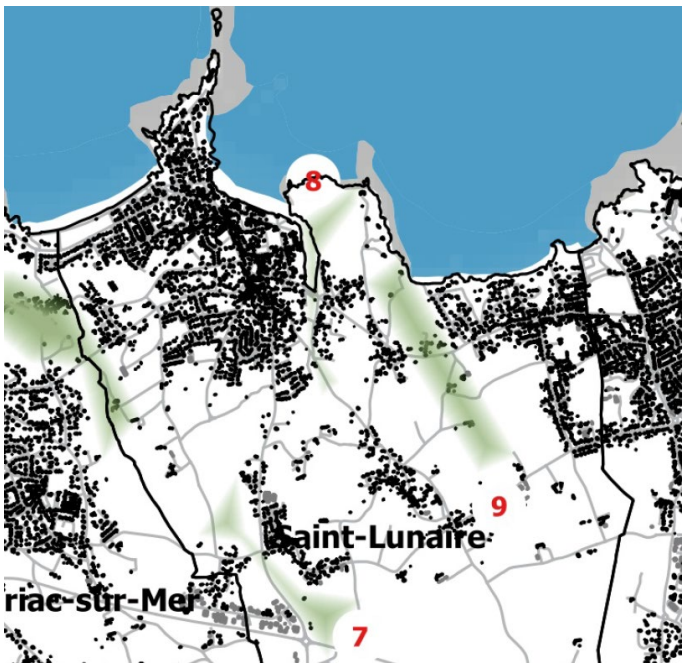
Délimitation de la bande des 100 mètres inconstructibles, en dehors des espaces urbanisés

B. Les règles relatives à la préservation des espaces naturels

a. L'identification par le Plan local de l'urbanisme de coupures d'urbanisation

Si elles encadrent l'extension de l'urbanisation, les dispositions de la loi «littoral» préservent également certains espaces. L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme énonce ainsi que "les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation".

Le SCOT du pays de Saint-Malo approuvé en décembre 2017 identifie 4 coupures d'urbanisation sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire et renvoie au document d'urbanisme communal le soin de les traduire au niveau parcellaire. A noter que les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT sont particulièrement nombreuses sur le territoire de Saint-Lunaire, au regard de l'ensemble des coupures identifiées à l'échelle des communes littorales du SCoT.



Cartographie des coupures d'urbanisation - SCoT Pays de Saint-Malo

- Coupure n°6 entre la limite du bourg de Saint-Briac et la limite du bourg de Saint-Lunaire : Cette coupure est destinée à éviter qu'à (long) terme, les bourgs de Saint-Lunaire et de Saint-Briac-sur-Mer ne se rejoignent et forment une seule agglomération.

- Coupure n°7 entre la limite Sud-ouest du secteur La Ville Agan/La Ville Grignon et la ZA de la Ville-au-Coq : Cette coupure est destinée à éviter qu'à (long) terme, ces agglomérations secondaires

ne se rejoignent.

- Coupure n°8 le vallon de Crévelin entre la limite Est du bourg de Saint-Lunaire d'une part et les limites Ouest du Nick des Hayes et du Marais d'autre part : Elle vise à protéger à long terme ces espaces naturels remarquables.

- Coupure n°9, dans la continuité des espaces remarquables de la pointe du Nick, entre la limite ouest de l'urbanisation de la Fourberie et le lieu-dit du Tertre Barrière, en direction du secteur Le pont / La Ville Mignon : Cette coupure est destinée à éviter qu'à (long) terme, la Fourberie, le lieu-dit du Tertre Barrière et le bourg historique de Saint-Lunaire ne se rejoignent et forment un seul ensemble urbain.

A l'échelle du PLU, il convient de définir à la parcelle, de manière plus précise, ces coupures locales d'urbanisation. La localisation de principe de ces coupures apparaît sur la carte qui figure à la page suivante.

Aussi, les élus ont décidé d'ajouter une coupure d'urbanisation supplémentaire, entre la Ville-Es-Quèlmées et la Ville Agan. Cette coupure vise à renforcer la protection de la Vallée de l'Amitiée, et plus largement de la Vallée du Crévelin.

De même, les coupures d'urbanisation du SCoT ont été renforcées et prolongée pour certaines d'entres elles.

Si les constructions nouvelles sont interdites dans les coupures d'urbanisation, l'extension mesurée des constructions existantes et l'implantation de structures d'accueil légères et de zones de loisirs ou de pratique sportive peuvent y être autorisées.



Localisation de principe des « coupures d'urbanisation » au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme

b. La préservation des espaces dits « remarquables »

L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme énonce que "les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols", dont les PLU, "préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques". Ces espaces sont communément appelés espaces «remarquables».

La liste des espaces et milieux à protéger est fixée par l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, qui précise que "sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Les espaces qui figurent dans cette liste et qui répondent aux critères posés par l'article R. 121-4 doivent être classés en zone N par le PLU et ne peuvent accueillir que les aménagements dits «légers» listés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme. Ces aménagements légers, qui ne peuvent être autorisés qu'à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

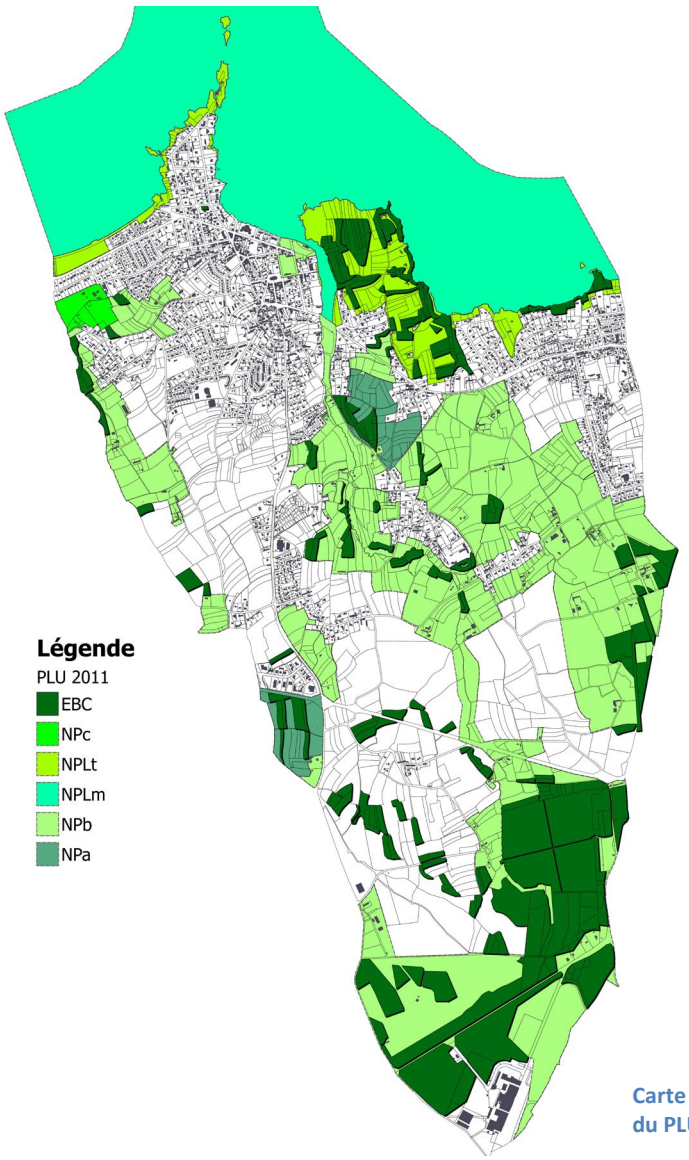
3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.



Carte des espaces naturels remarquables, sensibles et des EBC du PLU 2011

Suite à l'identification et à la délimitation des espaces dits «remarquables» réalisées par l'Etat dans les années quatre-vingt-dix, ceux-ci ont été pris en compte dans le PLU à réviser de Saint-Lunaire et font l'objet d'un classement en zone NPLt et NPLm. Dans le cadre de la révision du PLU, il convient d'actualiser l'emprise de ces zones NPLt et NPLm et de vérifier si de nouveaux espaces doivent bénéficier de la protection prévue par les dispositions de l'article L. 121-23, comme certaines zones humides ou boisées notamment.

L'article L. 121-27 prévoit également que le PLU "classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PLU 2011 classe au total **16.36 Ha de boisement en EBC.**

C. Les règles relatives aux campings et aux activités agricoles

a. Les règles relatives aux campings

L'article L. 121-9 du code de l'urbanisme énonce que dans les communes littorales comme Saint-Lunaire, "l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme".

De plus, l'article L121-18 dispose que « l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

Ces dispositions impliquent que :

- aucun nouveau camping ou l'extension d'un camping existant n'est possible dans les espaces «remarquables», les coupures d'urbanisation et la bande littorale des 100 mètres ;
- l'installation de nouveaux campings et l'extension des campings existants n'est possible que si ceux-ci sont situés en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens de l'article L. 121-8;
- un camping existant, même «rempli» de mobil-homes, ne constitue pas un espace urbanisé. Ainsi, même si un camping est situé en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, il n'appartient pas à la partie urbanisée de cet ensemble ni à un espace urbanisé de la bande des 100 mètres au sens de l'article L. 121-16, et ne peut servir de support à une extension d'urbanisation.

b. Les règles relatives aux activités agricoles

La Loi ELAN a modifié notamment les règles relatives aux constructions et installations des exploitations agricoles sur les communes littorales. Aussi, l'article L121-10 du CU stipule que :

« Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des

paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

D. Synthèse et enjeux

a. Synthèse

- **Une commune dont l'urbanisation s'est développée principalement sur son littoral**
- **Les espaces non bâtis de la côte : Des espaces naturels remarquables**
- **Deux agglomérations principales, une agglomération secondaire et un village au sens de la Loi Littoral identifiés dans le SCoT pouvant accepter une densification et des extensions**
- **De nombreuses coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT, et renforcées dans le cadre du PLU**
- **Un territoire aggloméré soumis à de fortes contraintes limitant sa densification : EPR, Site Patrimonial remarquable**

b. Enjeux

- **Limiter l'urbanisation aux espaces agglomérés et villages identifiés**
- **Protéger les espaces naturels et agricoles en posant des principes de coupures d'urbanisations et en proposant un zonage adapté (N ou A)**
- **Limiter la densification, l'urbanisation dans les EPR**