Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation



Tome 3

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

Plus précisément, **le Tome 3 « Évaluation environnementale »** présente, conformément à la réglementation, l'analyse des incidences notables du projet sur les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Les mesures et modalités de suivi sont également présentées, sur la base de la justification des choix retenus.

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

II. SOMMAIRE

I. Avant Propos ____ *3*

II. Sommaire ____ *4*

III. Présentation et justification du projet de PADD ____ *7*

1. Les grands enjeux issus du diagnostic qui ont guidé la définition du parti d'aménagement ____ **8**

A. Caractéristiques générales ____ 8
B. Caractéristiques sociodémographiques et du parc de logement 8
C. Les caractéristiques économiques ____ 10
D. Equipements et cadre de vie ____ 11
E. Patrimoine naturel et urbain ____ 11
F. Les mobilités et déplacements ____ 12
G. Le paysage et l'environnement ____ 13
H. Consommation de l'espace et gisement foncier ____ 13

2. Exposition des motifs du PADD ____ **14**

A. Les axes stratégiques du PADD ____ 14
B. Les scénarios démographiques envisagés ____ 15
C. La spatialisation des besoins en logements ____ 21
D. Le projet économique ____ 33
E. Le projet relatif aux équipements et espaces publics ____ 39
F. Le projet relatif aux déplacements et mobilités ____ 39
G. Le projet relatif patrimoine naturel et bâti ____ 40

IV. Traductions règlementaires du projet d'aménagement *43*

1. Le bilan du précédent PLU et les principales évolutions _ **44**

2. La délimitation et le contenu des zones au regard des objectifs du PADD ____ **48**

A. Le zonage et le règlement ____ 48

B. Synthèse des zones _____ 57
C. Une programmation urbaine encadrée par des OAP répondant aux objectifs du PADD _____ 58
D. Les prescriptions _____ 68

V. Articulation du PLU avec les lois et documents supérieurs _____ 84

1. Compatibilité avec les normes législatives et règlementaires supérieures _____ 85

A. Compatibilité avec la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral dite Loi Littoral, du 5 janvier 1986 __ 85
B. La Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 Juillet 1998 __ 99
C. La Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (2 Février 1995) _____ 99
D. La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000 _____ 102
E. La Loi d'Orientation Agricole et la Loi d'orientation Forestière 102
F. La Loi Paysage n°93-24 du 8 janvier 1993_____ 103
G. La Prise en compte de la protection et de la mise en valeur du paysage des entrées de ville (Loi Barnier) _____ 103
H. La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 Décembre 1996_____ 104
I. La Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)_____ 104
J. La Loi de Mobilisation pour le logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite « Loi Boutin »_____ 104
K. La Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 Décembre 1992 105
L. La Loi de Protection des sites archéologiques _____ 105
M. La Loi ALUR du 24 mars 2014 _____ 105
N. Compatibilité avec les lois et principes généraux du code de l'urbanisme _____ 106

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux _ 108

A. Définition de la compatibilité et de la prise en compte _____ 108
B. Documents, plans et programmes concernant Saint-Lunaire _ 111
C. Compatibilité du projet avec le SCOT _____ 113
D. Compatibilité du projet avec le PLH _____ 126
E. Compatibilité avec le Plan d'Exposition au Bruit _____ 128
F. Compatibilité du projet avec le SAGE et le SDAGE Loire Bretagne129
G. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique130
H. Compatibilité avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées _____ 131

VI. Conséquences éventuelles du projet de PLU – Séquence «Éviter, Réduire, Compenser» (ERC) _____ 132

1. Méthodologie appliquée lors de la construction du projet de PLU : la procédure d'évaluation environnementale _____ 133

A. Recherches bibliographiques et intégration des données existantes _____ 133
B. Reconnaissance globale de terrain _____ 133
C. Analyse du projet et évaluation des incidences _____ 133

D. Mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation le cas échéant _____ 134
E. Constitution du rapport d'évaluation sur la base des éléments de projet arrêté _____ 134
F. Limites et difficultés rencontrées _____ 134

2. Conséquences et mesures du PADD, du règlement littéral et du zonage sur l'environnement _____ 135
A. Conséquences générales des zones à urbaniser _____ 135
B. Conséquences et mesures sur le milieu physique _____ 136
C. Conséquences et mesures sur les milieux agricoles et naturels 137
D. Conséquences et mesures sur le paysage et le patrimoine culturel149
E. Conséquences et mesures sur les ressources naturelles _____ 150
F. Conséquences et mesures sur le milieu humain et le cadre de vie154

3. Conséquences et mesures à l'échelle des secteurs de projet sur l'environnement _____ 157
A. Secteurs urbanisables faisant l'objet d'une OAP _____ 157
B. Secteurs urbanisables en tant qu'emplacements réservés ___ 165
C. Synthèse des incidences et mesures du projet de PLU sur l'environnement _____ 166

4. Critères, indicateurs et modalités de suivi _____ 167

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET DE PADD

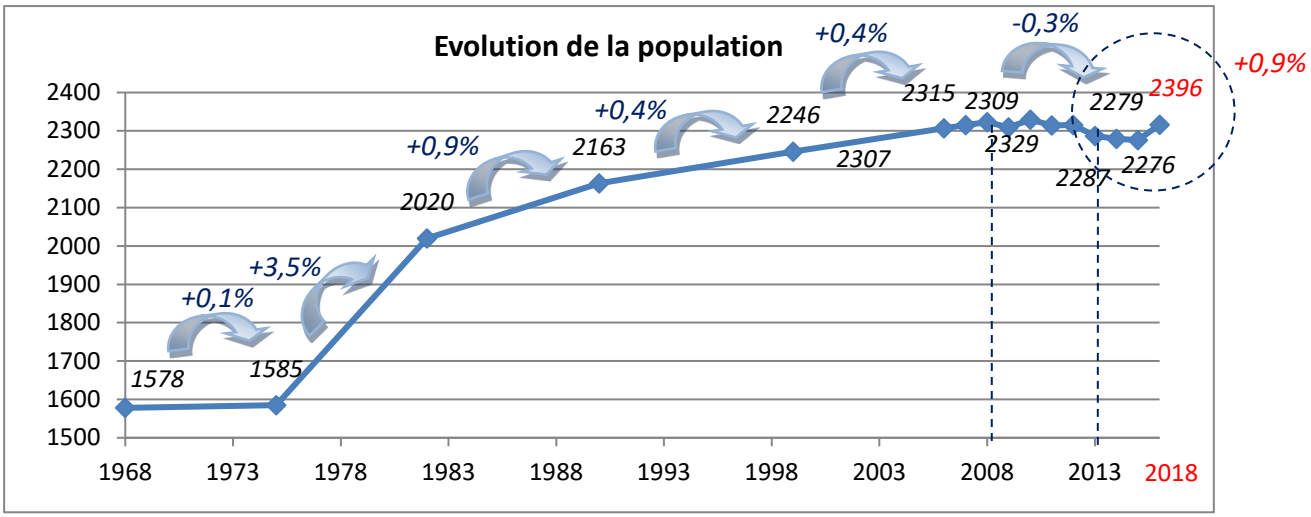
1. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC QUI ONT GUIDE LA DEFINITION DU PARTI D'AMENAGEMENT

A. Caractéristiques générales

La commune de Saint-Lunaire est une commune littorale de la Manche, d'une superficie de 1060 ha. A proximité de Saint-Malo et de Dinard, Saint-Lunaire offre un paysage et cadre de vie particulièrement remarquable, et emblématique du territoire de la Côte d'Emeraude. La Commune est identifiée comme une commune périurbaine dans l'armature du SCoT.

B. Caractéristiques sociodémographiques et du parc de logement

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.



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 retraités résidentes.

L'enjeu pour la commune est de maintenir une croissance stable, positive et mesurée, afin de favoriser la dynamique commerciale et le maintien voire le développement des équipements.

La structure démographique de la commune témoigne du phénomène de vieillissement de la population. Les nouvelles populations migrantes sur la commune littorales 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.

Ce projet de Résidences Service Seniors est un équipement nécessaire au fonctionnement de la commune de Saint Lunaire. Aucune offre de ce type n'est présente sur la commune alors que la

population est vieillissante. En outre, bien que des établissements existent dans les communes voisines, le manque de logements adaptés aux personnes âgées, dépendantes ou non, est constaté par différentes instances. Ce type d'équipement est en réflexion depuis de nombreuses années sur la commune. Un permis pour la construction d'un EHPAD avait été accordé en 2008 mais le projet n'a pas abouti faute de financements d'Etat. L'emplacement réservé pour l'accueil de personnes âgées est présent au PLU depuis 2010. Ce projet veut répondre aux besoins particuliers des personnes âgées : habitat proche du centre-ville, des commerces et services, habitat adapté aux modes de vie, accessibilité… Le permis de construire déposé en 2018 fait l'objet d'un contentieux. Il comptait 103 logements. Un nouveau permis de construire a été déposé en 2021 avec moins de logements (85 logts). Ce projet a un impact sur l'accueil de population sur le territoire communal.

Aussi, **l'enjeu est de maintenir et favoriser l'accueil des jeunes ménages et des familles**. Le nombre de personne par ménage est également révélateur de cette structure démographique. La commune connait en effet un desserrement constant et relativement important, avec 2.4 personnes par ménage en 1999, 2.2 en 2010 et 2.1 en 2018. Le desserrement a donc tendance à s'accélérer ces dernières années.

La baisse démographique entre 2008 et 2013 n'est pas révélatrice de l'attractivité de la commune, du fait de la part importante de résidences secondaires sur le territoire. En effet, 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. Un nouveau projet de ZAC est donc en projet dans le nouveau PLU dans le Secteur de Pont Briant. 40% de logements sociaux sont attendus dans ce secteur.

Concernant la vacance : Sur Saint-Lunaire, le nombre de logements vacants représente 0.9% du parc en 2018. Ce taux de vacance est à un niveau critique pour assurer une bonne rotation au sein du parc.

Un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

  - Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement.
    Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7%.
  - Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée ».

(l'on estime une vacance normale à 6 à 7% pour permettre une bonne rotation du parc de logements). 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 local.

La commune de Saint-Lunaire se veut une commune à vivre à l'année. Aussi, l'enjeu est de parvenir à un équilibre entre :

- L'accueil des familles avec enfants, résidents à l'année,
- La prise en compte du caractère fortement touristique de la commune et la part importante de résidents secondaires,
- Répondre aux besoins d'une population vieillissante.

C. Les caractéristiques économiques

Saint-Lunaire est une commune fortement touristique. Aussi, et à l'image du Pays de Saint-Malo, l'ensemble des activités présentes sur le territoire communal sont impactées par ce phénomène.

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.

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 que 9 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.

La commune dispose aujourd'hui de deux campings : un dans le bourg, à proximité de la plage de Longchamp et un second dans le quartier de la Fourberie. La pérennisation de ces activités est un enjeu à l'échelle du PLU. Ces hébergements touristiques favorisant une mixité sociale à l'échelle communale, en permettant l'accès au territoire à un public touristique varié.

Contrairement aux communes rurales, la part des emplois dans l'agriculture est donc relativement faible. Cependant, cette activité reste présente et structurante sur le territoire. La commune allie identité maritime et agricole. Une des caractéristiques de l'activité agricole de Saint-Lunaire est la présence importante d'élevage des chevaux ou d'activités équestres. Aussi, sur les 1033ha que comptabilise la commune, 319.53 ha sont déclarés à la PAC en 2015. A l'instar de l'activité économique communale, l'agriculture est également impactée par le tourisme, avec des exploitations très visiblement tournées vers l'accueil de la clientèle ou la vente directe et diversifiant les productions. Ce caractère touristique peu également constitué certains inconvénients pour les agriculteurs (circulation automobile importante, voisinage, pression foncière).

En termes de commerces : 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. Des commerces sont également présents sur le quartier de la Fourberie.

Pour ces activités commerciales et de service, le caractère de moins en moins marqué des saisons touristiques, avec un « lissage » du tourisme sur l'année (touristes et résidents secondaires qui viennent en dehors de la période estivale) est particulièrement favorable. La diversification des commerces ces dernières années témoigne de cette dynamique positive.

Concernant l'artisanat et l'industrie : La Zone D'activités Artisanales de la Ville au Coq est présente à l'Ouest de la commune. Cette ZA est à cheval entre la ville de Saint-Lunaire et la Ville de Saint-Briac. Aujourd'hui saturée, cette zone n'a cependant pas vocation à être étendue.

Une zone d'activités aéronautiques est également présente, à l'extrême sud du territoire communal. Elle accueille notamment l'entreprise Sabena Technics, un des plus gros employeurs local (500 emplois).

D. Equipements et cadre de vie

La commune de Saint-Lunaire dispose de deux établissements scolaires : 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).

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 lui ses limites. Il s'agira de prévoir une solution à moyen terme pour répondre aux besoins.

L'offre de services et d'équipements 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.

Concernant les espaces publics : 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 présents dans l'aire urbaine, mais ils restent peu 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.

E. Patrimoine naturel et urbain

Le patrimoine naturel et urbain de Saint-Lunaire constitue une de ses principales « richesses » qu'il s'agit de protéger et valoriser. La qualité de ce patrimoine est reconnue par la législation nationale au travers de différentes protections relatives aux monuments historiques, aux sites, aux paysages, (Villas et quartiers balnéaires, Natura 2000, ENS…). La commune dispose d'un « Site Patrimonial Remarquable » (Anciennement AVAP) sur la majeure partie de son aire urbaine.

Il est à noter que la commune de Saint-Lunaire se caractérise par un littoral fortement urbanisé.

L'arrière-pays Est regroupe également des ensembles bâtis relativement conséquents. Ces ensembles bâtis constituent des villages et hameaux relativement denses et compacts. Aussi, le mitage de l'espace rural reste assez limité.

F. Les mobilités et déplacements

La commune se situe à proximité de pôles urbains que sont Dinard et Saint-Malo, accessibles via la RD168.

Outre la RD168, la commune se structure autour de deux axes routiers principaux :

- 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.

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.

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 en cours sur cette départementale entre le secteur de la Fourberie et le bourg.

Les entrées de villes : l'enjeu principal est la préservation des entrées de ville actuelles. Leur sécurisation fait aujourd'hui l'objet d'aménagement, notamment pour l'entrée Est, depuis la Fourberie.

Concernant les stationnements : Les espaces de stationnement sont nombreux et localisés aux abords des équipements principaux. La commune ne dispose cependant pas d'aire de covoiturage.

La circulation dans le bourg : 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.

Circulations douces : Sur Saint-Lunaire, les cheminements doux sont 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. Le schéma vise à aménager des liaisons cyclables :

- Intercommunales, extra communales, de rabattement vers les pôles d'intérêt communautaire (ZA communautaires, pôles d'échanges multimodaux, équipement d'intérêt communautaire...)
- Utile aux usagers de plusieurs communes.
- Qui représente une distance adaptée à la vocation utilitaire (généralement inférieur à 5km).

Les points d'intérêt à la fois quotidiens et touristiques sont pris en compte dans cette réflexion globale. Sur Saint-Lunaire, ces points d'intérêt sont majoritairement regroupés dans la partie Nord du territoire. Les différents aménagements en projet vont venir à court/moyen terme renforcer l'offre existante :

- Projet d'une voie cyclable en site propre entre le giratoire d'entrée de ville au niveau du Clos-Loquen et la Ville Agan ;
- Projet de sécurisation et d'aménagement de circulations piétons/cycles dédiés 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)

Concernant l'offre de transports collectifs : la commune dispose d'un réseau relativement bien développé et fonctionnel avec :

- Le réseau BreizhGo (ligne 16), avec 8 arrêts sur la commune, le long du littoral ;
- Les taxis et TAD (transport à la demande) : le TAD est particulièrement utilisé sur la commune, avec 14 points d'arrêt stratégiques sur la communauté de communes.

G. Le paysage et l'environnement

Le patrimoine naturel de Saint-Lunaire est d'autant plus exceptionnel qu'il participe à des continuités écologiques plus vastes, à l'échelle régionale. La frange littorale, malgré son caractère urbain fort, reste l'espace qui regroupe la plus grande diversité et richesse d'espaces naturels d'intérêts : les dunes, les falaises littorales et l'estuaire abritent de très nombreuses espèces animales et végétales qui ne sont retrouvées que dans ces habitats.

L'arrière-pays est également riche, avec un réseau de boisement particulièrement structurant et important d'un point de vue environnemental. La Vallée du Crévelin constitue une véritable artère structurante, reliant les espaces naturels remarquables de la Côte et les espaces agro-naturels de l'arrière-pays.

La commune participe au programme Breizh Bocage. Ce programme a permis la plantation de haies. Ainsi, entre 2009 et 2020, Breizh Bocage a permis la plantation de 8,891 ml de haies (77 haies) sur la commune de Saint-Lunaire. Au total, 59 796 m linéaires de haies sont inventoriés.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal entre 2004 et 2005 par l'association COEUR. Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire complémentaire sur les zones U et AU non bâties a été réalisé en 2017. Cet inventaire a été validé par la CLE du SAGE vilaine le 22 mai 2019.

Aussi, au total, 31.32 ha de zones humides ont été inventoriées.

H. Consommation de l'espace et gisement foncier

L'organisation urbaine de Saint-Lunaire se compose de différents ensembles agglomérés :

- Le cœur de bourg, à l'ouest du territoire,
- Le quartier de la Fourberie, dans la continuité de l'aire urbaine de Dinard,
- Des villages et hameaux de tailles et densités variées : La Ville es Quelmés, Le Pont, La Ville Agan/Ville Grignon, Le Tertre Barrière et le Marais notamment.

Aussi, depuis 2007, 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 entre 2003 et 2018 soit 1.86 ha/an:**

- Le cœur de bourg avec notamment : ZAC du Clos Loquen (la Tranche 4 étant en cours de construction), lotissements Le Hameau des Douets, opération rue des Grands Prés ;
- Le quartier de la Fourberie avec notamment : Lotissement Jardin de la Fourberie,
- La Ville Agan/Ville Grignon avec notamment : Lotissements Domaine de la Fossette, Domaine de la Jeannaie, opération impasse de la Ville Grignon

La morphologie urbaine des espaces agglomérés, et ce malgré une densité importante, laisse apparaitre plusieurs dents creuses, espaces interstitiels densifiables, de tailles variées : dents creuses de type parcelles disponibles, font de jardin, parcelles disponibles et cœurs d'îlots. Concernant les potentiels en renouvellement urbain (opération de démolition/reconstruction possibles) sont plus réduits, avec un site identifié.

L'analyse des potentiels de densification présentée dans le Tome 1 du Rapport de Présentation conclu au potentiel brut suivant :

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**

2. EXPOSITION DES MOTIFS DU PADD

A. Les axes stratégiques du PADD

Saint-Lunaire est une commune littorale, touristique, qui se veut préserver son caractère de village balnéaire à vivre à l'année. Ses caractéristiques exceptionnelles, tant d'un point de vue patrimonial que sociodémographiques, conduisent à mettre en place un projet de croissance raisonné et stable, qui s'inscrit en parfaite cohérence avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et projette notamment d'équilibrer la dynamique démographique communale mais aussi de limiter l'étalement urbain, de fonder le projet d'organisation urbaine sur la géographie et les paysages, de développer un parti d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux, de conforter et développer les fonctions métropolitaines ainsi que l'attractivité économique, touristique et culturelle de la commune.

La volonté des élus est de trouver un juste équilibre entre préservation du caractère touristique de la commune, indispensable pour sa dynamique économique, et renforcement de son statut de commune à vivre à l'année, en favorisant notamment l'accueil de familles avec enfants.

Le PADD s'articule ainsi autour des orientations/axes stratégiques suivants :

- **Axe 1 : Une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace**
- **Axe 2 : Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé**
- **Axe 3 : Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage**
- **Axe 4 : Une économie dynamique, qui s'appuie sur le rôle moteur de l'activité touristique**

B. Les scénarios démographiques envisagés

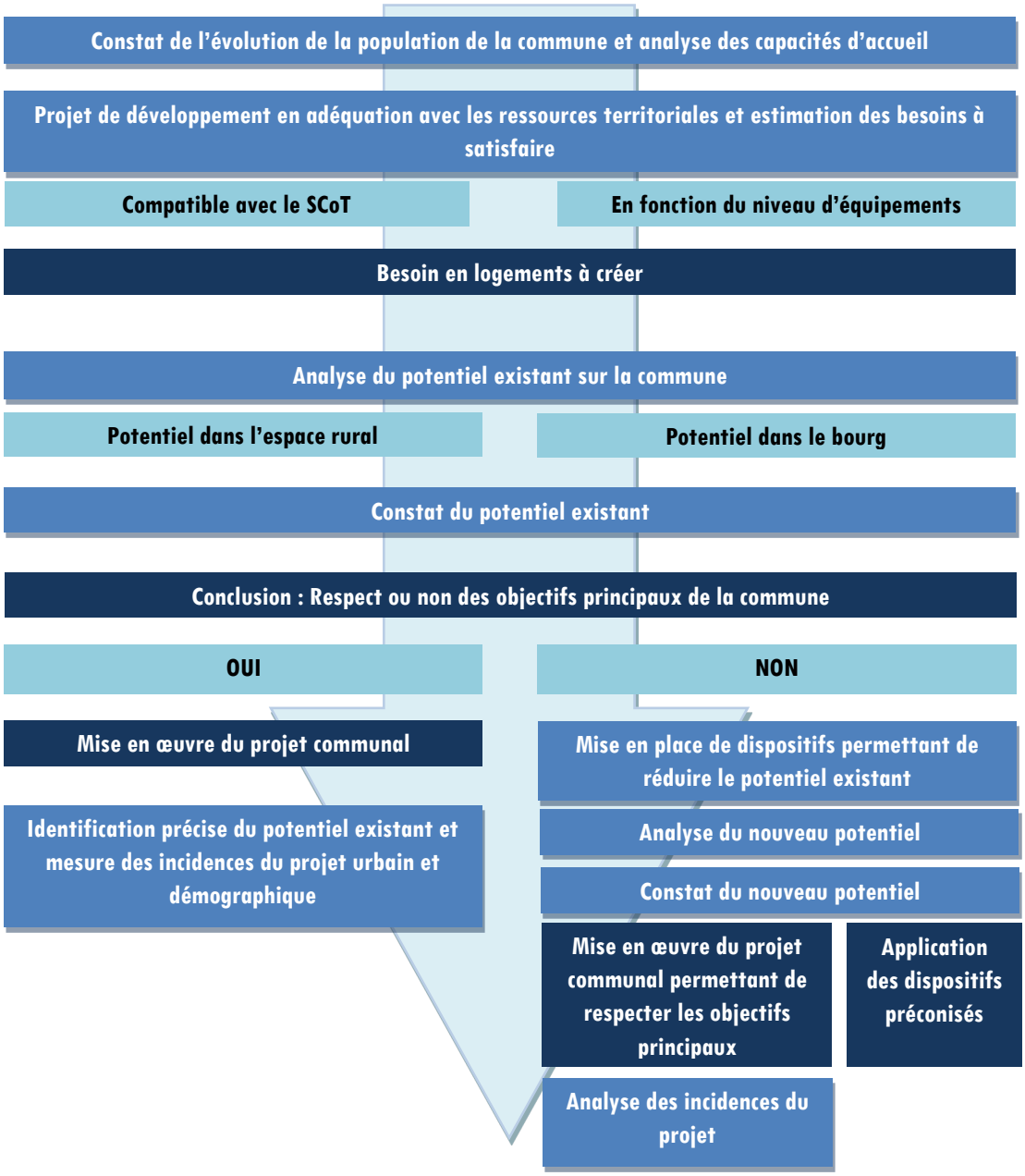
a) Méthodologie

Les objectifs visés

Trois objectifs principaux sont ici visés par la commune :

- Proposer un développement en cohérence à la fois avec les capacités d'accueil de la commune et avec les objectifs intercommunaux ;
- Une organisation du développement urbain stratégique et diversifié en proposant une offre d'habitat cohérente avec les objectifs démographiques;
- Un objectif global de maîtrise de la consommation foncière ;

Dans ce cadre, le PLU s'inscrit comme un projet permettant de répondre à ces objectifs. La méthodologie présentée ci-dessous montre les étapes suivies quant à la mise en œuvre de ce projet démographique et urbain :



b) La démarche prospective

Les hypothèses de constructions de logements

Des hypothèses de créations de logements ont été réalisées. Elles se basent sur une durée de 14 ans, de 2018 à 2032, afin de faciliter la prise en compte des objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Ces hypothèses sont réalisées en fonction des capacités d'accueil de la commune ; elles permettent ainsi à la fois la préservation des ressources principales identifiées sur le territoire communal, le maintien et le développement des équipements, donc la satisfaction des besoins.

Population et du nombre de logement en 2018 : La population de 2018 est de 2 396 habitants.

Prise en compte du desserrement des ménages : Entre 1999 et 2017, la commune a connu un desserrement de -0.0172 personne/ménage en moyenne par an et –0.0132 entre 2007 et 2017. Si la tendance observée entre 1999 et 2017 se poursuit, la commune compterait 1.84 p/ménage en 2032. Le choix politique des élus est de favoriser l'accueil de familles avec enfants sur la commune. Cependant, les élus souhaitent également proposer des logements adaptés aux séniors, avec notamment un projet de résidence spécifique pour un total d'environ 85 logements. Aussi, les prévisions de desserrement tiennent compte à la fois de la volonté d'accueillir des familles avec enfants et de la réalisation de la résidence sénior qui va impacter le nombre de personne par ménage (103 lgts avec 1 personne/ménage). Le choix d'un scénario de desserrement intermédiaire a donc été fait, avec 1.91 p/ménage estimé en 2032 (équivalent à la baisse observée entre 2007 et 2017). La dynamique démographique retenue par les élus et la volonté affichée de favoriser l'accueil de familles avec enfants est cohérente avec le desserrement envisagé. En effet, pour atteindre cette moyenne de 1.91 p./ménage en 2032, les autres résidences principales (en dehors de celles prévues dans la résidence sénior) devront compter en moyenne 1.98 p./ménage.

L'ensemble des hypothèses sont ainsi établies en se basant sur un taux d'occupation de 1.91 personnes par ménage en 2032.

Ce desserrement entraine un besoin de 109 logements pour maintenir la population présente sur la commune.

Variation du parc liée aux mutations internes au parc

Prise en compte des Résidences secondaires : La prise en compte des résidences secondaires dans les calculs prospectifs et les besoins en logements est un enjeu fondamental pour une commune touristique comme Saint-Lunaire. En effet, en 2017, la part des Résidences secondaire dans le parc total s'élève à 59.87%. Ce parc augmente chaque année, du fait d'un double phénomène : Création de logements qui sont utilisés comme des résidences secondaires et la « fuite » des résidences principales vers les résidences secondaires. Les capacités d'actions communales sont relativement réduites pour lutter contre ce phénomène. De plus, cette dynamique risque de se renforcer avec de l'attractivité renforcée du Pays de Saint-Malo avec la Ligne à Grande Vitesse qui va « rapprocher » Saint-Malo et Paris de 37 minutes (entrainant un phénomène de « lissage » du tourisme et de la venue des résidents secondaires sur l'année, en dehors de la période estivale). Aussi, les hypothèses démographiques et de besoins en logements tiennent compte de cette caractéristique, en prévoyant **l'augmentation des résidences secondaire de 18 logements par an**. Cette estimation s'appuie sur les observations de ces dernières années. En effet, entre 1999 et 2017, 18.61 Résidences Secondaires ont été « produite » par an en moyenne. Entre 2007 et 2017, cette « production » atteint 30.50 lgts/an. Les élus retiennent donc une estimation assez basse. Cette estimation apparait à la fois raisonnable et réaliste au regard

des phénomènes décrits plus haut. Elle témoigne de la volonté communale de limiter la part des résidences secondaires dans le parc de logement (lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels, préserver le caractère de ville à vivre à l'année de la commune, etc.) tout en prenant en compte une réalité contextuelle.

Prise en compte de la vacance : L'augmentation du nombre de logement vacant est estimée à 34 lgts sur 14 ans soit 2.4 lgts/an. Ce taux permet de conserver une vacance conjoncturelle saine, dans un contexte de pression foncière importante. Aussi, cette estimation s'appuie sur les observations de ces dernières années, avec 2.41 logements vacants en moyenne par an entre 1999 et 2016. Au total, on estime ainsi le nombre de logement vacant en 2033 à 63 logements.

Les hypothèses démographiques envisagées

Aux vues de l'ensemble de ces éléments, **3 hypothèses de créations de logements et d'évolution de la population** ont été étudiées. L'ensemble des hypothèses étudiées s'appuient sur le postulat d'une croissance démographique positive, malgré les dynamiques observées entre 2010 et 2015. Ce postulat apparait justifié et réaliste au regard :

- De l'attractivité continue de la Région Bretonne et particulièrement des communes Littorales, tant sur les aspects démographiques qu'économiques ;
- De la tendance observée par l'INSEE entre 2013 et 2018, avec une croissance de +0.9% ;
- Des politiques volontaristes communales de ces dernières années qu'il s'agit de poursuivre pour favoriser l'accueille de résidents à l'année, et notamment de familles avec enfants ;
- Du projet communal en cours de création d'une Résidence Sénior permettant la création de 85 logements à destination des personnes âgées ;

Hypothèse Basse

Cette hypothèse de 0.64% de croissance moyenne annuelle s'appuie sur le scénario de l'INSEE « Au fil de l'eau » à l'échelle de l'EPCI. Cette croissance entrainerait **une arrivée de population de l'ordre de 220 habitants d'ici 2032** ; soit une population totale de **2578 habitants**. Cet apport engendrerait un besoin d'environ **513 logements** (Résidences principales, secondaires et logements vacants compris, 37 logements par an). Avec ce scénario, la croissance démographique reste assez limitée, entrainant une production de logement beaucoup plus faible que celle observée ces dernières années. La part des Résidences secondaires dans le parc global de logement augmente fortement. La production de logements est fortement influencée par les opportunités immobilière et foncière. Le prix du foncier risque d'augmenter fortement et la mixité sociale est fragilisée.

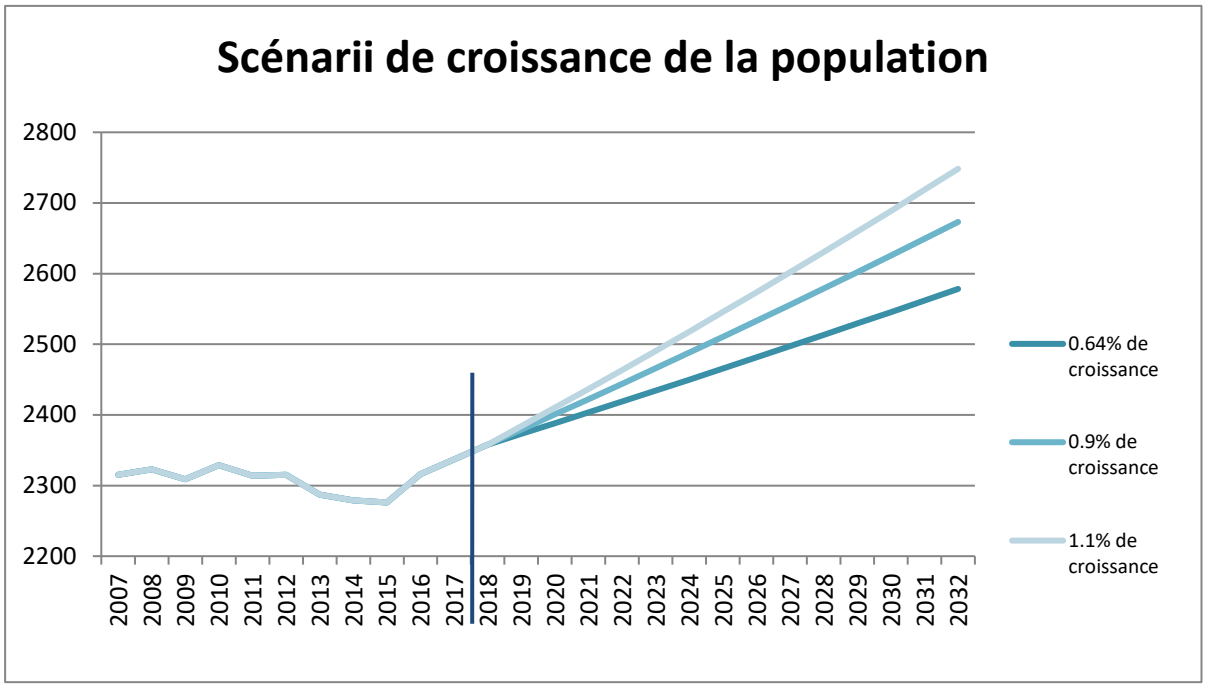
Hypothèse modérée

Cette hypothèse de 0.9% de croissance correspond à l'évolution constatée entre 2013 et 2018, et s'approche de l'hypothèse du SCoT à l'échelle de l'EPCI et de l'hypothèse « Haute » de l'INSEE à l'échelle de l'EPCI. Cette croissance entrainerait **une arrivée de population de l'ordre de 315 habitants d'ici 2032** ; soit une population totale de **2673 habitants**. Cet apport engendrerait un besoin d'environ **565 logements** (Résidences principales, secondaires et logements vacants compris, 40 à 41 logements par an). Avec ce scénario, la commune conserve un rythme annuel de production de logement équivalent à ces dernières années (40 à 41 logements/an contre 47 entre 2007 et 2017). L'effort communal de diversification du parc de logement peut ainsi se poursuivre, en permettant une offre diversifiée de sites et types de projets. Ce scénario favorise la recherche d'équilibre entre la production de résidences principales et secondaires. Il permet à la commune de développer des offres de logements sous forme d'opérations d'ensemble (ZAC, Lotissements communaux). Dans le contexte de marché immobilier tendu, qui a été observé ces dernières années, la commune dispose en effet de

peu de levier pour agir contre la fuite des résidences principales en résidences secondaires. La maitrise des conditions de la production de logements et la réalisation de logements sociaux sont les principaux leviers, permettant d'introduire des forums de mixité durablement dans le parc de logements et de travailler des formes urbaines et des typologies de productions adaptées aux familles, et moins attractives pour les résidents secondaires.

Hypothèse du SCoT à l'EPCI

Cette hypothèse de 1.1% de croissance est correspond à l'hypothèse du SCoT (approuvé en 2017) pour l'EPCI de Saint-Lunaire. Cette hypothèse est le plus haute. Elle entrainerait **une arrivée de population de l'ordre de 390 habitants d'ici 2032** ; soit une population totale de **2748 habitants**. Cet apport engendrerait un besoin d'environ **603 logements** (Résidences principales, secondaires et logements vacants compris, soit 43 logements par an). Cette hypothèse apparait peu réaliste, bien que la production de logements qu'elle induit soit inférieure à celle observée ces dernières années. Ce scénario implique l'inversement de la tendance actuelle entre la part de résidents principaux et secondaires. Cet inversement apparait peu probable.



Aux vues de ces éléments, le **choix des élus s'est porté sur le scénario « Hypothèse modérée »**. Ce scénario est conforté par les orientations du PLH qui établit la construction de **40 logements par an**. Cette hypothèse modérée permet de tendre vers une croissance démographique modérée tout en poursuivant la politique communale de création de logements. L'effort actuel de diversification du parc de logement peut être poursuivi, en tenant compte de la part importante de résidences secondaires et du phénomène de fuite des RS en RP. Elle permet également de prendre en compte les fluctuations possibles de la croissance démographique et de la création de logements (périodes fastes et périodes plus défavorables).

La programmation de logements intègre une part de résidences secondaires. L'objectif est de ralentir la tendance à l'augmentation de la part des Résidences Secondaires dans le Parc total de logements observé ces dernières années, pour passer de 59.7% en 2018 à 57.18% en 2032, et ainsi de passer de 1720 résidences secondaires en 2018 à 1974 en 2032, soit une augmentation de 252 résidences

secondaires. Cet objectif répond à la volonté du SCoT de favoriser la réduction de la part de résidences secondaires.

C. La spatialisation des besoins en logements

Pour répondre à ce scénario de développement, le besoin en logement est estimé à **564 nouvelles constructions** (avec 1.91 personnes par ménage en 2032), et un rythme de construction de 40 à 41 logements par an sur 14 ans (d'ici 2032).

Scénario retenu		
Population (en habitants) en 2018		2396
Population en 2032 (en hab.)		**2716**
Nombre d'habitants supplémentaires de 2018 à 2032		**320**
Taille des ménages retenue (baisse progressive)	2.09 en 2018	**1.91 en 2032**
Besoins en logements induits	Prise en compte du point mort démographique	109
	RP nécessaires pour les nouveaux habitants	167
	Besoin total en RP	***276***
	Prise en compte des RS = 18 lgts/an	252
	Prise en compte de la vacance	34
	Total RS et vacance	***286***
	Besoin total en logement (RP + RS+ vacance)	**565 *(arrondi)***
	Moyenne par an sur 14 ans (2018/2032)	**40 à 41 logements**
Nombre total de Résidences Principales (estimé)	1134 en 2018 (39.4%)	1415 en 2032 (40.99%)
Nombre total de Résidences Secondaires (estimé)	1720 en 2018 (59.7%)	1974 en 2032 (57.18%)
Nombre total de logements vacants (estimé)	27 en 2018 (0.9%)	63 en 2032 (1.82%)
Total parc de logements	**2881 en 2018**	**3455 en 2032 *(arrondi)***

a) L'optimisation du potentiel foncier

L'analyse des potentiels de densification présentée dans le Tome 1 du Rapport de Présentation conclu au potentiel brut suivant :

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**

Le projet de PLU mobilise une part significative de ce potentiel. On peut ainsi différencier :

- La mobilisation de certains secteurs avec un encadrement via des OAP : Secteur du Tertre aux Scènes et Secteur du CCAS ;
- La mobilisation d'une dent creuse faisant l'objet d'un projet de Résidence Séniors ;
- La prise en compte d'une part des dents creuses/fonds de jardin non localisés, prévue en urbanisation « au coup par coup »

Projet en renouvellement urbain : site du CCAS

L'analyse des potentiels de densification et renouvellement urbain a permis d'identifier un site avec un potentiel de démolition/reconstruction dans le cœur de bourg. Il s'agit du site du CCAS, qui couvre 0.4 ha. Le projet prévoit la mobilisation de ce secteur, avec la construction de 8 logements soit 20 lgts/ha. Une OAP vient encadrer ce projet.

Projet du Tertre aux Scènes

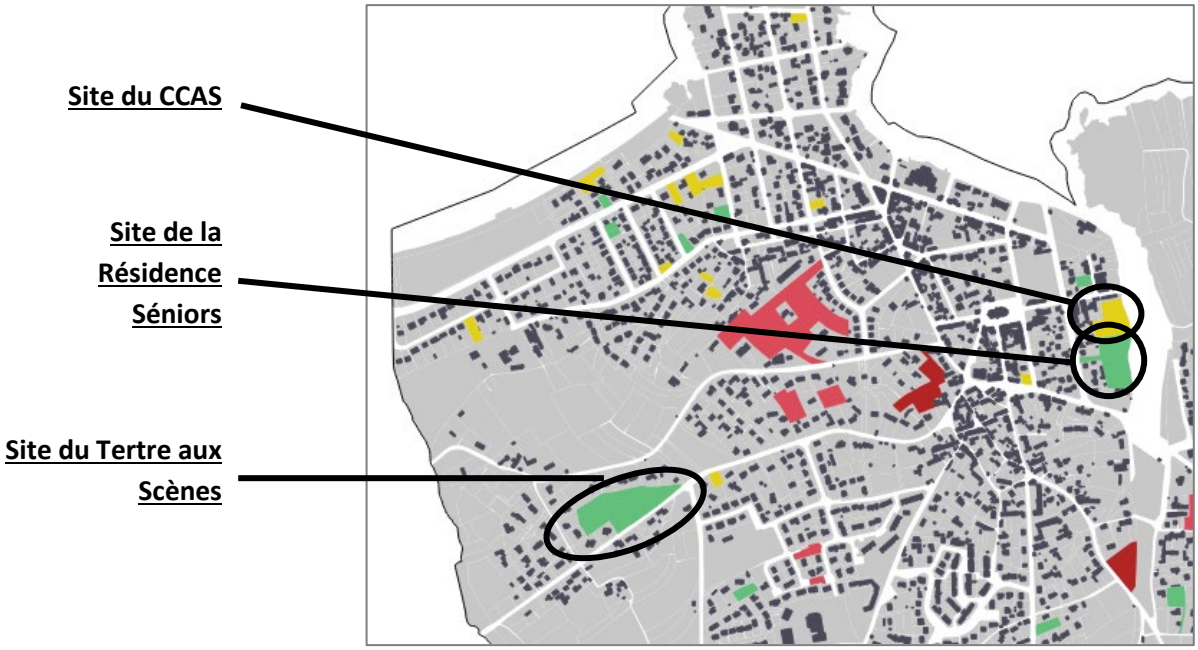
L'analyse des potentiels de densification a permis d'identifier un espace de plus de 1ha dans le bourg, présentant une faisabilité relativement simple. Aussi, le projet de PLU mobilise ce secteur et encadre sa densification au travers d'une OAP. Il est prévu d'y réaliser 22 logements sur 1.1 ha.

Prise en compte du projet de Résidence Sénior

Une des dents creuse dans le cœur de bourg identifiée dans le cadre de l'analyse des potentiels de densification fait l'objet d'un projet d'aménagement d'une Résidence Séniors. Ce projet a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en 2018. Ce permis a fait l'objet d'un contentieux. Un nouveau permis a été déposé en 2021.

Il prévoit la création de 85 logements, sur un espace de 0.63 ha soit une densité très forte (138 logements par hectare).

Aussi, le PLU tient compte de ce projet dans le calcul des besoins en logements.



Prise en compte des dents creuses, potentiels au coup par coup

En plus de ces secteurs, le PLU estime une densification au coup par coup des dents creuses et fonds de jardin. Cette estimation s'appuie sur l'analyse de la faisabilité des secteurs identifiés en potentiels de densification (Cf. Tome 1 du RP). La puissance publique ayant peu de maitrise sur l'urbanisation de ces espaces, il a été décidé de tenir compte des surfaces estimées simple à urbaniser, soit : 40 lgts sur 2.05 ha.

Synthèse

La commune a décidé de mobiliser une part significative des secteurs identifiés étant donné :

- leur localisation au sein du bourg et des espaces agglomérés de la commune ;
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

Ainsi, le projet communal prévoit de construire 155 logements en densification sur 4.18 ha soit 35.16% du potentiel surfacique identifié et 31.50% des besoins en logements globaux.

Prise en compte du potentiel de densification (Objectif 9 du DOO du SCoT)				
		Nbr Lgts	**Ha**	**Densité en lgts/ha**
Potentiel de densification brut		***285***	***11.89***	***24***
Densification zones U (hors ZAC du Clos loquen)	Tertre aux scènes	22	1,1	20,00
	CCAS	8	0,4	20,00
	Dont dents creuses, coup par coup	40	2,05	19.51
Résidence sénior		85	0,63	138
Total logements en densification		155	4.18 ha	37 lgts/ha
% par rapport au nombre total de lgts produit		28.3%	22.77 %	
% par rapport au potentiel théorique de densification		54.3%	35.16 %	

b) L'impact sur la vacance

L'augmentation du parc vacant est prise en compte dans la prospective démographique et le calcul des besoins en logements. Aussi, le PLU prévoit l'augmentation du parc vacant de 2.4 lgts/an, en s'appuyant sur les moyennes observées ces dernières années, avec 2.41 logements vacants en moyenne par an entre 1999 et 2016. Sur l'ensemble de la période, le parc vacant augmenterait ainsi de 34 logements soit 63 logements en 2032. Le taux de vacance sera donc de 1.82%.

Le SCoT fixe pour objectif la remise sur le marché de plus de 50% des logements vacants pour retrouver le point d'équilibre du marché immobilier qui tourne autour de 6% de logements vacants. Le taux de vacance étant critique sur Saint-Lunaire, et en deçà du taux conjoncturel jugé naturel, la commune ne prévoit pas de mesures spécifiques pour la réduction de la vacance sur le territoire. Cette position est compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, objectif 17 du DOO : «(…) la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle », (…) fixée à 6 % du parc immobilier. »

c) Le potentiel de changement de destination

Afin de préserver le patrimoine bâti de l'espace rural, les élus ont souhaité favoriser les changements de destination de certains bâtiments dans l'espace rural. Aussi, un inventaire a été réalisé (CF. partie relative aux Prescriptions pour les détails.)

Concernant le changement de destination, le projet retient la création de 5 logements par ce biais, soit moins de 1% des besoins.

d) Prise en compte des tranches 1, 2, 3 et 4 de la ZAC du Clos Loquen

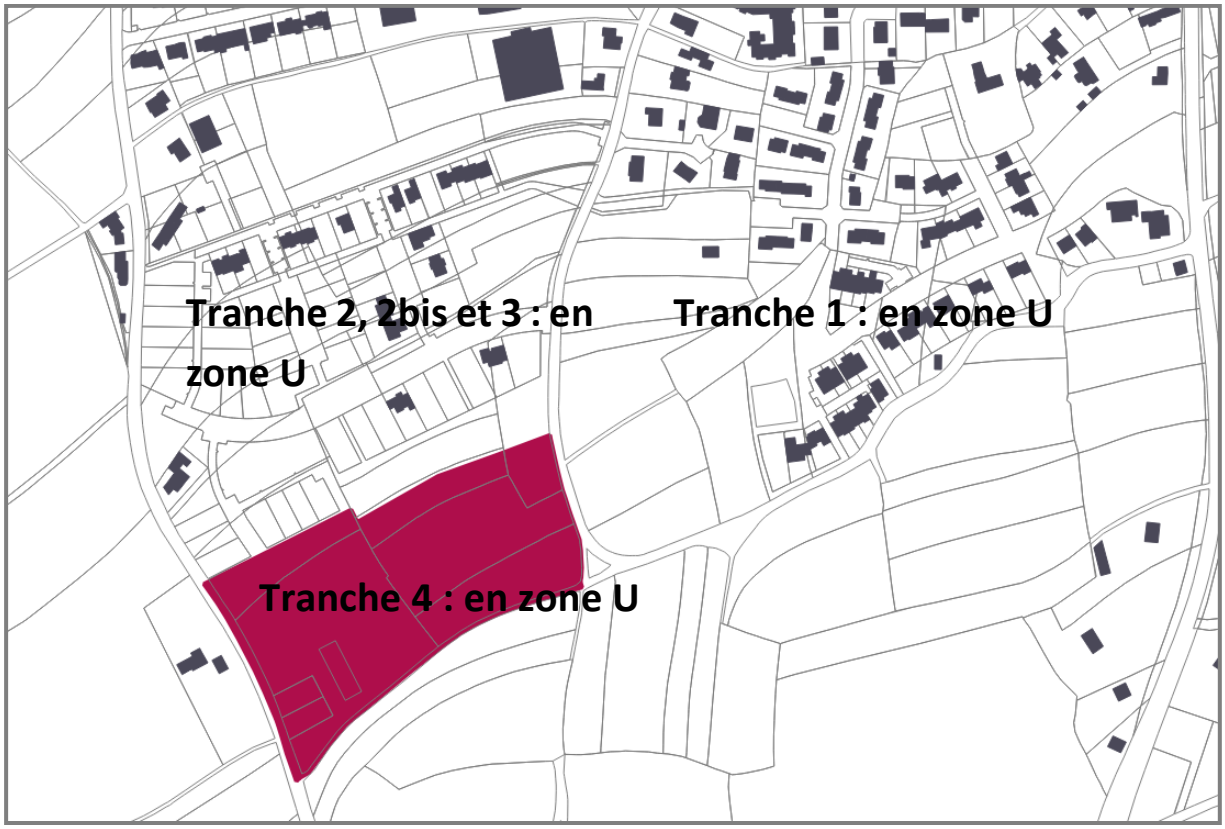
Le projet de PLU tient comptent des logements restant à construire à compter de l'approbation du SCoT (8 décembre 2017) dans les Tranche 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen. Aussi, et ce afin d'être parfaitement compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, les logements dont les permis ont été accordés depuis l'approbation du SCoT, soit le 8 décembre 2017, sont pris en compte dans les calculs prospectifs et ceux des surfaces artificialisables. Ainsi, sur les 224 logements prévus, 109 logements sont comptabilisés dans la prospective du PLU pour les Tranches 2 et 3 de la ZAC du Clos Loquen.

Ces tranches étaient zonées en AU dans le PLU 2011. Les tranches 2 et 3 étaient viabilisées et en partie construite à la date d'approbation du SCoT. Ces secteurs sont donc zonés en U dans le PLU.

Les 46 logements de la Tranche 4 sont également zonés en U dans le projet.

L'ensemble de ces secteurs sont pris en compte dans le calcul des surfaces artificialisables au titre du SCoT (objectif 7 du DOO du SCoT).

Localisation des tranches de la ZAC du Clos Loquen et leur inscription dans le PLU



e) L'ouverture à l'urbanisation

Aux vues des besoins en logements identifiés et de la répartition précédemment exposée, **232 logements restent à construire**. Ce besoin nécessite la création de zones d'urbanisation future. Ces extensions de l'urbanisation ont été décidées en fonction de:

- la localisation des zones au contact du bourg et des espaces agglomérés ;
- leur desserte par des voies de communication,
- leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels,
- leur proximité avec les commerces et services du cœur de bourg,
- leur positionnement sur les bassins versant,
- des coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT et le PLU,
- la Loi Littoral.

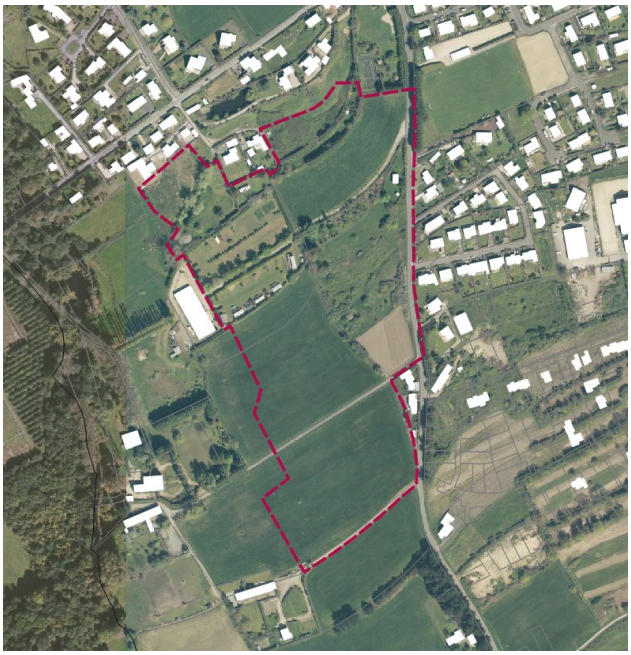
Concernant le positionnement sur les bassins versants, il s'agit de tenir compte des enjeux de gestion des eaux pluviales à l'échelle communale. En effet, le bassin versant du Crévelin est concerné par des problèmes d'inondations liées à la gestion des eaux pluviales.

Le règlement communal de gestion pluviale mis en place lors du précédent PLU qui vise à infiltrer l'ensemble des eaux pluviales ruisselant sur la nouvelle surface imperméabilisée a déjà permis de limiter les apports sur le Crévélin. Ce règlement sera conservé dans la nouvelle version du PLU. De plus, les nouvelles zones urbanisables sont principalement localisées en dehors du bassin versant du Crévélin.

Aussi, **3 secteurs d'urbanisation future ont été retenus**.

Pour toutes les parcelles agricoles exploitées qui feront l'objet d'une urbanisation, la commune cherchera à compenser les pertes subies en donnant la priorité à ces exploitations lors de l'attribution des landes communales.

Secteur 1 : ZAC de Pont Briand



Le site Pont Briand se situe sur la partie ouest de la commune de Saint-Lunaire. Les terrains concernés sont placés sur le flan Ouest des quartiers existants. Sa partie sud s'inscrit dans la continuité de la ZAC du Clos Loquen. La voie communale n°12 longe sa limite Est.

Le site à proximité du cœur de bourg et des commerces, services et équipements (sur les arrières des terrains de sport notamment) est en réflexion depuis la fin des années 2000. Il était déjà en 1AU au PLU de 2010.

Ce secteur à vocation principale d'habitat pourra accueillir des équipements. Son urbanisation obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Il sera urbanisé en plusieurs tranches.

Son urbanisation s'inscrit dans une volonté de construire au plus proche des aménités du cœur de bourg pour renforcer/préserver sa dynamique économique tout en préservant le vallon du ruisseau de

Pont Briand, ses zones humides et sa biodiversité. Le principal développement urbain de la commune repose essentiellement sur la ZAC de Pont Briand. A défaut, tout l'équilibre du PADD est mis en défaut et ne reflète plus les objectifs politiques. La commune souhaite maintenir la ZAC de Pont Briand, seul élément probant permettant l'accueil d'une population en résidence principale pour les années futures.

De plus, ce projet s'inscrit également dans une réflexion globale d'amélioration des déplacements à l'échelle du bourg, en prolongeant/renforçant le maillage de circulation douce sur cette partie du bourg et modernisant/sécurisant la voie communale n°12. La rue Plate Roche a vocation à desservir la ZAC de Pont Briand en tant que liaison douce. La ZAC sera desservie par la rue des Buharats pour les automobiles.

Il s'agit également d'apporter une réponse aux difficultés de stationnements liées à la fréquentation du terrain de sport.

Le secteur fait l'objet d'une procédure de création de ZAC en 2009. Son emprise d'origine était plus importante que celle retenue dans le PLU. En effet, la réalisation de l'atlas de la Biodiversité et l'inventaire des zones humides réalisé par DERVENN en 2017 ont fait état de la présence d'une zone humide en limite Ouest du site, cette dernière a donc été supprimée du périmètre initial afin de préserver les enjeux liés à la biodiversité. Aussi, le secteur intégrant la zone humide a été exclu du zonage constructible, avec une distance tampon de 10 m par rapport à cette dernière. Le dossier de réalisation reste à élaborer. L'échéance prévisionnelle est à moyen/long terme, après 2026.

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur intègre également des exigences environnementales dans le cadre de son aménagement d'ensemble. En effet, on peut citer la présence de cuves pour la récupération des eaux pluviales, mais également des aménagements légers afin de préserver la biodiversité présente, ou une plus faible artificialisation des espaces non bâtis permettant ainsi la perméabilité des sols.

Enfin, la procédure de ZAC permettra de mieux maîtriser, pour la collectivité, le prix du foncier. En effet, la commune de Saint-Lunaire est confrontée depuis quelques années à une hausse du prix du foncier par les privés. De ce fait, les élus ont souhaité inscrire dans le cadre de l'OAP Pont Briand, un pourcentage de 40% de logements sociaux minimum répartis à hauteur de 60% en locatif, 20% en BRS et 20% en accession sociale. Cette répartition permettra aux primo-accédants et aux jeunes couples avec ou sans enfants de pouvoir accéder à la propriété.

Au regard des données INSEE, le revenu médian par unité de consommation est de l'ordre de 24 950€. Ainsi, les prix pratiqués dans le cadre d'opérations privés (prix moyen pour un terrain de 500 m², de l'ordre de 276 000€ le terrain à bâtir sans la construction) ne permettent pas à des primo-accédants de pouvoir accéder à la propriété sur la commune. Le recours à la ZAC permettra donc à la collectivité de maîtriser le coût du foncier par de la mixité sociale et ainsi permettre à ces populations de garantir un parcours résidentiel complet.

Par ailleurs, sur la ZAC du Clos Loquen, les résidences secondaires sont en proportion assez faible. Toutefois, s'il l'on se réfère aux déclarations liées aux autorisations d'urbanisme, il est possible d'obtenir un profil suivant les typologies de logements :

- 50 locatifs sociaux achevés ou en cours de construction
- 29 accessions sociales à la propriété
- 127 terrains, lots libres :
    - 70 principaux

- 37 locatifs
- 10 résidences secondaires

- 32 appartements (pas de déclaratif au niveau du permis de construire)

Cette ZAC de 224 logements correspond aux objectifs de la collectivité : offrir un prix du foncier raisonnable, proposer une offre de logements sociaux (37% des logements), accueillir une population à l'année.
Les premières tendances observées concernant le taux de résidences principales se sont confirmées. En effet, sur l'ensemble des constructions existantes, il a été recensé seulement 10 résidences secondaires sur 206 permis accordés soit moins de 5% de résidences secondaires.
La proportion de jeunes ménages et de familles avec enfants est conforme aux attentes communales. En effet, la commune ne s'attendait pas à avoir autant de jeunes ménages et de familles à s'installer au Clos Loquen. Cela est notamment dû à une pénurie de logements dans le secteur de la Côte d'Emeraude et à des prix relativement raisonnables et issus de négociations entre la collectivité et l'aménageur.
Pour l'accueil des jeunes enfants, Une MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) a été mise en place au sein de la ZAC.
En analysant les effectifs de l'Ecole primaire et maternelle Sainte-Catherine (privée) nous arrivons aux chiffres suivants : sur 50 inscrits, 27 enfants de Saint-Lunaire y sont inscrits dont 7 habitants la ZAC du Clos Loquen.
L'école publique François Renaud enregistre 219 enfants dont 177 élèves habitant sur la commune et 36 résidents au Clos Loquen. En outre, une partie des enfants hors commune (42) correspond pour beaucoup à des enfants qui devraient s'installer en cours d'année sur la commune, et particulièrement dans le Clos Loquen (constructions en cours d'achèvement ou dossiers aboutis en accession sociale notamment).

Le recours à la ZAC permet donc de contrecarrer l'augmentation des résidences secondaires sur la commune. L'urbanisation du Pont Briand est projetée à compter de 2026. Elle sera lancée aux vues de prochains recensements de la population et dans le cadre de la prochaine municipalité.

Cet espace agricole est aujourd'hui exploité sans bail mais par un prêt à usage.

Sur cette zone de 8.42 ha, 210 logements environ sont prévus avec une densité de 25 lgts/ha.

Une OAP est prévue pour ce secteur. Elle reprend les grands principes du dossier de création de la ZAC. La phase opérationnelle sera traduite dans le dossier de réalisation de la ZAC qui induira des études, inventaires environnementales complémentaires. La préservation du corridor écologique, les sensibilités du site, les questions de circulation restent des points de vigilance à prendre en compte dans la maturation du dossier de réalisation de la ZAC.

La ZAC de Pont-Briand dispose de caractéristiques similaires à la ZAC du Clos Loquen. Environ 210 logements sont attendus. Cette opération est projetée après les élections municipales de 2026. La réalisation sera donc conditionnée par l'avis des futurs élus qui seront en place.

Si les études de la phase de réalisation sont réalisées en 2027, les premiers habitants sont attendus en 2029-2032. Pour la ZAC de Pont-Briand, il sera demandé de prévoir plusieurs tranches également pour obtenir un échéancier prévisionnel d'ouverture avec une arrivée de la nouvelle population étalée au moins sur 5 ans.

Le recensement de la population de 2023 permettra de préciser les échéances de la ZAC.

Secteur 2 : La Petite Fossette



Ce secteur de projet se situe dans la continuité sud du lotissement de la Fossette. Il s'inscrit donc en extension de l'agglomération secondaire (au sens du SCoT) de la Ville Agan/Ville Grignon. Il était déjà en 1AU au PLU de 2010.

Ce site a été défriché il y a quelques années, cet espace n'était pas protégé. La photo aérienne ne correspond pas au site actuel. Une zone humide est également présente à proximité du site de projet, plus au sud mais est exclue de la zone AU.

Le site est accessible par la rue de la Fossette, en sens unique.

Le site a été retenu pour sa proximité avec le bourg. Il permet également d'étoffer ce quartier d'habitat plus rural, et ainsi de proposer sur ce site des densités moins élevées.

Sur cette zone de 0.69 ha, 14 logements environ sont prévus avec une densité de 20 lgts/ha.

Secteur 3 : Le Crapauduc



Ce secteur se situe également en extension de l'agglomération secondaire (au sens du SCoT) de la Ville Agan/Ville Grignon. Il était déjà en 1AU au PLU de 2010.

Au nord de l'agglomération, il s'inscrit dans la continuité du lotissement de la Fossette. La parcelle concernée est actuellement un jardin d'agrément. Seule une partie de la parcelle est zonée en AU.

Le site est longé à l'ouest par la rue de la Ville Grignon (D503) et au nord par la rue de la Ville Bily.

Le site a été retenu pour sa proximité avec le bourg. Il permet également d'étoffer ce quartier d'habitat plus rural, et ainsi de proposer sur ce site des densités moins élevées. Sur cette zone de 0.38 ha, 8 logements environ sont prévus avec une densité de 20 lgts/ha.

Logements en extension				
Localisation		Nombre de logements	Superficie en Ha	Densité moyenne en lgts/ha
Besoin zone AU	ZAC Pont Briand	210	8,42	25
	Le Crapauduc	8	0,38	20
	Petite Fossette	14	0,69	20
Total zones AU		**232**	**9,49**	**24,4**

f) Récapitulatif de la répartition des besoins en logements

Le scénario démographique retenu par les élus est de 0.9% de croissance par an, avec une taille des ménages estimée à 1.91 personnes par ménage en 2032. Ce scénario nécessite la création de 565 logements entre 2018 et 2032 soit 40 à 41 logements par an.

Synthèse générale de la répartition des besoins en logements tableau 1				
Localisation		Nombre de logements	Superficie en Ha	Densité moyenne en lgts/ha
Changement destination		**5**		
Zone U	Tertre aux scènes	22	1,1	20,00
	CCAS	8	0,4	20,00
	Dont dents creuses, coup par coup (potentiels simples)	40	2,05	19,51
	Résidence Séniors	85	0,63	138
	ZAC Clos Loquen T2 et 3	109	2,24	49
	ZAC Clos Loquen T4	46	2,26	20
Total zones U avec résidence sénior		**310**	**8,68**	**35.7**
Total zones U sans Résidence sénior		**225**	**8,05**	**28,0**
Besoin zone AU	ZAC Pont Briand	210	8,42	25
	Le Crapauduc	8	0,38	20
	Petite Fossette	14	0,69	20,0
Total zones AU		**232**	**9,49**	**24,4**
Total général avec résidence sénior		**547**	**18,17**	**30,1**
Total général sans résidence sénior		**462**	**17,5**	**26,05**

Synthèse générale de la répartition des besoins en logements tableau 2				
Type d'urbanisation	**Secteurs**	**Nombre de logement**	**Surface en ha**	**Densité en lgts/ha**
Renouvellement urbain	Secteur du CCAS	8	0,4	20,0
Densification	Dents creuses/coup par coup	40	2,05	19,5
	Tertre aux Scènes	22	1,1	20,0
	Résidence Sénior	85	0,63	138
Changement destination		5	/	/
Extensions zonées en U	ZAC Clos Loquen T2 et T3	109	2,24	48,7
	ZAC Clos Loquen T4	46	2,26	20,4
Extensions zonées en AU	ZAC de Pont Briand	210	8,42	24,9
	La Petite Fossette	14	0,69	20,3
	Le Crapauduc	8	0,38	21,1
TOTAL		**547**	**18,17**	**30,1**

Le projet de PLU retient une densité moyenne de presque 30 logements/hectare, tous projets confondus. Aussi, le projet communal est plus ambitieux que les objectifs du SCoT qui fixe pour Saint-

Lunaire une densité moyenne de 24 logements par hectare. Cette densité élevée s'est construite en concertation avec les différentes Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les services de l'Etat, les services du SCoT et la Chambre d'Agriculture.

Il a ainsi été décidé de comptabiliser les logements produits dans le cadre du projet de la Résidence Sénior dans les besoins prospectifs en logements mais de ne pas en tenir compte pour les calculs de densité à l'échelle communale, du fait de la densité très élevée de ce projet (138 lgts/ha).

Aussi, le projet, en prévoyant une densité globale moyenne de plus de 26 lgts/ha, en dehors de la Résidence Sénior, s'inscrit en parfaite conformité avec le SCoT et les demandes des PPA.

g) Prise en compte des logements commencés depuis 2018

La période prospective du PLU de Saint-Lunaire s'étend de 2018 à 2032.

Afin de prendre en compte le glissement dans le temps de la procédure de Révision du PLU, les logements réalisés ou commencés depuis le 1er janvier 2018 sont comptabilisés dans la répartition des besoins en logements via la prise en compte des tranches 2, 3 et 4 de la ZAC du Clos Loquen. Au moment de l'arrêt du projet du PLU, les logements de ces tranches seront en grande partie réalisés ou commencés, soit 155 logements.

h) Le calcul des surfaces artificialisables

Le SCoT, au travers des objectifs 4 et 7 du DOO, fixe pour Saint-Lunaire une densité moyenne de 24 logements par hectare et une artificialisation des sols maximale de 22 ha. Les calculs concernant cette artificialisation doivent être réalisés à partir de la date d'approbation du SCoT, soit décembre 2018.

Le PLU inscrit son projet sur la même durée que le SCoT (14ans). Le PLU sera opposable après l'approbation du SCoT. Aussi, le projet intègre les constructions réalisées et les permis de construire déposés après l'approbation du SCoT dans sa prospective et calculs des surfaces artificialisables, ce qui porte la surface maximale des extensions urbaines pour l'habitat et les équipements au plafond de 22ha sur 14ans.

Pour l'habitat, les sites concernés sont :

Sites concernés	*Vocation/usages*	*Surfaces en ha*	*Nombre de logements*	*Densités en lgts/ha*
Le site de projet de la Résidence Sénior	Habitat	0,63	85	138
Les constructions restantes des tranches 2, 2bis et 3 de la ZAC du Clos Loquen	Habitat	2,24	109	49
Tranche 4 de la ZAC du Clos Loquen	Habitat	2,26	46	20
ZAC de Pont Briand	Mixte (habitat/équipements)	8,42	210	25
La Petite Fossette	Habitat	0,69	14	20
Le Crapauduc	Habitat	0,38	8	20
TOTAL « Habitat »	**6 sites/secteurs**	**14.62**	**472**	**32,3**

A l'échéance 2032, Saint Lunaire aura artificialisé 14.62 ha sur les 22ha autorisés par le SCoT. Après une consommation d'espace Agricole et Naturel de 1.86 ha/an avant 2018, la consommation de 2018 à 2032 serait d'environ 1 ha/an. Le nouveau PLU est dans la démarche de la réduction de sa consommation d'espace de plus de 50%. Cette réduction correspond à la tendance insufflée par le SRADDET.

D. Le projet économique

a) Explication des choix

Les Zones d'Activités

La commune de Saint-Lunaire dispose d'une zone d'activités dite de vocation mixte (SCoT) : Parc d'Activités de la Ville au Coq. Dans le cadre du SCoT, ce parc n'a pas vocation a être étendu, bien que aujourd'hui presque saturé. Le PLU propose ainsi de conserver un zonage en U adapté à la vocation de la zone pour la partie urbanisée du parc d'activités, sans possibilités d'extension du site. Actuellement, deux parcelles sont disponibles, dont une couverte en grande partie par une zone humide (inventoriée lors de l'inventaire complémentaire de 2017).

La zone U à vocation d'activité pour **le parc de la Ville au Coq s'étend sur 5.34 ha.**

Limite de la zone U du PA de la Ville au Coq et la zone humide inventoriée.



Outre ce parc d'activité, une partie de la zone de l'aéroport de Pleurtuit/Dinard est également présent à l'extrême sud du territoire communal. Sur Saint-Lunaire, cette zone d'activités accueille principalement l'entreprise Sabena Technic. Le PLU tient compte de cet existant en proposant un zonage en U adapté à la vocation de la zone. **Cette zone U couvre 24.76 ha.**

Des zones humides sont également inventoriées sur le secteur.

Limite de la zone U du de la ZA aéronautique et les zones humides inventoriées.



Le maintien de ces zones U, avec un règlement adapté à la vocation des zones, s'inscrit dans les objectifs du PADD de favoriser le maintien des activités artisanales et industrielles existantes.

L'activité d'hébergement touristique

Deux campings sont présents sur la commune. Le Camping de Longchamps, à l'ouest du cœur de bourg, et le camping de la Touesse, dans le quartier de la Fourberie.

Le projet maintient des zonages adaptés à la vocation de ces zones.

Aussi, le camping de la Touesse est zoné en UT dans sa totalité. Des parcelles environnantes, en cœur d'îlot, sont incluses dans ce zonage afin de permettre une extension mesurée de ce camping, dans des espaces en densification du tissu urbain.

Limite de la zone UT du camping de la Touesse

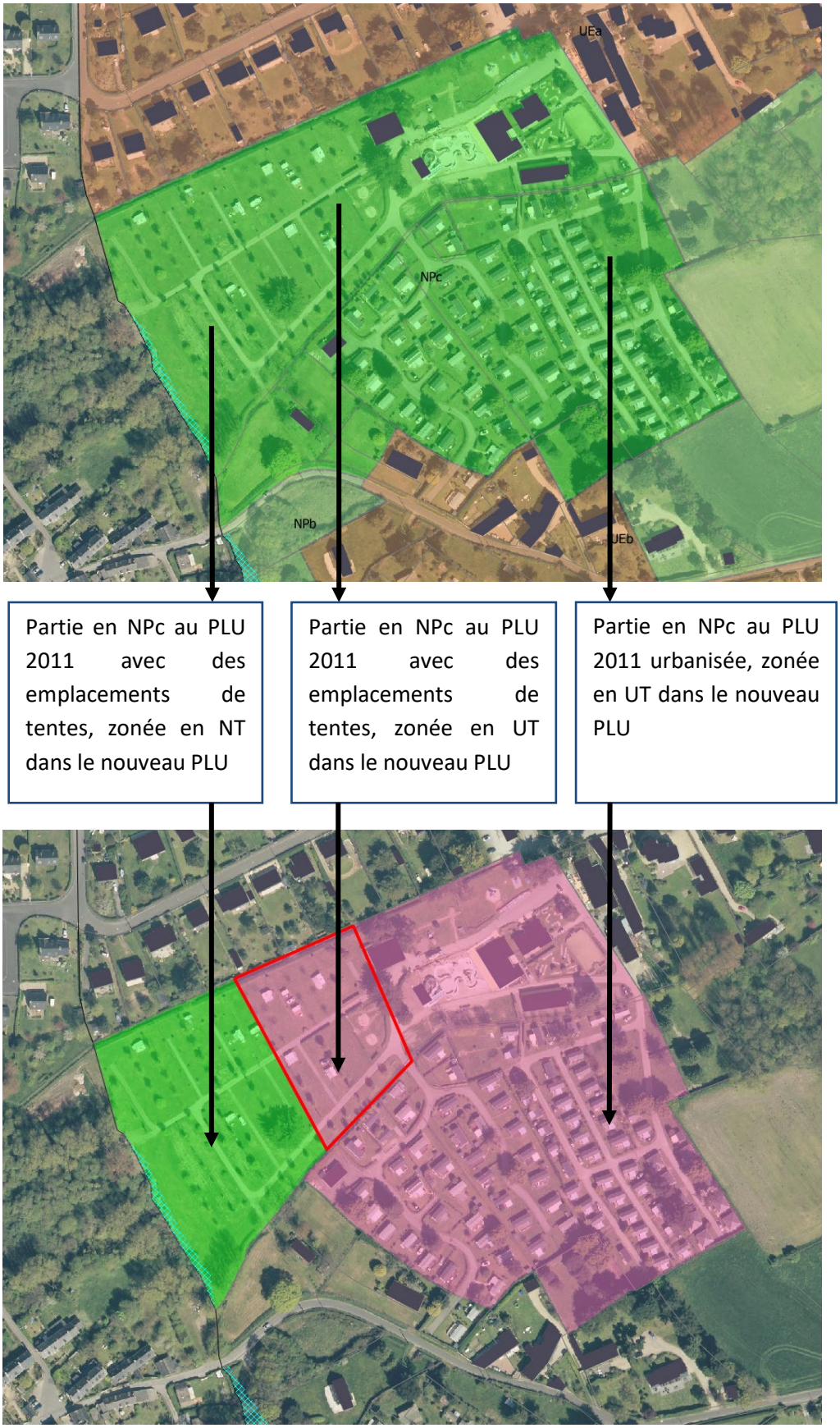


Concernant le camping de Longchamps : Ce camping était zoné en NPc dans le PLU de 2011. Cette zone NPc autorisait les constructions nouvelles, donc le développement du camping sous forme de mobiles-homes, etc.

Afin de conserver les droits à construire de ce camping, et permettre le maintien de cette activité, le PLU propose un zonage adapté en U d'une partie du site. En effet, une partie du camping est actuellement construite (sanitaires, locaux d'accueil, mobiles-homes, etc.) et une partie est « naturelle », avec des emplacements de tentes. Aussi, le choix des élus est de maintenir une partie « naturelle », n'ayant pas vocation à être construite, et une partie en U, constructible. La partie maintenue en N concerne la partie la plus à l'ouest du site, en lien notamment avec les coupures d'urbanisation et la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire communal.

De plus, une partie de la zone NPc ne correspondant pas à l'emprise du camping est également zonée en N.

Zonage du PLU 2011 et du nouveau PLU du camping de Longchamp



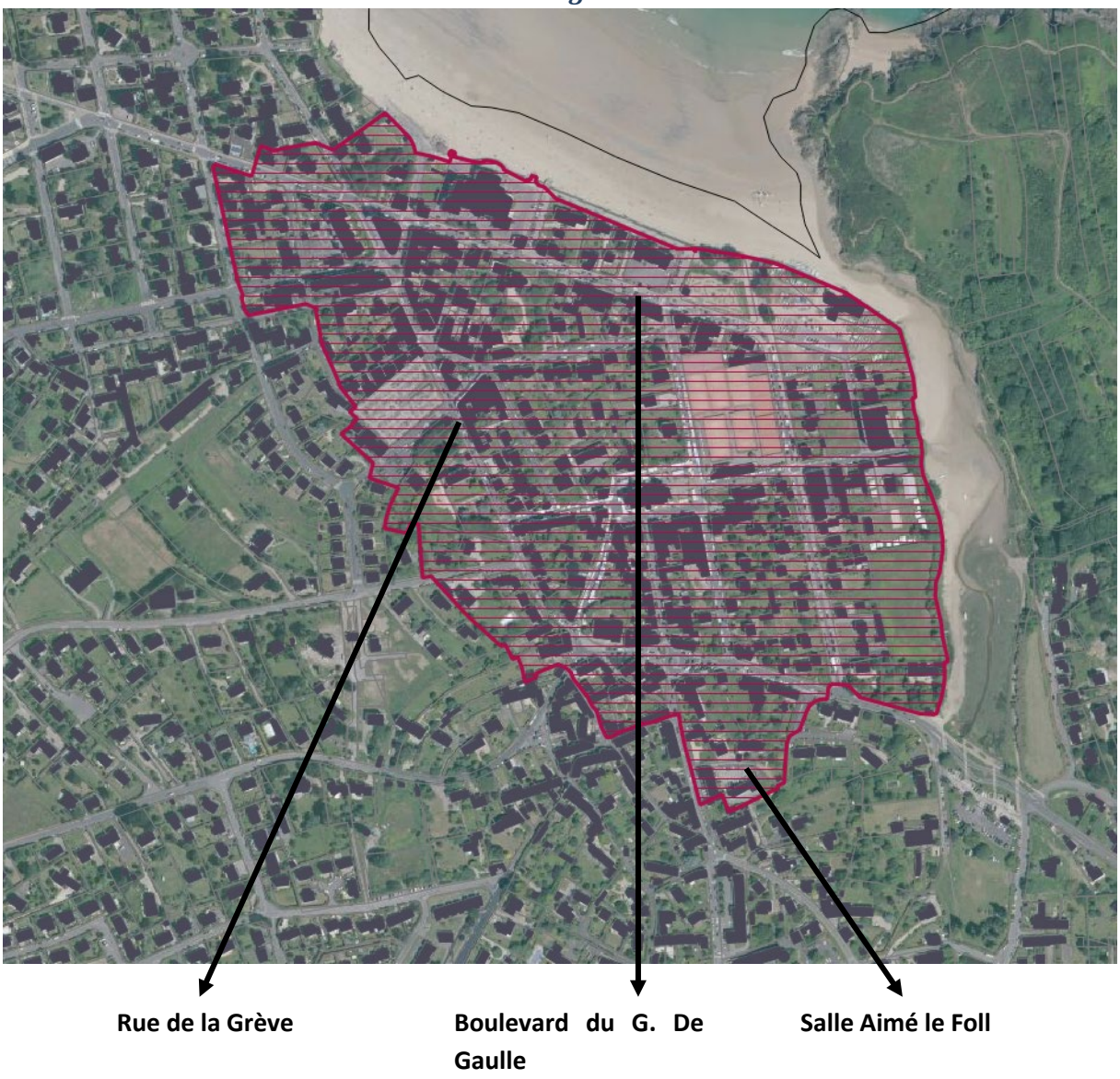
L'emprise de la partie « tente » du camping de Longchamp zonée en U dans le nouveau PLU (0.59 ha) est considérée comme artificialisée au titre de l'objectif 7 du DOO du SCoT. Il s'agit de la seule surface artificialisée en dehors des zones à vocation d'habitat.

Les centralités commerciales

Le PLU identifie également deux sites de centralité :

- Un site de centralité dans le cœur de bourg,
- Un site de centralité dans le quartier de la Fourberie.

Site de centralité commerciale du cœur de bourg



Site de centralité commerciale du de la Fourberie



Ces sites de centralité sont retenus et délimité du fait :

- Des agglomérations principales
- Des multifonctionnalités qui les composent et environnent (présence de commerces, densité d'habitat, présence d'équipements à proximité, des plages, etc.)
- Des aménagements qui facilitent les déplacements alternatifs à la voiture (aménagements en cours à la Fourberie)
- Du projet urbain global qui s'inscrit en cohérence avec cette délimitation, en retenant des zones de densifications et d'extensions à proximité des sites de centralité.

Au sein de ces zones, des règles spécifiques liées aux commerces sont mises en place (CF. détail des dispositions règlementaires). Il s'agit notamment de faciliter l'implantation de tous types de commerces au sein de cette centralité.

Le site de la Fourberie a toujours connu une dynamique commerciale : 2 restaurants, un bar-tabac, une station service/garage, une boîte de nuit, un toilettage canin. Actuellement, il y a toujours un artisan peintre. La collectivité reçoit régulièrement d'installation de commerces et services à la Fourberie. Cette définition de centralité permet de ne pas interdire la possibilité d'installation.

La définition de ces centralités s'inscrit en cohérence avec le PADD en pérennisant et favorisant le développement du commerce de proximité. Cette démarche permet également de conforter le rôle de commune périurbaine de Saint-Lunaire dans l'armature urbaine définie par le SCoT : communes qui participent aux fonctions économiques et résidentielles de proximité.

L'activité agricole

L'activité agricole est également un secteur économique à prendre en compte dans le cadre du PLU. Aussi, cette activité est protégée et valorisée au travers d'un zonage adapté (191.56 ha zoné en A) (Cf. Chapitre relatif au règlement et au zonage).

b) Impact sur les exploitations agricoles

Les parcelles en zone AU sont aujourd'hui exploitées sans bail mais par un prêt à usage.

Toutefois en cas d'urbanisation, la commune cherchera à compenser la perte de surface en donnant la priorité à ces exploitations lors de l'attribution des landes communales.

E. Le projet relatif aux équipements et espaces publics

La commune dispose dans le PLU actuel d'une zone d'équipements sportifs et de loisirs zonée en UL qui accueille le terrain de football et les bâtiments associés.

Cette zone est maintenue dans le nouveau PLU, sans projet d'extension, avec un règlement adapté.

Outre cet espace, la majore partie des équipements présents sur la commune sont implantés dans le cœur de bourg, au sein d'un tissu mixte. Aussi, ces équipements sont zonés en UB ou UC dans le nouveau PLU : ces secteurs ayant vocation à accueillir une mixité des fonctions.

Une des particularités de Saint-Lunaire est la présence historique de terrains de tennis dans le cœur de bourg, et d'un front de mer aménagé avec le yacht club et un mini golf. Ces espaces sont constitutifs du patrimoine culturel et paysagé de la commune. Aussi, ces espaces sont protégés via un classement en N dans le PLU.

Concernant les nouveaux équipements : Le projet, au travers des OAP, prévoit l'implantation de nouveaux équipements au sein de la ZAC de Pont Briand et au nord de la ZAC du Clos Loquen, dans un cœur d'îlot sur les arrières de la salle Omnisport.

Ces projets ne nécessitent pas de zonage ni règles spécifiques. En effet, les équipements éventuels intégrés à la ZAC de Pont Briand sont inscrits dans la zone AU de l'ensemble du site ; et les parcelles sur les arrières de la salle omnisport appartiennent à la commune.

Ces projets sont cependant inscrits dans les OAP (Cf. Chapitre dédié).

Au total, le projet relatif aux équipements et espaces publics n'entraine aucune artificialisation des espaces agricoles et naturels.

F. Le projet relatif aux déplacements et mobilités

Les principaux enjeux communaux relatifs à la mobilité et aux déplacements consistent au renforcement et à la sécurisation du maillage des circulations douces, aux circulations dans le bourg et à l'accès aux plages.

Plusieurs outils sont mobilisés pour répondre à ces enjeux :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir le Chapitre « Traductions règlementaires du projet d'aménagement ») ;
- Les emplacements réservés (Voir le Chapitre « Traductions règlementaires du projet d'aménagement ») ;
- Le zonage avec des prescriptions de type « chemins piétons cycles à renforcer ou à créer ».
- Le règlement écrit au travers des règles relatives au stationnement : pré-équipement électrique des places de stationnement, stationnement des cycles, autres stationnements

Ces outils visent à favoriser les déplacements doux dans le bourg, entre les quartiers existants et futurs et vers les équipements et commerces. Il s'agit également de favoriser les déplacements doux depuis le bourg vers la campagne et ses espaces agglomérés.

Le projet tient compte des aménagements réalisés courant 2019-2020 sur la RD 786 au niveau de la Fourberie : sécurisation de la RD, organisation du stationnement voiture en arrière des plages, déploiement du stationnement vélo.

L'organisation du stationnement vélo est très développé sur la commune et fonctionnel : accès aux plages, aux commerces, services et équipements (Cf. Diagnostic Tome 1 du Rapport de Présentation). Le projet vise à prolonger cet effort.



Stationnements vélos rue Emile Bergerat (Plage de la Fourberie)

La localisation des zones de projet tient également compte de la proximité du réseau de transport collectif, et notamment le réseau de bus ILLENOO (ligne 16) et le TADy Cool (transport à la demande). Les points d'arrêt sont situés dans le bourg, à proximité du littoral pour la ligne 16.

De plus, le projet prévoit la création d'un arrêt de bus (emplacement réservé) à proximité de la ZAC du Clos Loquen et des sites de projet du Crapauduc et de la Petite Fossette.

L'ensemble de ces dispositions visent à développer/favoriser des pratiques touristiques alternatives, moins dépendantes de la voiture et de la proximité du littoral.

G. Le projet relatif patrimoine naturel et bâti

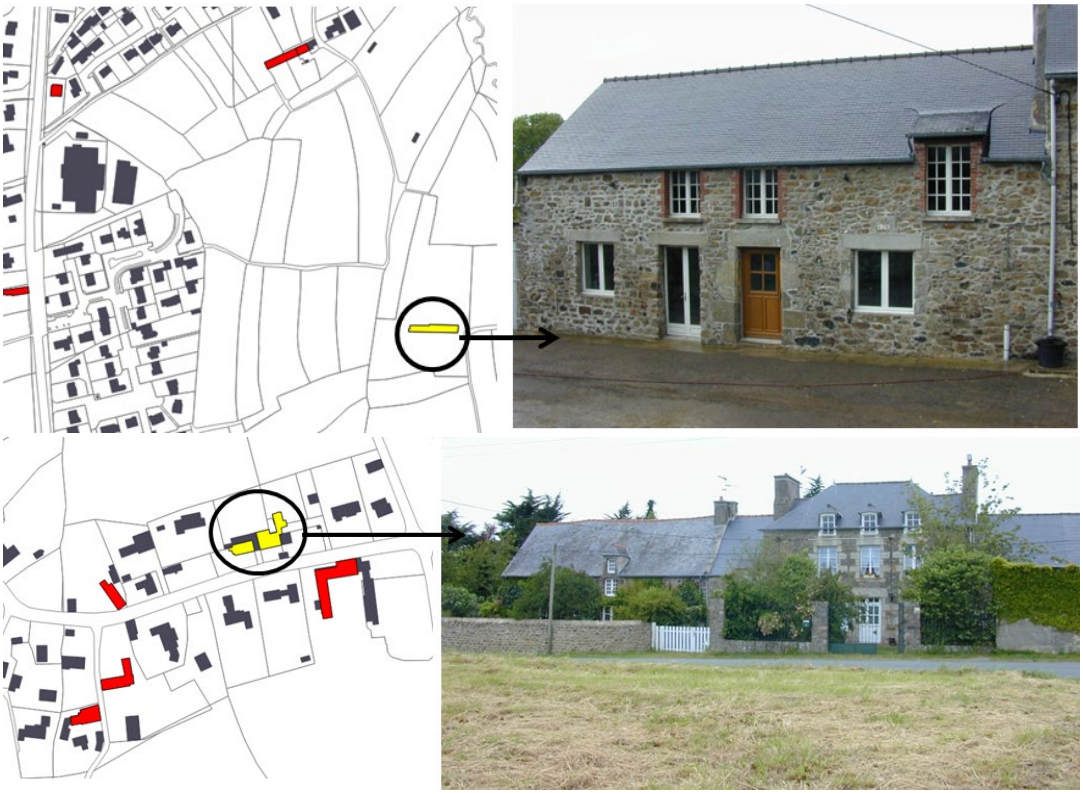
a) Patrimoine bâti

La commune est riche d'un patrimoine bâti reconnu et protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le projet de PLU tient compte de ce dossier. Il sera annexé au PLU.

La commune dispose également d'un patrimoine bâti en dehors de ce périmètre du SPR. Le projet de PLU prévoit la protection de ce patrimoine en identifiant les bâtiments sur le plan de zonage, avec une protection au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'inventaire de ces constructions s'appui sur celui réalisé et intégré au PLU de 2011 et sur l'inventaire patrimoine Bretagne (service de l'inventaire général du patrimoine culturel).

Au total, 90 constructions sont protégées en dehors du périmètre du SPR. Cet inventaire inclus des typologies diversifiées : villas, longères, maisons de notables/capitaines, granges, bâtiments agricoles, bâtiments religieux, etc.

Quelques exemples de bâtiments inventoriés :



La protection du patrimoine bâti est également favorisée par l'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans lien avec l'activité agricole. Les critères définis pour l'identification de ces bâtiments favorisent la protection de l'activité agricole avec notamment un critère d'éloignement vis-à-vis des ces activités (Cf. Chapitre dédié).

Les dispositions règlementaires des différentes zones, et notamment du zonage du bourg visent également à la protection du patrimoine bâti. Ce règlement s'inscrit en complémentarité avec celui du SPR.

b) Patrimoine naturel

La commune dispose d'un patrimoine environnemental reconnu et protégé : Site Natura 2000, ENS. Le PADD vise à conserver cette protection. Le zonage et les OAP s'inscrivent dans cet objectif.

Compte tenu de la richesse environnementale et paysagère de plusieurs sites, un des enjeux affichés dans le PADD vise à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments naturels (cours d'eau et zones humides, haies, bois et talus, réservoirs écologiques, corridors écologiques et trame verte et bleue...). Le paysage est intimement lié à ces composantes naturelles, mais aussi aux haies associées aux espaces agricoles qui façonnent le paysage rural. Ces éléments font l'objet de protections spécifique via le zonage et les OAP.

Les cheminements doux, de randonnées participent à la découverte de ces espaces. Ils devront être entretenus, voire étendus pour développer de nouveaux itinéraires, et notamment entre le bourg et l'arrière-pays. Ainsi, le PADD vise à renforcer le lien entre le cœur de Bourg et les espaces naturels de

l'arrière-pays, en préservant et valorisant la vallée du Crévelin. Les actions pourront porter sur les liaisons douces, la signalétique, le traitement de carrefours ou d'espaces publics. L'identification de cette artère naturelle Nord-Sud comme corridor de biodiversité s'inscrit dans cet objectif. Des OAP thématiques relatives à la TVB et, de manière générale, à l'environnement permettent notamment de répondre à ces objectifs.

La volonté communale est de poursuivre la mise en valeur du cadre de vie à toutes les échelles du territoire, aussi bien par une réflexion sur le grand paysage et les enjeux environnementaux, qu'au niveau de la ville ou des quartiers. Il s'agit notamment d'identifier et de préserver des espaces de nature en ville, favorable à la biodiversité. Ici encore, des OAP viennent répondre à ces objectifs.

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable que ce soit par la limitation de la consommation des terres agro-naturelles, la protection des qualités environnementales, mais aussi en favorisant l'usage de transport alternatif à la voiture, ou en incitant la réalisation de constructions performantes sur le plan énergétiques et environnementales. En tant que commune littorale, Saint-Lunaire inscrit les règles de la loi littoral dans ses orientations, et notamment en termes de protection des espaces naturels liés au littoral, et au développement urbain.

Le PADD vise à protéger et mettre en valeur le patrimoine présent sur la commune et qui s'exprime sous diverses formes : patrimoine naturel, patrimoine urbain avec le cœur de bourg, les quartiers balnéaires, les cœurs des villages et des hameaux, patrimoine architectural, avec la protection via le « Site Patrimonial Remarquable » (anciennement AVAP), mais aussi les constructions isolées traditionnelles.

Les aménagements doivent intégrer les composantes naturelles qui côtoient le milieu urbain, que ce soit des bois ou des cours d'eau, et la recherche d'une qualité des franges urbaines par des motifs paysager visant à mieux intégrer la ville dans son environnement, constitue un autre enjeu de valorisation. Des OAP viennent apporter un cadre règlementaire pour favoriser la qualification des franges urbaines, en fonction des éléments agro naturels environnants.

L'ensemble des risques et nuisances doivent être pris en compte par anticipation pour limiter leur portée. La commune de Saint-Lunaire est concernée par le risque de submersion marine et concerne potentiellement une vingtaine de constructions. Le risque reste relativement localisé. Le bruit est également une nuisance à prendre en compte, le long des voies dites «bruyantes», et notamment la RD168, mais surtout aux abords de l'aéroport qui est couvert par un Plan d'Exposition au Bruit. De façon générale, le niveau de sécurité des infrastructures devra être pris en compte. Cependant, aucune zone d'extension future n'est concernée par ces secteurs à risque.

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

IV. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. LE BILAN DU PRECEDENT PLU ET LES PRINCIPALES EVOLUTIONS

a) Principales évolutions générales

Pour rappel, le PLU mis en révision a été élaboré en 2005. Suite à l'annulation de l'approbation d'un nouveau PLU, celui-ci est resté en vigueur. Le PLU en révision est donc ancien.

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur la commune de Saint-Lunaire, permet de formuler les remarques suivantes :

Développement de l'habitat

Le PLU de 2011 avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg (quartier de la Fourberie inclus) et de l'agglomération secondaire de la Ville Agan/Ville Grignon, avec :

- 3 secteurs d'extension à court/moyen terme en continuité du cœur de bourg, sous la forme de zones 1AUEb, 1AUEa et 1AUEc. Ces secteurs correspondent à la ZAC du Clos Loquen dont les 3 premières tranches sur 4 sont aujourd'hui viabilisées et en grande partie construite, la ZAC de Pont Briand (dossier de création) et un lotissement rue des Grands Prés (construit) ;
- 2 secteurs d'extension à court/moyen terme et 1 secteur à long terme dans le quartier de la Fourberie, sous la forme de zones 1AUEb et 2AUEb. Seule une de ces 3 zones est urbanisée, correspondant à la zone 1AUEb le long de la rue de la Fourberie ;
- 1 secteur d'extension de l'agglomération secondaire de la Ville Agan/Ville Grignon en 1AUEc. Seule une partie de ce secteur est construit, avec le Lotissement le Domaine de la Fossette.

Sur les 45.32 ha identifiés en extension pour l'habitat, 17.22 ha ont été urbanisés.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement proposé était surdimensionné au regard des besoins de la commune et de ses caractéristiques sociodémographiques. Les densités et formes d'habitat sont quant à elle relativement cohérentes avec les caractéristiques et volontés communales, et favorisent l'accueil de jeunes ménages et familles, notamment au travers de la ZAC du Clos Loquen, qui propose une diversité de type de logement importante. Les servitudes de mixité sociales ont également favorisé le déploiement d'un parc adapté aux résidents à l'année.

Aussi, le nouveau PLU vise à prolonger la politique actuelle qui favorise des opérations d'ensemble offrant des typologies de logements diversifié, tout en réduisant la consommation des espaces naturels et agricole au regard des besoins réels et des capacités d'accueil de la commune.

Concernant les ensembles bâtis en dehors des aires agglomérées identifiées dans le SCoT de 2017, 6 d'entre eux pouvaient recevoir de nouvelles constructions :

- La Ville es Quelmés ;
- Le Pont ;
- Launay ;
- La Ville au Coq ;
- Le Tertre Barrière et le Marais.

Ces espaces se sont ainsi étoffés, avec de nouvelles constructions en densification du tissu bâti.

Le mitage est assez faible sur la commune, les hameaux étant majoritairement urbanisés en grappe.

Le caractère urbanisable de ces espaces évolue avec le nouveau PLU, du fait notamment de la prise en compte de la Loi Littoral et du SCoT. En effet, certains secteurs urbanisables dans le PLU de 2011 sont dans les Espaces Proches du Rivage. De plus, d'autres ne sont pas identifiés comme des villages au sens de la Loi Littoral dans le SCoT.

Aussi, les capacités d'urbanisation en dehors des aires agglomérées et villages sont fortement réduites.

Développement de l'activité économique

4 zones à vocation économique avaient été définies :

- Une zone UA et une zone Uap (PA de la Ville au Coq et ZA aéronautique) ;
- Une zone UTc correspondant au camping de la Touesse ;
- Une zone NPc correspondant au camping de Longchamps ;
- Une zone 1AUTc d'extension du camping de la Touesse, pour une surface de 3.97 ha.

La zone d'extension du camping n'a pas été urbanisée.

La principale évolution avec le nouveau PLU est le déclassement de la zone 1AUTc en zone N. Cette extension apparait en effet trop importante au regard des besoins et son impact sur la consommation de l'espace trop important au regard des enjeux actuels.
De plus, le camping de Longchamps est classé en U pour une grande partie du site déjà construit et en N pour une partie à l'Est, correspondant aujourd'hui à des emplacements de tentes.

Le nouveau PLU renforce également la protection du commerce de proximité, en définissant deux sites de centralité dans le cœur de Bourg et le quartier de la Fourberie, avec des règles spécifiques.

Préservation de l'espace rural, du patrimoine naturel et bâti

La protection des milieux naturels et ruraux était prise en compte dans le PLU 2011, avec notamment la protection des espaces remarquables (ENS, Natura 2000), et un classement en N de la majorité de l'espace rural, le préservant d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat. Cependant, les principaux ensembles bâtis de l'espace rural étaient constructibles.

Le nouveau PLU déclasse la majore partie de ces espaces constructible via un classement en N.

Concernant la protection des espaces naturels sensibles et remarquables, les protections via un zonage adaptées sont conservées dans le nouveau PLU. Des OAP thématiques spécifiques viennent également renforcer cette protection, notamment aux abords des cours d'eau, plans d'eau et zones humides.

Plusieurs massifs boisés font l'objet d'une protection stricte par le biais de l'espace boisé classé. L'inventaire de boisements a été actualisé. Aussi, certains EBC sont supprimés dans le nouveau PLU pour tenir compte des réalités de terrain ; d'autres ont été au contraire ajouté.

Les haies étaient globalement inventoriées et protégées au titre de la Loi Paysage dans le PLU 2011. Le nouveau PLU prolonge cette protection avec une actualisation de l'inventaire. Un inventaire a cependant été réalisé en complément. Il s'agit de l'inventaire des arbres isolés, en vue de leur protection via les OAP et l'article L.151-19 du CU.

b) Principales évolutions des zones

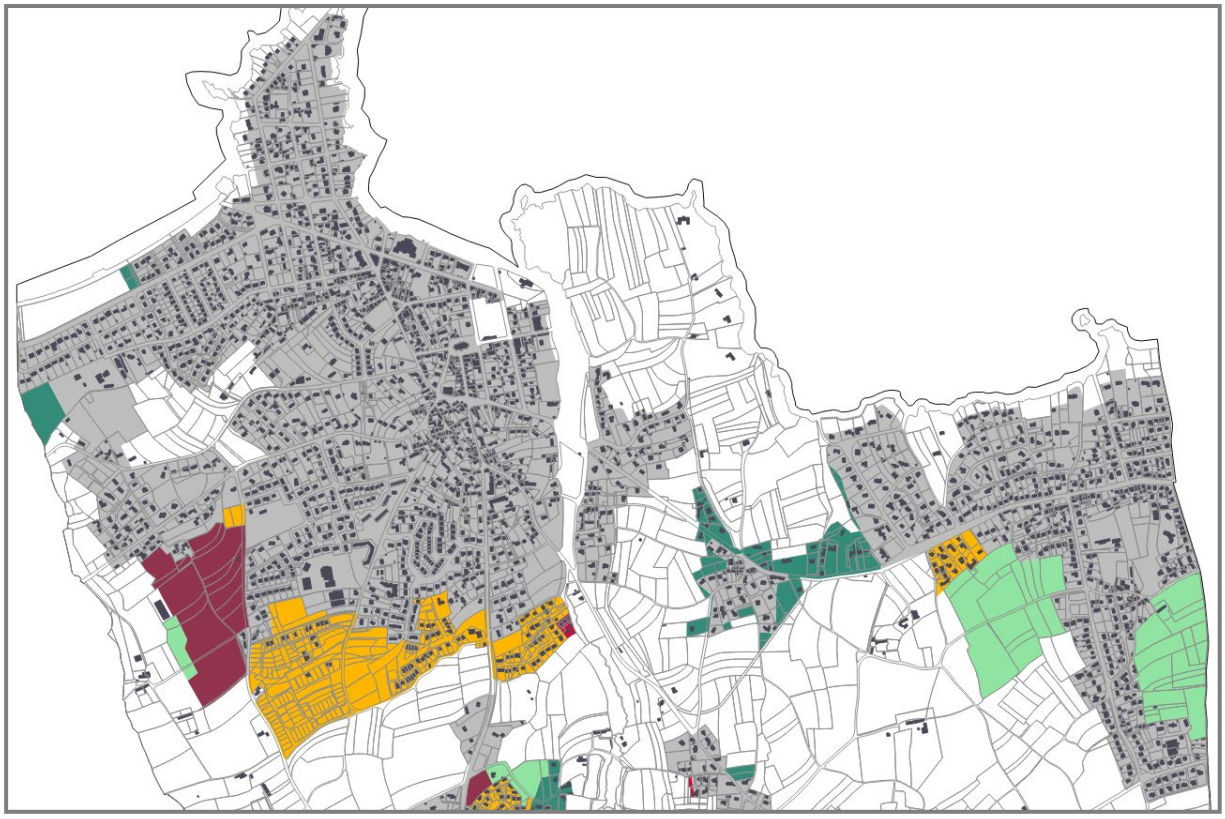
Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent PLU.

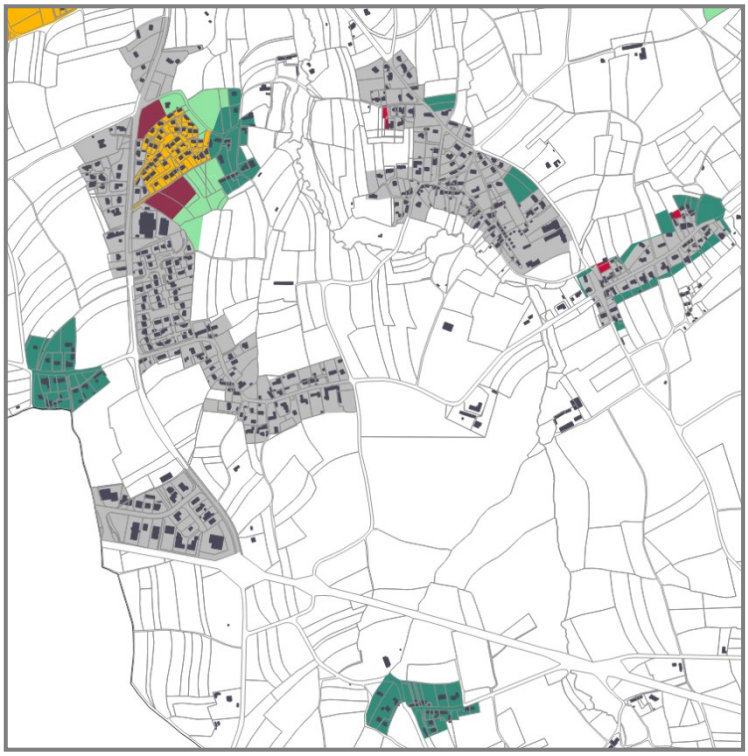
Ancien PLU			PLU projet			Variation (Ha)
Zones	**En HA**	**En % du territoire**	**Zones**	**En HA**	**En % du territoire**	
UC	15,36	1,49%	UC	37,38	3,61%	
UB	19,94	1,93%	UB	194,39	18,80%	
UE	167,83	16,24%				
UH	23,53	2,28%	UH	3.38	0,34%	
UAp	24,76	2,40%	UAp	24,76	2,39%	
UA	5,34	0,52%	UA	5,34	0,52%	
UL	1,34	0,13%	UL	1,34	0,13%	
UT	3,7	0,36%	UT	7,67	0,74%	
Sous total U	**261,8**	**25,33%**	**Sous total U**	**274,26**	**26,49%**	**+ 12,46**
1AUE	40,98	3,96%	1AUB	9,49	0,92%	
1AUTc	3,97	0,38%				
2AU	4,35	0,42%				
Sous total AU	**49,3**	**4,77%**	**Sous total U**	**9,49**	**0,92%**	**- 39,81**
NPb	391,83	37,91%	NP	500,5	48.42%	
Npa	24,55	2,38%				
NPc	5,67	0,55%	NT	1,15	0,11%	
NPLt	55,84	5,40%	NPLt	56,63	5,47%	
NPLm	319,21	30,88%	NPLm	44,87	4,33%	
NMP			NM	274,33	26,49%	
Sous total N terrestre	**477,89**	**46,24%**	**Sous total N terrestre**	**558.28**	**54.01%**	**+ 80,39**
Sous total N maritime	**319,21**	**/**	**Sous total N maritime**	**319.20**	**/**	**-0,01**
A	244,61	23,67%	A	191.56	18.53	
Sous total A	**244,61**	**23,67%**	**Sous total A**	**191.56**	**18,53%**	**-53,05**

Les surfaces en U ont augmenté de 12.46 ha, correspondant principalement aux zones AU à vocation d'habitat urbanisée : ZAC du Clos Loquen, Lotissement de la Fossette, etc. Des ajustements ont également été effectués pour intégrer des surfaces construites à la zone U, et ainsi tenir compte de la réalité du terrain.

Les zone AU ont été fortement réduites. Au total, la réduction des droits à construire par rapport au PLU de 2011 est de 27,35 ha.

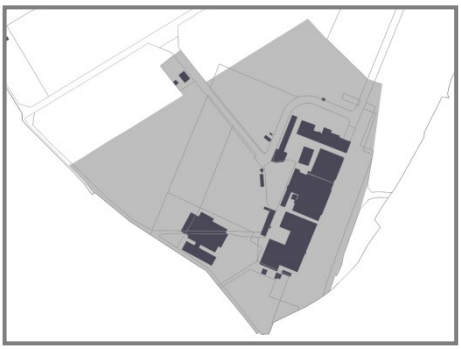
Carte des évolutions des zones





Légende

- Zone U conservée
- Zone AU zonée en U
- Zone U zonée en A ou N
- Zone AU zonée en A ou N
- Zone AU conservée
- Zone A ou N zonée en U



2. LA DELIMITATION ET LE CONTENU DES ZONES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

A. Le zonage et le règlement

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement du PLU s'organise en neuf zones différentes :

- 7 zones urbaines : UC, UB, UH, Uap, UA, UL et UT ;
- 1 zone à urbaniser : 1AUB ;
- 1 zone agricole : A ;
- 5 zones naturelles : NP, NT, NPLt, NPLm, NM.

a) Les zones urbaines U

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

Parmi ces zones, on peut différencier plusieurs subdivisions, qui visent à :

- Tenir compte de la vocation dominante du secteur concerné.
- Marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : nature, densités, aspect architectural, occupation du sol et ainsi admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

Les zones urbaines à vocation mixte

Le PLU différencie deux zones principalement résidentielles pouvant accueillir une mixité des fonctions. Il s'agit de la zone UC et de la zone UB.

La zone UC couvre une surface de 37.38 ha et la zone UB de 191.14 ha.

La Zone UC et la zone UB

La zone UC correspond au centre bourg historique de Saint-Lunaire, construit majoritairement en ordre continu, à l'alignement et sur des hauteurs d'au moins deux niveaux. Ce secteur présente ainsi une densité particulièrement importante. La vocation de cette zone est mixte : elle regroupe des constructions à vocation résidentielle mais aussi commerciale, artisanale, des équipements et des services. La morphologie, tant par les prospects que par les implantations, permet d'affirmer un paysage de rue de bourg, d'espaces publics structurés.

La zone UB correspond aux extensions urbaines :

- ceinture du bourg ancien (correspondant à la zone UC) ;
- Quartier de la Fourberie dans le prolongement de Dinard ;
- Agglomérations secondaires et villages de l'espace rural.
- Le Tertre Barrière suite au jugement du 17 décembre 2021

Cette zone, bien que majoritairement résidentielle, est à vocation mixte. La morphologie est moins dense que celle du cœur de bourg. Elle regroupe aussi bien des opérations de logements groupés ou collectifs que de l'urbanisation sous forme pavillonnaire.

Principales règles des zones UC et UB

Le règlement littéral du PLU favorise la mixité des fonctions au sein des zones UC et UB en permettant les constructions à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation.

Les règles de constructions sont favorables à la réalisation de nouveaux projets en renouvellement urbain, en favorisant notamment les constructions en cœur d'îlot ou fonds de parcelles.

En zone UC, la densité est favorisée ainsi que le respect du paysage du cœur de bourg notamment par les règles d'implantation du bâti et de hauteur des constructions. Ainsi, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale, ni de distance minimale entre constructions situées sur une même propriété pour la zone UC.

En zone UB, les règles se caractérisent par une implantation par rapport au domaine public dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, et une implantation en limite séparative ou respectant un recul de 3 mètres. Ces règles de prospects visent à donner une cohérence urbaine avec le quartier en limite publique, et à laisser une latitude d'implantation à l'intérieur du terrain. La densité y est également favorisée mais une emprise au sol maximale y est tout de même fixée à 50%. Les règles de la zone s'inscrivent également dans un objectif d'aménagements qualitatifs des franges de l'aire urbaine.

Les règles relatives aux clôtures participent également à valoriser et préserver le paysage du cœur de bourg.

La zone UH

La zone UH correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), autres que les agglomérations et villages, identifiés dans le SCoT au titre de la Loi Littoral et repris dans le PLU. Ces secteurs se situent en dehors de la bande des 100m et des Espaces Proches du Rivage (EPR).

Ainsi, conformément à l'objectif 112ter du DOO du SCoT, deux SDU sont identifiés sur Saint-Lunaire : le secteur de Le Pont/la Ville Mignon et le secteur du Tertre Barrière.

Au travers de son objectif 112bis du DOO, le SCoT fixe les critères d'indentification de ces secteurs. La délimitation à la parcelle des SDU dans le PLU reprend ces critères.

Ces périmètres s'appuient sur la trame bâtie existante, l'unité foncière, une zone tampon de 10 m autour des constructions, la trame verte et bleue et la sécurité des accès aux parcelles (notamment au Tertre Barrière). Ils tiennent également compte de la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR). Ainsi, la partie nord du Tertre Barrière a été classée en inconstructible puisque intégrée dans les EPR.

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.

Au vu de ce jugement, la municipalité a suivi l'avis du juge en classant le Tertre Barrière en Village. Les limites du secteur ont été maintenues mais le Tertre Barrière dispose désormais du règlement de la zone UB.

Le Pont est un secteur qui s'est développé le long de la route de l'ancienne forge. Ses limites Est et Ouest sont naturelles : des vallons boisés. Ce secteur est caractérisé par une architecture très hétérogène :

- de vieilles longères implantées à l'alignement de la voie avec des volumes paralléllipédiques
- des constructions néo-bretonnes ou des pavillons plus récents en recul de la voie
- des clôtures très différentes : muret en pierre, haies sur talus, grillage, haie taillée aux essences mono-spécifiques…



Ce secteur était déjà constructible au PLU de 2010

La zone UH couvre 3.38 ha. La délimitation vise à ne pas étendre le périmètre bâti existant.

Principales règles de la zone UH

Les règles applicables à cette zone visent à y autoriser une urbanisation limitée, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Ces constructions sont autorisées sous conditions de ne pas porter atteinte, par leur nature, à l'environnement et aux paysages et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.

Les constructions devront respecter l'implantation dominante (et à défaut respecter un recul de 0 et/ou 3 mètres) par rapport aux limites publiques. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Ces règles de prospects visent à donner une

cohérence urbaine avec le quartier en limite publique, et à laisser une latitude d'implantation à l'intérieur du terrain.

Seules les extensions et annexes peuvent être autorisées à l'intérieur des SDU dans la zone tampon de 10 m calculée depuis la limite extérieure du secteur

Les zones Urbaines à vocation d'équipements

La Zone UL

La zone UL a été délimitée pour encadrer les zones urbaines d'équipements publics. La définition d'une telle zone permet de répondre aux réalités de fonctionnement des constructions dédiées à ces fonctions. La zone UL comprend la zone d'équipements sportifs et de Loisirs située à l'ouest du centre bourg. Elle regroupe les activités sportives existantes ainsi que les bâtiments communaux qui y sont liés ou sont susceptibles d'y être liés (halle de sports, sanitaires, annexes...). **La zone UL couvre 1.34 ha.**

Principales règles de la zone UL

Les règles sont assez souples et visent à ne pas limiter les possibilités d'évolution ou de restructuration des équipements. Il s'agit notamment des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et à la hauteur des constructions.

Les zones Urbaines à vocation d'activités

La Zone UA et la zone UAp

La zone UA correspond à la zone d'activités du de la Ville au Coq, située à l'ouest de la commune, en limite de Saint-Briac et à proximité de la RD 603. La définition de cette zone permet de répondre aux réalités de fonctionnement des constructions dédiées à ces fonctions, souvent peu compatibles avec la proximité immédiate de logements. **La zone UA couvre une surface de 5.34 ha.**

La zone Uap correspond à une partie de la zone de l'aéroport de Pleurtuit/Dinard, à l'extrême sud du territoire communal. Le PLU tient compte de cet existant en proposant un zonage en U adapté à la vocation de la zone. **Cette zone UAp couvre 24.76 ha.**

Principales règles des zones UA et UAp

Les règles applicables à ces zones permettent de répondre aux réalités de fonctionnement des constructions dédiées à ces fonctions d'activités, souvent incompatibles avec la proximité immédiate de logements. Aussi, et conformément au SCoT, le règlement interdit notamment la construction de logements sur la zone, même ceux liés au gardiennage. L'implantation de commerces est également encadrée, pour ne pas concurrencer l'implantation de commerces dans le bourg et les centralités commerciales.

De plus, les règles relatives à l'implantation des constructions visent à ne pas limiter/interdire l'optimisation des espaces (réduire les marges de recul excessives, autoriser la mitoyenneté, autoriser des hauteurs supérieures, pas d'emprise au sol…).

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à favoriser une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

La Zone UT

La zone UT est destinée à la réalisation de villages de vacances, camping et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement.

Aussi, les deux campings existants de la commune sont zonés en UT **: le camping de Longchamp**, au Nord-ouest pour une surface **de 4.09 ha** et celui de **la Touesse**, au Nord-est (quartier de la Fourberie) pour une surface de **3.58 ha**. Au total, **la zone UT couvre 7.67 ha.**

Principales règles de la zone UT

Les règles applicables à ces zones permettent de répondre aux réalités de fonctionnement des constructions dédiées à ces fonctions d'activités.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions visent à favoriser une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

Afin de conserver un certain caractère naturel, l'emprise au sol des constructions est limitée.

Synthèse du découpage des zones Urbaines

Type de zone	Nom de la zone	Définition
Urbaine	UC	Centre-bourg
	UB	Extensions résidentielles du bourg, agglomérations et villages en dehors du centre bourg au titre de la loi Littoral
	UH	SDU autre que les agglomérations et villages au titre de la Loi Littoral
	UL	Zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif
	UT	Zones d'activités touristiques comprenant des terrains de camping
	UA et UAp	Zone destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités artisanales et industrielles créant des nuisances

b) Les zones à urbaniser dites AU

En vertu de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classé en zone à urbaniser dites AU, les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Le PLU de Saint-Lunaire prévoit des zones à urbaniser à court/moyen terme dites zones 1AU. Ces zones concernent des espaces en extension du tissu urbain existant. **Elles couvrent 9.49 ha soit 0.92% du territoire communal.**

L'urbanisation des zones à urbaniser dites AU doit, en s'appuyant sur la trame des équipements et constructions existantes, contribuer à prolonger une logique de couture urbaine.

Au même titre que les zones urbaines, les zones à urbaniser sont divisées en sous-zones. La subdivision a été réalisée :

- En tenant compte de la vocation dominante du secteur concerné.
- Dans la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : nature, densités, aspect architectural, occupation du sol et ainsi admettre une extension plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

Le projet de PLU identifie un seul type de zone 1AU : la zone 1AUB, à vocation principale d'habitat. Aussi, aucune zone d'extension à vocation d'activités ou d'équipements n'est identifiée.

La Zone 1AUB

Les zones 1AUB, au nombre de 3, sont des zones d'extension du bourg et ses quartiers. L'une est localisée à l'ouest de l'aire agglomérée principale, et correspond au projet de ZAC de Pont Briand pour **une superficie de 8.42 ha**. Cette zone a été réduite par rapport à l'ancien PLU pour tenir compte de la présence d'une zone humide inventoriée.

Les deux autres zones sont situées en extension de l'agglomération secondaire de la Ville Grignon/Ville Agan, **au nord (0.39 ha) et au sud (0.69 ha)** du lotissement dit de la Fossette.

La vocation de ces zones est principalement résidentielle. Elles ont été délimitées afin de respecter le paysage et les caractéristiques du lieu dans lequel elles s'inscrivent et de manière à assurer la maitrise de l'extension du bâti. Elles répondent également à des enjeux de déplacements routiers et de développement du maillage des mobilités douces.

Principales règles de la zone 1AUB

Les règles applicables à ces zones à urbaniser sont les mêmes que celles de la zone U ayant le même indic, soit la zone UB.

Ces secteurs sont également couverts par des OAP sectorielles (Voir chapitre dédié).

Synthèse du découpage des zones à urbaniser

Type de zone	Nom de la zone	Définition
A urbaniser	1AUB	Zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat

c) La zone Agricole dites A

La zone A

La zone A correspond, en application de l'article R. 151-22 du code de l'Urbanisme, aux zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La délimitation de ces zones fixe un principe d'affirmation de la vocation agricole des espaces concernés. Elle traduit l'enjeu défini par le PADD de pérenniser l'activité agricole existante.

La zone A couvre 191.56 ha soit 18.53% du territoire.

Principales règles de la zone A

Les règles applicables à la zone A visent à favoriser l'installation, le développement et la pérennisation des activités agricoles, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) conformément à la Loi Littoral.

Aussi, le règlement permet les nouvelles installations, l'extension et les constructions nécessaires à l'activité agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 seul logement par exploitation agricole. La taille de ces logements et de leurs extensions est également limitée.

Il est rappelé que les constructions, restaurations et installations liées et nécessaires aux activités agricoles sont soumises pour avis à la CDPENAF.

Afin de préserver l'activité agricole, l'extension et constructions des tiers à l'agriculture sont interdits en zone A.

La protection du patrimoine bâti est favorisée par l'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans lien avec l'activité agricole. Les critères définis pour l'identification de ces bâtiments favorisent la protection de l'activité agricole avec notamment un critère d'éloignement vis-à-vis de ces activités.

Synthèse du découpage des zones à urbaniser

Type de zone	Nom de la zone	Définition
Agricole	A	Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

d) Les zones Naturelles dites N

Les zones naturelles sont destinées à protéger des sites dont le caractère qualitatif, paysager, environnemental, historique ou écologique est avéré. 6 zones N sont différenciées dans le cadre du PLU en fonction du caractère spécifique des sites, avec :

3 zones N du territoire terrestre : NP, NPLt, et NT pour **une surface de 569.46 ha (55 % du territoire);**

2 zones N du territoire marin : NPLm et NM pour **une surface de 319.2 ha ;**

Les zones humides inventoriées, en plus de figurer sur le règlement graphique, ont été classées dans leur quasi-totalité en N.

La zone NP

Cette zone correspond aux espaces à préserver pour la qualité des paysages ou le caractère sensible du site. Les abords des cours d'eau, les zones humides, les secteurs bocagers et la majorité des boisements sont notamment concernés. Elle vise à préserver les espaces composants de la TVB, et les coupures d'urbanisations identifiées, en dehors des sites et paysage remarquables. Dans cette zone NP, l'activité agricole peut se développer sous condition. **Elle couvre 500,5 ha.**

Principales règles de la zone NP

Les règles applicables à ces zones visent à favoriser la protection des milieux concernés. Les constructions en zone NP doivent assurer la préservation de la qualité des paysages.

L'installation et le développement des activités agricoles existantes y restent possibles sous conditions, tout comme la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes des tiers à l'agriculture.

La protection du patrimoine bâti est favorisée par l'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans lien avec l'activité agricole. Les critères définis pour l'identification de ces bâtiments favorisent la protection de l'activité agricole avec notamment un critère d'éloignement vis-à-vis de ces activités.

Les zones NPLt et NPLm

Ces zones correspondent aux 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, découlant de la Loi Littoral. Ce classement repose sur une proposition du préfet en date du 23 mai 1995 et l'analyse des mileiux biologiques du territoire (tome 2 du RP).

Nom du site	Qualité et spécificité	Nature du site (L. 146.6 / R. 146.1)	Etat et usages du site	Situation foncière	Vocation	Gestion
1 - Pointe du Nick	Intérêt paysager remarquable : points de vue variés vers l'extérieur et l'intérieur Intérêt écologique fort : fourrés, pelouse .. Intérêt ornithologique : passereaux	Falaise, dune et lande (a) Boisement (b)	Zone en déclin agricole Site fréquenté Urbanisation faible, mais mitage à l'est	Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral Terrains acquis par le Département Zone de préemption	Ouverture au public	Entretien du sentier littoral Acquisition de l'ensemble par le Conservatoire du Littoral
2 - Pointe du Décollé	Intérêt paysager remarquable : points de vue sur la baie de Saint-Malo et le Cap Fréhel Intérêt géologique : faille Intérêt écologique : végétation caractéristique	Falaise et lande haute (a) Formation géologique (h)	Site très fréquenté et très dégradé Stationnement sauvage : banalisation du site	Zone de préemption		
3 - Estran de la Pointe du Nick et de la Pointe du Décollé	Intérêt écologique fort : population naturelle d'ormeaux,ceinture algale	Estran (a) Concentration naturelle d'espèces animales et végétales (f)		Domaine Public Maritime	Maintien de l'espace naturel	

Ce travail avait déjà été traduit dans le PLU de 2010.

A l'arrêt du PLU, la zone NPLt du PLU en vigueur située sur la rive Ouest du Goulet n'apparaît plus. Cette zone sera remise et étendue vers le Nord et vers le Sud. Elle s'étendra des parcelles du Yacht club jusqu'à la rue Victor Renaud, comme cela est suggéré par les habitants. Toujours dans l'esprit de préserver la rive Ouest du Goulet, la zone NPLt aura une largeur d'environ 6 mètres en s'appuyant sur le haut de talus que l'on peut marquer de manière générale par le centre du houppier des arbres les plus éloignés et la rive. Cette zone intègrera cependant du bâti annexe existant.

Cette délimitation permet une protection totale des milieux qu'elle inclut. **La zone NPLt couvre 57.3 ha et la zone NPLm 44.9 ha.**

Principales règles des zones NPLt et NPLm

Les règles du PLU reprennent les règles du code de l'urbanisme et notamment l'article R.121-5.

La zone NT

Cette zone délimite la partie existante d'emplacements de tentes du camping de Longchamp. Ce zonage vise à préserver le caractère naturel du secteur, sans constructions.

Principales règles de la zone NT

Le respect de la végétation existante et de l'environnement naturel y est impératif. Le règlement littéral assure le respect de ces impératifs.

Seuls l'accueil des tentes, le camping-caravanage et les aires de stationnement non cimentées et non bitumées sont autorisées dans la zone.

La zone NM

Cette zone correspond à la partie maritime de la commune, hors espaces remarquables et jusqu'au 12 milles marins

Principales règles de la zone NM

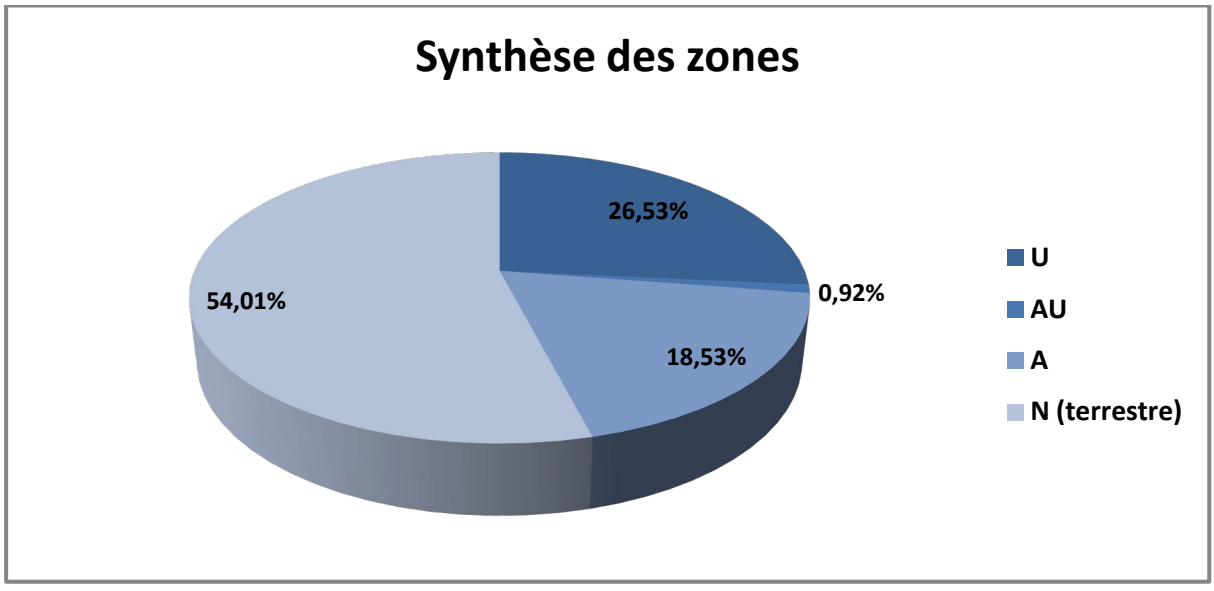
Dans cette zone, l'ensemble des usages compatibles avec l'usage du domaine public maritime est autorisé.

Synthèse du découpage des zones naturelles

Type de zone	Nom de la zone	Définition
Naturelle	NP	Zone de protection des espaces naturels d'intérêt paysager ou sensibles
	NPLt et NPLm	Zone naturelle correspond aux Espaces Remarquables terrestres et marins découlant de la Loi littoral,=
	NT	Partie d'emplacements tentes, non constructible, du camping de Longchamp
	NM	Martie maritime de la commune, hors espaces remarquables et jusqu'au 12 milles marins

B. Synthèse des zones

Zones	En HA	En % du territoire terrestre
UC	37,38	3,61%
UB	192.37	18,60%
UH	3.8	0,37%
UAp	24,76	2,39%
UA	5,34	0,52%
UL	1,34	0,13%
UT	7,67	0,74%
Sous total U	**272,66**	**26,36%**
1AUB	9,49	0,92%
Sous total AU	**9,49**	**0,92%**
NP	500,5	48.42%
NT	1,15	0,11%
NPLt	57.34	5,5%
NPLm	44,87	4,33%
NM	274,33	26,49%
Sous total N terrestre	**558.99**	**54.0%**
Sous total N maritime	**319,20**	**/**
A	191,56	18,53%
Sous total A	**191,56**	**18,53%**



C. Une programmation urbaine encadrée par des OAP répondant aux objectifs du PADD

a) Présentation de l'organisation des OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont réalisées dans le PLU :

- Les 2 orientations à caractère général qui s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur : OAP « diversité architecturale, urbaine et sociale » et OAP « trame verte et bleue et Biodiversité »
- Les orientations particulières ou sectorielles : elles portent sur 6 sites d'enjeux urbains à court, moyen ou long terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU. Les orientations se présentent sous une forme littérale accompagnée d'un document graphique qui reprend les grands principes d'aménagement dans le secteur.

Ces OAP sont cohérentes avec les grands principes du PADD.

Le déploiement de ces OAP thématiques et sectorielles présente deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au projet communal et au devenir de certains sites.

b) Les orientations à caractère général ou OAP thématiques

Ces orientations concernent l'ensemble du territoire de Saint-Lunaire. Elles encadrent notamment les questions de densité, de diversité architecturale et urbaine, de desserte, d'environnement et de paysage.

Elles permettent ainsi d'assurer l'application du projet d'aménagement et de développement durables, en complément du règlement littéral et graphique.

Ces OAP s'appuient sur les besoins recensés et exprimés au travers du PADD, en s'intéressant aux thématiques suivantes :

- Diversité architecturale, urbaine et sociale
- Desserte et orientations relatives à la trame viaire
- Environnement et paysage
- Programmation des aménagements

Différents outils sont mobilisés pour ces orientations : orientations littérales, photos avec exemples et contre-exemples, schémas illustratifs.

L'OAP thématique relative à la diversité architecturale, urbaine et sociale

En imposant une densité minimale de 2 logements pour 1000m² et de 15lgts/ha à partir de 1500 m2 de terrain urbanisé en zone U, les OAP assurent l'application du projet spatial de répartition des besoins en logements et la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Les OAP visent également à assurer la production de logements sociaux concernant les objectifs de mixité sociale. Aussi, sur certains secteurs, pour les programmes de 5 logements et plus, l'offre sociale devra représenter au moins 30% des logements produits, réalisés sous forme de programmes PLUS,

PLAI, PSLA et BRS. L'OAP prévoit une possible évolution de ce pourcentage pour être compatible avec le futur PLH.

Le travail sur la trame des déplacements est justifié par la nécessité d'assurer une cohérence des caractéristiques et fonctions du réseau viaire.

Ainsi, ces OAP visent à favoriser des pratiques plus respectueuses de l'environnement : connexion du réseau doux, création de voies partagées, aménagements de qualité, etc.

L'OAP thématique relative à la trame Verte et Bleue et biodiversité

Le territoire lunairien dispose d'un patrimoine naturel remarquable, mis en avant le diagnostic : sites Natura 2000, espaces littoraux remarquables, maillage bocager, boisements, zones humides et vallées…

L'OAP s'inscrit en continuité des grandes orientations du PADD qui visent notamment à :

- Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et de proximité ;
- Préserver les ressources, se prémunir des risques ;
- Préserver et valoriser la Vallée du Crevelin en tant qu'élément paysager et environnemental structurant et lien entre la ville et la campagne ;
- Qualifier les franges urbaines de la ville, en menant une réflexion sur le renforcement, la construction d'interactions entre ville et nature dans les projets d'urbanisation future ;
- Prendre en compte la biodiversité dans les opérations d'aménagement futures ;
- Favoriser la qualité paysagère des voies de circulation (plantations arbustives de part et d'autre des voies notamment, utilisation d'espèces indigènes) ;
- Poursuivre la lutte contre les espèces invasives ;
- Favoriser la préservation/le renforcement de continuités écologiques au sein des zones urbaines via notamment la sensibilisation de la population (pédagogie, incitation) et/ou la mise en place de mesures règlementaires (inconstructibilité, protections d'espaces, de composants, etc.

Ainsi, elle se décline en 4 sous thématiques :

Principes généraux

Ils posent les grandes orientations générales de protection et valorisation des espaces naturels. Des orientations littérales sont associées à une orientation schématique, relative à la TVB et à l'armature urbaine verte du territoire communal. Cette orientation fait directement écho au zonage du PLU. Cette OAP permet notamment d'identifier des espaces « cœurs de biodiversité en ville » à préserver.

Cette OAP reprend les grandes composantes de la TVB territoriale et propose des orientations de protections et valorisation adaptées à chacune.

Aménagement des espaces non bâtis

Des orientations sont proposées pour encadrer les aménagements des espaces non bâtis dans les futures opérations et le traitement des espaces naturels existants. Ces orientations concernent :

- La préservation des arbres structurants ;
- La préservation des vergers traditionnels historiques ;
- La préservation du bocage existant ;
- La compensation ou le déplacement de haies en cas de suppression, en conservant ou améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques apportés par ces dernières ;

- Le recours aux essences locales pour les aménagements végétalisés, en tenant compte des services éco systémiques rendus par ces essences ;
- La plantation d'au moins 2 strates (arborée, arbustive ou herbacée) pour les nouvelles haies ;
- L'interdiction des espèces invasives ;
- La création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville dans le cadre des aménagements urbains futurs ;
- Le traitement qualitatif des franges urbanisées et des transitions entre le domaine public et le domaine privé ;
- Le prolongement de la Trame Verte et Bleue au sein des projets ;
- Une protection renforcée dans abords des fossés, cours d'eau et zones humides ;
- Les aménagements de voiries : qualité paysagère, prise en compte des logiques de déplacement des espaces animales, etc.
- Les aménagements des espaces de stationnement : perméabilité des sols, intégration paysagère ;
- Les types de clôtures visant à permettre la circulation de la petite faune.

La Trame Noire

Ces orientations permettent d'encadrer l'éclairage artificiel nocturne, public et privé, en s'intéressant au type, période d'éclairage et à son implantation.

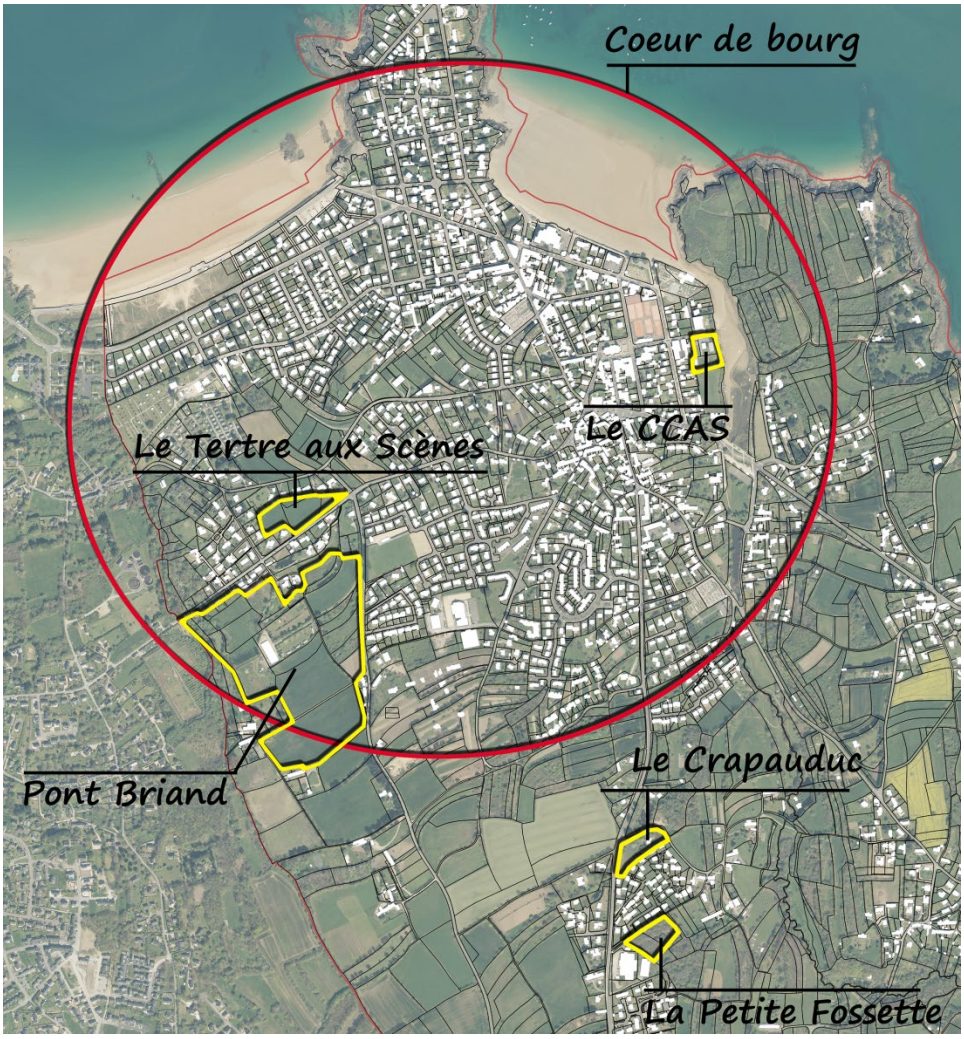
Les constructions : architecture et environnement

Exemples d'éléments architecturaux, intégrés ou rapportés, influant sur la biodiversité présente sur une parcelle



Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés). Aussi, des orientations visent à favoriser le recours à certains dispositifs en faveur de l'accueil de ma faune.

c) Les orientations sectorielles



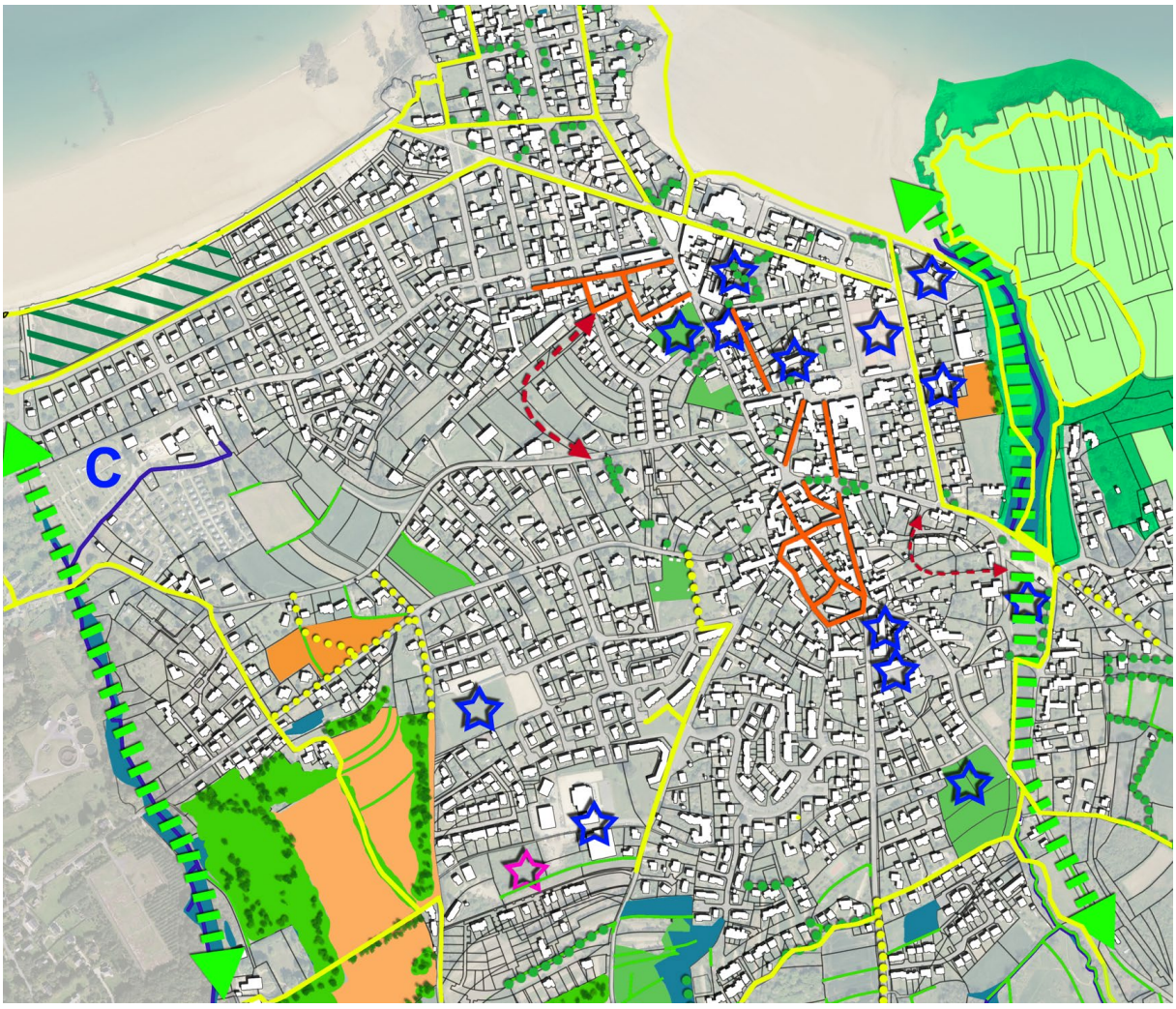
La carte ci-dessus présente les secteurs faisant l'objet d'OAP. Au total, les OAP proposées concernent 6 sites de projets :

- **Secteur n°1 : Le cœur de Bourg**
- **Secteur n°2 : ZAC de Pont Briand**
- **Secteur n°3 : le Tertre aux Scènes**
- **Secteur n°4 : Site du CCAS**
- **Secteur n°5 : Petite Fossette**
- **Secteur n°6 : Le Crapauduc**

Au travers de ces OAP, différentes problématiques sont abordées : La mixité architecturale et sociale, le traitement des limites d'urbanisation et des entrées de ville, le maintien/la préservation de la trame verte et bleu, etc.

L'objectif de ces orientations est de rendre opérants les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune et de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ces aménagements.

L'OAP Cœur de bourg



Légende

Elements de diagnostic

- Zones humides
- Cours d'eau
- ENS
- Sites Natura 2000
- Boisements
- Haies
- Voies et chemins doux existants
- Principaux équipements existants
- C Camping existant

Orientations

- Zone à vocation mixte à urbaniser à court/moyen ou long terme
- Secteurs de densification/renouvellement urbain prioritaires à vocation d'habitat
- Principe d'équipement public à créer
- Renforcer la nature en ville : espaces verts, parcs, squares à développer ou valoriser
- Principe de corridor écologique à préserver/renforcer
- Espace naturel du littoral à préserver
- Coeurs de biodiversité en ville à préserver
- Haies et arbres isolés à préserver
- Principe de liaison routière à créer : désenclavement des arrières du bâti
- Voies avec point de vigilance concernant la cohabitations voitures/vélos/piétons, Tendre vers une limitation de l'usage de la voiture
- Principe de liaisons douces piétons/cyclistes à renforcer, à créer ou en projet

Cette OAP couvre l'ensemble du cœur de bourg. Cette OAP rappelle tout d'abord la contribution nécessaire du centre-ville à la tenue des objectifs du PADD, en termes de création de logements dans les zones urbanisées, afin de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles, de création de logements sociaux afin de pouvoir accueillir de jeunes couples et des familles avec enfants et de limiter la part des résidences secondaires dans les opérations à venir.

La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser.

Cette OAP s'inscrit également dans les préoccupations des élus en termes de circulation et stationnement. Le contexte du centre bourg est très contraint et excessivement fréquenté en période

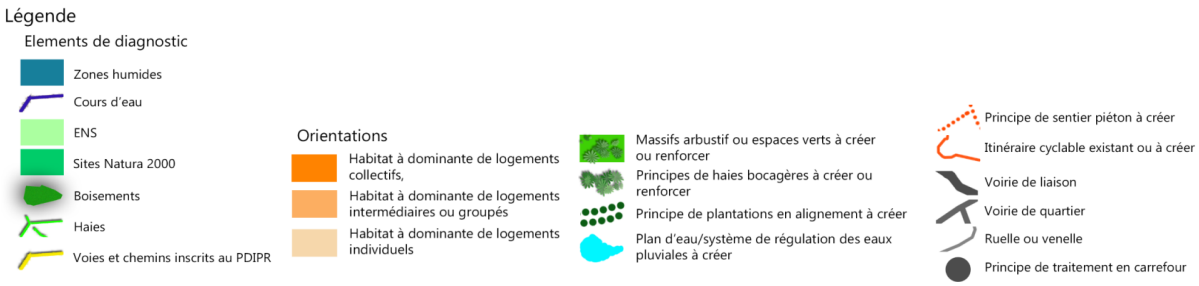
estivale. Il accueille des équipements centraux de la commune (mairie, écoles, …) et constitue un noeud de circulation primordial (liaisons intra communales et intercommunales Est/Ouest par la côte, liaisons Nord/ Sud entre le littoral, le centre bourg et les grands axes de circulation et de transit à l'échelle supra communale). Dans ce contexte, l'OAP vise à améliorer la circulation générale en ville, en proposant :

- de renforcer l'offre en stationnement, tout en recherchant la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager
- de tendre vers une réduction de l'usage de la voiture dans le cœur de bourg
- de favoriser les liaisons douces et de développer de nouveaux itinéraires de Cheminements doux dans le quartier, en renforçant leur connexion vers les zones d'habitat de la commune
- de désenclaver certains cœurs d'îlots.

La commune rappelle l'objectif contraint par le SCOT et le SRADDET de densifier l'existant dans les zones urbaines, et de limiter l'étalement urbain. Dans ce cadre, pour les deux ilots, l s'agit de permettre de désenclaver des terrains ou des fonds de parcelles à cette fin.
Dans les deux cas, il ne s'agit pas de créer un nouvel axe routier dans le cadre du centre-ville, mais simplement une voie de desserte au niveau des ilots. Les flèches rouges décrivent un principe d'organisation, pas un tracé exact ni une largeur d'emprise.
Concernant plus particulièrement l'ilot rue de l'horizon/ rue de la Marre : Des maisons existantes sont effectivement déjà desservies par des accès privés, mais des terrains se retrouveraient enclavés sans une voie de liaison dans ce secteur. Le but est simplement de pouvoir desservir le cœur d'ilot et non d'aboutir à une voie de grande circulation.
Concernant plus particulièrement l'Ilot du marais, il n'y a pas de desserte existante en cœur d'ilot. La création de nouveaux lots conduirait nécessairement à la création d'une desserte que la rue actuelle ne permet pas d'assumer, notamment pour des raisons de sécurité. De plus, une telle liaison, proche du centre, permet de se rendre dans les commerces, les écoles, les services, les plages à pied ou en en vélo. Elle est donc à privilégier aussi en ce sens, pour réduire justement les circulations automobiles et assurer des liaisons douces sur un trajet mieux protégé des voitures, en lien avec l'emplacement réservé n°8, qu'il n'est pas envisagé d'ouvrir à la circulation générale. Cet emplacement réservé est présent dans le PLU depuis 17 ans. Il s'agit simplement de se donner la garantie d'en disposer quand cela sera possible, afin d'éviter l'engorgement dans ce secteur.

L'OAP de la ZAC de Pont Briand





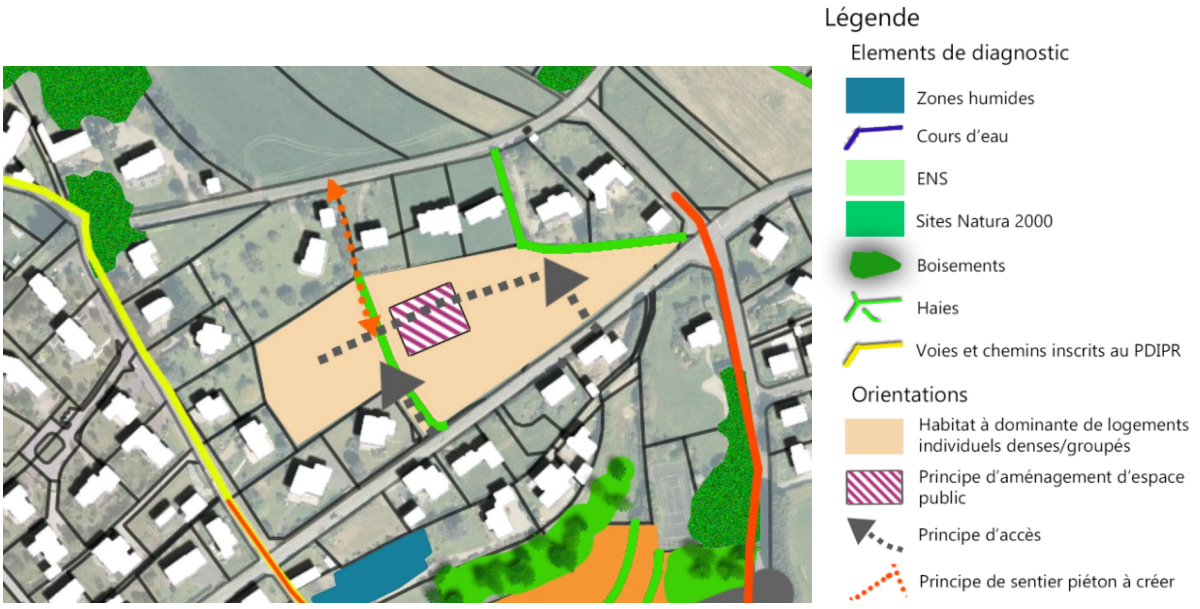
Cette OAP concerne la zone 1AUB d'extension du bourg, dit de la ZAC de Pont Briand. Cette zone est destinée à recevoir de constructions à usage d'habitation (210 logements) sur une surface de 8.42 ha. La densité minimale imposée est de 25 lgts/ha. L'orientation vise à proposer une offre diversifiée de type de logements avec du logement collectif, de l'intermédiaire et de l'individuel. Un pourcentage de mixité sociale est également inscrit, de l'ordre de 35%, réparti en PLS et PSLA sur l'ensemble du site.

La localisation de cette zone est particulièrement stratégique du fait de la proximité du cœur de bourg et des principaux commerces, services et équipements. Le projet permet à la fois de développer l'habitat au plus proche des services et de créer une couture urbaine cohérente avec l'existant. Une partie du site est inconstructible de manière à protéger une zone humide et à s'inscrire en cohérence la TVB identifiée.

Les objectifs principaux visés par cette OAP et en cohérence avec ceux du PADD sont les suivants :

- Tenir compte de la topographie du site en mettant notamment en place un noyau plus dense en partie basse tout en recherchant une organisation très structurée orientée Nord Sud,
- Privilégier une forte végétalisation en accompagnement des aménagements de la voie communale n°12,
- Créer des filtres végétaux orientés Est Ouest pour segmenter les perceptions visuelles du bâti,
- Organiser le point haut situé plus au Sud par une végétalisation favorable à reconquête d'une biodiversité urbaine en relation avec la ZAC du Clos Loquen,
- Renforcer les espaces naturels existants, situés dans la partie Ouest de l'opération, en vue de souligner l'interface boisée avec la commune de Saint-Briac et consolider la coupure verte avec celle-ci.

L'OAP du secteur Le Tertre aux Scènes



Cette OAP concerne un secteur de densification zoné en UB, situé à l'ouest du bourg. Ce secteur est à vocation d'habitat.

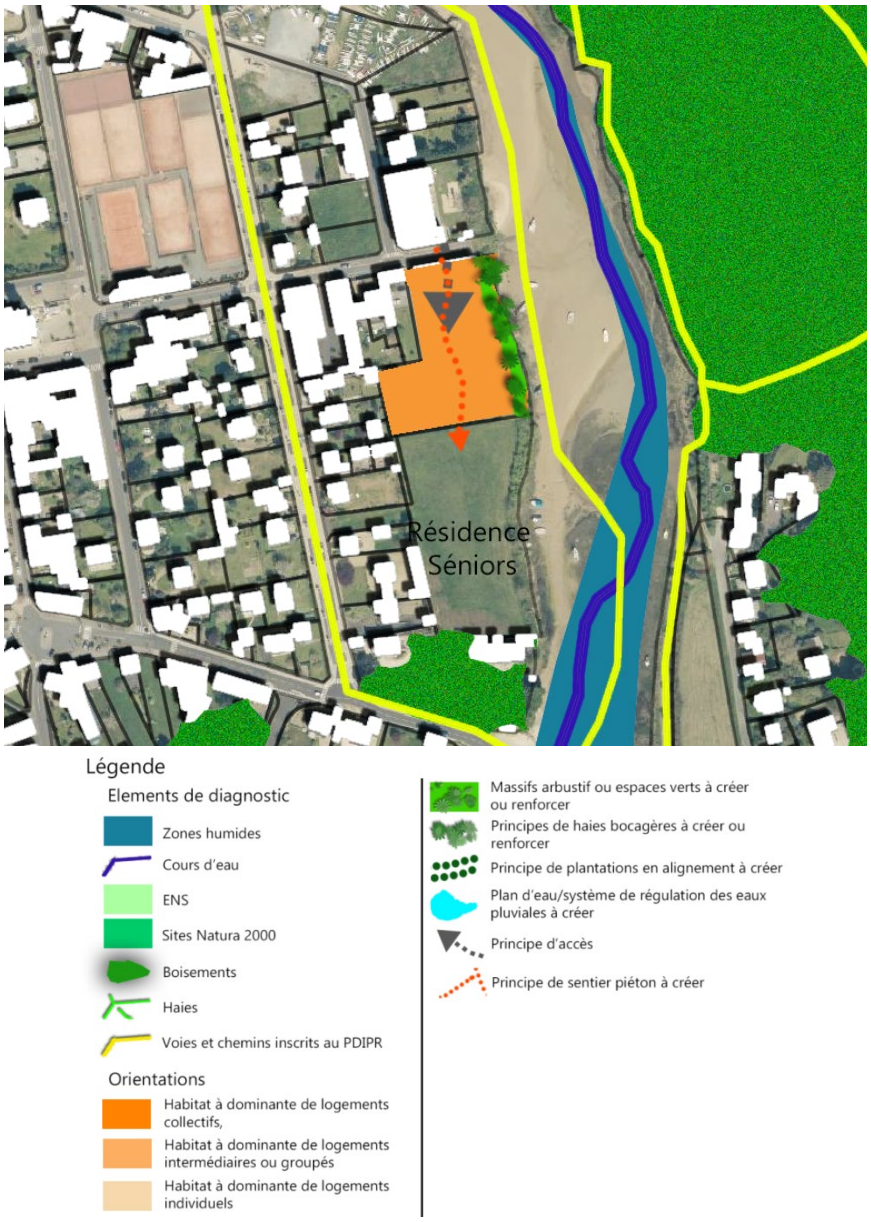
Avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur 1.12 ha, elle pourra accueillir environ 22 logements. La définition de ce secteur vise à encadrer la densification de cet espace interstitiel, dans le respect d'une optimisation de l'espace et le prolongement de l'identité des lieux.

L'OAP prévoit une organisation du bâti autour d'un espace public central.

La haie centrale est préservée dans l'OAP et sur le règlement graphique au titre de l'article des haies et talus à protéger.

Elle s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD et notamment une gestion économe de l'espace.

L'OAP du site du CCAS



Cette OAP concerne un secteur de renouvellement urbain zoné en UC, dans le cœur de bourg. Il s'agit du site du CCAS, avec un potentiel identifié de démolition reconstruction. Ce secteur est à vocation d'habitat.

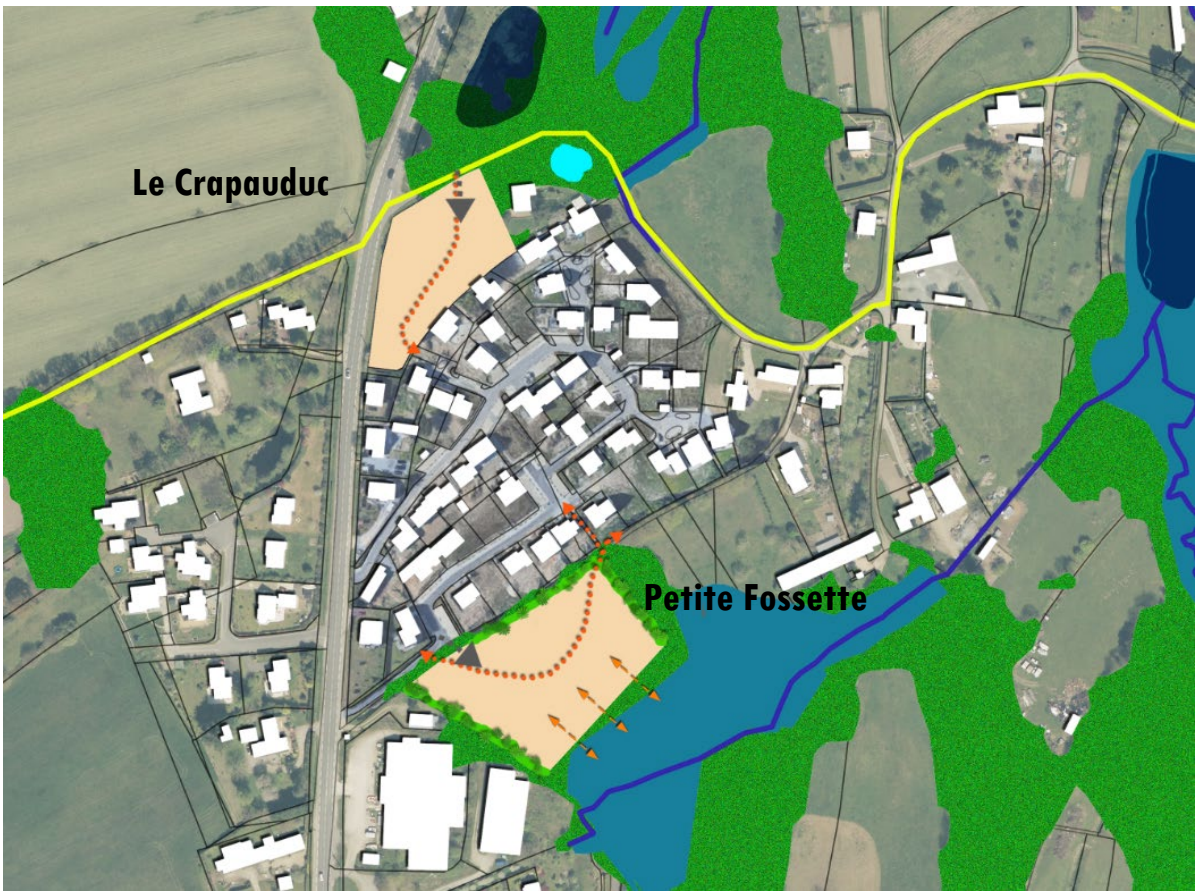
La requalification de ce site vise à limiter l'étalement urbain en proposant une offre d'habitat dense, dans le coeur de bourg. Il est accessible, au nord, par le Boulevard des Cap-Horniers.
Avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur 0.4 ha, ce site pourra accueillir environ 8 logements. La définition de ce secteur vise à encadrer le renouvellement urbain, dans le respect d'une optimisation de l'espace et le prolongement de l'identité des lieux.

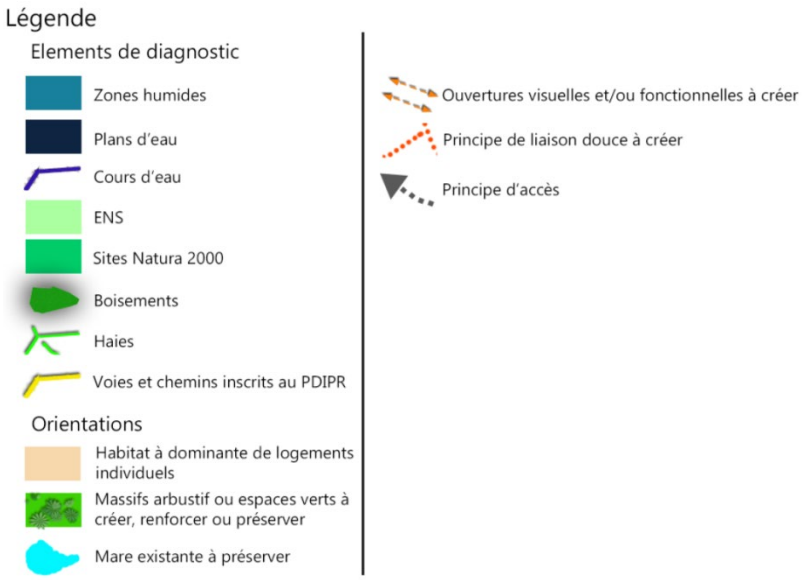
Le programme devra comprendre au moins 30% de logements sociaux.

L'OAP prévoit un bâti de type collectif, en cohérence avec le paysage urbain du cœur de bourg. Elle s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD et notamment une gestion économe de l'espace. L'OAP prévoit également l'aménagement d'un espace tampon, paysager entre les constructions et le Crévelin, à l'est.

La protection de la rive du goulet est précisée avec la mise en place de la zone NPlt.

L'OAP du Crapauduc et de la Petite Fossette





Cette OAP concerne 2 zones 1AUB du PLU, situées en extension du quartier de la Ville Agan/Ville Grignon.

Elles sont situées de part et d'autre du lotissement de la Fossette, avec au Nord, le secteur 1AU dit du Crapauduc et au Sud, celui dit de la Petite Fossette.

Pour chacun des sites, la densité minimale est de 20 lgts/ha, soit :

- Crapauduc : Environ 8 logements sur 0.38 ha ;
- Petite Fossette : Environ 14 logements sur 0.69 ha.

Cette densité est compatible avec le paysage urbain environnant, qui s'inscrit entre ville et campagne. Elle permet également d'assurer une transition douce entre quartier urbanisé et espaces agro naturels. Il s'agit également de proposer des sites de développement au caractère plus rural.

L'OAP s'inscrit dans les objectifs du PADD en permettant d'assurer une continuité du réseau viaire. Les composants de la TVB sont préservés et valorisés.

La programmation des aménagements

En conclusion des OAP, un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat est présenté. Cette programmation pouvant en effet varier en fonction de la dureté foncière, difficultés techniques, etc.

D. Les prescriptions

a) Secteur de mixité sociale (L.151-15 du CU)

Le Plan de zonage fait apparaitre les secteurs de mixité sociale, et les Dispositions générales du Règlement rappellent qu'un minimum de 30% de logements sociaux devra y être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA. Il est précisé que ce pourcentage pourra évoluer en fonction des nouvelles dispositions du PLH.

b) Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

8 emplacements réservés sont inscrits dans le PLU de Saint-Lunaire :

Destination	Bénéficiaire	Numéro	Superficie
Aménagement de carrefour RD 503 au lieu-dit la Rabine	Département	ER01	~~1931 m2~~
Elargissement de la VC 136 rue de la Mare. Emprise de 10 ml	Commune	ER02	772 m2
Création d'un espace vert à l'est de la plage des Longchamps	Commune	ER03	1740 m2
Extension du parking à bateau du Yacht-club	Commune	ER04	897 m2
Elargissement de la RD 64. Largeur finale 12.50m	Département	ER05	1465 m2
Création d'une aire de stationnement	Commune	ER06	~~835 m2~~
Aménagement d'une voie piétonnière entre la rue Victor Renaud et la rue des Ecoles	Commune	ER07	188 m2
Elargissement de la RD 786. Emprise de 17 ml	Département	ER08	1327 m2

c) Les éléments du patrimoine bâti ou paysager à préserver

La protection des éléments naturels (ensembles boisés, haies, arbres isolés…)

Le PADD, au travers notamment de l'Axe 2, vise à « Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et de proximité » et « Préserver les ressources, se prémunir des risques ».

Pour répondre à cet objectif, le PLU réduit fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport au PLU précédent, et vise une consommation modérée des espaces agro-naturels. D'autres outils sont également mobilisés.

Les boisements

Le PLU de 2011 classait une grande partie des boisements de la commune en EBC. Les haies bocagères étaient protégées via la Loi Paysage.

Le futur PLU s'inscrit dans cette continuité de classement et protection. Aussi, le travail de classement en EBC a porté principalement sur leur délimitation, l'actualisation de leurs contours. Les modifications apportées tiennent compte de l'inventaire des boisements de la Communauté de Commune réalisé en 2017.

Les boisements ont été retenus pour le classement en EBC pour leurs intérêts paysagers et environnemental :

- Boisements structurants pour la lecture paysagère des vallons ;
- Boisements de transition entre espaces agro naturels et espaces urbains ;
- Boisements structurant les paysages d'entrée de ville ;
- Boisements structurants de l'espace rural : permette une alternance d'ambiance entre paysage ouvert et fermé, image pittoresque de l'arrière-pays ;
- Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, écoulement des eaux.

L'inventaire et la classification des boisements s'appuient sur les données suivantes :

- EBC du PLU de 2011 ;
- Inventaire des boisements réalisé par la Communauté de Commune de la Côte d'Emeraude en 2017.

A ces données, s'ajoutent une prise de connaissance du territoire communal lors de visites terrain, la mobilisation de la connaissance du territoire des élus et techniciens ainsi qu'une étude fine des classements au regard de la photographie aérienne de 2018.

Les principales modifications apportées aux EBC du PLU 2011 sont les suivantes :

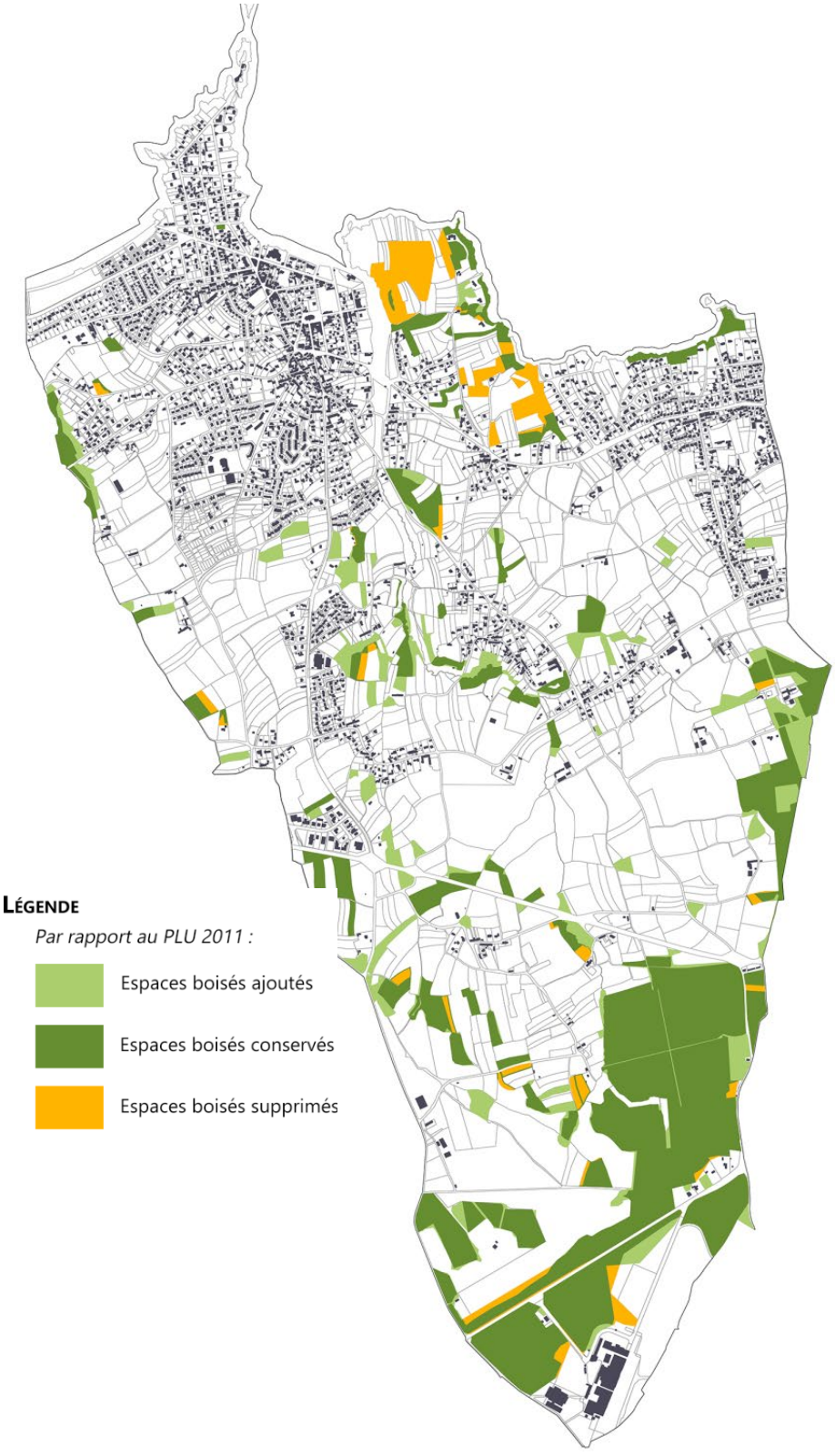
- Suppression ponctuelles d'EBC pour tenir compte des réalités de terrain : espaces aujourd'hui non boisés ;
- Suppressions d'EBC pour tenir compte de demandes faites auprès de certains organismes : Conservatoire du Littoral, Centre National de la Propriété forestière ;
- Intégration de boisements non classés dans le PLU 2011 mais pourtant d'intérêt paysager ou écologique ;
- Intégration de jeunes boisements.

Ce travail a ainsi permis d'ajouter une surface relativement importante d'EBC par rapport au PLU 2011.

Le classement proposé par le PLU permet de protéger, par le biais du dispositif EBC, **un total de 164 ha de boisements, contre 147 ha dans l'ancien PLU**. Suite aux ajustements réalisés, la superficie de boisements protégée par le projet de PLU est supérieure à celle de l'ancien document d'urbanisme.

La CDNPS a formulé un avis simple favorable le 19 octobre 2021 assorti de 2 prescriptions pour le bois de Ponthual et le boisement de Ville Revault. Ces prescriptions ont été prises en compte pour l'approbation. Les parcelles de la pointe du Nick sont propriétés du Conservatoire du littoral et ne nécessitent pas un classement en EBC pour une meilleure gestion.

Cartographie d'évolution des EBC



La prise en compte du bocage

Un inventaire du bocage a été réalisé par la Communauté de Commune en 2019. Il a permis de classer les haies suivant une typologie comprenant notamment : l'orientation de la pente, le caractère connecté de la haie, son rôle anti-érosif, son rôle écologique, son rôle patrimonial, le type de haie, etc.

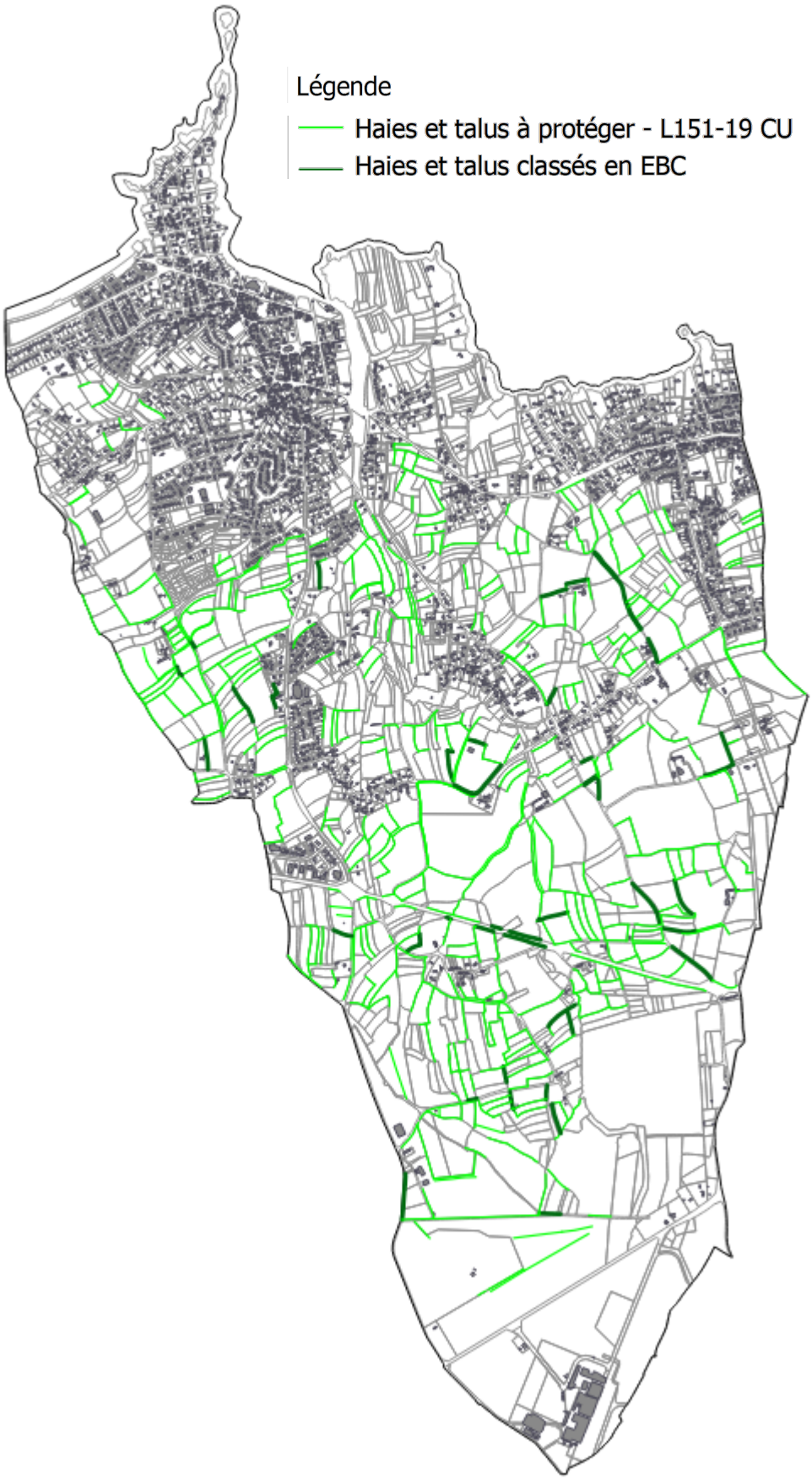
Au total, 59 796 m linéaires de haies sont inventoriés. Seules celles dans les espaces naturels et agricoles sont inventoriées.

L'ancien PLU protège/créé 14 495 m linéaires de haies.

Le nouveau PLU protège l'ensemble des haies inventoriées :

- 5094.5 m linéaires via un classement en EBC. Il s'agit des haies et talus présentant un rôle antiérosif fort (perpendiculaires à la pente, forte présence et bonne continuité du couvert ligneux, mode d'implantation sur talus ou sur billon) ;
- 54 252 m linéaires au titre de la Loi Paysage,
- **soit 59 346 m linéaires (après correction d'erreurs sur l'identification et exclusion des haies sur la ZAC de Pont Briand, puisque couvert par une OAP spécifique).**

Cartographie des haies protégées au titre de la Loi Paysage et des EBC dans le PLU



La prise en compte des arbres isolés structurants

Un inventaire a été par la Communauté de Commune en 2019 et 2020 en vue d'identifier les arbres isolés et remarquables du territoire.

L'inventaire a été réalisé dans l'espace rural et dans l'espace urbain. Il permet de recenser de manière exhaustive ces arbres remarquables sur l'ensemble du territoire, en dehors du périmètre du SPR (Ex-AVAP) ; ces derniers étant d'ores et déjà protégés par le dispositif du SPR. Il s'agit des arbres structurants à l'échelle du paysage de Saint-Lunaire. Ces arbres peuvent être exceptionnels par leurs âges, leurs dimensions, leurs formes, leurs raretés, leurs fonctionnements biologiques (leurs présences permettant la présence d'autres espèces...) ou encore leur situation qui dominera le paysage de demain.



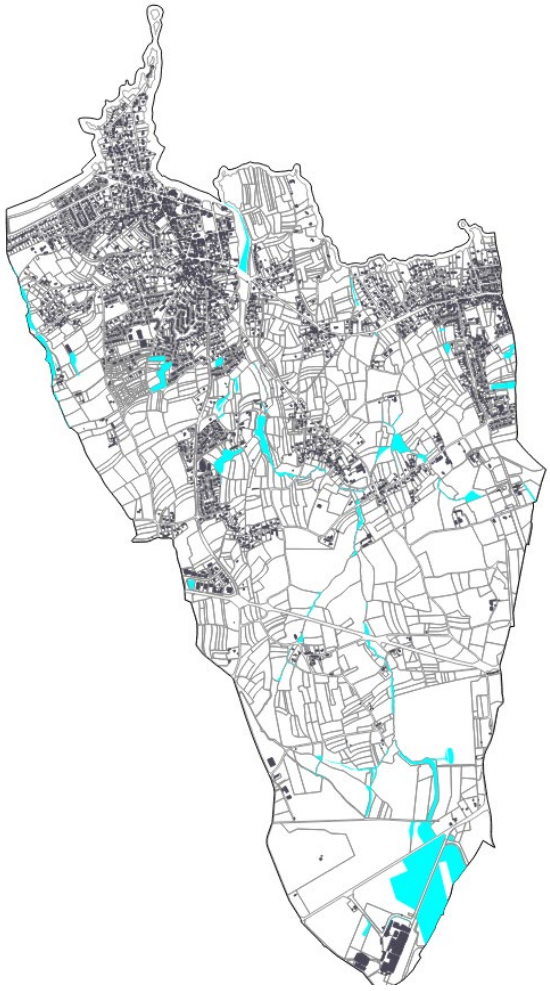
Ainsi, 55 arbres ont été recensés. Ils sont identifiés sur le plan de zonage et protéger au travers du de l'article L 151-19 du CU. Une OAP thématique vient également renforcer cette protection en établissant un périmètre de protection correspondant à l'aplomb de la couronne naturelle de l'arbre. En effet, **pour la plupart des espèces d'arbres, ce périmètre correspond également en moyenne à la surface de dispersion des racines.**

Cartographie des arbres structurants protégés via l'article L 151-19 du CU



Les zones humides, cours d'eau et plans d'eau

Un complément de l'inventaire des zones humides réalisé en 2008 a été réalisé par le bureau d'études DERVENN au cours de l'année 2017. Cet inventaire a fait l'objet d'une validation par la commune en 2017 et par la CLE du SAGE Rance Frémur le 22 mai 2019. Cet inventaire complémentaire est annexé au PLU. Il a porté uniquement sur les zones U et AU du PLU de 2011, et envisagées pour le projet de PLU.



Cartographie des Zones Humides inventoriées

Un total de 31.3 hectares de zones humides a été inventorié sur le territoire de Saint-Lunaire.

Cet inventaire a été déterminant pour la localisation et la délimitation des zones à urbaniser du projet de PLU.

La totalité des zones humides inventoriées a été reporté sur le zonage. La majorité de ces zones humides a été inclue dans une zone naturelle (29 ha environ). Certaines sont incluses dans des zones U, notamment au niveau de la zone aéronautique. Le règlement protège strictement ces zones humides, qu'elles soient en U, en A ou en N.

Lors de la constitution du PLU, les cartes de localisation de ces zones humides ont été prises en compte de façon anticipée afin de permettre un évitement total de l'impact du PLU sur ce type de milieu. En l'état des connaissances, l'objectif de l'évitement total de l'impact de l'urbanisation à court, moyen ou long terme sur les zones humides a été atteint.

L'inventaire des cours d'eau et plans d'eau figure également au plan de zone. Ils sont majoritairement zonés en A ou N. De plus, les OAP viennent également renforcée leur protection (protection des berges des cours d'eau notamment).

La trame verte et bleue

L'analyse de l'état initial de l'environnement a fait émerger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques du territoire de Saint-Lunaire. Cette analyse s'appuie également sur celle du SCoT, et la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Les composants de la TVB sont divers et riches. Elle comprend ainsi les espaces remarquables protégés au titre de l'environnement mais également les complexes cours d'eau/zones humides/plans d'eau/boisements et bocage. L'irrigation du territoire par ces coulées permet la création de corridors dans lesquels peuvent circuler les espèces.

Ces réservoirs et corridors écologiques ont été pris en compte par l'intermédiaire de différentes mesures dont l'effet cumulé permet une intégration de la trame verte et bleue dans le projet de territoire :

- La protection des zones humides classées en zone N pour la grande majorité,
- La protection des cours d'eau représentés au zonage du PLU via un classement en N et via des OAP,
- La protection de 100% des haies inventoriées par un classement en élément à préserver au titre de la loi Paysage et au travers d'OAP,
- La protection de 164 hectares de boisements par un classement en EBC ;
- Identification des espaces naturels remarquables au sens de la Lo Littoral (L121-23 du CU) sur le plan des prescriptions et informations par une trame spécifique et un classement en NPLt et NPLm (protection stricte) de ces espaces ;

Cartographie des éléments constitutifs de la TVB et leur protection/classement sur le Zonage

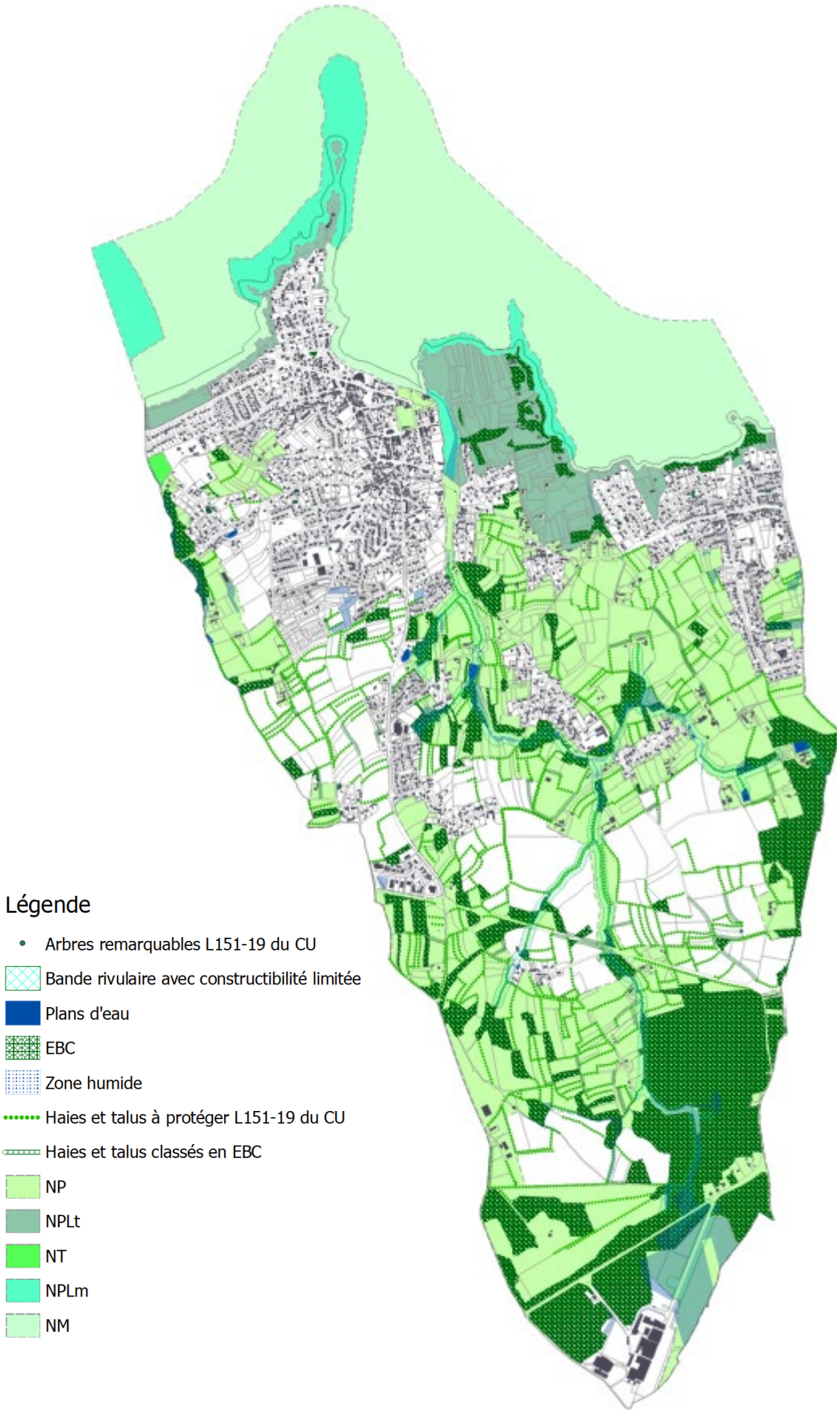
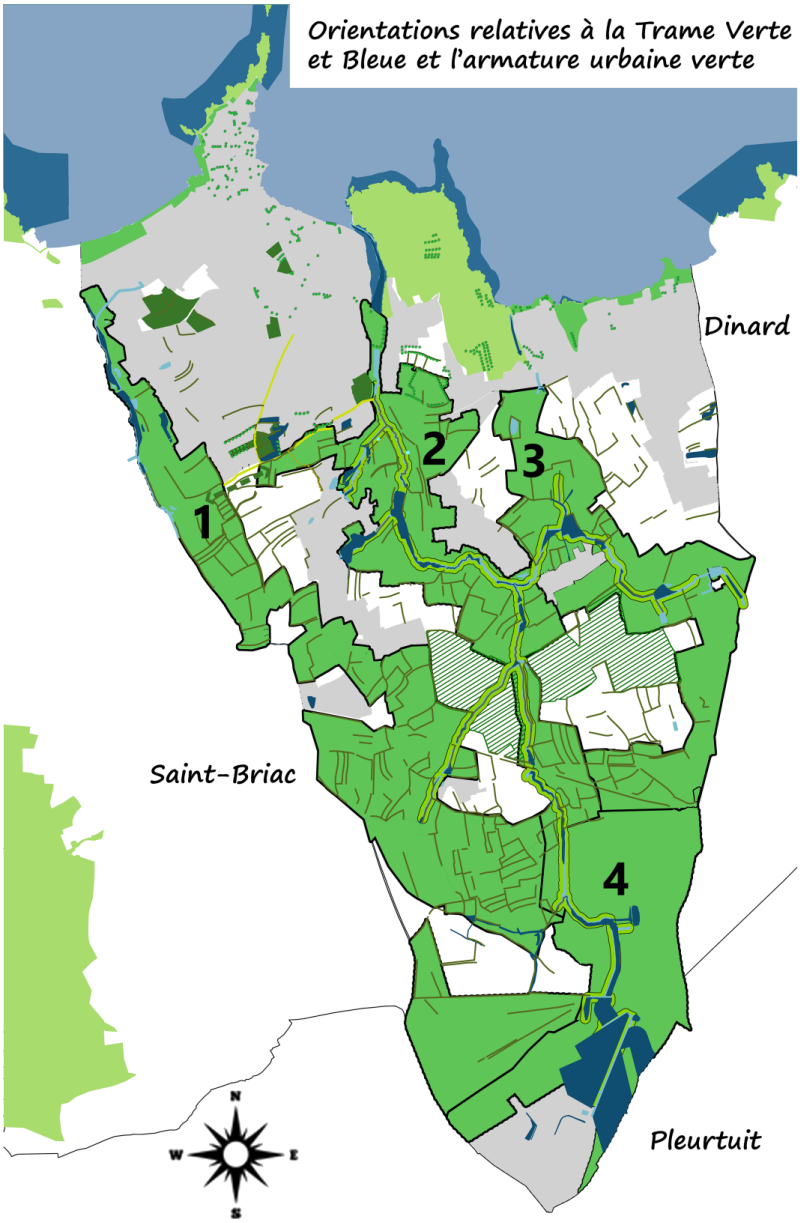


Schéma OAP thématique TVB



L'identification et la protection des bâtiments remarquables et du petit patrimoine

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Saint-Lunaire. (SPR)

Le diagnostic établi sur la base des observations de terrain et des analyses techniques ; qu'elles soient architecturales concernant le bâti, ou urbaines pour comprendre la morphologie des lieux, permet d'identifier les paysages, les édifices architecturaux et les espaces urbanistiques susceptibles d'être valorisés dans le cadre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Saint-Lunaire.

Pour faciliter l'identification des particularités patrimoniales recensées dans les différents quartiers, ou les tissus urbanisés, et favoriser ainsi la mise en valeur de leurs spécificités, cinq secteurs aux caractéristiques distinctes sont délimités. Il est proposé de les référencer par un indice propre à chacun de secteurs :

1- LE TISSU RURAL :
   Secteur comprenant :
   1- «Le Bourg».
   2- Le tissu ancien des hameaux ou lieux-dits : «Le Tertre Barrière», «Les Marais», «La Ville Es Quelmées».

2- LE TISSU BALNÉAIRE :
   Secteur comprenant :
   1- «Le Décollé».
   2- «La Fourberie».

3- LES EXTENSIONS URBAINES des XIXème, XXème, XXIème siècles :
   Secteur comprenant :
   1- «Le Centre».
   2- «Les Hayes».
   3- Le lotissement du bd de «Longchamp».

4- LES SITES ET ENTITÉS PAYSAGÈRES REMARQUABLES :
   Secteur comprenant :
   1- «La Dune de Longchamp».
   2- «Château d'eau».
   3- «Pointe du Nick».
   4- «Abords du Crévelin»

5- LE «SECTEUR MARITIME»

L'AVAP est une servitude qui s'applique au PLU. Le dossier de l'AVAP est en annexe du PLU. Le règlement de l'AVAP nécessite d'être retravaillé, complété. Une révision de l'AVAP en Site Patrimonial Remarquable devrait être menée à court terme.

Protection au titre du L151-19 du CU

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme prévoit également que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Une grande partie des espaces urbanisés de la commune sont couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) permettant une protection forte du patrimoine bâti.

Aussi, le PLU procède à une protection ciblée sur certains bâtis ou ensembles bâtis représentatifs du patrimoine local, en dehors du périmètre du SPR. Ces bâtiments sont identifiés dans le zonage du PLU. Ils peuvent être zonés en A, N ou U.

Au total, 90 constructions sont inventoriées.

Les anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les récentes évolutions législatives (loi LAAAF, Loi d'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi ALUR, Loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové, ainsi que la loi ELAN) imposent que le PLU évolue, dans sa forme et son fond, pour répondre aux enjeux d'un développement durable de la commune. Une de ces évolutions récentes concerne les possibilités de changement de destination des bâtiments dans l'espace rural (en zone A et N du PLU).

Réponse du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, publiée dans le JO Sénat du 18/06/2020 - page 2822 :

« (…) l'interdiction de changement de destination introduite par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) à l'alinéa 4 de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme (…) ne s'applique pas en revanche aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). Ces bâtiments agricoles anciens ne peuvent par conséquent être regardés comme des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles » au sens de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. L'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable. »

La mise en application de cet article et jurisprudence a nécessité la réalisation d'une étude spécifique visant à inventorier les bâtiments au caractère patrimonial de l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination pendant la durée de vie du PLU. Très peu de bâtiments sont concernés dans le PLU.

Cet inventaire concerne donc les bâtiments situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité, afin de permettre potentiellement un changement de destination non lié et nécessaire à l'activité agricole.

Au total, 7 bâtiments sont identifiés, sur 3 ensembles bâtis différents.

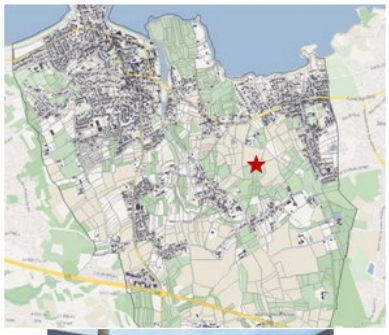
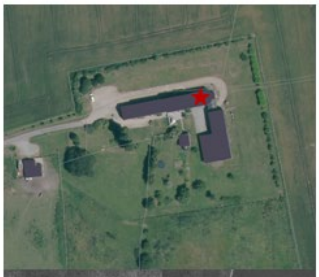
Plusieurs critères objectifs ont été posés par les élus pour réaliser cet inventaire. Ainsi, les bâtiments désignés répondent aux critères cumulés suivants :

- **Typologie bâtie :** Construction d'avant 1943 : anciens bâtiments ruraux continus ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...).
- **Caractère patrimonial** du bâtiment.
- **Emprise au sol** du bâtiment d'au moins 30m2.
- **Desserte par les réseaux :** Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès, et existence ou possibilité d'assainissement individuel.
- **Agriculture :** bâtiments dont l'usage agricole a cessé depuis longtemps (au moins 3 ans) et éloigné de plus de 100m d'une exploitation active, afin de ne pas occasionner de gêne et compromettre l'activité agricole.

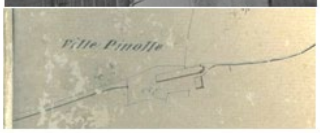
- **Environnement :**
    - Risques et nuisances : ne pas être situé dans un secteur à risque naturel (inondation ...);
    - Environnement naturel : ne pas être situé en zone humide.

Pour chaque bâti inventorié, une fiche de présentation a été réalisée. Ces fiches « d'identité » sont annexées au PLU. Ci-dessous, un exemple de fiche réalisée pour un bâtiment.

FICHE N°2 **VILLE PINOLLE – BATIMENT 2**





Environnement bâti et agricole				
Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 100m :	Oui	X	Non	
Nombre de bâtiment dans le hameau :			6	

Caractéristiques du bâtiment				
Parcelle d'assise :	AK 0139			
Emprise au sol estimée du bâtiment :	81 m2			
Le bâtiment est-il dans la continuité d'une habitation existante ?	Oui	X	Non	
Le bâtiment est-il détaché de la construction principale ?	Oui		Non	X
L'activité agricole est-elle arrêtée depuis plus de 2 ans ?	Oui	X	Non	

Chacun des bâtiments est identifiés sur le cadastre napoléonien et la photographie aérienne des années 1950. Ces extraits sont intégrés dans chacune des fiches individuelles. Aussi, ils témoignent de l'ancienneté des constructions inventoriées. La plupart d'entre eux sont également identifiés dans l'inventaire du patrimoine Bretagne.

d) Le risque de submersion marine

Le Plan de zonage identifie les « Zones potentiellement exposées au risque de submersion marine » et les Dispositions générales du Règlement stipulent que les constructions, installations et aménagements devront prendre en compte ce risque afin d'en limiter les impacts.

Le PLU a pris en compte les Zones exposées au risque de submersion marine de St-Lunaire définies en 2010. Saint Lunaire devrait être concernée par le recul du trait de côte de la loi « climat et résilience ». Cette loi a été adoptée le 22 août 2021 soit plus d'un mois après l'arrêt du PLU. Sa prise en compte sera possible dans une autre procédure. Un travail avec les communes soumises au recul du trait de côte est en cours avec les préfets de chaque département. Un premier échéancier visait la date de remise d'une délibération communale pour faire part d'un avis le 21 janvier 2022. Sur proposition du Président de l'ANEL (Association Nationale des Elus Littoraux), le gouvernement a reporté cet avis à une date ultérieure. En outre, il y a de cela 5 ans, une étude de danger demandée par les services de l'Etat, a conduit à une conclusion présentant l'absence de danger en cas de rupture de digue. Nous avons bien conscience de l'inexorable montée des eaux et d'impacts potentiels sur les secteurs de Longchamp et du Marais, et de mesures à prendre dans un futur proche, mais pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la prise en compte de l'évolution du trait de côte ne pourra être traduite qu'ultérieurement dans le PLU.

La zone NPL correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme. - Le sous-secteur NPLt correspond à la partie terrestre. A l'arrêt du PLU, la zone NPLt du PLU en vigueur située sur la rive Ouest du Goulet n'apparaît plus. Cette zone sera remise et étendue vers le Nord et vers le Sud. Elle s'étendra des parcelles du Yacht club jusqu'à la rue Victor Renaud, comme cela est suggéré par les habitants. Toujours dans l'esprit de préserver la rive Ouest du Goulet, la zone NPLT aura une largeur d'environ 6 mètres en s'appuyant sur le haut de talus que l'on peut marquer de manière générale par le centre du houppier des arbres les plus éloignés et la rive. Cette zone intègrera cependant du bâti annexe existant.

e) Les liaisons douces

Les tracés indicatifs de chemins de randonnée ou liaisons douces existants ou projetés les plus significatifs ont été identifiés au Plan de zonage et tiennent compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, et de la Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral (SPPL).

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

V. ARTICULATION DU PLU AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPERIEURS

1. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES

A. Compatibilité avec la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral dite Loi Littoral, du 5 janvier 1986

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement les articles L.121-18 à L.121-20 du code de l'urbanisme liés à la bande littorale, les articles L.121-2 et L.121-13 à L.121-15 du code de l'urbanisme liés aux espaces proches du rivage dans les Annexes du Règlement, les principales dispositions de la loi littoral : les articles L.121-1 à L.121-27 et R.121-1 à R.121-6 du code de l'urbanisme.

a) Règles particulières à certains ouvrages (L.121-4 et L.121-5)

En vertu de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme, le site de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit a été pris en compte comme faisant partie des aérodromes. Il concerne les pistes et la zone d'activités aéroportuaires. Le PLU autorise le confortement du site d'activités dans son enveloppe actuelle, en prenant en compte la présence des zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire complémentaire dans le cadre de la révision du PLU. La zone d'activités aéroportuaires dépend directement de la présence de l'aéroport, puisque les entreprises présentes s'occupent de la maintenance des avions. Le PLU ne prévoit pas le développement de cette zone. Le secteur Uap correspondant à la zone d'activés aéroportuaires, autorise les installations, constructions, et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités aéroportuaires autorisés par l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme.

b) Les nouvelles routes (L.121-6)

Aucune nouvelle route de transit n'est prévue dans le projet de PLU. De même, il n'est pas prévu de nouvelle route de desserte locale ni de leur prolongement sur le rivage.

c) L'extension de l'urbanisation (L 121-8 à L 121-12)

Article L121-8 du CU :

« 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.»

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.

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.

Au vu de ce jugement, la municipalité a suivi l'avis du juge en classant le Tertre Barrière en Village. Les limites du secteur ont été maintenues mais le Tertre Barrière dispose désormais du règlement de la zone UB.

Les extensions urbaines se concentrent autour de l'agglomération principale du bourg et de l'agglomération secondaire de la Ville Grignon/Ville Agan, pour répondre aux besoins démographiques. Elles tiennent compte de projets communaux avec la ZAC de Pont Briand (dossier de création).

Deux secteurs classés en UH/UEc apparaissant au PLU de 2011, ne font plus partie de la liste ci-dessus. C'est le cas de :

- Launay,
- La partie habitat de la Ville au Coq,

Dans le nouveau PLU, ces secteurs ont donc été classés en inconstructible (zone N). En sens inverse, le SCoT ne repère pas de nouveau village par rapport au PLU de 2011.

Le PLU a précisé les périmètres du village retenu par le SCoT. Il n'est pas prévu d'extension de ce village. Les limites du zonage du PLU de 2011 ont été légèrement réduites pour sortir de la zone constructible quelques parcelles agricoles.

Le périmètre du SDU identifié dans le SCoT « le Pont » a également été précisé. Ce périmètre s'appuie sur la trame bâtie existante, l'unité foncière, une zone tampon de 10 m autour des constructions, la trame verte et bleue et la sécurité des accès aux parcelles. Il tient également compte de la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR).

Le périmètre de ce SDU ainsi que le règlement visent à ne pas étendre le périmètre bâti existant et à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Le SDU a un règlement spécifique UH limitant les destinations des constructions à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif sous certaines conditions.

De manière générale, pour les villages et le SDU, les périmètres ont été réduits pour exclure des parcelles naturelles, non construites et des parcelles agricoles. Des espaces construits, artificialisés ont été à l'inverse intégrés dans les périmètres. Ainsi, sur ces 3 secteurs, 6.97 ha ont évolué en zone inconstructible et 0.15 ha ont évolués en zone constructible soit une réduction de 6.82 ha d'espaces constructibles.

d) Les espaces proches du rivage

Dans les Espaces Proches du Rivage, le principe est de respecter une extension limitée de l'urbanisation (L.121-13 du Code de l'urbanisme).

Les limites des EPR dans le cadre de la révision générale du PLU, s'appuyent sur les critères de :

- distance entre le rivage et le secteur concerné,
- co-visibilité entre ce secteur et la mer,
- nature de l'occupation de l'espace (caractère urbanisé ou non).

A ces critères peuvent s'ajouter la prise en compte de la topographie, et de la présence d'infrastructures majeures.

L'analyse et la justification détaillée de la délimitation des EPR est présentée dans le Tome 1 du Rapport de Présentation.



Cartographie des Espaces Proches du Rivage retranscrits à la parcelle et retenus dans le nouveau PLU

Au sein de ces EPR, on retrouve un nombre important d'espaces urbanisés, étant donné le caractère urbanisé de la côte sur la commune.

Aussi, sur le territoire de Saint-Lunaire, la cartographie à la parcelle des Espaces Proches du Rivage inclut :

- La partie nord du cœur de bourg dont le secteur du Marais ;
- La partie nord du quartier de la Fourberie ;
- La partie nord du Tertre Barrière ;
- Le camping de Longchamps ;
- Les espaces naturels remarquables de la Pointe du Nick (Natura 2000, ENS) ;
- La dune de Longchamps.

Ces secteurs constituent donc pour la plupart des espaces de centralité primaire ou secondaire (La Fourberie) regroupant un nombre important d'habitations et offrant des services de proximité.

Aucune zone d'urbanisation future n'est identifiée dans les EPR. Cependant, deux sites de projets en densification/renouvellement urbain sont inclus à l'intérieur des limites :

- Le site du CCAS : site de renouvellement urbain couvert par une OAP,
- Le site de la Résidence Sénior, dont des autorisations d'urbanisme sont en cours et font l'objet de contentieux.

Ces zones de densification sont limitées. Elles couvrent respectivement 0.4 ha et 0.63ha. L'urbanisation reste donc limitée, et se justifie notamment au regard des enjeux de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Ces projets s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD, et notamment : « Densifier le bourg et ses quartiers, valoriser les potentiels de renouvellement urbain identifiés ».

La configuration des lieux justifie également la densification de cette partie du cœur de bourg. Les sites de projet s'inscrivent dans l'environnement urbain du cœur de bourg, à proximité des commerces et services et sur les arrières d'habitations et d'un équipement public (Centre Culturel Jean Rochefort). Les secteurs s'inscrivent donc dans le tissu urbanisé (pas de coupure physique). Bien que proche de l'estuaire du Crévelin, ces projets n'auront qu'un impact limité sur les vues sur ce dernier : ils s'inscrivent sur les arrières d'un tissu bâti dense et assez haut (R+1 à R+3).

Les projets sur ces secteurs tiennent ainsi à la fois compte des enjeux d'urbanisation limitée dans les EPR, mais également des enjeux d'optimisation de l'espace en mobilisant des sites de densification/renouvellement urbain. Les projets sont à la fois denses, en cohérence avec la morphologie bâtie du quartier, et maitrisé au regard du contexte en EPR.

Dans les EPR, sont donc inclus des zones UC, UB, UT et NT, NP et NPLt.

Le Plan de zonage identifie les espaces proches du rivage, et les Dispositions générales du Règlement du PLU rappellent les articles de loi fixant les règles d'urbanisme.

Il est également fait un rappel de l'application de ces Espaces Proches du Rivage en entête des zones concernés.

Les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées pour favoriser une densification cohérente aux paysages urbains, afin de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de la commune.

En zone UC, la hauteur des constructions est limitée à R+2+C, en cohérence avec l'environnement bâti du cœur de bourg. Il n'y est pas fixé d'emprise au sol maximale. En effet, les parcelles y sont d'ores et déjà fortement urbanisées.

En revanche, pour la zone UB, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain. De plus, les hauteurs sont limitées à du R+1+C.

Pour ces zones UC et UB, il est précisé : *« Dans le cas d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront 10% au moins de la superficie de l'opération et seront traités en espaces verts communs de qualité* (à partir de moins 10 lots, ou 10 logements ou 1000m2 de surface de plancher créée pour la zone UB) *;*

A la parcelle, les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 30% de leur surface.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Il est impératif de veiller à ne pas imperméabiliser le sol, à utiliser des revêtements perméables pour les stationnements, les terrasses et les allées. Pour rappel, une OAP «Trame verte et bleue» s'applique sur la commune.

En zones N, une emprise au sol maximale et une hauteur maximale ont également été définies avec des règles spécifiques aux différents secteurs (se reporter au Règlement).

En conséquence, le PLU organise l'évolution du tissu urbain dans l'espace proche du rivage de manière cohérente et maitrisée en vue de préserver les paysages urbains, l'accessibilité au littoral et de permettre un développement équilibré en lien avec le renforcement des équipements et a volonté d'accueil de nouveaux habitants. Le zonage et les règles associés tiennent bien compte de la configuration des lieux, et de leur caractère naturel ou artificialisé.

e) La bande Littorale (L121-16 à L121-20 du CU)

Le principe définit par l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme est qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

La commune de Saint-Lunaire a la particularité, comme nombre de communes balnéaires, de s'être urbanisée 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.



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

La bande littorale figure au Plan de zonage avec la référence des articles du Code de l'urbanisme. Les annexes du Règlement du PLU rappellent les articles de loi fixant les règles d'urbanisme.

f) La détermination des capacités d'accueil (L121-21 du CU)

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme indique que :

«Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- *1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*
- *1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;*
- *2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.»

Note : le «1°» fait référence au travers l'article L.121-23, aux espaces remarquables.

Le respect de ce principe nécessite de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire de Saint-Lunaire. Ceci vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre.

La plaquette ministérielle de juillet 2006 prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

- De population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de service ;
- D'activités économiques et d'emplois ;
- D'équipements et de réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable ;
- D'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

Ainsi, pour déterminer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire de la commune, ou plus précisément leur localisation et leur dimensionnement, la première démarche a donc consisté à délimiter les espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation.

L'analyse des capacités d'accueil de Saint-Lunaire nécessité de tenir compte de son contexte particulier de Commune littoral, balnéaire et touristique.

A l'image de la majeure partie des communes littorale, Saint-Lunaire s'est développée principalement le long du rivage, avec aujourd'hui une urbanisation presque continue le long de la côte. Les capacités d'extension de la commune se concentrent ainsi uniquement vers l'arrière-pays.

Le cadre de vie exceptionnel de Saint-Lunaire entraine une pression foncière importante, avec des prix de terrains élevés. Le contexte local tend à accélérer la demande de logements sur Saint-Lunaire. En effet, le territoire de Dinard ne dispose presque plus de possibilités d'extension ; cette situation commence également à se faire ressentir sur la commune de la Richardais. Pour la commune de Saint-

Briac, la situation est aujourd'hui similaire avec un PLU qui limite fortement les capacités de constructions sur la commune.

Ces différents facteurs ont eu pour effet une accélération de la construction sur Saint-Lunaire.

La commune dispose d'un niveau d'équipement et d'animation très important au regard de la population de résidents à l'année : outre ses sites naturels et patrimoniaux, des animations sportives d'une part avec le Yacht Club, le mini-golf, le tennis, le centre nautique, l'équitation, le funboard, le complexe sportif, un spot de surf, des animations culturelles diverses ainsi que le centre culturel et la médiathèque. Cette offre va venir s'étoffer avec notamment le projet de résidence séniors, pour répondre aux besoins des plus âgés, dans un contexte de vieillissement de la population.

Saint-Lunaire dispose également de possibilités d'extension du parc d'équipements, que ce soit en confortant les équipements existants (complexe omnisport, etc.) ou en envisageant de nouveaux développement (réserve foncière, développement dans le cadre du PLU dans le cadre de la ZAC du Clos Loquen...).

L'importance du tourisme et des résidents secondaires nécessite également de prendre en compte les capacités d'accueil du bourg, pour éviter l'engorgement. L'aménagement des espaces publics du centre-bourg renforce la place du piéton dans la ville et favorise donc des modes doux moins consommateurs d'espaces. La forme du centre-ville se prête bien à une répartition des flux touristiques, compte tenu de la répartition des secteurs des commerces et restauration.

Les aménagements en cours visant à sécuriser et développer les liaisons douces entre le cœur de bourg et la Fourberie viennent encore renforcer cette dynamique, en favorisant l'accès aux plages, aux commerces/équipements de la Fourberie et à Dinard, pôle structurant à l'échelle du Pays.

En matière d'hébergement, l'enjeu principal est le maintien de la diversification des modes d'hébergement marchands afin de permettre la déconcentration de la fréquentation sur Saint-Malo qui reste la ville phare de la côte.

De plus, comme le montre les annexes sanitaires du PLU, les équipements sanitaires existants sont suffisants pour répondre au projet de développement, même si une vigilance doit être maintenue pour assurer un plus long terme. La commune faisant partie de syndicats structurés sur la gestion des eaux, la vigilance sera assurée.

1 - Délimiter les espaces remarquables, englobant l'ensemble des sites d'intérêt notamment écologique (ENS, sites Natura 2000, etc.). L'ensemble de ces espaces fait l'objet d'une protection stricte par une réglementation adaptée. La préservation des espaces naturels va bien au-delà de la stricte protection des sites naturels les plus intéressants. Les espaces naturels en arrière de ces espaces remarquables, ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique, font l'objet d'une protection réglementaire adaptée, associée à un projet de développement de la commune respectueux de ces différentes entités naturelles.

1 bis – Prise en compte des risques littoraux, et notamment ceux liés à la submersion marine : Il n'existe pas de plan de prévention des risques inondations ou submersion marine sur la commune. On note cependant un léger risque de submersion marine établis sur la base de croisement entre les niveaux marins centennaux de référence d'une part et les données topographiques disponibles d'autre part. Il concerne les bords du Crévelin de façon limitée, et le secteur de Longchamps, notamment la partie du camping. Au total, ce risque toucherait potentiellement une vingtaine de constructions existantes dont

des mobiles-homes. Une partie du quartier de Longchamps, incluant la dune du même nom et une dizaine d'habitation dans la continuité Est de la dune, est concernée par une zone de dissipation d'énergie. Le PLU tient compte de ce risque.

A titre d'information, le risque de submersion marine figure au Plan de zonage du PLU. Aussi, le Règlement Littéral stipule que : en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

De plus, le PLU prévoit de maitriser l'écoulement des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'urbanisme. De manière générale, les haies et bois sont protégés pour limiter les écoulements, notamment aux abords des ruisseaux.

2 - Préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles : l'activité agricole est présente sur une partie relativement importante du territoire (319.52ha déclarés à la PAC en 2015 sur les 1033 ha de la commune), et participe à l'identité paysagère de l'arrière-pays de Saint-Lunaire. Le littoral est le domaine des activités maritimes, dominées par l'activité touristique de plaisance. Les espaces nécessaires au maintien et au développement de ces deux activités ont été préservés, conformément à l'un des objectifs économiques du PADD. Cette préservation du potentiel agricole et maritime n'est possible que par la mise en place d'un projet de développement urbain cohérent et économe en surface. Cette cohérence est assurée par plusieurs options inscrites dans le PLU :

- la localisation des extensions urbaines dans la continuité des agglomérations identifiées, et à proximité des commerces et services du cœur de bourg ;
- Une part importante de logements en renouvellement urbain/densification ;
- La mise en place d'orientations d'aménagement précises issues d'un projet urbain cohérent à l'échelle des quartiers ; ces orientations assurent une diversité des types de logements évitant un étalement urbain injustifié.

En termes d'équilibre, les zones agricoles ne perdent pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU), ces dernières voient même leur superficie diminuer (284.24 ha au nouveau PLU contre 311.1 ha à l'ancien PLU, soit une baisse de 26.86 ha). De plus, seule une zone d'urbanisation future impacte des exploitations agricoles : il s'agit du projet de ZAC de Pont Briand.

3 - Prendre en considération la fréquentation par le public, des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Sur ce point, il s'agissait de prendre en compte et rationaliser la fréquentation du public notamment sur le rivage. Les plages de la Commune se trouvent à proximité voire au contact des zones urbaines. Aussi, leur accessibilité via des déplacements doux est d'ores et déjà bien organisée et prise en compte dans l'organisation globale du bourg. L'organisation des circulations dans le cœur de bourg, avec des sens uniques, permet d'optimiser l'usage de la voirie et l'organisation de stationnement le long des voies. Plusieurs espaces de stationnement sont présents dans le cœur de bourg, à proximité des plages, espaces naturels protégés et équipements.

Lors de la phase diagnostic, un point « sensible » d'accès aux plages de la Fourberie a cependant été soulevé. Des aménagements dont les travaux ont débuté en 2018 visent à favoriser et sécuriser l'accès

au quartier de la Fourberie pour les piétons et cyclistes, et ainsi limiter la fréquentation automobile de ces sites et à inciter à leur fréquentation piétonne. Cette réorganisation a notamment permis de déployer l'offre de stationnement vélo au plus près des plages (Cf. diagnostic territorial, RP Tome 1).

Le deuxième sujet concernant la gestion de la fréquentation touristique est celui de la préservation des habitats naturels de grande valeur écologique sur le site Natura 2000 et les Espaces Naturels Sensibles. Pour les espaces terrestres du nord de la commune, le PLU opère un classement en zone NPLt (espaces naturels protégés du littoral terrestre) sur l'intégralité du périmètre Natura 2000 et des ENS. Les conditions de fréquentation touristique de ces espaces ne relèvent pas du PLU. Concernant les espaces marins les incidences sont essentiellement liées à la fréquentation touristique. Ici encore, les conditions de fréquentation touristique de ces espaces ne relèvent pas du PLU. Cependant, ces espaces font l'objet d'un classement spécifique en NPLm (Naturel Protégés du Littoral Marin) assurant une protection stricte adaptée des milieux. Les options du projet de développement de Saint-Lunaire porté par le PLU ne présentent pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles. L'évaluation environnementale précise cette absence d'incidence dans un chapitre spécifique à ces espaces.

La détermination des espaces U et AU a découlé en partie de la prise en compte de ces espaces.

Ce potentiel de localisation et de dimensionnement a été confronté aux prospectives économiques et démographiques issues du diagnostic territorial global et des besoins à satisfaire, dans le respect des autres principes fondamentaux de l'urbanisme.

Ainsi, le nombre de constructions nouvelles en moyenne par an retenu par les élus a été fixé à 40 à 41, ce qui représente un besoin d'environ 565 logements sur les 14 prochaines années. Cet objectif conduit à retenir 9.49 hectares pour le développement de l'urbanisation future, auxquels s'ajoute le potentiel lié au processus de renouvellement urbain/densification dans le bourg et les villages. Cette superficie étant compatible avec la préservation des espaces affectés à d'autres priorités (naturelles et agricoles), il s'agissait de vérifier que ce potentiel d'urbanisation correspondait à la capacité des équipements et réseaux existants ou futurs, que la collectivité pouvait raisonnablement assumer.

Concernant la capacité d'accueil des écoles, le projet démographique permet de maintenir les effectifs nécessaires à leurs pérennités. Ce maintien a été déterminant dans la définition du projet de développement. Pour les autres équipements, la commune de Saint-Lunaire est particulièrement bien équipée, avec un parc qui répond aux besoins des habitants à l'année mais également aux résidents secondaires et aux touristes.

Des Emplacements Réservés sont également mis en place pour la création d'espaces publics : espaces de stationnement aux abords des principaux équipements et espaces verts notamment.

Concernant le volet activités, le projet ne prévoit pas d'extension pour les ZA existantes, conformément au SCoT du Pays de Saint-Malo. L'objectif du PLU étant de pérenniser l'offre existante. Concernant les commerces et services de proximité, la priorité est donnée au cœur de bourg et au quartier de la Fourberie, soit au plus proches des habitations, avec l'identification de secteurs de centralité (conformément au SCoT).

Concernant le volet déplacement, les modalités de desserte des futurs projets ont aussi été étudiées, afin de s'appuyer sur le réseau viaire et de cheminements doux. Des OAP viennent encadrer ce déploiement et maillage. Suite aux différents travaux d'aménagements projetés, le réseau routier de la commune sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement du bourg et des

agglomérations. Le projet prévoit notamment, en parallèle de l'aménagement de la ZAC de Pont Briand, l'aménagement de la voie communale n°12, qui n'a pas vocation à devenir une voie d'entrée de bourg, et un carrefour entre ce projet et la ZAC du Clos Loquen. Des Emplacements Réservés visent également à renforcer le maillage de déplacements doux, et à améliorer l'offre de stationnement.

Le projet tient également compte de l'axe stratégique de développement des transports en commun identifié dans le SCoT en cours de révision : cheminements piétons/cycles qui relient les quartiers à cet axe.

En termes de gestion des eaux usées, la commune a la particularité de ne pas disposer de station d'épuration sur son territoire. Les flux d'eaux usées sont dirigés soit vers la station d'épuration du syndicat intercommunal d'assainissement de Saint Briac-Saint Lunaire, situé sur la commune de Saint Briac, soit vers la station de Dinard gérée en régie par la commune de Dinard.

Ces deux stations disposent d'une marge conséquente pour accueillir de nouveaux débits d'eaux usées : 2900 équivalents habitants pour la station du syndicat intercommunal et 25000 équivalents habitants pour la station de Dinard.

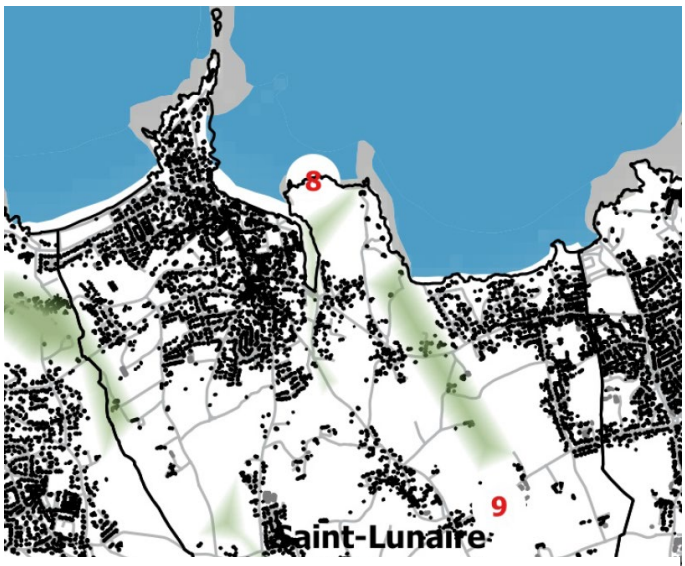
Enfin, malgré la variation de débit d'eaux usées due à la fréquentation estivale de ces villes balnéaires, les rapports du SATESE indiquent que les charges maximales reçues par la station ne dépassent pas les charges nominales et ainsi les stations ne sont pas saturées hydrauliquement et d'un point de vue organique.

g) Les coupures d'urbanisation

L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme stipule 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.»*

L'objectif des coupures d'urbanisation est d'éviter le développement de "continuums urbains" le long d'axes structurants et au contraire de privilégier l'agglomération des secteurs urbanisés.

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.

Dans le cadre du PLU, 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'entre elles.

Ces coupures d'urbanisation se traduisent par un zonage en A ou N dans le PLU.



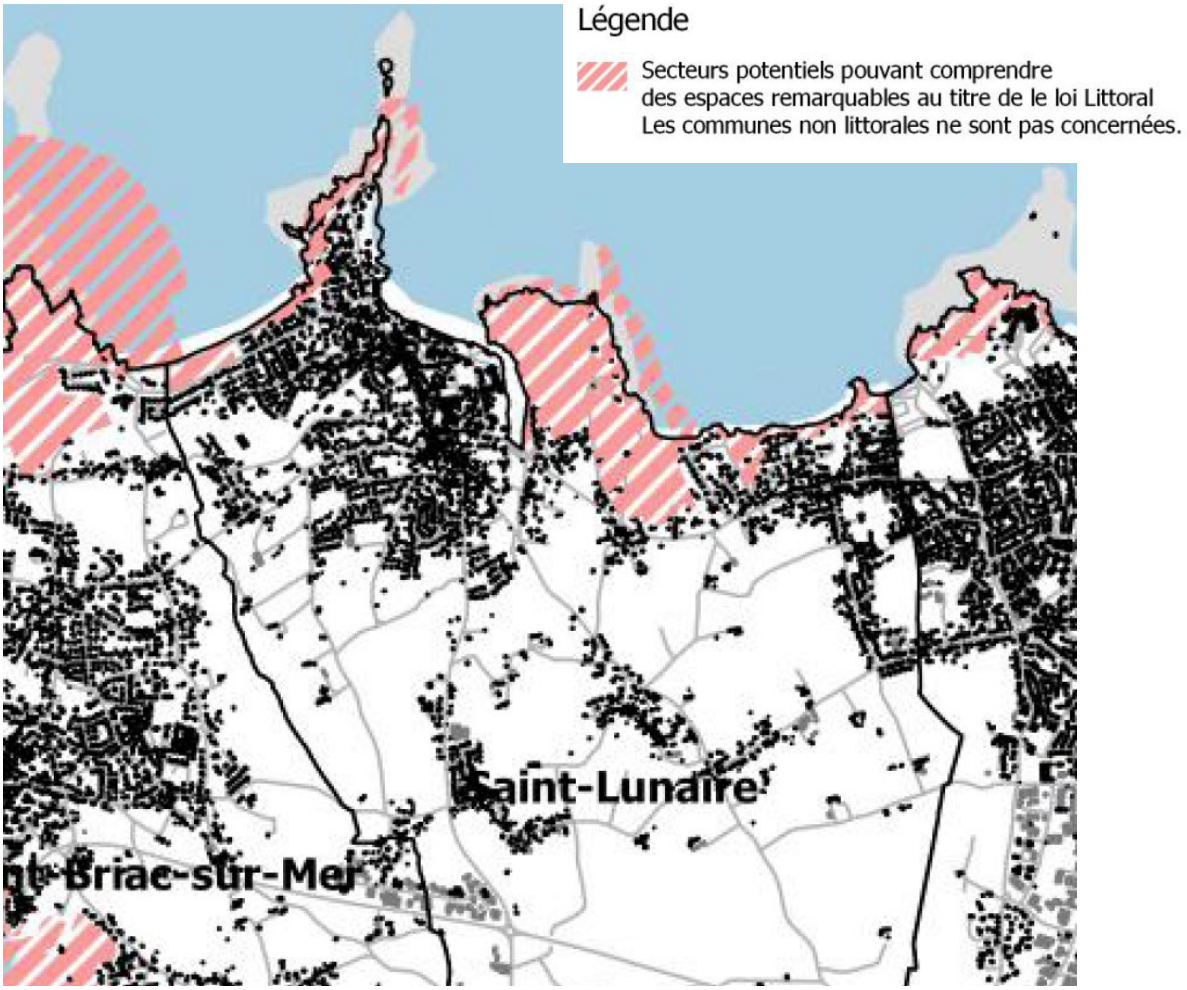
Localisation de principe des «coupures d'urbanisation » au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme

h) Protection des espaces remarquables

Les espaces remarquables (articles L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'urbanisme) regroupent *«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»* (extrait de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. L'article R.121-4 du Code de l'urbanisme précise les espaces concernés et notamment :

- les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises,
- les forêts et zones boisées proches du rivage,
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
- les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales,
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés...

Le SCoT identifie les espaces remarquables présumés dans la carte ci-dessous :



Le classement des espaces remarquables terrestres et maritimes englobe l'ensemble des espaces naturels protégés ou inventoriés figurant sur les cartes, à savoir :

- Site Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard (FR5300012).
- Espaces Naturels Sensible : la Pointe du Nick.
- Site classé : Front de Mer de Saint-Briac, dont une partie entre dans le champ de l'espace marin de Saint-Lunaire ;
- La dune de Longchamp et la côte Ouest de la Pointe du Décollé.

Le PLU définit des zones N spécifiques à ces espaces remarquables : NPLt pour les espaces remarquables du littoral en partie terrestre et NPLm pour ceux en partie maritime.

i) Le classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs

L'ensemble des espaces boisés a fait l'objet d'un inventaire, et des mesures de protection au cas par cas ont été prises, avec un classement comme espaces boisés classés. Un dossier spécifique traitant de ce thème a été rédigé pour la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ce document se trouve en annexe PLU.

La CDNPS a formulé un avis simple favorable le 19 octobre 2021 assorti de 2 prescriptions pour le bois de Ponthual et le boisement de Ville Revault. Ces prescriptions ont été prises en compte pour l'approbation. Les parcelles de la pointe du Nick sont propriétés du Conservatoire du littoral et ne nécessitent pas un classement en EBC pour une meilleure gestion.

B. La Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 Juillet 1998

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement que :

«Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement. »

C. La Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (2 Février 1995)

a) La prévention des risques naturels

Le risque de submersion marine

Bien que la commune de Saint-Lunaire ne soit pas concernée par un plan de Prévention des Risques Littoraux, la commune est tout de même exposée aux risques liés à la submersion marine. En effet, des zones de la commune situées sous les niveaux marins centennaux ont été délimitées, sur la base d'une étude nationale nommée ≪ Vulnérabilité du territoire national aux risques littoraux ≫ - 2009, MEEDDM.

A titre d'information, le risque de submersion marine figure au Plan de zonage du PLU. Aussi, le Règlement Littéral stipule que : en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Le PLU a pris en compte les Zones exposées au risque de submersion marine de St-Lunaire définies en 2010. Saint Lunaire devrait être concernée par le recul du trait de côte de la loi « climat et résilience ». Cette loi a été adoptée le 22 août 2021 soit plus d'un mois après l'arrêt du PLU. Sa prise en compte sera possible dans une autre procédure. Un travail avec les communes soumises au recul du trait de côte est en cours avec les préfets de chaque département. Un premier échéancier visait la date de remise d'une délibération communale pour faire part d'un avis le 21 janvier 2022. Sur proposition du Président de l'ANEL (Association Nationale des Elus Littoraux), le gouvernement a reporté cet avis à une date ultérieure. En outre, il y a de cela 5 ans, une étude de danger demandée par les services de l'Etat, a conduit à une conclusion présentant l'absence de danger en cas de rupture de digue. Nous avons bien conscience de l'inexorable montée des eaux et d'impacts potentiels sur les secteurs de Longchamp et du Marais, et de mesures à prendre dans un futur proche, mais pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la prise en compte de l'évolution du trait de côte ne pourra être traduite qu'ultérieurement dans le PLU.

Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes

(articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010- 1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'arrêté du 22 octobre 2010).

Le territoire national est ainsi divisé en :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le territoire communal de Saint-Lunaire est soumis à un **risque sismique faible** (niveau 2).

Le risque de remontée de nappe dans le socle

Globalement, la commune de Saint-Lunaire n'est pas soumis au risque d'inondation par remontée de nappe dans le socle, puisque la majorité du territoire est concernée par une sensibilité très faible à faible.

Néanmoins, certains secteurs de la commune sont concernés par un risque plus avéré, par une sensibilité moyenne à l'existence d'une nappe sub-affleurante. A cet égard, on notera principalement le lieu-dit de la Ville d'Agan, qui constitue le secteur le plus largement concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe. Ce secteur est d'ailleurs habité (présence d'hameaux).

Risque des sites/sols pollués

La base de données BASOL identifie les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) nécessitant l'intervention des pouvoirs publics. Cette base ne relève aucun site pollué sur Saint-Lunaire.

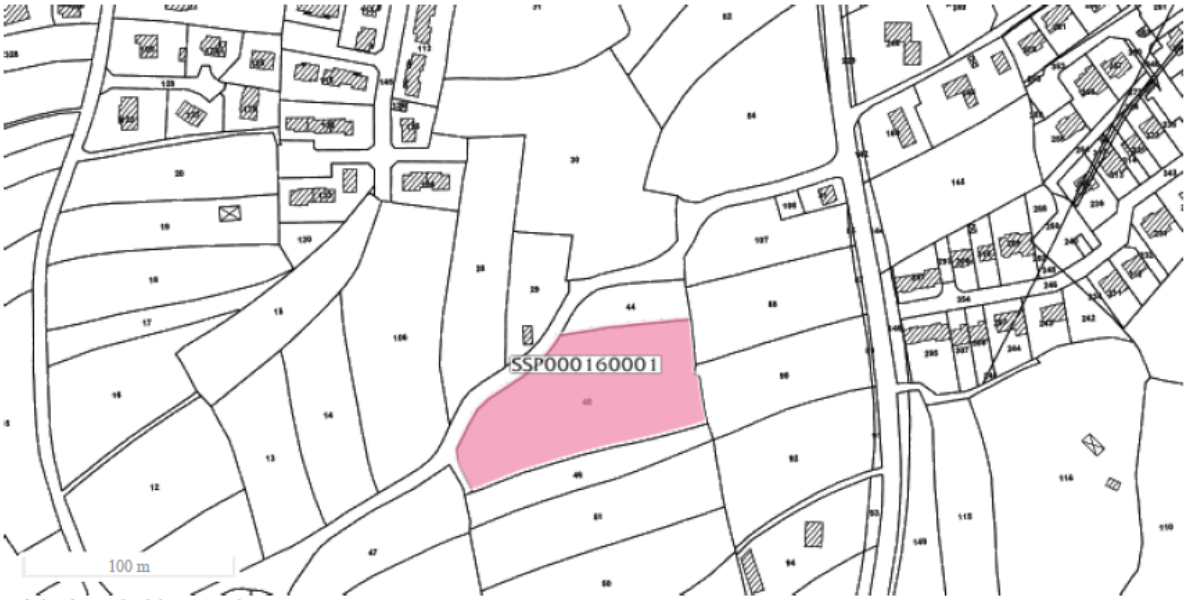
La base de données BASIAS recense les sites susceptibles d'être pollués. 11 sites sont identifiés sur Saint-Lunaire :

Identifiant	Commune principale	Raison sociale	Etat occupation
BRE3500716	SAINT-LUNAIRE	LANKNEUSS, station-service	Activité terminée
BRE3500843	SAINT-LUNAIRE	CHARPENTIER/ MEYNARD, station-service	Activité terminée
BRE3500967	SAINT-LUNAIRE	LARECULEUR Georges, dépôt de fuel	Activité terminée
BRE3501042	SAINT-LUNAIRE	SIMON Auguste, garage forge	Activité terminée
BRE3501134	SAINT-LUNAIRE	ROTH MEYER Georges, fabrication et peinture d'objets plastiques et peinture	Activité terminée
BRE3501839	SAINT-LUNAIRE	BP PETROLES STE, DEPOT DE CARBURANT	En activité
BRE3502015	SAINT-LUNAIRE	BALDESCHI Frères Ets, dépôt de carburant	Activité terminée
BRE3503650	SAINT-LUNAIRE	EMERAUDE MAIRIE, chantier naval et macanique	En activité
BRE3503650	SAINT-LUNAIRE	EMERAUDE MAIRIE, chantier naval et macanique	En activité
BRE3504038	SAINT-LUNAIRE	LABORATOIRES ET ATELIERS DE BRETAGNE STE / SASMAT ROUSSEAU AVIATION, garage, travail des métaux et alliages, atelier d'application de peintures	En activité
BRE3504740	SAINT-LUNAIRE	SAINT-LUNAIRE commune de, DECHARGE BRUTE	Activité terminée

De plus, un terrain est identifié dans le Système d'Information sur les Sols (SIS). Il s'agit de « terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. » (Source géorisque.gouv.fr).

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
Ancienne décharge du Poussier	35800 SAINT LUNAIRE	CHEMIN DE FORTUNE

Identifiant : SSP000160001



Périmètre de l'instruction
Parcelles cadastrales - IGN

Une fiche détaillée du site incluant une cartographie est annexée au présent PLU. Ce secteur est zoné en A dans le présent PLU et les dispositions générales du règlement écrit disposent que : « Pour les terrains identifiés dans le Système d'Information sur les Sols, présentés en annexe du présent PLU, le vendeur ou le bailleur est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur de la localisation (article. L. 125-7 code de l'environnement).

Dans le cadre des demandes de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire doit fournir une attestation établie par un bureau d'études certifie précisant que le projet a fait l'objet d'une étude de sols et que l'usage prévu est compatible avec le secteur. »

b) La connaissance, la protection et la gestion des espaces naturels

Protection et gestion des espaces naturels

Le PLU intègre la protection des espaces naturels au travers des mesures suivantes :

- Classement en zone naturelle des éléments protégés ou inventoriés, des cours d'eau et de leurs abords, des plans d'eau et des espaces boisés les plus significatifs. Dans de rares cas, la zone agricole couvre ces espaces, comme par exemple autour de plans d'eau isolés.
- Identification des espaces remarquables terrestres et maritimes au titre de la loi littoral.

- Inventaire des bois, haies et arbres structurants isolés présents sur le territoire de la Commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L.151-19).
- Définition d'une Trame Verte et Bleue à partir de celle figurant dans le SCoT et des analyses réalisées dans le cadre de la révision du PLU ; la Trame Verte et Bleue est identifiée dans le PADD, fait l'objet de protections/orientations spécifiques dans les OAP et d'un zonage adapté à sa protection.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentielles de submersion marine.
- Inventaire des cours d'eau et protection en zone N.

Recul par rapport aux voies à grande circulation et aux autoroutes

Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent le long de la RD168 et des bretelles d'échangeur. Les portions des voies concernées situées en agglomération, c'est-à-dire à l'intérieur des espaces urbanisés, ne sont pas soumises au recul de constructibilité de 100 mètres. Ces marges de recul sont indiquées sur les plans de zonage.

D. La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage élaboré avec l'ensemble des partenaires (élus, associations, services de l'Etat), a été approuvé par le Préfet de l'Ille et Vilaine en novembre 2003.

Au travers des objectif 15 et 16 du DOO, le SCoT du Pays de Saint-Malo stipule que :

« Objectif 15 : les polarités disposent des espaces nécessaires à la mise en place d'un nombre adapté de places sur une ou plusieurs aires d'accueil des gens du voyage.

Objectif 16 : les collectivités de Saint-Malo agglomération et celles de la Côte d'Emeraude prévoient, pour chacune d'entre elles, les mesures nécessaires aux besoins identifiés d'aires de grands passages :

- *1 aire de 50 places,*
- *et 1 aire de 200 places. »*

La commune ne dispose d'aucune aire d'accueil des gens du voyage. L'aire la plus proche est située sur la commune de Pleurtuit. Le PLU ne prévoit pas la création d'un projet de ce type.

E. La Loi d'Orientation Agricole et la Loi d'orientation Forestière

L'objectif est d'assurer la durabilité de l'activité agricole et forestière, dans des territoires préservés. La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision dont le projet est arrêté à partir du 28 janvier 2011. La Commune de Saint-Lunaire s'inscrit dans une démarche visant à maîtriser son développement de manière rationnelle et cohérente. La densité affichée montre cette volonté. La recherche de secteurs de renouvellement urbain, et de poches de densification urbaine va également dans ce sens. L'évolution du zonage entre le PLU de 2011 et le présent PLU montre que les zones agricoles et naturelles permettant le développement de l'activité agricole augmentent, avec la diminution des zones AU. Le présent PLU s'est également fixé des objectifs chiffrés visant à limiter la consommation des espaces agro-naturels.

Ainsi, la politique urbaine mise en œuvre au travers du PLU visant à favoriser le renouvellement urbain et le confortement des quartiers a permis de maîtriser le développement urbain, en ne classant en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre à la fois aux orientations du SCoT et aux ambitions d'accueil de la Commune. De plus, la définition de densité minimale à respecter sur les secteurs d'extension et l'augmentation des possibilités constructibles sur les zones urbaines ralentira le rythme des extensions urbaines. La définition du Règlement a tenu compte de la «Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine» dont les objectifs sont de préserver les espaces et activités agricoles en maîtrisant l'étalement urbain grâce à des zones d'habitat et d'activités plus compactes et mieux prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du département.

F. La Loi Paysage n°93-24 du 8 janvier 1993

Le PLU intègre des analyses paysagères de la commune, permettant d'identifier :

- Le contexte paysager, et les unités paysagères (paysage balnéaire, paysage de l'arrière-pays, les espaces naturels de la côte, etc.) ;
- La perception du paysage communal ;
- Les entrées de bourg ;
- L'évolution des campagnes ;
- …

Le PADD, les OAP et le Plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- La protection des espaces et paysages naturels par un classement en zone N ou A ;
- Le repérage des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (bois, haies, alignement d'arbres...) sur l'ensemble du territoire communal, avec des protections adaptées (L 151-19 du CU ou EBC)
- Des orientations spécifiques à l'environnement et au paysage thématiques et par secteur de projet.

Le Plan de zonage repère des édifices et des secteurs à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), avec des règles spécifiques figurant dans les Dispositions générales du Règlement visant à préserver la qualité patrimoniale des bâtiments inventoriés.

Ces protections sont de nature à garantir le respect des dispositions de la présente loi.

G. La Prise en compte de la protection et de la mise en valeur du paysage des entrées de ville (Loi Barnier)

Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme posent un principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et dans une bande de 75mètres pour les autres routes classées à grande circulation. Les bretelles d'échangeur sont également concernées.

La RD 168 est concernée. Les marges de recul figurent au plan de zonage.

H. La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 Décembre 1996

Le PADD se donne pour objectif de favoriser l'utilisation de mobilités douces et déployer un réseau de mobilités douces fonctionnel et de loisir, et ainsi limiter l'usage de la voiture. Ces objectifs se concrétisent règlementairement au travers d'Emplacements Réservés, d'orientations dans les OAP de d'indications sur le zonage de type « Chemins piétons/cycles à renforcer ou à créer ».

La réflexion a également porté sur l'organisation concentrique du développement urbain, et de maintenir une proximité entre les quartiers d'habitat, les équipements et commerces, pour favoriser l'usage de liaisons douces et limiter des déplacements domicile/travail. Le Règlement prévoit également des places de stationnement obligatoires pour les deux-roues dans certaines conditions, ceci afin d'inciter un autre usage que celui de la voiture.

I. La Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)

Les études liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme prennent en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais en reportant sur le Plan de zonage l'inventaire des zones humides. L'article 3 du SAGE est repris dans les Dispositions générales du Règlement.

Cet inventaire des cours d'eau et des zones humides reporté graphiquement sur le Plan de zonage permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. De plus, les OAP viennent également renforcer cette protection, avec des orientations spécifiques pour les abords des fossés et cours d'eau.

L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

Dans le cadre des dispositions de la loi sur l'eau, une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été menée (cf. Annexes sanitaires). Cette loi impose la délimitation précise des zones que la collectivité envisage de desservir à terme par l'assainissement collectif. Cette étude de zonage a été prise en compte dans l'élaboration du PLU notamment pour déterminer les zones d'urbanisation futures. De plus, la municipalité a exprimé à travers le PADD une volonté de préserver les secteurs naturels et construire aux abords des espaces agglomérés. Ce principe facilitera le développement de l'assainissement collectif et contribuera à une meilleure gestion des eaux de pluie. Le PLU répond aux objectifs du SDAGE par les mesures détaillées dans le chapitre dédié.

J. La Loi de Mobilisation pour le logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite « Loi Boutin »

Les deux principes de la loi Boutin (mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) ont été intégrés dans toute la démarche du projet de PLU, en développant une politique volontariste pour l'accueil de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale.

Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers les OAP et le volet règlementaire.

Les OAP et le Règlement rappellent qu'un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA. Le Plan de zonage définit les secteurs de mixité sociale dans lesquels s'applique cette règle.

La règle de mixité sociale s'applique aux zones UC, UB et AU.

K. La Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 Décembre 1992

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure dans les Annexes du PLU. Deux voies sont identifiées par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 : la RD168, la RD 603 et la RD786.

La commune est également concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit (voir les Annexes du PLU). Le présent PLU tient compte dans ses projets d'extension urbaine du niveau sonore, notamment lié au PEB. Aucun secteur d'extension future n'est concerné par ce risque. Une partie du quartier de la Fourberie et du village de la Ville ès Quelmés ainsi que le hameau de Le Pont sont cependant concernés par le niveau le plus faible du PEB.

L. La Loi de Protection des sites archéologiques

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la Commune, dont la liste et la carte de localisation figurent dans la partie diagnostic du présent Rapport de présentation et dans les Annexes du PLU et au plan de zonage. Seule une zone est en U dans le PLU.

M. La Loi ALUR du 24 mars 2014

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi ALUR vise à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive de l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles. Après une analyse de la consommation des terres agro-naturelles, le PLU s'est fixé des limites à cette consommation pour l'habitat et les équipements, et pour l'activité. Prise globalement, les zones agricoles et naturelles ont augmenté de 26.86 hectares, tout en répondant au besoin de développement pour une période de 14 ans.

La constructibilité en zones A et N est limité.

Une étude a permis d'identifier le potentiel de densification. En complément des secteurs de renouvellement urbain identifiés, les OAP ont défini des règles pour favoriser et encadrer certains secteurs de densification urbaine.

La loi ALUR prête également une attention à la mutualisation des aires de stationnement. Après avoir mené un inventaire des capacités de stationnement, plusieurs projets pourront développer cette mutualisation, et notamment:

- La ZAC de Pont Briand ;
- aux abords des plages de la Fourberie
- au niveau du pôle d'équipements de la salle omnisport, en lien avec les différents équipements et les quartiers d'habitation limitrophes,

La réalisation d'un nombre de places minimum obligatoire pour vélo a été imposée, notamment pour l'habitat et pour les bureaux.

La loi ALUR rappelle le rôle du SCoT en tant que document intégrateur. Nous verrons dans le chapitre suivant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

N. Compatibilité avec les lois et principes généraux du code de l'urbanisme

a) Le Code de l'urbanisme

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme stipule que :

« 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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. »

b) Compatibilité du PLU

Le principe d'équilibre

Le PADD de Saint-Lunaire met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (comblement des dents creuses et apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg découlant du renouvellement urbain et de son extension). Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte

et les espaces agricoles sont préservés, puisque seules 3 zones d'extension urbaine sont identifiées à vocation d'habitat, et aucune zone à vocation d'activités ou d'équipements.

Les entrées de ville

Le PLU vise à préserver et valoriser les entrées de bourg en mobilisant notamment l'outil des OAP. Ainsi le caractère naturel de l'entrée de bourg Ouest, particulièrement sensible et identitaire avec la dune de Longchamp, est préservé. Des orientations relatives à l'aménagement de liaisons douces viennent également conforter la qualité et la sécurité des entrées de ville.

La diversité des fonctions et la mixité sociale

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces, mais aussi des zones à vocation d'équipements, des zones spécifiques vouées à l'activité artisanale, industrielle ou encore agricole et forestière.

Le PLU permet de prolonger une politique volontariste pour l'accueil de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale. Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers les OAP et le volet règlementaire.

Les OAP et le Règlement rappellent qu'un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA. Le Plan de zonage définit les secteurs de mixité sociale dans lesquels s'applique cette règle. La mixité sociale s'applique dans les zones UC, UB et AU.

De plus, le recours aux énergies renouvelables est favorisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de dispositifs. Les règles inscrites permettent la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

Le projet de PLU, en centralisant le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

Le PLU intègre les problématiques liées aux déplacements. Le projet permet le développement des cheminements doux et limite les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein des agglomérations. Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux. Les liens avec la campagne sont également pris en compte avec notamment des emplacements réservés et OAP.

Le respect de l'environnement

Afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, la localisation des zones d'extension urbaine a été définie en tenant compte de la desserte des futures constructions et de la problématique des nuisances sonores.

Le PLU intègre la protection des espaces naturels au travers des mesures suivantes :

- Classement en zone naturelle des éléments protégés ou inventoriés, des cours d'eau et de leurs abords, des plans d'eau et des espaces boisés les plus significatifs. Dans de rares cas, la zone agricole couvre ces espaces, comme par exemple autour de plans d'eau isolés.

- Identification des espaces remarquables terrestres et maritimes au titre de la loi littoral.
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la Commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L.151-19).
- Définition d'une Trame Verte et Bleue à partir de celle figurant dans le SCoT et des analyses réalisées dans le cadre de la révision du PLU ; la Trame Verte et Bleue est identifiée dans le PADD, fait l'objet de protections/orientations spécifiques dans les OAP et d'un zonage adapté à sa protection.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentielles de submersion marine.
- Inventaire des cours d'eau et protection en zone N.

La place de la nature en ville est également un point important du projet de PLU, qui se concrétise au travers d'OAP spécifiques.

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels et des haies. Cette protection et cette mise en valeur permettront également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Pour y parvenir, il s'appuie sur une politique de limitation de l'étalement urbain et de protection des ressources agricoles. Le PLU met en place une protection des boisements par le biais d'un classement en EBC. Ainsi, 164 ha de boisements sont classés en EBC.

Concernant la lutte contre le changement climatique, le projet agit principalement sur les domaines suivants :

- Habitat : préconisation du recours aux énergies renouvelables, possible densification des espaces bâtis.
- Déplacements : définition d'un maillage de cheminement doux permettant d'inciter à de nouveaux types de déplacements pour les déplacements courts, projet d'aire de covoiturage.

2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Définition de la compatibilité et de la prise en compte

a) Compatibilité

La notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité.

Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est **pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux** de ce document **et** qu'il **contribue, même partiellement, à leur réalisation** »[1].

[1] Brigitte Phémolant, Déclaration d'utilité publique, projets d'intérêt général et documents d'urbanisme, AJDA 2002, p.1101.

En effet, le Conseil d'État (CE), sans donner de définition précise de la notion de compatibilité, juge de manière constante qu'un schéma directeur ne peut avoir pour effet d'imposer une stricte conformité des documents d'urbanisme qui lui sont inférieurs et, par conséquent, admet que le rapport de compatibilité puisse comporter « *quelques nuances et différences* »[2] .

Selon les articles L.131-4 du Code de l'urbanisme (version issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), le PLU doit ainsi être compatible avec :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** ;
- Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** ;
- Le **Plan de Déplacement Urbain (PDU)** ;
- Le **Schéma de Mise en Valeur de la Mer** ;
- Les dispositions particulières aux **zones de bruit des aérodromes**.

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme (version issue de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015), en l'absence de SCoT applicable sur le territoire, le PLU doit être compatible avec les documents, plans ou programmes cités aux 1° à 10° de l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme : Chartes de Parcs Naturels Nationaux et/ou Régionaux (PNN/R), dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes, règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), etc.

b) Prise en compte

La jurisprudence définit la notion de prise en compte comme un principe de « ***non remise en cause*** ». Cette notion ne concerne pas le PLU mais les documents supérieurs ; c'est la relation qui existe entre le SCoT et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) par exemple.

La prise en compte impose de « ***ne pas s'écarter des orientations fondamentales*** *sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie* » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

La notion de « prise en compte » renvoie au **niveau le moins contraignant d'opposabilité** et signifie que les documents de rang inférieur ne doivent pas remettre en cause les orientations définies par la norme supérieure.

Ainsi, selon l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme (version issue de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016), le PLU doit prendre en compte :

- Les **Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET)** ;
- Le **schéma départemental d'accès à la ressource forestière**.

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme (version issue de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015), en l'absence de SCoT applicable sur le territoire, le PLU doit prendre en compte les documents, plans ou programmes cités à l'article L.131-2 du Code de l'urbanisme : Schéma Régional

[2] Laurent Touvet, note sous CE, 10 juin 1998, SA Leroy MERLIN.

d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), etc.

B. Documents, plans et programmes concernant Saint-Lunaire

Documents de planification et de gestion couvrant le territoire	
SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)	SRADDET Bretagne Adopté le 18 décembre 2020
SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)	SCoT du Pays de Saint-Malo Approuvé en 2007 1ère révision approuvée le 8 décembre 2018 1ère modification simplifiée approuvée le 6 mars 2020
PLH (Plan Local de l'Habitat)	PLH Communauté des communes Côte d'Émeraude 2014-2020
PDU (Plan de déplacement urbain)	Non concerné
SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer)	Non concerné
Zones de bruit des aérodromes	Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo Arrêté inter-préfectoral du 22/10/2010
SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	SRCE de la région Bretagne Adopté le 2 novembre 2015
PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)	PCAET Communauté des communes Côte d'Émeraude En cours d'élaboration depuis le 05 juillet 2018
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	Non concerné (absence de schéma)
SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)	SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 Révision approuvée le 18 novembre 2015
SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)	SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais 2013 1ère révision approuvée le 09/12/2013

Un SCoT s'applique sur le territoire communal de Saint-Lunaire. Ainsi, il faut s'assurer de l'articulation du PLU révisé.

a) PCAET Communauté des communes Côte d'Émeraude

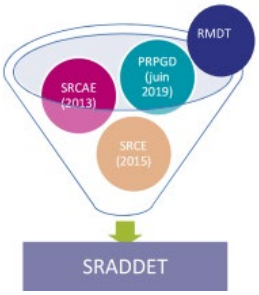
Le **PCAET Communauté des communes Côte d'Émeraude n'existant pas** encore en début 2021, aucune analyse de prise en compte ne sera faite. Ce document est en cours d'élaboration depuis la délibération n°2018-100 du 05 juillet 2018.

Toutefois les éléments liés à l'air, l'énergie et le climat ont été étudiés dans le cadre de l'état initial sur l'environnement (tome 2 du rapport de présentation du PLU de Saint-Lunaire).

b) SRADDET Bretagne

Objectifs du SRADDET

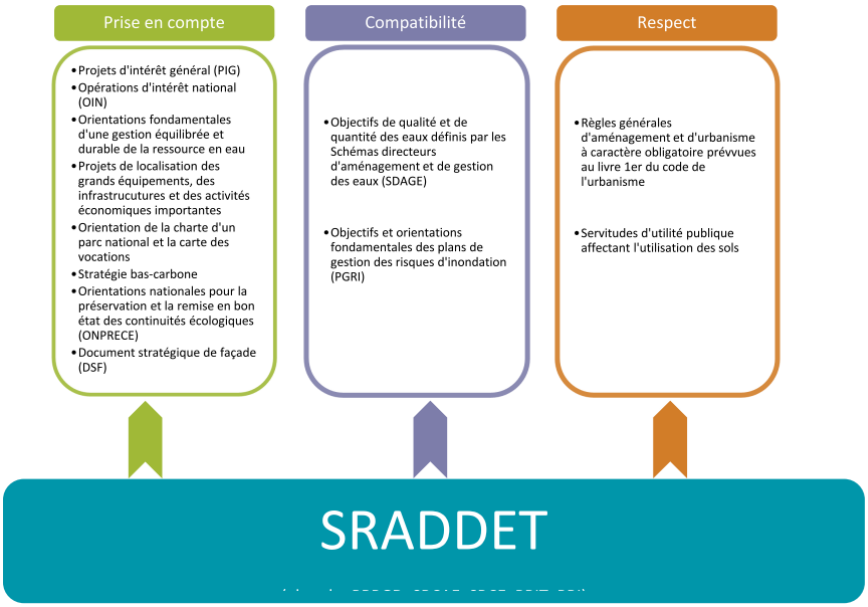
Prévu par la loi NOTRe de 2015, **le SRADDET** fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.



Il se substitue aux schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Energie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. **Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial**.



La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

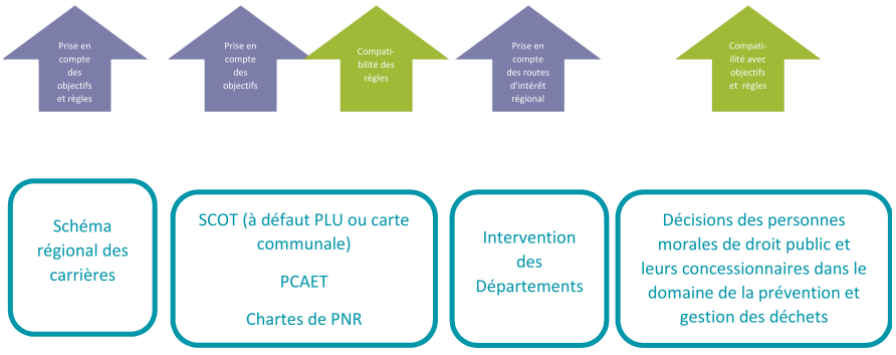


Figure 1 : Schéma de l'opposabilité du SRADDET Bretagne – extrait du SRADDET Bretagne, 2020

Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le **pouvoir réglementaire** qu'il leur attribue reste

toutefois **limité**. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront maîtres des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple la zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires.

SRADDET Bretagne

Le **SRADDET Bretagne** a été voté le 28 novembre 2019 par la Région. Ce document de planification a été soumis à consultation et enquête publique avant d'être définitivement adopté fin 2020.

Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les **38 objectifs** de la Breizh COP), le SRADDET pose **26 règles**.

Les **six grandes priorités transversales** que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements pour :

- Des stratégies numériques responsables ;
- Réussir le bien-manger pour tous ;
- Une nouvelle stratégie énergétique et climatique ;
- La préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources ;
- La cohésion des territoires.

Des feuilles de route pour chacun de ces engagements se déclineront en plans d'actions pour servir de document de référence dans la mise en œuvre globale des politiques publiques régionales. Elles seront un outil de priorisation et représenteront l'essentiel des mesures d'accompagnement aux règles générales adoptées et rendues opposables dans le SRADDET.

C. Compatibilité du projet avec le SCOT

a) Concernant le développement démographique et territorial

Développement démographique :

La commune de Saint-Lunaire est identifiée commune une communale périurbaine dans le PLU, conformément au SCoT.

Ainsi, le DOO du SCoT prévoit des objectifs en termes de croissance de population répartie suivant les 4 Communautés de Communes :

	Taille projetée des ménages à l'horizon 2030	Taux moyen de croissance sur 14 ans	Production sur 14 ans
C.C. Bretagne Romantique	2,33	1,40	3 940 logements
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	2,18	1,37	2 760 logements
C.C. Côte d'Emeraude	1,92	0,94	2 960 logements
Saint-Malo Agglomération	1,97	0,95	8 520 logements
	2,05	**1,10**	**18 180 logements**

Tableau 1 : Hypothèses relatives à la croissance anticipée du parc de résidences principales

La commune de Saint-Lunaire appartient à la Communauté de Communes Côte d'Emeraude. Ainsi, à l'échelle des 9 communes, un cadre est fixé.

- Le PLU de Saint-Lunaire définit une taille projetée des ménages à l'horizon 2032 de **1,98** en moyenne tandis que le SCoT lui précise 1,92 à l'échelle de la Communauté de Communes.
- Le taux moyen de croissance sur 14 ans est de 0,94 à l'échelle de 9 communes et le PLU de Saint-Lunaire fixe à horizon 2032, un taux de croissance annuel moyen de **+0,9%** pour sa commune.
  ⇨ *Ces deux paramètres sont donc compatibles avec le SCoT.*

Le développement territorial :

La densité moyenne, correspondant à la somme des logements projetés sur la somme des surfaces de projet, est de plus de 26 lgts/ha (hors projet de Résidence Sénior), conformément à l'objectif 4 du DOO du SCoT. Cette densité est assurée par des OAP qui couvre l'ensemble des zones de projet à vocation d'habitat du PLU, avec notamment des densités minimales en zones U de 15 lgts/ha pour tous projets développés sur un terrain de plus de 1500m2 de surface ;

Les OAP stipulent également que **les chiffres** obtenus suite à l'application des calculs fixés ci-dessus **seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

La prospective démographique et des besoins en logements se basent sur une durée de 14 ans, de 2018 à 2032, afin de faciliter la prise en compte des objectifs du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Le PLU intègre dans ses perspectives de développement une production de 565 logements sur 14 ans (période 2018-2032), en cohérence avec sa propre capacité d'accueil, et en tenant compte du contexte local qui connait une raréfaction du foncier sur les communes littorales limitrophes (Dinard, Saint-Briac), avec notamment un report de la demande sur Saint-Lunaire.

Le PLU prévoit la réalisation de **276 résidences principales** sur cette période.

La programmation de logements intègre une part de **résidences secondaires**. La prise en compte des résidences secondaires dans les calculs prospectifs et les besoins en logements est un enjeu fondamental pour une commune touristique comme Saint-Lunaire. En effet, en 2017, la part des Résidences secondaire dans le parc total s'élève à 59.58%. Ce parc augmente chaque année, du fait d'un double phénomène : Création de logements qui sont utilisés comme des résidences secondaires et la « fuite » des résidences principales vers les résidences secondaires. Les capacités d'actions communales sont relativement réduites pour lutter contre ce phénomène. De plus, cette dynamique risque de se renforcer avec de l'attractivité renforcée du Pays de Saint-Malo avec la Ligne à Grande Vitesse qui va « rapprocher » Saint-Malo et Paris de 37 minutes (entrainant un phénomène de « lissage » du tourisme et de la venue des résidents secondaires sur l'année, en dehors de la période estivale). Aussi, les hypothèses démographiques et de besoins en logements tiennent compte de cette caractéristique, en prévoyant **l'augmentation des résidences secondaires de 18 logements par an**. Cette estimation s'appuie sur les observations de ces dernières années. En effet, entre 1999 et 2017,

18.61 Résidences Secondaires ont été « produite » par an en moyenne. Entre 2007 et 2017, cette « production » atteint 30.50 lgts/an. Les élus retiennent donc une estimation limitée, équivalente à celle entre 1999 et 2017. Cette estimation apparait à la fois raisonnable et réaliste au regard des phénomènes décrits plus haut. Elle témoigne de la volonté communale de limiter la part des résidences secondaires dans le parc de logements (lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels, préserver le caractère de vie à vivre à l'année de la commune, mixité sociale (locatif, accession aidé, BRS...), etc.) tout en prenant en compte une réalité contextuelle. Aussi, la part de résidences secondaires passera de 59.58% en 2018 à 57.18% en 2032 soit 1722 RS en 2018 et 1974 en 2032.

L'augmentation du **parc vacant** est prise en compte dans la prospective démographique et le calcul des besoins en logements. Aussi, le PLU prévoit l'augmentation du parc vacant de 2.4 lgts/an, en s'appuyant sur les moyennes observées ces dernières années, avec 2.41 logements vacants en moyenne par an entre 1999 et 2016. Sur l'ensemble de la période, le parc vacant augmenterai ainsi de 34 logements soit 63 logements en 2032. Le taux de vacance sera donc de 1.82%.

Le SCoT fixe pour objectif la remise sur le marché de plus de 50% des logements vacants pour retrouver le point d'équilibre du marché immobilier qui tourne autour de 6% de logements vacants. Le taux de vacance étant critique sur Saint-Lunaire, et en deçà du taux conjoncturel jugé naturel, la commune ne prévoit pas de mesures spécifiques pour la réduction de la vacance sur le territoire. Cette position est compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, objectif 17 du DOO : «(…) la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle », (…) fixée à 6 % du parc immobilier. »

Spatialisation des besoins en logements et calcul des surfaces artificialisables

Le SCoT fixe une surface potentielle d'extension urbaine de 22 ha sur 14 ans pour Saint-Lunaire, toutes vocations confondues.

Aussi, le PLU comptabilise les surfaces potentielles d'extension urbaine depuis l'approbation du SCoT jusqu'en 2032 (en bleu ciel, les opérations déjà réalisées*) :

Sites concernés	Vocation/usages	Surfaces	Nombre de logements	Densités en lgts/ha
Les constructions restantes des tranches 2, 2bis et 3 de la ZAC du Clos Loquen*	Habitat	2.24 ha	109	49
Tranche 4 de la ZAC du Clos Loquen*	Habitat	2.26 ha	46	20
Camping de Longchamp*	Activité/camping	0.59 ha	0	/
Le site de projet de la Résidence Sénior	Habitat	0.63 ha	85	138
ZAC de Pont Briand	Mixte (habitat/équipements)	8.42 ha	210	25
La Petite Fossette	Habitat	0,69 ha	14	20
Le Crapauduc	Habitat	0.38 ha	8	20
TOTAL	7 sites/secteurs	**15.21 ha**	472	31 lgts/ha

Au total, 15.21 ha ont été ou seront artificialisés sur la période du SCoT et du PLU (2018-2032), soit 6.79 ha de moins que l'objectif maximal du SCoT. Malgré cette artificialisation bien en deçà des seuils

du SCoT, la commune a fait le choix de ne pas avoir recours à l'objectif 8 du DOO du SCoT, permettant de proposer des densités moindres (22 lgts/ha pour Saint-Lunaire), et donc de proposer une densité moyenne globale d'au moins 24 lgts/ha sur l'ensemble des sites de projets.

La répartition entre les zones U et AU du PLU est la suivante :

Synthèse générale de la répartition des besoins en logements tableau 1				
Localisation		Nombre de logements	Superficie en Ha	Densité moyenne en lgts/ha
Changement destination		**5**		
Zone U	Tertre aux scenes	22	1,1	20,00
	CCAS	8	0,4	20,00
	Dont dents creuses, coup par coup (potentiels simples)	40	2,05	19,51
	Résidence Séniors	85	0,63	138
	ZAC Clos Loquen T2 et 3	109	2,24	49
	ZAC Clos Loquen T4	46	2,26	20
Total zones U avec résidence sénior		**310**	**8,68**	**35.7**
Total zones U sans Résidence sénior		**225**	**8,05**	**28,0**
Besoin zone AU	ZAC Pont briand	210	8,42	25
	Le Crapauduc	8	0,38	20
	Petite Fossette	14	0,69	20,0
Total zones AU		**232**	**9,49**	**24,4**
Total général avec résidence sénior		**547**	**18,17**	**30,1**
Total général sans résidence sénior		**462**	**17,5**	**26,05**

Synthèse générale de la répartition des besoins en logements tableau 2				
Type d'urbanisation	**Secteurs**	**Nombre de logement**	**Surface en ha**	**Densité en lgts/ha**
Renouvellement urbain	Secteur du CCAS	8	0,4	20,0
Densification	Dents creuses/coup par coup	40	2,05	19,5
	Tertre aux Scènes	22	1,1	20,0
	Résidence Sénior	85	0,63	138
Changement destination		5	/	/
Extensions zonées en U	ZAC Clos Loquen T2 et T3	109	2,24	48,7
	ZAC Clos Loquen T4	46	2,26	20,4
Extensions zonées en AU	ZAC de Pont Briand	210	8,42	24,9
	La Petite Fossette	14	0,69	20,3
	Le Crapauduc	8	0,38	21,1
TOTAL		**547**	**18,17**	**30,1**

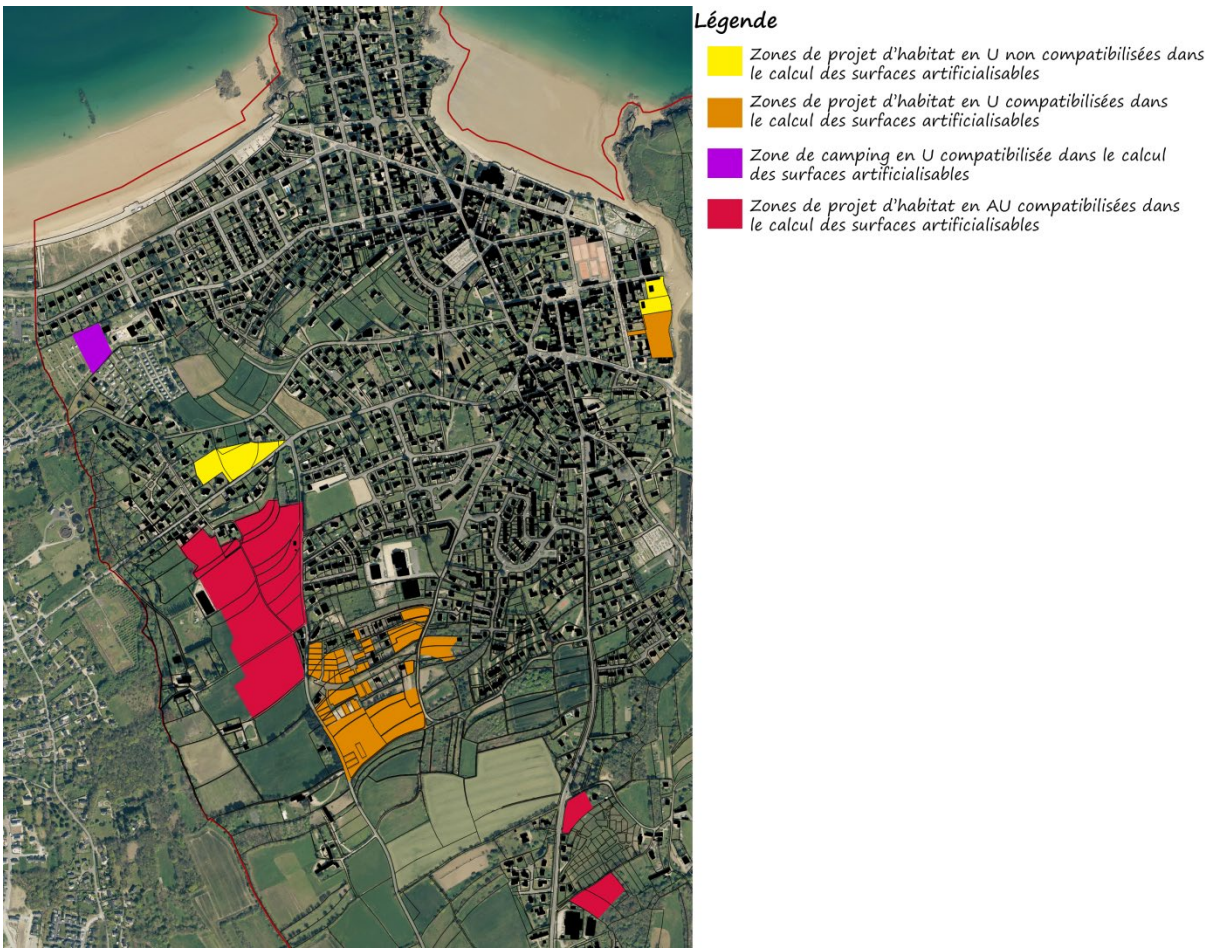
Les logements de la ZAC du Clos Loquen, bien que zonés en U, ne sont en pas pris en compte comme potentiel de densification (urbanisation récente, en extension du bourg).

Ainsi, le projet communal prévoit de construire 155 logements en densification sur 4.18 ha soit 35.16% du potentiel surfacique identifié et 31.50% des besoins en logements globaux.

Ainsi, **une part significative des potentiels identifiés a été retenue**.

Prise en compte du potentiel de densification (Objectif 9 du DOO du SCoT)				
		Nbr Lgts	**Ha**	**Densité en lgts/ha**
Potentiel de densification brut		***285***	***11.89***	***24***
Densification zones U (hors ZAC du Clos loquen)	Tertre aux scènes	22	1,1	20,00
	CCAS	8	0,4	20,00
	Dont dents creuses, coup par coup	40	2,05	19.51
Résidence sénior		85	0,63	138
Total logements en densification		155	4.18 ha	37.1 lgts/ha
% par rapport au nombre total de lgts produit		28.3%	22.77 %	
% par rapport au potentiel théorique de densification		54.3%	35.16 %	

La carte suivante présente les sites de projet en fonction du zonage et de leurs comptabilisations dans les surfaces artificialisables du SCoT.



La Résidence Séniors est comptabilisée dans le calcul des surfaces artificialisables, en concertation avec les services du SCoT. Il est cependant considéré dans le cadre du PLU comme un espace de densification, identifié comme tel dans le diagnostic et zoné en U dans le PLU. Cet espace s'inscrit en effet dans un tissu urbain existant en date de 2018.

La diversification du parc de logement est assurée au travers du règlement littéral mais également des OAP, qui couvrent l'ensemble des secteurs de projet à vocation d'habitat (excepté les projets en cours : Résidence Sénior et Tranches 1, 2, 3 et 4 de la ZAC du Clos Loquen) :

- Les OAP favorisent notamment la création de logements individuels, logements groupés, intermédiaires et collectifs.
- Le règlement détermine des règles de hauteurs et d'emprise au sol maximale adaptées aux contextes urbains et paysagers des zones, en favorisant la densification du tissu existant.

Le SCoT fixe comme objectif pour l'ensemble des communes : « la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes » à proximité de la centralité. Le projet de Résidences Séniors s'inscrit en réponse à cet objectif, de par sa vocation et sa localisation dans le cœur de bourg. Ce projet vient également renforcer la diversité des types de logements.

Concernant la mixité sociale et la production de logements à coût abordable : Les OAP et le Règlement visent à assurer l'application du PLH concernant les objectifs de mixité sociale. Aussi, sur certains secteurs, pour les programmes de 5 logements et plus, l'offre sociale devra représenter au moins 30% des logements produits, réalisés sous forme de programmes PLUS, PLAI et PSLA. La règle prévoit une possible évolution de ce pourcentage pour être compatible avec le PLH.

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, «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.

Le PLU tient compte de cette caractérisation des entités bâties du territoire, en identifiant, à la parcelle, les limites des différents sites listés ci-dessus. Les extensions ne sont programmées que dans les continuités des Agglomérations identifiées dans le SCoT. Les extensions urbaines se concentrent autour de l'agglomération principale du bourg et de l'agglomération secondaire de la Ville Grignon/Ville Agan, pour répondre aux besoins démographiques. Elles tiennent compte de projets communaux avec la ZAC de Pont Briand (dossier de création).

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.

Au vu de ce jugement, la municipalité a suivi l'avis du juge en classant le Tertre Barrière en Village. Les limites du secteur ont été maintenues mais le Tertre Barrière dispose désormais du règlement de la zone UB.

b) Concernant le développement économique

Le PLU ne prévoit pas la création de nouvelle zone économique, mais vise à conforter celles existantes, que ce soit les Parcs d'Activités, les commerces/services ou les campings

Le PLU identifie 2 **secteurs de centralité commerciale** : un dans le cœur de bourg, et un dans le quartier de la Fourberie.

Le secteur de la Fourberie est en effet considéré comme une multifonctionnalité secondaire. Son identification en tant que secteur de centralité commerciale se justifie à plusieurs titres :

- Des agglomérations principales
- Présence de commerces existants ;
- Densité bâtie ;
- Quartier multifonctionnel secondaire, avec la présence d'un camping, proximité de Dinard ;
- Développement de liaisons multimodales entre le cœur de bourg et la Fourberie en cours, qui s'inscrit dans une logique de renforcement de ce secteur.

Dans ces secteurs, s'appliquent les règles suivantes :

- Possibilité d'imposer une hauteur minimale en Rch de 3,5 mètres sous poutres ;
- En dehors de ces centralités, les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher sont interdits ;

- En zone UA, les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail », de « restauration », de « commerce de gros » sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher par bâtiment ; au-delà de 300 m² de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où (règles cumulatives) :
    - elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,
    - la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activités,
- Changement de destination des commerces en logements interdits ;
- Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :
    - entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
    - du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan de zonage.

De plus, pour les **zones d'activités**, le PLU favorise l'optimisation du potentiel foncier au travers de son règlement. Les règles applicables à ces zones permettent de répondre aux réalités de fonctionnement des constructions dédiées à ces fonctions d'activités, souvent incompatibles avec la proximité immédiate de logements. Aussi, et conformément au SCoT, le règlement interdit notamment la construction de logements sur la zone, même ceux liés au gardiennage. L'implantation de commerces est également encadrée, pour ne pas concurrencer l'implantation de commerces dans le bourg et les centralités commerciales.

De plus, les règles relatives à l'implantation des constructions visent à ne pas limiter/interdire l'optimisation des espaces (réduire les marges de recul excessives, autoriser la mitoyenneté, autoriser des hauteurs supérieures, pas d'emprise au sol…).

Le PLU identifie au Plan de zonage les **espaces agricoles** à protéger pour la qualité agronomique des terres par un classement en secteur A. Seules les constructions agricoles y sont autorisées, de manière encadrée et limitée. Le Règlement limite à 1 le nombre de logement de fonction par site d'exploitation agricole.

Sur le plan touristique, les activités de diversification de l'activité agricole sont autorisées.

c) Concernant la mobilité et les déplacements

Le PADD affirme la volonté de promouvoir les modes alternatifs à la voiture : conforter l'usage de transport collectif (bus, TAD...), des liaisons douces par diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos...)et notamment la mise en place d'emplacements réservés (emplacement réservé pour un arrêt de bus notamment), et en imposant dans le Règlement la réalisation de places de stationnement pour deux-roues, afin d'inciter un autre usage que celui de la voiture.

Les modalités de desserte des futurs projets ont aussi été étudiées, afin de s'appuyer sur le réseau viaire et de cheminements doux. Des OAP viennent encadrer ce déploiement et maillage. Suite aux différents travaux d'aménagements projetés, le réseau routier de la commune sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement du bourg et des agglomérations. Le projet prévoit notamment, en parallèle de l'aménagement de la ZAC de Pont Briand, l'aménagement de la voie

communale n°12, qui n'a pas vocation a devenir une voie d'entrée de bourg, et un carrefour entre ce projet et la ZAC du Clos Loquen.

Le projet tient également compte de l'axe stratégique de développement des transports en commun identifié dans le SCoT en cours de révision : cheminements piétons/cycles qui relient les quartiers à cet axe.

La réflexion a également porté sur la compacité du développement urbain, et de maintenir une proximité entre les quartiers d'habitat, les centralités et les équipements pour favoriser l'usage de liaisons douces et limiter des déplacements domicile/travail.

d) Concernant le paysage et le patrimoine

Le PLU identifie au Plan de zonage, en dehors du secteur couvert par la Site Patrimonial Remarquable (SPR), les bâtiments ayant un caractère patrimonial.

Le zonage et les règles associées sont réalisés en cohérence avec leur contexte bâti et paysager. Le PLU s'inscrit dans un rapport de complémentarité avec le SPR (anciennement AVAP).

Le Plan de zonage précise les contours des villages afin de mieux lire leur limite. Les habitations isolées et les hameaux n'ont pas de droit à construire, mais conserve des possibilités d'extension ou de constructions d'annexes. Celles-ci ne pourront être distantes de plus de 20 mètres d'une construction existante, ce qui assure une compacité des bâtiments.

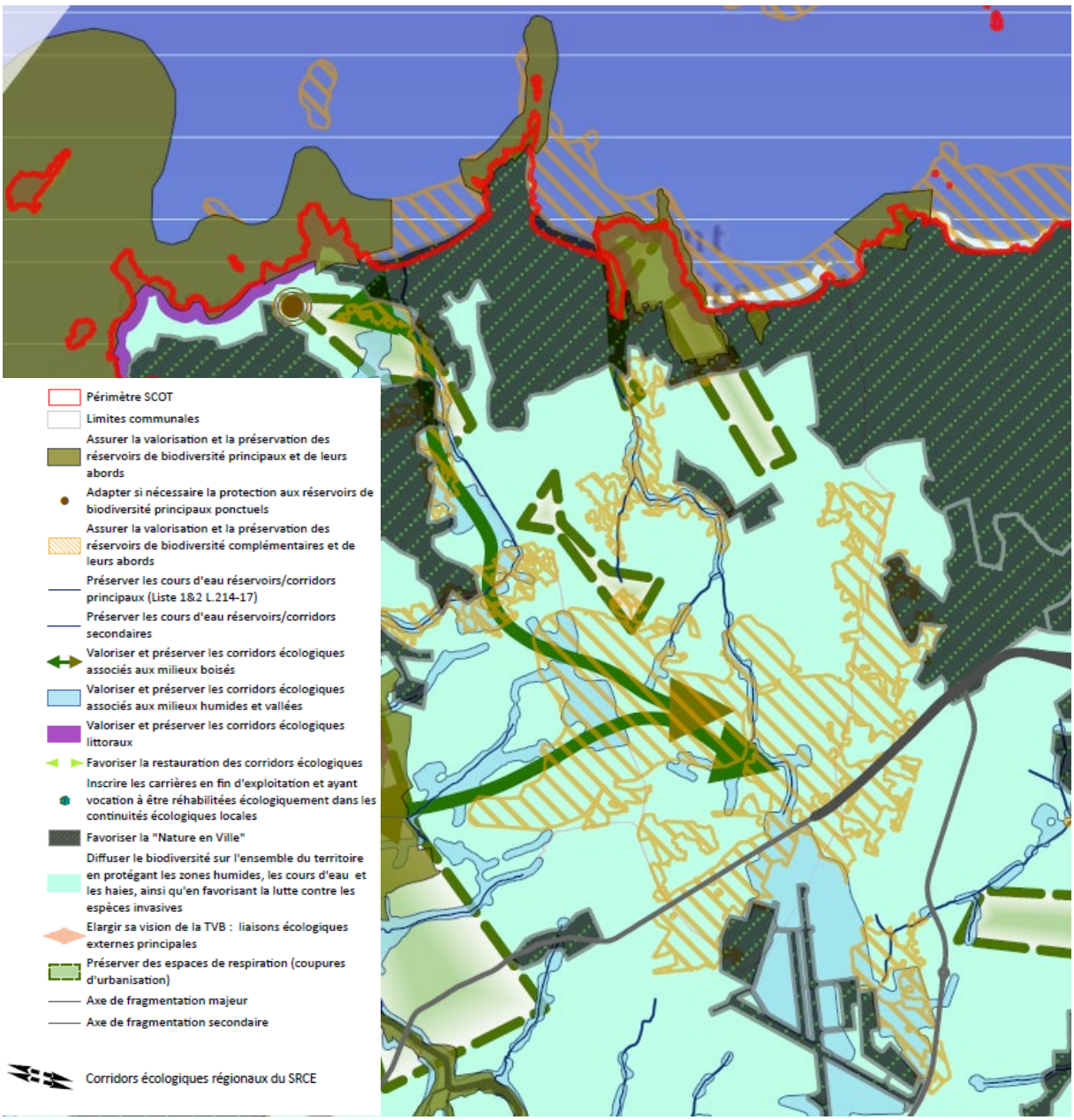
La prise en compte du paysage et de l'activité agricole est un pré requis pour toutes nouvelles constructions, extensions, annexes, etc.

Les éléments paysagers et environnementaux à préserver identifiés dans le SCoT ont été classé en N, NPLt ou NPLm dans le PLU. La protection du patrimoine est également visée dans le PLU via plusieurs outils :

- OAP ;
- Zonage avec utilisation de l'article L 151-19 du CU ;
- Changement de destination
- Règlement littéral.

e) Concernant l'environnement

Le SCoT identifie la Trame Verte et Bleue (extrait ci-dessous) :



Le PLU reprend et affine à la parcelle cette TVB, en tenant compte des analyses environnementales réalisées dans le cadre de la révision. Aussi, la TVB identifiée dans le PADD du PLU est protégée avec :

- Classement en zone naturelle des éléments protégés ou inventoriés, des cours d'eau et de leurs abords, des plans d'eau et des espaces boisés les plus significatifs. Dans de rares cas, la zone agricole couvre ces espaces, comme par exemple autour de plans d'eau isolés.
- Identification des espaces remarquables terrestres et maritimes au titre de la loi littoral.
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la Commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L.151-19).
- Protections/orientations spécifiques dans les OAP et d'un zonage adapté à sa protection : zones N, NPLt et NPLm.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentielles de submersion marine.
- Inventaire des cours d'eau et protection en zone N.
- Coupures d'urbanisations

- Volet Trame Noire dans les OAP

De plus, le PLU intègre les nuisances sonores le long des voies et celles liées au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit

f) Concernant la Loi Littoral

Sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, le SCoT identifie :

- 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.

Les extensions urbaines du PLU se concentrent autour de l'agglomération principale du bourg et de l'agglomération secondaire de la Ville Grignon/Ville Agan, pour répondre aux besoins démographiques. Elles poursuivent également les opérations en cours : ZAC du Clos Loquen et ZAC en partie construite) de Pont Briand (dossier de création).

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.

Au vu de ce jugement, la municipalité a suivi l'avis du juge en classant le Tertre Barrière en Village. Les limites du secteur ont été maintenues mais le Tertre Barrière dispose désormais du règlement de la zone UB.

Par un jugement en date du 9 novembre 2020, le tribunal administratif de Rennes a prononcé une annulation partielle de la délibération approuvant le SCoT *« en tant seulement qu'elle délimite dans la cartographie des espaces proches du rivage des secteurs non bâtis en espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer ».*

De ce fait, les limites des EPR sont retranscrites dans le cadre de la révision générale du PLU, en s'appuyant sur les critères de:

- distance entre le rivage et le secteur concerné,
- co-visibilité entre ce secteur et la mer,
- nature de l'occupation de l'espace (caractère urbanisé ou non).

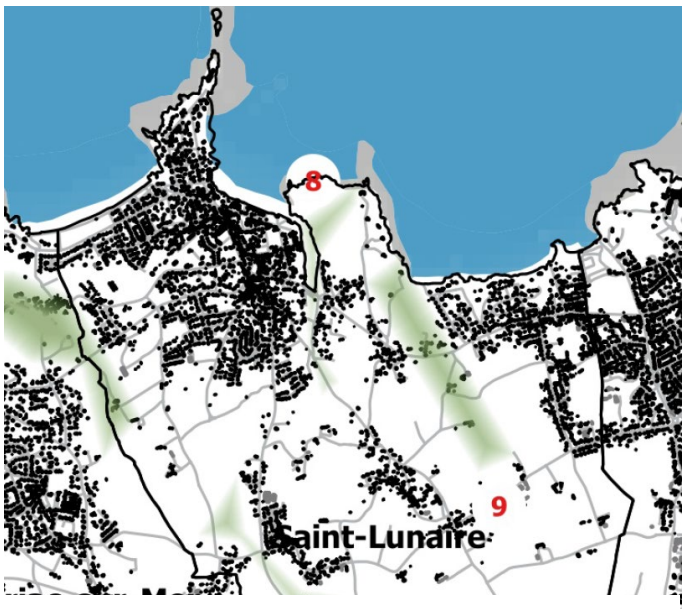
A ces critères peuvent s'ajouter la prise en compte de la topographie, et de la présence d'infrastructure majeure.

L'analyse et la justification détaillée de la délimitation des EPR est présentée dans le Tome 1 du Rapport de Présentation.



Cartographie des Espaces Proches du Rivage du SCoT retranscrits à la parcelle et retenue dans le nouveau PLU

Le SCOT 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.

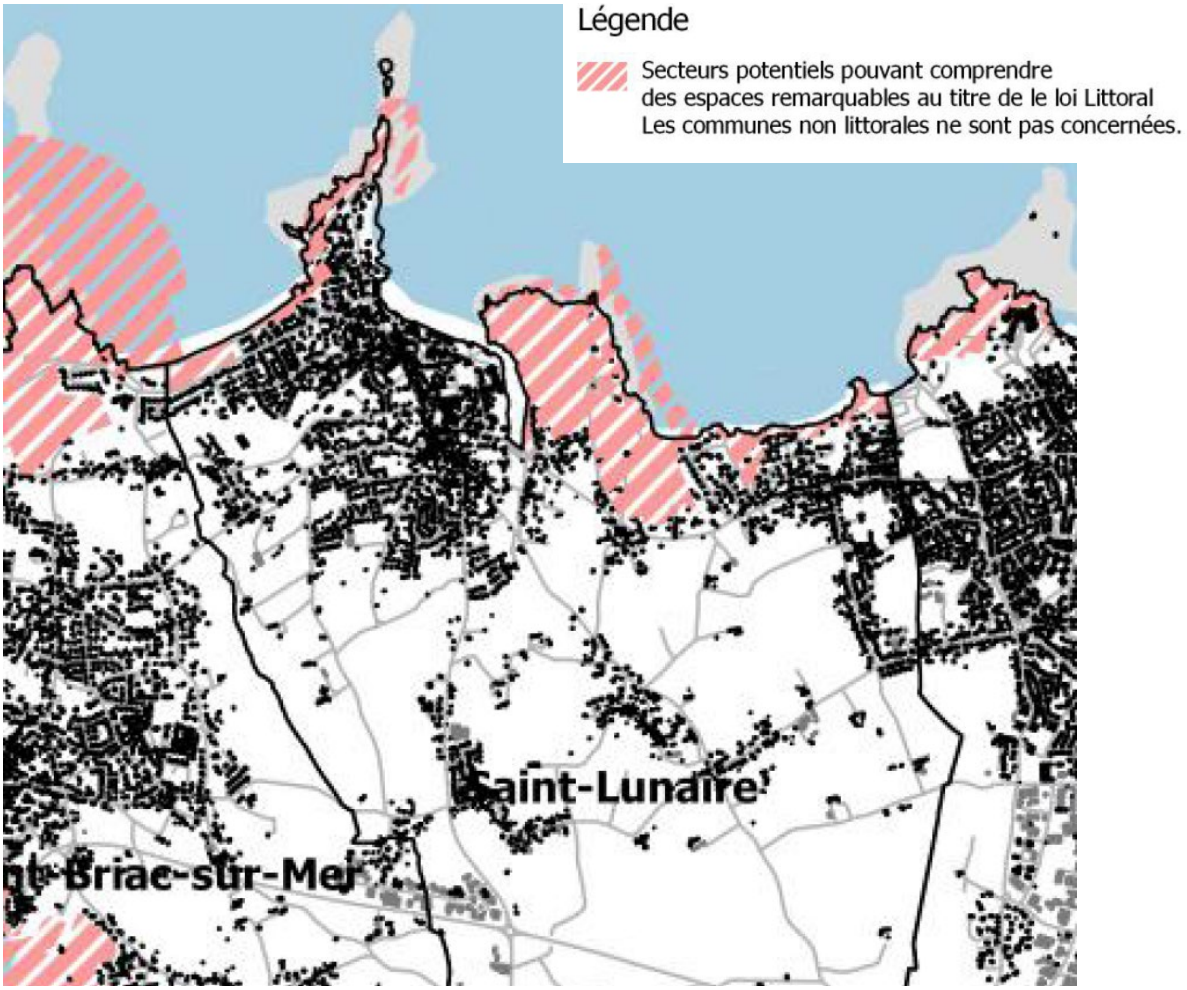
Dans le cadre du PLU, les élus ont décidé d'ajouter une coupure d'urbanisation supplémentaire, entre la Ville-Es-Quelmès et la Ville Agan. Cette coupure vise à renforcer la protection de la Vallée de l'Amitiée, et plus largement de la Vallée du Crévelin. De même, les coupures d'urbanisation du SCoT ont été renforcées et prolongée pour certaines d'entre elles. Ces coupures d'urbanisation se traduisent par un zonage en A ou N dans le PLU.



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

La **bande littorale** figure au Plan de zonage du PLU.

Le SCoT identifie les **espaces remarquables** présumés dans la carte ci-dessous :



Le classement des espaces remarquables terrestres et maritimes englobe l'ensemble des espaces naturels protégés ou inventoriés figurant sur les cartes, à savoir :

- Site Natura 2000 Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard (FR5300012).
- Espaces Naturels Sensible : la Pointe du Nick.
- Site classé : Front de Mer de Saint-Briac, dont une partie entre dans le champ de l'espace marin de Saint-Lunaire ;
- La dune de Longchamp et la côte Ouest de la Pointe du Décollé.

Le PLU définit des zones N spécifiques à ces espaces remarquables : NPLt pour les espaces remarquables du littoral en partie terrestre et NPLm pour ceux en partie maritime.

g) La limite durable de l'urbanisation

Le projet communal prévoit des extensions urbaines en continuité de l'agglomération principale et de la Ville Grignon. Les limites durables du développement urbain sur le long terme sont le maintien des coupures d'urbanisation « loi littoral » et la limite sud de l'agglomération.

D. Compatibilité du projet avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude a été adopté le 21 Janvier 2015 et couvre la période 2014-2020(6ans). Le PLH n'est plus en vigueur mais le projet de PLU s'est appuyé sur les grandes orientations définies dans le document. Depuis, le SCoT a été approuvé le 8 Décembre 2017. Le PLH devra se mettre en compatibilité avec les orientations du

SCoT. Aussi, lorsque des orientations apparaissent dans les deux documents traitant du même sujet, celles du SCoT prévalent. Il en est ainsi pour la densité et pour les espaces s'ouvrant à l'urbanisation. On se reportera au chapitre précédant qui traite du SCoT. Le principe de mixité est affiché dans le PADD du PLU. Concernant le logement social, le PLU indique dans les OAP et dans le volet règlementaire qu'un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé par opération de 5 logements et plus, avec un libre choix de la répartition entre PLUS/PLAI/PSLA. Le PLU permet de réaliser le programme de logements sociaux fixé par le PLH. De plus, la mixité sociale sera favorisée par une diversité de typologie et de localisation de sites d'habitat.

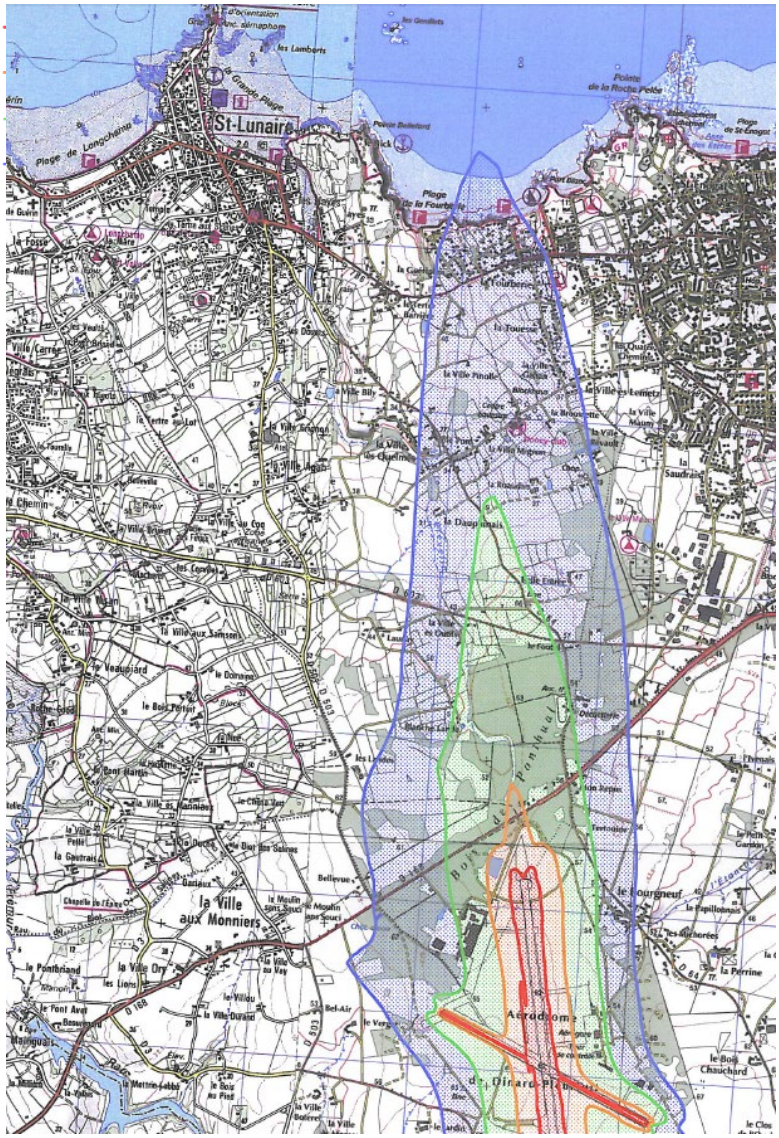
Le PLH prévoit pour Saint-Lunaire la construction de 40 logements par an. En proposant 40 à 41 constructions par an (Résidences Principales, Résidences Secondaires et logements vacants compris), le PLU est compatible avec le PLH 2014-2020.

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.

Concernant les densités, le PLU prévoit une densité minimale de 20 lgts/ha dans les zones de projet U et AU.

E. Compatibilité avec le Plan d'Exposition au Bruit

Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par les articles L.112-3 à L.112-15 du code de l'urbanisme. La commune de Saint-Lunaire est couverte par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo rendu disponible par arrêté inter préfectoral du 22 octobre 2010. Les niveaux de bruit figurent sur la carte ci-après :



Ces éléments sont reportés en annexe du PLU.

Aucun secteur d'extension future n'est concerné par ce risque. Une partie du quartier de la Fourberie et du village de la Ville ès Quelmés ainsi que le hameau de Le Pont sont cependant concernés par le niveau le plus faible du PEB.

F. Compatibilité du projet avec le SAGE et le SDAGE Loire Bretagne

Zones humides

Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé par le Bureau d'Etudes DERVENN en 2017/2018, sur les zones U et AU du PLU. **Un total de 31.3 hectares de zones humides a été inventorié sur le territoire de Saint-Lunaire.**

Cet inventaire a été déterminant pour la localisation et la délimitation des zones à urbaniser du projet de PLU.

La totalité des zones humides inventoriées a été reporté sur le zonage. La majorité de ces zones humides a été inclue dans une zone naturelle (29 ha environ). Certaines sont incluses dans des zones U, notamment au niveau de la zone aéronautique. Le règlement protège strictement ces zones humides, qu'elles soient en U, en A ou en N.

Lors de la constitution du PLU, les cartes de localisation de ces zones humides ont été prises en compte de façon anticipée afin de permettre un évitement total de l'impact du PLU sur ce type de milieu. En l'état des connaissances, l'objectif de l'évitement total de l'impact de l'urbanisation à court, moyen ou long terme sur les zones humides a été atteint.

Lors de la constitution du PLU, les cartes de localisation de ces zones humides ont été prises en compte de façon anticipée afin de permettre un évitement maximal de l'impact du PLU sur ce type de milieu. L'objectif de l'évitement total de l'impact de l'urbanisation à court, moyen ou long terme sur les zones humide a pu être atteint.

Cours d'eau et bassins versants

Les cours d'eau sont identifiés sur le zonage du PLU. Un inventaire complémentaire des cours d'eau a été réalisé mais n'est toujours pas validé par la Commission Locale de l'Eau. Leurs abords sont classés pour la grande majorité en N. Les OAP viennent également renforcer cette protection avec des règles limitant fortement les constructions aux abords des fossés et cours d'eau. La protection des zones humides et de la quasi-totalité du bocage permet également la protection des têtes de bassins versants.

Lutte contre les pollutions diffuses et maîtrise des rejets

Le PLU prévoit une densité de plus de 26 logements à l'hectare sur l'ensemble des zones de projet, cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement. Le règlement du PLU permet aussi de limiter la pollution en règlementant les eaux pluviales et les eaux usées. Chaque nouveau branchement sera raccordé au réseau d'assainissement de la commune

Préserver le littoral

Les espaces naturels du littoral sont protégés avec un zonage en N adapté. La bande littorale d'inconstructibilité figure au règlement graphique.

Réduire la pollution par les nitrates

Le recensement et l'actualisation des zones humides et leur intégration au PLU (trame dans le règlement graphique) permet de protéger ces zones qui peuvent jouer un rôle de dénitrification. Le bocage a été recensé et protégé dans sa quasi-totalité au plan de zonage (article L.151-19) : le bocage joue un rôle dans la lutte contre l'érosion mais aussi dans la dénitrification (travaux de l'INRA Rennes.

De plus, les élus identifient dans le PADD des secteurs préférentiels pour l'acquisition communale de parcelle, en vue d'y favoriser une agriculture responsable.

Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides, promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités

Conformément à la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le PLU au travers de son règlement interdit l'utilisation des produits phytosanitaires sur les voiries, dans les espaces verts, forêts et promenades ouverts au public.

Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée

Le règlement du PLU oblige l'infiltration des eaux pluviales pour tout projet d'aménagement et tout permis de construire, sauf impossibilité technique.

Limiter ou supprimer certains rejets en mer

Application du zonage d'assainissement collectif et non collectif à la fois sur les futures zones à urbaniser et dans le cadre du renouvellement urbain des secteurs existants.

Assurer une alimentation en eau potable durable

Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable. La réduction des zones à urbaniser contribuera également à limiter l'augmentation en eau potable, celle-ci aurait été bien plus importante si la commune avait gardé son document actuel.

Sensibilisation

Le PLU via son zonage et son rapport de présentation constitue un moyen de sensibilisation du public aux thématiques environnementales. Les OAP du PLU ont également été construite de manière à constituer un véritable document pédagogique et de sensibilisation sur les questions environnementales et paysagères.

G. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La notion juridique de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité mais avec une dérogation possible si les motifs sont justifiés. Ainsi pour les documents de planification ou projets qui y sont soumis, c'est à travers l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale que l'Etat, les collectivités locales, et leurs groupements seront amenés à exposer et motiver les choix retenus au regard du SRCE.

Le SRCE a été soumis à enquête publique au printemps 2015. Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Les acteurs devant prendre en compte le SRCE sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de leurs documents de planification et leurs projets. Les personnes privées ne sont pas directement concernées. L'objectif du schéma est de préserver la biodiversité dont le déclin est alarmant, et de freiner la disparition et la dégradation de milieux naturels dont la place est de plus en plus morcelée par l'urbanisation ou les activités humaines. L'intérêt est de maintenir des possibilités de connexions (corridors à conserver ou reconstituer) entre les différents milieux naturels pour enrayer la perte de biodiversité. Le territoire de Saint-Lunaire est situé dans le grand ensemble de perméabilité dit de «La côte d'Emeraude, de Saint-Cast-le-Guildo à Saint-Malo»(GEP n°16), sur lequel il y a une **faible connexion des milieux naturels**. La **frange littorale** de Saint-Lunaire constitue un **réservoir de biodiversité** au niveau régional.

L'enjeu principal du SRCE qui concerne directement le projet de PLU est le D.13.1 : « *Élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la TVB* ».

Compte tenu de la richesse environnementale et paysagère de plusieurs sites, un des enjeux affichés dans le PADD vise à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments naturels (cours d'eau et zones humides, haies, bois et talus, réservoirs écologiques, corridors écologiques et trame verte et bleue...). Le paysage est intimement lié à ces composantes naturelles, mais aussi aux haies associées aux espaces agricoles qui façonnent le paysage rural. Ces éléments font l'objet de protections spécifique via le zonage et les OAP :

- Classement en zone naturelle des éléments protégés ou inventoriés, des cours d'eau et de leurs abords, des plans d'eau et des espaces boisés les plus significatifs. Dans de rares cas, la zone agricole couvre ces espaces, comme par exemple autour de plans d'eau isolés.
- Identification des espaces remarquables terrestres et maritimes au titre de la loi littoral.
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la Commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L.151-19).
- Protections/orientations spécifiques dans les OAP et d'un zonage adapté à sa protection : zones N, NPLt et NPLm.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentielles de submersion marine.
- Inventaire des cours d'eau et protection en zone N.
- Coupures d'urbanisations
- Volet Trame Noire dans les OAP

Le PLU vise également a réduire la consommation des espaces agro naturels en :

- Réduisant fortement les zones urbanisables par rapport au PLU 2011 ;
- Retenant une part significative de logement en renouvellement urbain ;
- Proposant une densité moyenne de plus de 26 lgts/ha (en tenant compte du projet de résidence séniors, cette densité passe à presque 31 lgts/ha).

L'ensemble de ces éléments règlementaires rendent de ce fait le PLU cohérent avec le SRCE : maintien et renforcement des continuités écologiques.

H. Compatibilité avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet règlementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, accession...).

Saint-Lunaire

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

VI. Consequences eventuelles du projet de PLU – Sequence «Éviter, Reduire, Compenser» (ERC)

1. METHODOLOGIE APPLIQUEE LORS DE LA CONSTRUCTION DU PROJET DE PLU : LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Afin de garantir l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), le projet de PLU de Saint-Lunaire s'est construit, dès le début, sur une méthodologie adaptée.

Cette évaluation a été réalisée en suivant plusieurs étapes décrites ci-après.

Cette démarche est retranscrite dans le présent document. L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Lunaire vise, sur la base des éléments de diagnostic et du projet de territoire, à présenter les incidences potentielles du projet retenu et à montrer que les enjeux environnementaux ont été pris en compte par le biais de mesures. Cette démarche constitue l'aboutissement du processus itératif de l'évaluation des impacts qui a été conduit tout au long de la révision du PLU.

Ce décryptage va s'intéresser :

- A l'échelle globale du territoire au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du zonage graphique et du règlement littéral ;
- A l'échelle des secteurs à projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

A. Recherches bibliographiques et intégration des données existantes

Lors du lancement du PLU, un important travail de recherche bibliographique a été conduit. Ce travail est nécessaire pour faire un état des lieux des connaissances sur le territoire et des études complémentaire à intégrer ou mettre en œuvre afin de construire le projet d'aménagement du territoire.

Ces données qui composent ce présent projet d'urbanisme doivent cependant être considérées comme un état des lieux **représentatif de l'instant où celui-ci a été dressé**. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un état figé, ni exhaustif.

Pour sa constitution, de très nombreux acteurs ont été consultés. Leur identification est assurée dans chacune des parties traitant de leur domaine de compétences.

L'ensemble des données collectées ont été analysées et intégrées comme élément de base à la réflexion sur la constitution du projet de territoire.

B. Reconnaissance globale de terrain

En accompagnement des recherches bibliographiques, plusieurs journées de terrain ont été organisées afin, dans un premier temps, de s'imprégner des spécificités du territoire de Saint-Lunaire voire de mener des inventaires et, dans un second temps, d'évaluer l'incidence des différentes propositions réalisées au fil de la construction du PLU.

Il est à noter que les élus et techniciens ont également participés à cette phase.

C. Analyse du projet et évaluation des incidences

Sur la base des éléments bibliographiques et des prospections de terrain, une analyse des incidences a été menée suivant trois axes de travail :

- Le dégagement des enjeux du territoire à l'issue du diagnostic,
- La constitution du PADD par rapport à la volonté des élus de la commune et aux enjeux,
- L'évaluation du projet.

D. Mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation le cas échéant

Sur la base de l'analyse des incidences, qui a été menée selon un processus itératif, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ont été mises en œuvre. Ces mesures ont été traduites dans les différents documents constituants le PLU (PADD, zonages graphique, OAP, règlement du PLU, annexes sanitaires, etc.).

E. Constitution du rapport d'évaluation sur la base des éléments de projet arrêté

Lorsque le projet de PADD a été arrêté puis les principes d'aménagement des différents secteurs, l'analyse des incidences a été formalisée. Celle-ci est exposée dans la présente partie de ce document.

F. Limites et difficultés rencontrées

Aucune réelle difficulté n'a été rencontrée lors de la construction du PLU et de la conduite de l'évaluation environnementale. L'ensemble des parcelles concernées par des projets a pu être prospecté avec une précision suffisante pour permettre d'en dégager les enjeux à l'échelle du PLU.

L'accompagnement réalisé lors de la construction du projet a été satisfaisant et la disponibilité des différentes données environnementales majeures a été relativement précoce, ce qui a permis d'éviter autant que possible les secteurs présentant le plus d'enjeux environnementaux et d'intégrer l'ensemble des contraintes environnementales présentes sur le territoire dans les zones de projet.

En outre, les élus et techniciens de la commune ont apporté leur connaissance du territoire de manière assez fine, permettant la création d'un projet en cohérence avec la réalité du terrain et du fonctionnement de la collectivité.

A noter que le projet de PLU s'est longuement étalé dans le temps, nécessitant la reprise de certains éléments qui avaient été arrêtés. Le but a été de produire le document le plus à jour possible (exemple : prise en compte de la modification du SCoT de mars 2020, loi ELAN, etc.).

2. CONSEQUENCES ET MESURES DU PADD, DU REGLEMENT LITTERAL ET DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

La **principale incidence, qu'a le projet de PLU sur l'environnement, est liée à l'urbanisation du territoire et donc à la consommation des espaces**. En effet, le PLU se doit de prévoir des secteurs à urbaniser pour pouvoir répondre à des enjeux liés aux dynamiques démographiques, parfois au détriment de la préservation des milieux et ressources.

Ainsi, la principale mesure pour lutter contre cet impact et ceux qui lui sont associés (déplacements urbains, augmentation de la pollution lumineuse, augmentation de la température dans le bourg par le phénomène d'îlot de chaleur, pollution des milieux naturels par rejets divers, etc.) a été de **réduire la superficie des zones urbanisables par rapport au PLU de 2011**.

Ainsi, le projet de PLU a opéré une **forte réduction des zones à urbaniser passant de 49,3 ha (4,77 % du territoire communal) à 9,49 ha (soit 0,92 %), soit 39,81 ha de zones AU en moins. Certaines zones AU urbanisées ayant été zonées en U, au total, ce sont 27.35ha urbanisable en moins par rapport au PLU 2011.**

Cette mesure est un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, principalement porté par le PADD, duquel découle les mesures prises dans le zonage, règlement littéral les OAP.

A. Conséquences générales des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites zones AU sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le Code de l'Urbanisme distingue deux catégories de zones AU selon que les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont ou non, la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ensemble des zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation bénéficie de la desserte par les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone. Les zones AU sont toutes situées dans la continuité de l'urbanisation existante conformément à la Loi littoral.

La présence d'une espèce végétale ou animale en zone Urbaine n'est pas immédiatement signe de menace. La présence d'une espèce dans une zone à urbaniser est beaucoup plus problématique puisque toute mise en œuvre de l'urbanisation dans cette zone est susceptible d'engendrer la dégradation ou la disparition de l'espèce en ce site. Le phénomène de fragmentation des habitats est un problème affectant la conservation des espèces et des habitats : risque d'extinction des populations, d'isolement, de perturbation des fonctionnalités de ces dernières. Toutefois, le zonage du PLU a été réalisé en cohérence avec le réseau écologique du territoire (trame verte et bleue) afin d'assurer la préservation des connexions naturelles. De plus, les zones AU font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de manière à garantir la meilleure protection possible du milieu. Les déplacements et liaisons piétonnes y sont prédéfinis dans leur principe. Enfin, les zones AU ont été fortement réduites.

B. Conséquences et mesures sur le milieu physique

a) Conséquences et mesures sur le climat

L'urbanisation du territoire provoque irrémédiablement une augmentation des gaz à effets de serre (GES). Cela se produit en raison du fait que des espaces agro-naturels pourront être supprimés alors qu'ils permettent de capter certains de ces gaz. Également, l'accroissement de la population engendre une augmentation des GES, puisque le **nombre de déplacements (1ère source d'émissions de GES) et de logements (2ème source d'émissions de GES)** va augmenter sur le territoire.

Aussi, la commune n'est pas soumise à une grande variabilité du climat (phénomènes climatiques importants, dérèglement,…) de nature à constituer un enjeu et une incidence forte pour le projet. D'ailleurs, d'après les projections les zones urbanisées sont très peu touchées par la montée des eaux d'ici 2100. Cependant, l'**érosion du littoral** est à prendre en compte dans le cadre de l'urbanisation de la commune, afin de ne pas exposer les biens et personnes aux évènements climatiques cumulés avec la montée des eaux (marée, tempête, houle,…).

Le PADD ne porte pas d'axe stratégique spécifique pour la thématique « climat ». Néanmoins, la majorité des axes et objectifs du PADD ont un impact indirect sur cette thématique, notamment avec l'axe n°3. L'objectif est notamment de **réduire l'utilisation des véhicules motorisés pour les déplacements touristiques et pendulaires**, tout en **favorisant les modes de déplacements doux** par la création liaisons douces, la limitation de la vitesse et de l'usage de la voiture dans le centre-bourg ou encore, la création d'aires de stationnement proches aux abords des sites touristiques en lien avec les réseaux de bus et liaisons douces. Ces éléments participeront à réduire les émissions de GES liés aux déplacements, notamment lors des périodes touristiques.

Également, l'axe stratégique n°1 prévoit que la localisation des zones AU créées pour répondre aux besoins en logements permettra de favoriser les **déplacements courts** vers les équipements, services et commerces, limitant ainsi l'usage des véhicules motorisés.

Les OAP traduisent cette volonté d'inciter les déplacements doux notamment en **limitant les gabarits de voiries**.

Le règlement littéral ne prévoit pas de dispositions ou de zonages spécifiques pour le développement des déplacements doux, mis à part sur toutes les zones :

- L'obligation de **préserver les cheminements et voies figurant au plan départemental de randonnée** ;
- L'obligation de **prévoir une circulation générale des personnes** et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées) **pour toute voie desservant plus de 2 constructions**.

En outre, le phénomène d'érosion du trait de côte et la vulnérabilité possiblement future des biens et personnes ont été pris en compte. En effet, il n'y a **aucune zone AU sur la frange littorale**. En outre, la **dune de Longchamp sera protégée**. Elle est zonée NPLt et l'OAP n°1 l'identifie comme « espace naturel du littoral à préserver ». D'ailleurs, la commune est récemment devenue propriétaire de cet habitat naturel permettant de protéger les zones urbaines déjà construites. Au niveau du règlement, il est laissé la **possibilité de porter à plus de 100 m la largeur de la bande littorale** lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. Cela permettra une certaine adaptabilité du document d'urbanisme à l'évolution du trait de côte au fil du temps.

Plus globalement, au travers de l'axe stratégique n°1, le projet de PLU prévoit également d'urbaniser moins de terres agro-naturelles par rapport au PLU de 2011, notamment en renforcement la densification puisqu'environ **58 % des besoins en logements seront réalisés en zone U.** Le projet de PLU prévoit ainsi l'urbanisation de seulement 9,49 ha (zone AU) contre 49,3 ha en 2011. La **non-artificialisation des terres** permet ainsi de réduire l'impact sur le climat.

Concernant l'impact des logements sur le climat, le projet communal vise la **création de 550 à 600 logements d'ici 2032**.

Afin de s'assurer de la **création de logements moins gourmands en énergie** et donc moins émetteur de GES, l'axe 2 du PADD indique qu'il faut :

- **Favoriser le recours aux EnR** pour les nouvelles constructions ;
- Privilégier une **bonne orientation et optimisation des volumétries** (principes bioclimatiques) avant toute autre mesure liée à l'énergie.

Le règlement littéral traduit ces objectifs et indique que **l'isolation par l'extérieur des constructions existantes est possible**.

Ces mesures permettent donc de réduire l'impact de l'urbanisation prévue par le PLU sur le climat.

b) Conséquences et mesures sur le relief et la géologie

Le projet de PLU n'a d'incidence ni sur la géologie, ni sur la topographie de la commune. C'est pourquoi, **aucune mesure spécifique** n'est prise pour préserver ces éléments physiques au sein du PADD ou du règlement et du zonage.

Néanmoins, certaines dispositions du règlement littéral indiquent que **selon les cas que les exhaussements et affouillements sont autorisés sous certaines conditions**. A noter qu'en zones N et A, seuls sont autorisés « *les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ainsi que ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux de ruissellements dans le cadre de l'application du schéma directeur des eaux pluviales* ».

C. Conséquences et mesures sur les milieux agricoles et naturels

a) Conséquences et mesures sur les espaces naturels d'intérêt

L'éventuel incidence sur les milieux naturels d'intérêt (Natura 2000, ENS, parcelles du Conservatoire du Littoral, site classé, SPR,…) identifiés dans l'état initial de l'environnement implique une vigilance quant aux impacts que le PLU pourrait avoir sur ces espaces (urbanisation, pollutions, etc.).

L'**axe stratégique n°2 du PADD** pose donc l'objectif de **préserver et valoriser ces milieux**.

Cela se traduit dans les OAP, notamment avec **l'OAP TVB globale et l'OAP n°1** Cœur de bourg ainsi que le règlement et le zonage :

- **NM** : partie maritime du SPR (domaine public maritime de la commune) ;
- **NPLm** : site Natura 2000, site classé lié au front de mer de Saint-Briac ;
- **NPL**t : dune de Longchamp, rive du goulet, parcelles du Conservatoire du littoral, ENS et site Natura 2000.

Ainsi, les **nouvelles zones AU sont en dehors de ces zones**.

L'objectif est d'**éviter l'imperméabilisation et les impacts sur ces milieux**. Ainsi, les **possibilités de construction** dans ces zones sont très **limitatives et sous conditions** :

- Les liaisons douces et les aires de stationnement sont autorisées sous réserve qu'elles maintiennent un **sol perméable** ;
- Les extensions des habitations ou annexes existantes et la construction d'annexes accolées aux habitations existantes sont les seules autorisées et **limitées dans leur emprise au sol**.

Par conséquent, les **milieux naturels d'intérêt identifiés sur le territoire sont protégés par le projet de PLU**.

b) Conséquences et mesures sur les espaces naturels et agricoles

L'urbanisation du territoire engendre une consommation des espaces naturels et agricoles. En effet, pour pouvoir accueillir et absorber les dynamiques démographique et économique futures ainsi que le développement et le maintien des équipements publics, certaines zones agro-naturelles seront nécessairement consommées.

L'**axe stratégique n°1** du PADD se fixe donc l'objectif d'une **consommation modéré de l'espace**.

Ainsi, la **consommation foncière du projet de PLU de 2021 est moindre par rapport à celle de 2011 (27.35 ha de droits à construire en moins)**. Ainsi, le PLU de 2011 prévoyait une urbanisation sur environ 30,1 % de son territoire (zones U et AU confondues) contre environ 27,45 % pour le projet de PLU de 2021. Le projet a donc un **bilan positif en proposant un réel effort de réduction des zones à urbaniser, en ayant divisé par plus de 5 l'emprise des zones AU** (9,49 ha soit 0,92 % du territoire pour le projet de PLU de 2021 contre 49,3 ha soit 4,77 % pour l'ancien PLU de 2011).

Il est également à noter que les **zones AU identifiées dans le projet de PLU correspondent pour quasi uniquement à des projets urbains anciens et déjà autorisés il y a plus de 10 ans**, notamment avec les 8,42 ha correspondant à la ZAC de Pont Briand. Ainsi, dans les faits, seuls 1,07 ha demeurent à urbaniser et sans projet.

Au total, 72,55 % du territoire communal est zoné en A ou N (hors zonage maritime) dans le projet de PLU (contre 69,90 % pour le PLU de 2011).

L'**étalement urbain** est **limité**. Les **espaces densifiables ou avec un potentiel de renouvellement urbain** identifiés dans le cadre du diagnostic sont **mobilisés en grande partie** (**35.16% de la surface identifiée**). Ainsi, **31.50 % des besoins en logements** seront produits **en densification**. En outre, les zones d'activités **(ZA) existantes ne pourront qu'être densifiées**. Avec un objectif de **densité moyenne de 24 logements par hectare** affiché dans le PADD, cela permettra de consommer très peu d'espaces pour l'habitat. En zone U, il est prévu une densité minimale de 15 logements par hectare dès que le terrain fait une superficie de 1 500 m².

La prise en compte du développement durable dans le PLU a exigé une analyse des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de **choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune**.

Le PLU via les OAP à caractère général insiste sur la **nécessité d'un renouvellement urbain de qualité**, qui permette, tout en densifiant, une **augmentation de la nature en ville** et donc l'amélioration de la

qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires du projet de PLU. Les OAP sont une première réponse, qui doit avoir ensuite une **traduction opérationnelle** de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densité, diversité des formes urbaines, renforcement de la nature en ville, infiltration des eaux pluviales, déplacements doux, etc.

Zones naturelles (N)

La zone N regroupe les **zones naturelles et forestières de la commune**. Six zones N sont différenciées dans le PLU en fonction du caractère spécifique des sites : Np, NPLt, NPLm, NM et NT. L'ensemble de ces zones couvrent une surface de **558,28 ha, soit 54,01 % du territoire communal**. Le projet de PLU identifie plus de zones N (**+ 80,39 ha**) que le PLU de 2011.

La délimitation de ces zones et les règles associées s'inscrivent dans les principes du PADD et notamment détaillé dans l'**axe stratégique n°2**.

Les règles applicables à ces zones visent à favoriser la protection des milieux concernés en y interdisant la majorité des activités ou constructions ou bien en les limitant fortement en y apposant des conditions. Cela assure une **bonne préservation des zones naturelles sur Saint-Lunaire**.

Zones agricoles (A)

Concernant les zones agricoles, le règlement du PLU indique que la zone A correspond, à une « *zone naturelle à vocation agricole où sont autorisées les constructions, installations, les restaurations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole* ». La délimitation de ces zones fixe un principe d'affirmation de la vocation agricole des espaces concernés.

La zone A couvre **191.56 ha** soit **18,53 % du territoire communal**. Le projet de PLU identifie moins de zones A (**-53,05 ha**) que le PLU de 2011, essentiellement parce que les zones A sont devenues des zones N. Ce changement n'a **aucun impact sur l'activité agricole, principalement équine,** qui demeure possible en zone N.

La délimitation de cette zone et les règles associées s'inscrivent dans les principes du PADD et notamment de l'**axe stratégique n°4** :

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

Au niveau des OAP, il est prévu la **préservation et le renforcement des vergers**.

Les règles applicables à la zone A visent à favoriser le **développement et la pérennisation des activités agricoles**. Le règlement ainsi **permet l'extension et les constructions nécessaires à l'activité agricole**. Le changement de destination des constructions lié et nécessaire aux activités agricoles est également favorisé avec l'identification de bâtiments sur le plan de zonage. Cette disposition vise à permettre la diversification des activités : gite rural, local de vente direct, etc.

Le règlement limite également les extensions des constructions des tiers en vue de **limiter le mitage et protéger l'activité agricole**.

La **protection du patrimoine bâti** est favorisée par l'identification de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans lien avec l'activité agricole. Les critères définis pour l'identification de ces bâtiments favorisent la protection de l'activité agricole avec notamment un critère d'éloignement vis-à-vis de ces activités.

Enfin il est à noter que les élus ont veillé à limiter les constructions nouvelles autre qu'agricole en zone A.

La municipalité a respecté l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

d) Conséquences et mesures sur le réseau hydrographique et les zones humides

L'urbanisation du territoire peut engendrer la modification voire la destruction de cours d'eau et de zones humides. De plus, ces milieux sensibles peuvent subir des pollutions plus importantes en raison de l'imperméabilisation des sols et de l'accroissement et de la diversité des sources de pollution (véhicules, produits ménagers, activité agricole,…).

Ainsi, afin de limiter les impacts sur les cours d'eau et zones humides, le PADD ne prévoit pas d'axes stratégiques ou d'objectifs spécifiques. Cependant, via son **axe stratégique n°2**, divers objectifs permettent d'assurer cette protection :

La municipalité a également respecté l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme selon lequel les sites et milieux naturels doivent être protégés.

Cours d'eau

L'inventaire des cours d'eau **apparaît directement sur le zonage graphique**.

Afin de garantir la protection des cours d'eau, les OAP à caractère général prévoient une **marge de recul de 10 à 25 m de part et d'autre des berges**. Graphiquement cela se traduit dans :

- les OAP liées à la TVB (bande rivulaire à préserver) ;
- le zonage graphique : **NP** sur la quasi-totalité des linéaires des cours d'eau, soit une **protection stricte**.

Seule une zone UT inclue un cours d'eau a priori busé. Ce secteur correspond au camping déjà existant situé à l'ouest de la commune.

Zones humides

La préservation des zones humides est un objectif identifié dans l'axe stratégique n°2 du PADD. La **totalité des zones humides** inventoriées sont reportées au zonage et **protégés par une trame spécifique en superposition des différents zonages du PLU**. En outre, la quasi-totalité de ces zones humides a été incluse dans une **zone N ou A (environ 29 ha)**.

A noter tout de même que deux **zones humides (environ 1.41 ha) ont été incluses dans le zonage UB**. Elles sont tout de même **à protéger d'après les OAP portant sur la TVB**. Ces zones humides sont situées en zone urbaine et participent ainsi à l'accueil de la **biodiversité en ville**. En outre, elles sont **connectées à la trame verte et bleue** identifiée dans le cadre du PLU, c'est-à-dire au **vallon du Crévelin**.

Le règlement littéral **interdit strictement la destruction des zones humides** identifiées dans le zonage du PLU et à celles identifiées lors d'inventaires complémentaires, conformément au SAGE. Les travaux liés à l'entretien, la conservation, la réhabilitation, la sécurité des personnes ou la mise en valeur (aménagements légers) des zones humides sont cependant autorisés.

Lors de la constitution du PLU, l'ensemble des anciennes zones AU du PLU ont été prospectées. Cela a permis une véritable prise en compte de façon anticipée des zones humides, afin de garantir un **évitement total** de l'impact du PLU sur ce type de milieu. A titre d'exemple, cela a permis de réduire l'emprise de la zone urbanisable de la ZAC de Pont Briand. En effet, la présence de zones humides a été détectée et le périmètre a donc été ajusté pour éviter totalement les zones humides nouvellement découvertes.

Qualité des eaux de surface

En application du PADD, le règlement littéral et le zonage du PLU visent à encourager un maintien voire une amélioration de la qualité des eaux superficielles en **protégeant les cours d'eau et les zones humides via leur identification** dans le zonage et des dispositions associés mais aussi, par le **classement des haies antiérosives** afin de les préserver.

A cela s'ajoute l'**obligation d'une gestion des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements** avant rejet dans le milieu naturel récepteur, via les annexes sanitaires et dans l'attente de la mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Le PLU tend également à lever la dégradation de la qualité des eaux issue des zones urbaines en imposant **l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique justifiée**.

e) Conséquences et mesures sur le bocage et boisements

L'urbanisation du territoire, ainsi que d'autres activités (ex : agriculture) peuvent parfois conduire à la modification voire à la destruction du bocage et des boisements. En outre, la sylviculture et la privatisation des boisements peuvent parfois conduire à une dégradation de ces habitats et/ou à leur « pacage », déconnectant ces réservoirs de biodiversité.

Ainsi, afin de limiter les impacts sur le bocage et les boisements, le PADD, via son **axe n°2** prévoit de « *protéger et valoriser la grande majorité des **espaces et composants naturels du paysage (haies, boisements, cours d'eau, plan d'eau)**, même s'ils ne participent pas à un ensemble plus large d'intérêt environnemental ou paysager* ».

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

Ces objectifs se sont traduits par l'élaboration d'une OAP trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Elle a été élaborée sur la base des inventaires du bocage. La traduction de la protection des éléments bocagers et boisés s'est fait via deux outils principaux :

- Protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC),
- Le classement via la loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Dans le règlement littéral, la protection des éléments du bocage et les espaces boisés bénéficient d'une protection via diverses règles permettant l'application de la **séquence ERC**.

Ainsi, en zones U (UC, UB, UH, UT, UA et UL), A et N « *Les plantations existantes seront **conservées dans la mesure du possible**. En cas d'impossibilité, leur suppression sera justifiée (création d'accès notamment).*

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

*Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une **action de replantation** dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente* ».

Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement proposé par le PLU permet de protéger, par le biais du dispositif EBC, un total de **3 214 ml de haies** et de **164 ha de boisements**.

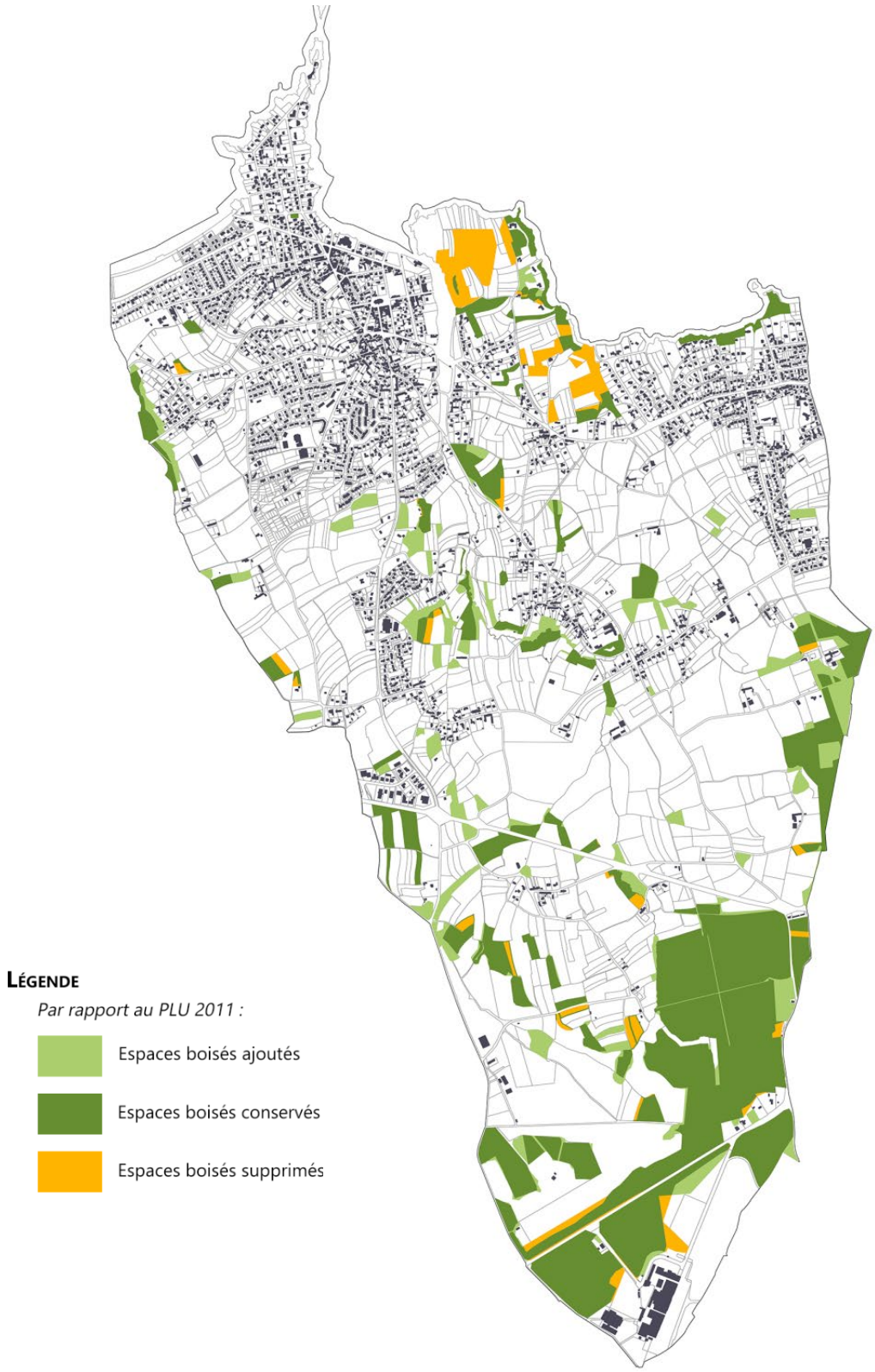
Au total, 59 346 m linéaires de haies sont inventoriés. Seules celles dans les espaces naturels et agricoles sont inventoriées.

Le règlement littéral du projet de PLU indique que « *le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113 - 1 à L. 113 - 7 et R. 113 - 1 à R. 113 - 14 du Code de l'Urbanisme.*

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme). »

Le classement en EBC est plus strict et plus contraignant que le classement au titre de l'article L.159-19 du Code de l'urbanisme.



Carte 1 : Localisation des espaces classés EBC par le projet de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2021

Loi paysage

Pour la protection des haies, un classement au titre de la loi Paysage a été privilégié. Ainsi, **54 km linéaires de haies** sont protégées par ce dispositif dans le PLU.

De plus, le PADD du PLU, au travers l'axe 2 « un territoire exceptionnel, préservé et valorisé » mentionne le projet communal de *« Protéger et valoriser la grande majorité des **espaces et composants naturels du paysage (haies, boisements, cours d'eau, plan d'eau)**, ».*

L'application de la **loi Paysage** (Art. L.151-19 C.urb.) implique, selon le règlement littéral :

« *Un **maintien des talus et des haies existants** :*

- *L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m est interdit.*
- *Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.*
- *Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique).*
- *Une demande d'autorisation est à produire en mairie.*

*Un **suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables** :*

- *L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.*
- *Une demande d'autorisation est à produire en mairie.*

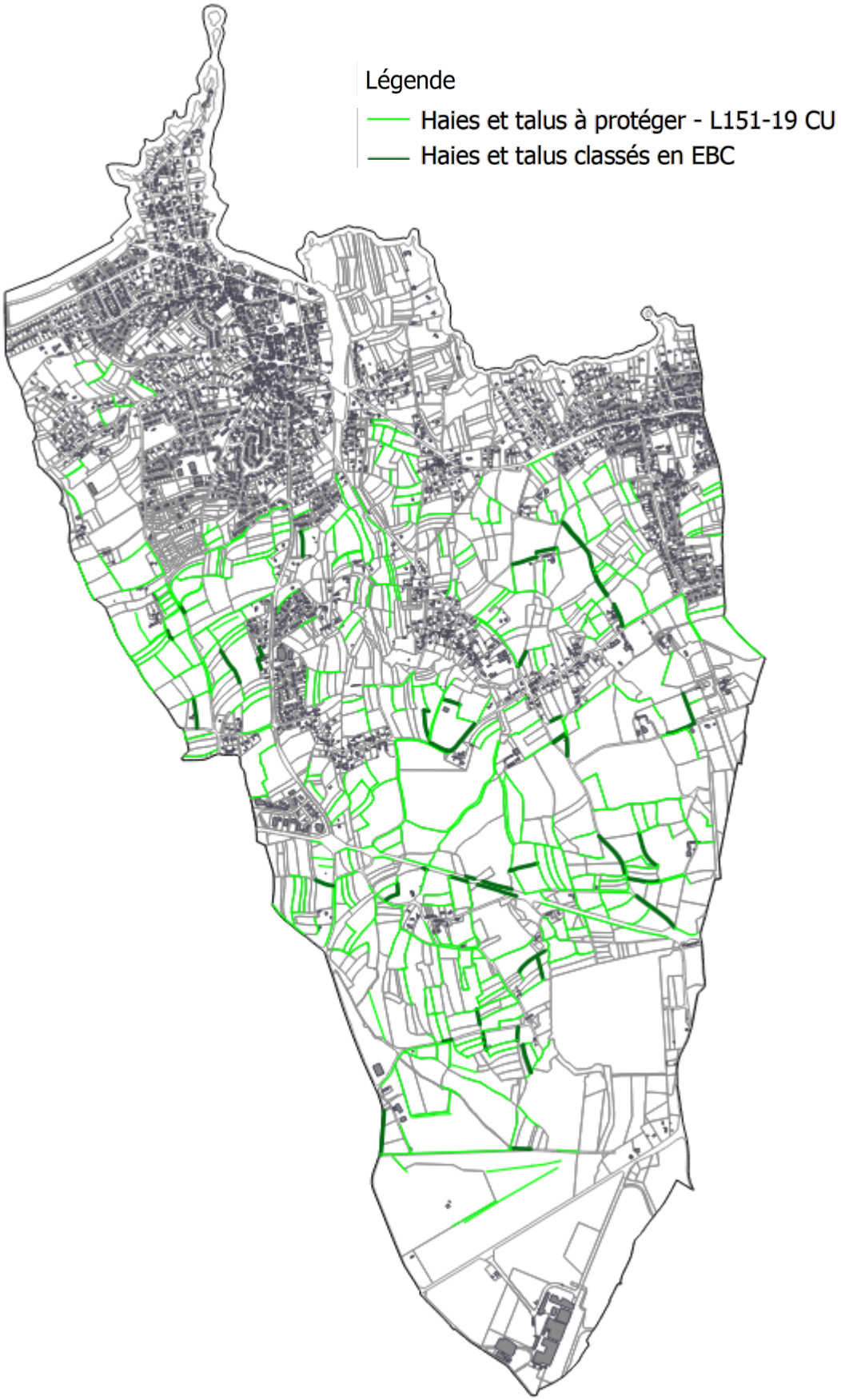
*Une **préservation des haies avec un entretien périodique** :*

L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- *L'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,*
- *Les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)*
- *Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.*

Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale ».



Carte 2 : Haies protégées au titre de la loi Paysage et des EBC dans de PLU – DRIOLLET Urbanisme, 2020.

f) Conséquences et mesures sur la trame verte et bleue

L'analyse de l'état initial de l'environnement a fait émerger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques du territoire de Saint-Lunaire. Cette analyse s'appuie également sur celle du SCoT, et la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Malo. La TVB comprend ainsi les espaces remarquables protégés au titre de l'environnement mais également les complexes cours d'eau, zones humides, plans d'eau, boisements et bocage. L'irrigation du territoire par ces coulées permet la création de corridors dans lesquels peuvent circuler les espèces.

Le PADD prévoit, au travers de l'axe stratégique n°2 *« Un territoire exceptionnel, préservé et valorisé* **»**. L'objectif 1 permet alors d'assurer cette protection : *« Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et de proximité »*

Ces réservoirs et corridors écologiques ont été pris en compte par l'intermédiaire de différentes mesures dont l'effet cumulé permet une intégration de la trame verte et bleue dans le projet de territoire :

- La protection des zones humides classées en zone N pour la grande majorité,
- La protection des cours d'eau représentés au zonage du PLU via un classement en N et via des OAP,
- La protection de 100% des haies inventoriées par un classement en élément à préserver au titre de la loi Paysage et au travers d'OAP,
- La protection de 164 hectares de boisements par un classement en EBC ;
- Identification des espaces naturels remarquable au sens de la Lo Littoral (L121-23 du CU) sur le plan des prescriptions et informations par une trame spécifique et un classement en NPLt et NPLm (protection stricte) de ces espaces ;

L'OAP thématique « Environnement et Paysage » permet d'ancrer cette préservation de la TVB dans le projet communal.

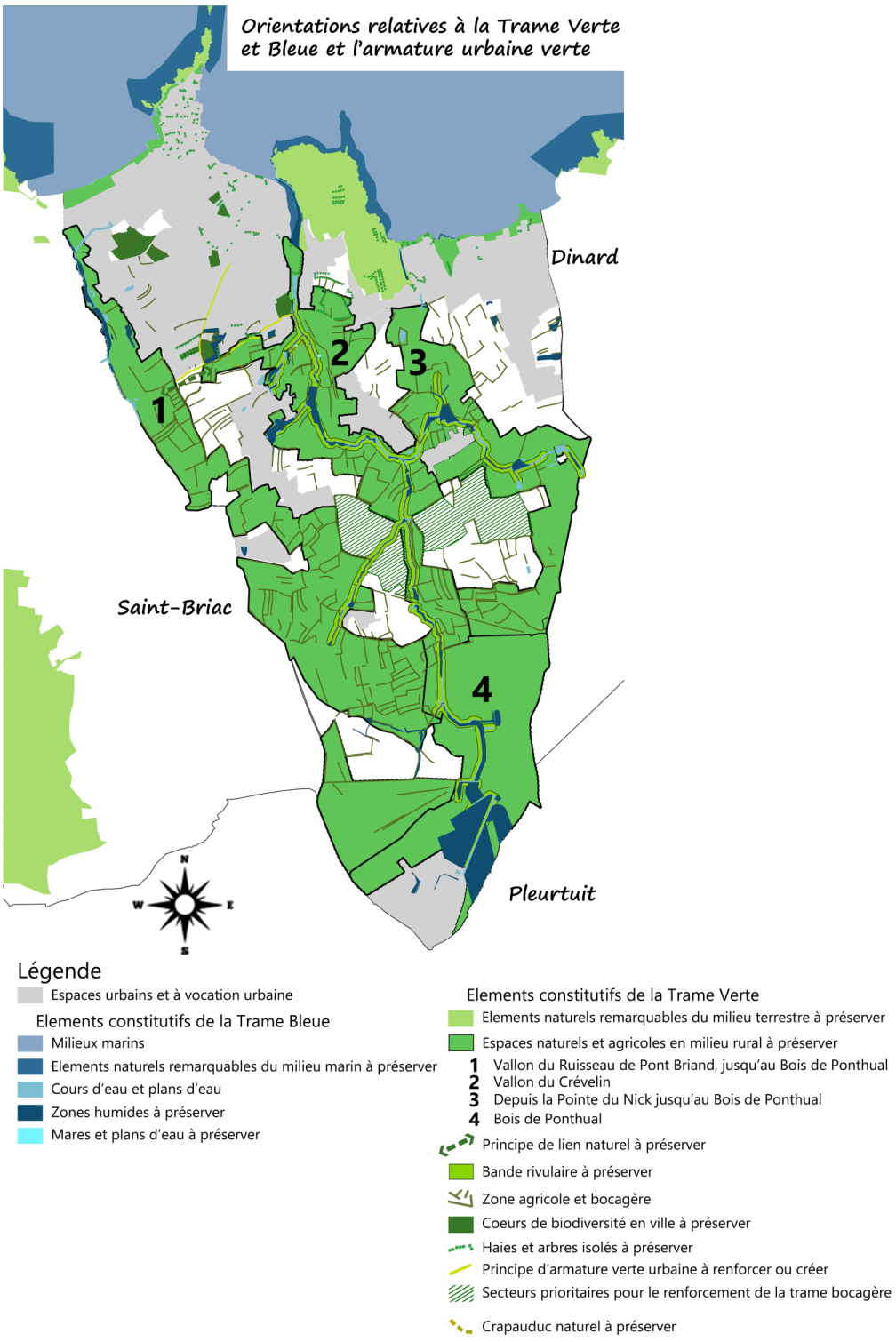
Le règlement et le zonage permettent la prise en compte de la TVB au travers des éléments la constituant (zones humides, cours d'eau, boisements, bocage). Cela est détaillé ci-avant, en fonction du milieu.

A noter d'ailleurs que le **zonage « NP »** délimite spécifiquement les espaces, sites et paysages particulièrement sensibles et constitutifs de la trame verte et bleue (milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique). Elle couvre **500,5 ha**.

Le projet de PLU opère ainsi une **protection de la trame verte et bleue communale de manière concrète et efficace**.

A noter par ailleurs que les zones agricoles peuvent également soutenir la trame verte et bleue et, que ces zones constituent une part du territoire (18,53 % du territoire communal).

Enfin, les zones urbanisées, principalement le bourg, peuvent également jouer un rôle dans une TVB plus locale. Ces éléments ont notamment été pris en considération par le règlement du PLU ainsi que les OAP des secteurs à urbaniser. Cela permet de garantir une certaine perméabilité au sein des zones urbaines.



Carte 3 : OAP générale TVB – DRIOLLET Urbanisme, 2020.

D. Conséquences et mesures sur le paysage et le patrimoine culturel

La protection des paysages naturels de la commune est assurée par la protection des milieux naturels par un zonage NP, NPLt, NPLm, NM.

Le PADD intègre l'enjeu paysager et patrimonial dans son ensemble et, est porté principalement par un objectif de l'axe stratégique n°3 « *Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage* ».

D'autres éléments du PLU concourent également à la conservation du paysage dont :

- Le classement **de haies bocagères au titre de la Loi Paysage**
- La **préservation des éléments naturels** y compris dans les zones urbaines, notamment via des OAP ;
- **Qualifier les franges urbaines sur les espaces agricoles** via les OAP ;
- La **valorisation des entrées de ville** par la préservation de boisements structurants
- L**'intégration paysagère de la zone d'activités à créer**
- La **préservation du patrimoine bâti par le changement de destination et l'identification de certains éléments au titre de la Loi Paysage**.

Le règlement littéral rappelle ainsi que, pour les éléments du paysage identifiés au PLU, « *tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une* ***autorisation préalable*** *au titre des installations et travaux divers* ».

Autrement il est également indiqué que, sur l'ensemble du territoire, « *l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages* ».

Le règlement précise aussi que « *la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe du* […] *règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique* ». Ainsi, pour toutes les constructions, « *si le terrain est soumis à des* ***servitudes liées à la protection du patrimoine*** *: tout projet de reconstruction devra obtenir l'****avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique*** ».

La municipalité a, par conséquent, respecté l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

E. Conséquences et mesures sur les ressources naturelles

g) Conséquences et mesures relatives aux les eaux pluviales

L'urbanisation prévue par le PLU peut avoir des incidences sur les eaux pluviales d'un point de vue quantitatif (augmentation des débits par l'imperméabilisation des sols) et qualitatif (pollution des eaux par les hydrocarbures, métaux lourds, etc. induite par les activités humaines), dans le cas où elles ne seraient pas gérées correctement.

Le règlement littéral érige, en ce sens, pour toutes les zones, les règles suivantes : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils* ***garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération****. La mise en œuvre d'un* ***prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant*** ».

- Dispositions spécifiques au sein des OAP :

« Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées. »

h) Conséquences et mesures relatives aux eaux usées

L'urbanisation du territoire implique l'augmentation de la quantité des eaux usées transitant sur la commune puisqu'elle va de pair avec l'augmentation de la population et des activités humaines notamment les activités industriels, artisanales, etc.

Cet impact a été étudié dans le cadre du projet de PLU, via les annexes sanitaires.

Selon les calculs, il y aura, d'ici 2032**, 112 Équivalent-Habitant (EH) supplémentaires raccordés aux stations de traitement des eaux usées (STEU), soit un total de 1582 EH supplémentaire en 2032 (base de calcul : 1 logement = 2,8 EH).**

Il a néanmoins à noter que ce chiffre total est une surestimation car la majeure partie des logements ne sera pas occupée toute l'année. Notre estimation est volontairement sécuritaire.

En termes de gestion des eaux usées, la commune a la particularité de ne pas disposer de station d'épuration sur son territoire. Les flux d'eaux usées sont dirigés soit vers la station d'épuration du syndicat intercommunal d'assainissement de Saint Briac-Saint Lunaire, situé sur la commune de Saint Briac, soit vers la station de Dinard gérée en régie par la commune de Dinard.

Ces deux stations disposent d'une marge conséquente pour accueillir de nouveaux débits d'eaux usées : 2900 équivalents habitants pour la station du syndicat intercommunal et 25000 équivalents habitants pour la station de Dinard.

Enfin, malgré la variation de débit d'eaux usées due à la fréquentation estivale de ces villes balnéaires, les rapports du SATESE indiquent que les charges maximales reçues par la station ne dépassent pas les charges nominales et ainsi les stations ne sont pas saturées hydrauliquement et d'un point de vue organique.

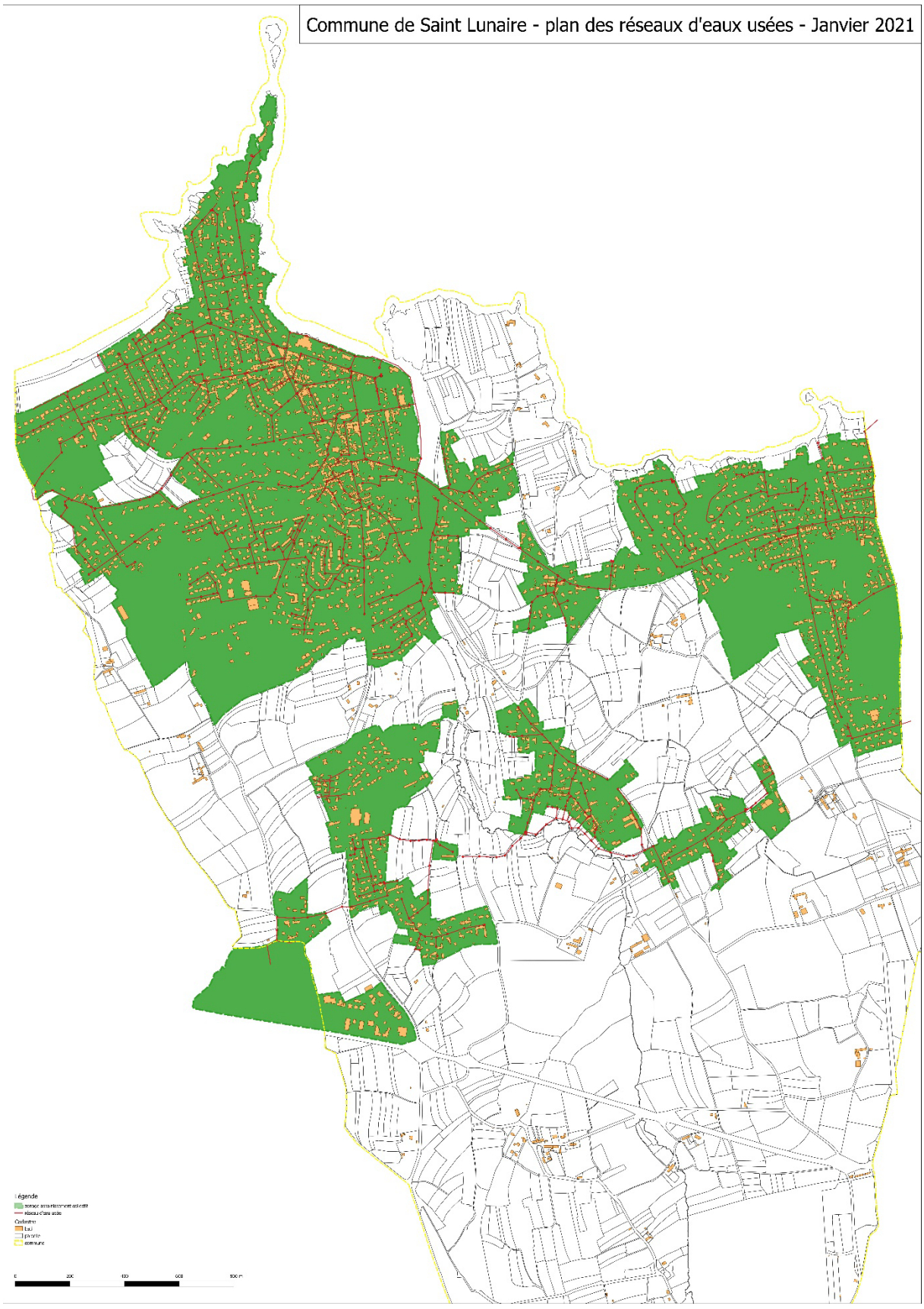
L'augmentation des logements ne constitue pas une incidence notable sur l'environnement car les stations d'épuration sont en mesures de gérer les nouveaux flux prévus par le PLU. Cependant, les stations ne recevant pas que les eaux de Saint Lunaire**, la collectivité devra suivre attentivement**

l'évolution de la charge traitée ainsi que les performances des stations d'épuration au fur et à mesure de l'urbanisation.

Les éléments contenus dans cette note et en annexe ont pour but de confirmer que le système d'assainissement du SIA dispose des **performances épuratoires conformes exigences réglementaires** qui lui permettent de **présenter d'une innocuité sur le milieu**.
Par ailleurs, en ce qui concerne le fonctionnement du système d'assainissement, d'une part et les capacités épuratoires d'autre part, le SIA compte mener, dès le début de l'année 2022, une étude prospective permettant notamment de **fiabiliser encore davantage le volet hydraulique** de la collecte des eaux usées et **d'appréhender les besoins épuratoires à moyen et long terme**.
En effet, **les capacités épuratoires à moyen terme sont suffisantes afin d'absorber le développement des 2 communes**. En revanche, il est nécessaire **d'étudier la nécessité d'un potentiel renforcement des capacités épuratoires à moyen terme** (5-8 ans) en analysant le contexte global.
Enfin, outre une fiabilisation et une optimisation des infrastructures, le SIA a également pour objectifs de **développer une gestion efficiente en « temps réel »** de ses infrastructures en prévoyant l'installation d'équipements de métrologie à tous les postes de relevage, en intégrant les données patrimoniales dans un SIG et en développant le diagnostic permanent, mais aussi **de tendre vers une gestion vertueuse** en incluant un volet **transition environnementale et énergétique** conséquent se traduisant par la pose d'équipements frugaux, la mise en place de l'autoconsommation, le réutilisation des eaux épurées….

Sur la thématique « eaux usées », le PADD n'a pas d'axe stratégique ou d'objectif spécifique. Cependant, l'axe 2 et l'objectif *« Préserver les ressources, se prémunir des risques »* induisent **la poursuite de la qualité de l'eau** : *« L'eau : au-delà de sa préservation dans son cadre naturel (fond de vallée, zones humides, etc.) la gestion des risques qui y sont liés (zones inondables) est primordiale. La commune doit garantir **un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées, et également maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. »***

Cela se traduit donc dans le règlement littéral qui indique, pour toutes zones, que *« toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à la charge du pétitionnaire à un **dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur**. En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. **Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.** »*



Carte 4 : Zonage assainissement eaux usées de Saint-Lunaire – IAO SENN – janv. 2021.

i) Conséquences et mesures sur l'eau potable

L'urbanisation du territoire implique l'augmentation de la demande en quantité d'eau potable, c'est-à-dire **une augmentation d'environ 11 000 m3 par an d'ici 2032** (base de calcul : 99 m3 par habitants sur une année pour environ 40 logements supplémentaires attendus d'ici 2032 sur Saint-Lunaire). Cette évaluation est volontairement surévaluée car elle part du principe que l'ensemble des logements créés seront habités une grande partie de l'année, ce qui dans les faits ne sera probablement pas le cas au regard de la part de résidence secondaire.

Le syndicat dispose de **ressource pour alimenter l'ensemble des urbanisations prévues par le PLU**, notamment grâce aux différentes sources d'alimentation.

La régie communale des eaux qui distribue l'eau potable travaille actuellement sur l'identification de pistes d'économie d'eau. le syndicat mixte eau potable du pays de st-malo (https://www.syndicat-eau-cote-emeraude.com/) travaille sur une nouvelle prise d'eau en Rance fluviale, sur des achats complémentaires auprès syndicat mixte Arguenon Penthièvre, sur un rehaussement possible de la nappe, sur la rénovation et l'utilisation de l'eau de la réserve d'eau de Pont-Avet à Beaussais-sur-Mer.

Sur la thématique « eau potable », le PADD n'a pas d'axe stratégique ou d'objectif spécifique. Cependant, l'axe n°5 porte un **objectif de qualité de l'eau** et donc, de la ressource en eau potable. Cela se traduit dans les annexes sanitaires, dont les dispositions générales indiquent que « *les **extensions urbaines seront toutes raccordées** au réseau existant* […]. *Les porteurs de projet doivent prendre contact avec le syndicat pour étudier le raccordement au réseau d'eau potable* ».

j) Conséquences et mesures relatives aux sols et sous-sols

Aucun site pollué n'a été identifié sur la commune de Saint-Lunaire.

k) Conséquences et mesures relatives à l'énergie et la qualité de l'air

L'urbanisation implique logiquement une augmentation de la consommation et de la pollution liée à l'énergie : plus d'énergie consommée en raison du nombre de ménages qui augmente, plus de pollution lumineuse liée aux axes de déplacements devant être éclairés, plus de véhicules polluants circulants sur le territoire communal, etc.

Le projet de PLU, au travers des principes et orientations du PADD et des OAP vise à **maîtriser la consommation d'énergies et assurer la qualité de l'air**. Cela se traduit par :

- Un objectif global de maitrise de la consommation foncière ;
- Renforcer le maillage piétons-cycles
- Développer les liaisons douces

Dans le règlement, cela se traduit par des dispositions spécifiques pour la performance énergétique des constructions principales.

De manière générale, Le projet de PLU prend en compte la problématique des **économies d'énergie et de l'utilisation des énergies renouvelables dans le domaine de l'habitat** en :

- Autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie ;
- Privilégiant l'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'orientation de la parcelle favorisant ainsi l'ensoleillement et l'éclairage naturel ;

- Permettant l'isolation par l'extérieur des façades pour les « passoires énergétiques » notamment.

De plus, le **recours aux énergies renouvelables est possible et préconisé** dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de dispositifs. Les règles inscrites permettent la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

F. Conséquences et mesures sur le milieu humain et le cadre de vie

l) Conséquences et mesures relatives au bruit et à la luminosité

Les **enjeux liés aux nuisances sonores et à la lumière artificielle sont relativement faibles** sur la commune. Le projet de PLU ne prévoit pas d'augmenter de manière notable ces nuisances.

Aussi, le PADD ne prévoit pas d'axe stratégique spécifique pour cette thématique.

Concernant le bruit, le règlement littéral indique néanmoins que « *les dispositifs de production d'énergie implantés sur la parcelle ne pourront induire de troubles anormaux du voisinage ni du fait du bruit ou d'obstacles visuels* », permettant ainsi de limiter d'éventuelles nuisances sonores futures.

En outre, le règlement ne prévoit aucune règle spécifique concernant l'éclairage artificiel sur la commune.

m) Conséquences et mesures relatives aux risques naturels et technologiques

Le rapport de présentation expose l'ensemble des risques auxquels est soumis le territoire communal et le projet veille à ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants de la commune.

Bien que la commune de Saint-Lunaire ne soit pas concernée par un plan de Prévention des Risques Littoraux, la commune est tout de même exposée aux risques liés à la submersion marine. En effet, des zones de la commune situées sous les niveaux marins centennaux ont été délimitées, sur la base d'une étude nationale nommée ≪ Vulnérabilité du territoire national aux risques littoraux ≫ - 2009, MEEDDM. La prise en compte du risque de submersion marine dans le projet de PLU constitue une mesure positive en termes de sécurité humaine.

L'OAP thématique relative à l'environnement et au s'inscrit en continuité des grandes orientations du PADD qui visent notamment à « Préserver les ressources, se prémunir des risques. »

L'axe 2 du PADD et l'objectif « Préserver les ressources, se prémunir des risques » rappelle que « Les risques naturels relèvent principalement *du caractère maritime de la commune. La commune présente cependant un risque très faible*. »

Le PLU a pris en compte les Zones exposées au risque de submersion marine de St-Lunaire définies en 2010. Saint Lunaire devrait être concernée par le recul du trait de côte de la loi « climat et résilience ». Cette loi a été adoptée le 22 août 2021 soit plus d'un mois après l'arrêt du PLU. Sa prise en compte sera possible dans une autre procédure. Un travail avec les communes soumises au recul du trait de côte est en cours avec les préfets de chaque département. Un premier échéancier visait la date de remise d'une délibération communale pour faire part d'un avis le 21 janvier 2022. Sur proposition du Président de l'ANEL (Association Nationale des Elus Littoraux), le gouvernement a reporté cet avis à une date ultérieure. En outre, il y a de cela 5 ans, une étude de danger demandée par les services de

l'Etat, a conduit à une conclusion présentant l'absence de danger en cas de rupture de digue. Nous avons bien conscience de l'inexorable montée des eaux et d'impacts potentiels sur les secteurs de Longchamp et du Marais, et de mesures à prendre dans un futur proche, mais pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la prise en compte de l'évolution du trait de côte ne pourra être traduite qu'ultérieurement dans le PLU.

n) Conséquences et mesures relatives aux déplacements

Dans un cadre de développement durable de la commune, la politique de déplacements incite à promouvoir un usage raisonné de la voiture au sein du bourg, à sécuriser les déplacements, et à tenir compte de la saisonnalité des flux.

Ces grands principes se traduisent dans les axes stratégiques du PADD et au travers des OAP et du règlement.

Ainsi, l'enjeu lié à la mobilité fait l'objet de l'axe stratégique n°3 du PADD « ***Un territoire accessible et sécurisé pour tous, dans un souci de préservation des ressources et du paysage***». Plus précisément, cet axe se décline en divers objectifs et une carte thématique « Déplacements » les illustre :

- *« Favoriser l'accès aux sites touristiques majeurs, dans une logique de protection des espaces naturels remarquables ;*
- *Déployer un réseau de mobilité douces fonctionnel et de loisirs ;*
- *Sécuriser les déplacements, valoriser les entrées de ville ;*
- *Un cœur de bourg accessible et apaisé. »*

Le projet de PLU localise les **zones AU dans la continuité du tissu urbain existant** et donc en connexion avec les réseaux viaires. De plus, l'**accueil majoritaire de nouveaux habitants dans le bourg** permet de privilégier un urbanisme de proximité, moins générateur de déplacements automobiles.

Pour chaque secteur faisant l'objet d'**OAP**, des **principes de cheminements doux, d'accès automobiles, d'aires de stationnements et de sécurisation de l'entrée ouest du bourg** sont prévus. La localisation des zones de projet tient également compte de la proximité du réseau de transport collectif, et notamment le réseau de bus ILLENOO (ligne 16) et le TADy Cool (transport à la demande). Les points d'arrêt sont situés dans le bourg, à proximité du littoral pour la ligne 16.

L'inscription d'**emplacements réservés pour sécuriser l'espace public, développer le réseau de liaisons douces et améliorer les déplacements** vise également une gestion durable des déplacements. Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Le projet prévoit notamment la création d'un arrêt de bus (emplacement réservé) à proximité de la ZAC du Clos Loquen et des sites de projet dit du Crapauduc et de la Petite Fossette.

De manière générale, le projet de PLU prend en compte la problématique des émissions de gaz à effet de serre dans le domaine des déplacements par :

- Une localisation des secteurs urbanisables à vocation d'habitat à proximité du centre bourg ;
- Un développement d'un maillage piéton et cycle dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.

L'ensemble de ces dispositions visent à développer/favoriser des pratiques touristiques alternatives, moins dépendantes de la voiture et de la proximité du littoral.

o) Conséquences et mesures relatives aux déchets

L'urbanisation du territoire implique une augmentation des déchets, mise en corrélation avec l'augmentation de la population. De la même manière, le développement des activités économiques s'accompagnera de volumes complémentaires avec des exigences divergentes en matière de filières, en fonction de la nature des différentes activités implantées. Les incidences peuvent donc être liées à la gestion de ces déchets.

Depuis le 1er janvier 2015, la communauté de communes de la Côte d'Emeraude organise la collecte et la valorisation des déchets pour l'ensemble du territoire communautaire. Sur la commune, le **tri sélectif est en place** via des Points d'Apport Volontaires (PAV). Cela concerne les papiers, les emballages, les verres et parfois les ordures ménagères.

Cette thématique ne fait cependant pas l'objet d'une attention particulière dans le PADD, ni dans le zonage. En effet, la gestion des déchets est un enjeu traité à l'échelle de la Communauté de Communes : la commune n'a pas cette compétence.

Toutefois, la problématique des déchets a été prise en compte au travers du règlement littéral et du projet global avec la localisation des secteurs d'urbanisation dans la continuité du tissu existant. Cela permet **de faciliter le prélèvement des ordures et de limiter les décharges sauvages**.

En outre, le règlement littéral indique que « *toute opération de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan masse des opérations.*

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier ».

3. CONSEQUENCES ET MESURES A L'ECHELLE DES SECTEURS DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Secteurs urbanisables faisant l'objet d'une OAP

Afin de compléter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par le règlement littéral du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été édictées. En effet, les dispositions du règlement et des OAP sont complémentaires.

Les OAP par quartier ou secteur définissent alors les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Les OAP peuvent également comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au travers de ces OAP, différentes problématiques sont abordées : la mixité architecturale et sociale, le traitement des limites d'urbanisation et des entrées de ville, le maintien/la préservation de la trame verte et bleu, etc.

L'objectif de ces orientations est de rendre opérants les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune et de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ces aménagements.

L'ensemble des zones U et AU sont couvertes par des OAP. Elles présentent deux avantages :

- Un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés ;
- Une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Les OAP présentées ci-après relèvent de deux ordres :

- Générales,
- Particulières.

Les orientations se présentent sous une forme littérale accompagnée d'un document graphique qui reprend les grands principes d'aménagement dans le secteur.

Ces OAP sont cohérentes avec les grands principes du PADD.

a) Description des OAP à caractère général

Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Elles concernent donc l'ensemble du territoire de Saint-Lunaire et sont d'ordre supérieur.

Elles encadrent notamment les questions de densité, de diversité architecturale et urbaine, de desserte, d'environnement et de paysage. Elles permettent ainsi d'assurer l'application du PADD, en complément du règlement littéral et graphique.

Afin de ne pas alourdir le présent document, le contenu des OAP à caractère général est détaillé dans le document nommé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

b) Enjeux, conséquences et mesures des OAP à caractère général

Le PLU intègre de nombreuses orientations visant la préservation de l'environnement et du paysage.

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toutes opérations d'ensemble à :

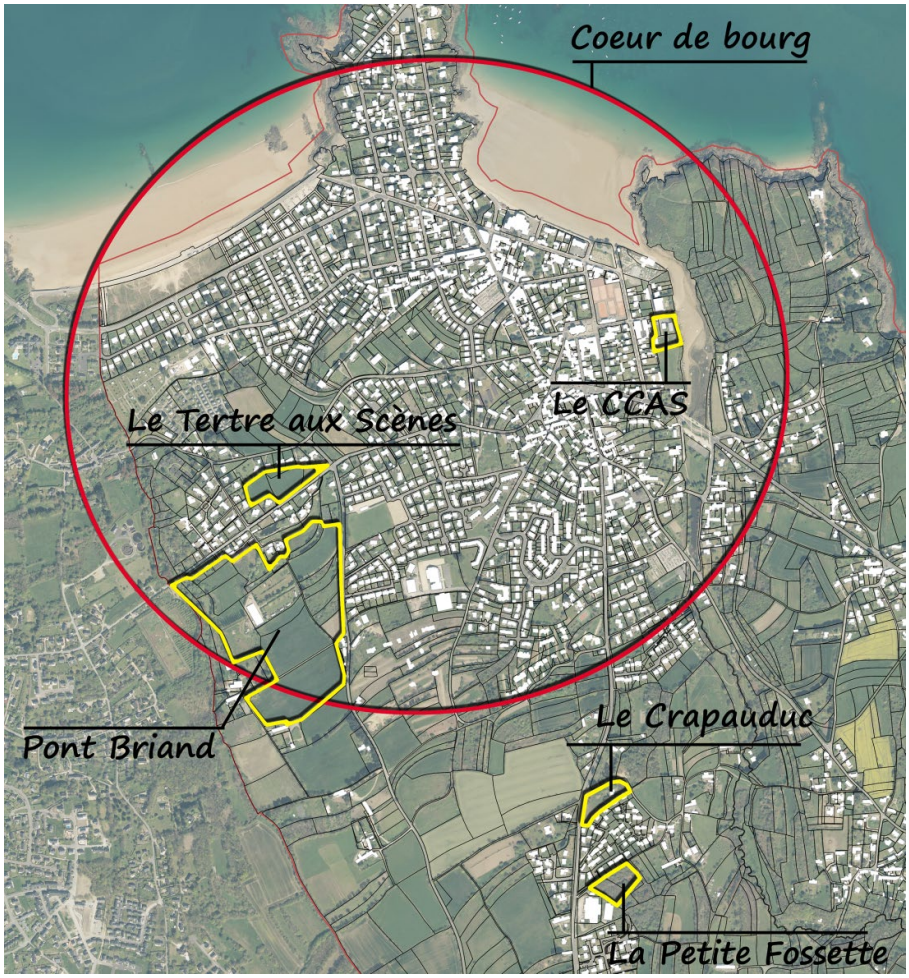
- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une **amélioration des bilans thermiques des constructions**,
- **Favoriser l'intégration de la trame arborée existante** dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sectorielles sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés.
- **Préserver les zones humides existantes**,
- Privilégier la réalisation de **fossés ou de noues paysagées** pour les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté.
- **Préserver et renforcer les cœurs de biodiversité en ville :** sur ces espaces, les aménagements et nouvelles constructions sont interdits, à l'exception des constructions, installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site. Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. La politique actuelle de gestion des ces espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. Saint-Lunaire poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population.
- **Préserver et renforcer les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité dans les espaces urbains (zones U).** Sur chaque parcelle et pour chaque projet, une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulation que d'habitats.
- **Préserver et renforcer les espaces naturels du territoire rural :** Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'amélioration de la lisibilité, de la mise en valeur et de l'accessibilité à ces espaces sera favorisée. La politique actuelle de gestion de ces espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée, et une agriculture durable y sera favorisée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. Saint-Lunaire poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population

c) Description des OAP particulières

Les OAP peuvent être particulières. Elles porteront donc sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU.

La carte ci-dessus présente les secteurs faisant l'objet d'OAP particulières. Au total, les OAP proposées concernent **6 sites de projets** :

- **Secteur 1 : Le cœur de bourg**
- **Secteur 2 : ZAC de Pont Briand**
- **Secteur 3 : Le Tertre aux Scènes**
- **Secteur 4 : Site du CCAS**
- **Secteur 5 : Petite fossette et le Crapauduc**



Carte 5 : Localisation des secteurs OAP de Saint-Lunaire – DRIOLLET Urbanisme, 2021

Afin de ne pas alourdir le présent document, le contenu des OAP particulières est détaillé dans le document nommé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Secteur 1 : le cœur de bourg

Eléments de contexte

Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole/naturel par le biais notamment d'un aménagement d'écrans végétalisés s'appuyant sur la trame verte et bleu existante.

Favoriser la place de la nature en ville en préservant, renforçant et développant des « îlots de nature », non urbanisés.

Préserver la qualité des entrées de bourg, et notamment l'entrée Ouest en protégeant la dune de Longchamp, espace naturel remarquable du littoral.

Il s'agit d'une OAP d'ensemble qui vise l'ensemble de l'aire agglomérée du cœur de bourg. Il s'agit de préciser les principes de qualification des franges urbaines, en s'appuyant sur les entités paysagères, du plateau agricole aux cœurs d'îlots. La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser.

Orientations

La valorisation des espaces verts, des jardins privés et des cheminements piétons constitue un objectif fort afin de maintenir la nature en ville et un cadre de vie apaisé.

Le désenclavement de certains cœurs d'îlot vise à simplifier les déplacements. Ces aménagements seront à réaliser en prenant en compte l'environnement existant, notamment les arbres ainsi qu'une planification des travaux qui soit en cohérence avec les cycles biologiques des espèces.

Le bâti constitue un refuge et un habitat pour de nombreuses espèces. Les travaux de rénovation, d'extension des bâtiments existants devront respecter la réglementation liée aux espèces protégées afin de limiter l'impact environnemental sur celles-ci (chiroptères et oiseaux liés au bâti notamment). La préservation des haies constitue un axe fort pour le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle. Les plantations composées d'essences indigènes sont à privilégier.

Secteur 2 : ZAC de Pont Briand

Eléments de contexte

Le secteur du Pont Briand dispose d'une topographie marquée entre la voie communale n°12 calée posée sur une ligne de crête et la vallée du Pont Briand. La conception du projet devra valoriser et conforter les éléments naturels existants pour composer avec la pente et produire des réponses adaptées en termes de qualité architecturale, d'impact visuel et de confort d'usage.

La collecte et le traitement des eaux pluviales devront contribuer à la qualité des espaces publics mais aussi proposer des solutions pour infiltrer et récupérer les eaux de pluie. Par ailleurs, le paysagement des bassins de régulation devra participer à la biodiversité.

L'OAP concerne une ZAC dédiée principalement à accueillir de l'habitat. La frange ouest est bordée par des espaces protégés accueillant des zones humides et des cours d'eau.

Orientations

La densité minimale du site est de 25 logements par hectares. La création de franges végétalisées permettra de maintenir une trame verte à l'échelle du site. L'usage de clôtures perméables devra être favorisé dans l'espace public comme dans l'espace privé.

Le site est localisé en continuité avec le bourg et des cheminements doux seront créés dans le cadre de l'opération d'aménagement.

La préservation des milieux naturels constitue un axe fort du PLU. La frange ouest, qui est bordée par des milieux naturels devra être traitée de façon à réduire l'impact des voiries et usages sur ces milieux (éclairage public et privé, clôtures, gestion des eaux pluviales). Au cœur de l'OAP, la reconstitution d'une trame verte, en cohérence avec les ilots d'aménagement devra favoriser la transparence du site. L'usage de végétaux indigènes, d'aménagements en faveur de la biodiversité, la gestion différenciée des espaces sont des outils qui permettront de favoriser l'intégration du projet dans son environnement.
Les suppressions d'arbres et fourrés devra être réalisée en cohérence avec le cycle biologique des espèces.

Secteur 3 : Le Tertre aux Scènes

Eléments de contexte

Ce secteur s'inscrit dans le tissu urbain lâche. Il vise à densifier un espace interstitiel.

Le projet privilégiera le maintien de tout ou partie de la haie présente sur le site. Cette haie pourra par exemple accompagner le réseau viaire.

L'orientation des constructions visera à favoriser le meilleur ensoleillement possible.

Orientations

L'obligation de préserver la végétation arbustive et arborée existante permet de réduire l'impact environnemental de ce projet.

Le projet intégrera des modes de déplacements doux sur lesquels pourra s'appuyer la transparence environnementale du territoire (perméabilité des clôtures, végétal local, etc.)..

L'aménagement de ce site génère peu d'incidences environnementales. Localisé dans un tissu urbain existant, il comprend peu de patrimoine naturel d'intérêt hormis la haie centrale qui sert potentiellement de site de nidification pour les passereaux et pour les hérissons. Cette haie constitue un élément structurant de la trame verte du site, elle sera préservée par le projet.

Secteur 4 : site du CCAS

Eléments de contexte

L'opération d'aménagement sera réalisée de manière à préserver les ressources et à assurer le confort des usagers et des habitants. La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain.

Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important (Cf. Liste en annexe du PLU).

L'opération d'aménagements conservera dans la mesure du possible les éléments de la trame paysagère existante (arbres) et s'en servira comme points d'appuis structurants (traitement des limites, espaces verts, secteur de transition avec les éléments environnants).

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant…). Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières (Très Hautes Performances Energétiques,...).

Orientations

Le site étant déjà urbanisé, l'opération aura des incidences environnementales réduites, d'autant plus si la haie bordant la frange est est préservée.

Le bâti constitue un refuge et un habitat pour de nombreuses espèces. Les travaux de rénovation, d'extension des bâtiments existants devront respecter la réglementation liée aux espèces protégées afin de limiter l'impact environnemental sur celles-ci (chiroptères et oiseaux liés au bâti notamment). Les plantations composées d'essences indigènes sont à privilégier.

Secteur 4 : Petite fossette et crapauduc

L'opération d'aménagement sera réalisée de manière à préserver les ressources et à assurer le confort des usagers et des habitants. La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain.

Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important (Cf. Liste en annexe du PLU).

Le Crapauduc

Les abords de la rue de la Ville Grignon, à l'ouest, feront l'objet d'aménagement paysager, de transition. La mare présente sur la partie Est du site sera préservée.

La Petite Fossette

Des aménagements paysagers seront créés en limites du site, notamment à l'Ouest, au Nord et à l'Est, de manière à créer des espaces de transition de qualité entre le quartier— et les espaces bâtis et naturels environnants. Des percées visuelles et/ou fonctionnelles seront créées en partie sud du site pour un effet de « cadrage » du paysage. Le projet veillera à prolonger, à sa propre échelle, la Trame Verte et Bleue sous forme linéaire ou en pas japonais. Cette orientation vise à renforcer/développer la nature au sein du tissu urbain.

Orientations

Ces secteurs portent des enjeux environnementaux importants, en témoigne la mise en place d'un crapauduc sur la rue de la ville Bily. Les mesures visant à limiter l'impact environnemental des aménagements devront être mises en place : défrichements et déboisement en période hivernale, étude environnementale vis-à-vis des amphibiens pour réduire l'impact sur le fonctionnement des populations du secteur, aménagements de bordures pour limiter l'impact sur les amphibiens, etc.

B. Secteurs urbanisables en tant qu'emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

8 emplacements réservés sont inscrits dans le PLU de Saint-Lunaire, dont la majorité ont pour objectif de traiter les **déplacements à l'échelle du bourg** :

Destination	Bénéficiaire	Numéro	S
Aménagement de carrefour RD 503 au lieu-dit la Rabine	Département	ER01	~~1931 m2~~
Elargissement de la VC 136 rue de la Mare. Emprise de 10 ml	Commune	ER02	772 m2
Création d'un espace vert à l'est de la plage des Longchamps	Commune	ER03	1740 m2
Extension du parking à bateau du Yacht-club	Commune	ER04	897 m2
Elargissement de la RD 64. Largeur finale 12.50m	Département	ER05	1465 m2
Création d'une aire de stationnement	Commune	ER06	~~835 m2~~
Aménagement d'une voie piétonnière entre la rue Victor Renaud et la rue des Ecoles	Commune	ER07	188 m2
Elargissement de la RD 786. Emprise de 17 ml	Département	ER08	1327 m2

- **Tableau 1 : Caractéristiques des emplacements réservés du PLU de Saint-Lunaire – DRIOLLET Urbanisme, 2021**

C. Synthèse des incidences et mesures du projet de PLU sur l'environnement

La prise en compte du développement durable dans le PLU a exigé une analyse des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un **renouvellement urbain de qualité**, qui permette, tout en densifiant, une **amélioration de la qualité de vie urbaine**. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations, ce qui est malgré tout encadré par **4 OAP et 9 emplacements réservés**.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une première réponse qui doit voir ensuite une **traduction opérationnelle de leurs objectifs** lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densité, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux…

En outre, au regard de la **cohérence de développement par rapport aux territoires voisins** (enjeu soulevé lors de la consultation des PPA), il est à noter que le projet de PLU de Saint-Lunaire s'est **construit en reprenant en compte les projets des communes limitrophes et du pays de Saint-Malo**. Cela est valable pour divers points : démographie et production de logements, trame verte et bleue, etc.

Le projet de **PLU de Saint-Lunaire s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo.**

4. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme (version issue de la loi n°201-1888 du 28 décembre 2016) dispose que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Le code de l'urbanisme prévoit donc l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne, pour les PLU, « notamment » l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du schéma ou du plan, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation. C'est pourquoi, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Thématique	Objectif de suivi	Indicateur
Réseau hydrographique Eaux pluviales et usées	Qualité hydromorphologique et physicochimique des cours d'eau	Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec les aménagements du réseau hydrographique
		Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales
		Qualité du rejet de la station d'épuration : taux de conformité sur les bilans 24h réalisés sur une année
Zones humides	Perte/augmentation de la surface des zones humides	Evaluation de l'évolution des surfaces de zones humides
	Nombre de projets portant atteinte à une zone humide	Nombre et nature des dossiers loi sur l'eau instruits et autorisés en lien avec la restauration des fonctions des zones humides
	Nombre de projets permettant l'amélioration des fonctions des zones humides	
Bocage	Maintien et renforcement du bocage	Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies
		Linéaire de haies protégées par la loi Paysage
		Linéaire de haies classées en EBC
Boisements	Maintien et renforcement de la surface d'espaces boisés	Superficie des espaces boisés (avec et sans classement)
		Surface de boisements protégés par la loi Paysage
		Surface de boisements classés en EBC
		Nombre d'autorisation de défrichement accordée

Paysage	Préservation des vues remarquables	Nombre de vues remarquables sur le bourg
Patrimoine	Préservation du patrimoine bâti existant	Nombre d'avis de l'ABF rendus sur des projets
Occupation des sols	Préservation des zones agro-naturelles, limitation de la consommation foncière	Superficie des zones agricoles
		Superficie des zones naturelles
		Superficie des zones urbanisées / à urbaniser
		Ratio rapportant la consommation foncière au nombre d'habitant supplémentaire
Mobilité – Déplacements – Trafic routier	Développer et sécuriser les cheminements doux	Linéaires de chemins piétons, de pistes cyclables (en ml)
		Nombre de stationnements pour véhicules terrestres à moteur
		Nombre d'accidents de la route ayant impliqué un mort/blessé
	Limiter les déplacements pendulaires	Part des modes de transport individuels terrestres à moteur (voiture, camion, fourgonnette) utilisés pour se rendre au travail (source INSEE)
Activité économique	Maintien de l'activité agricole	Surface agricole utile (SAU)
		Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune
	Maintien voire renforcement de l'activité économique	Nombre d'établissements sur la commune (source INSEE)
		Indicateur de concentration d'emploi sur la zone (source INSEE)
Démographie - Logements	Évolution du besoin en logements	Nombre d'habitants sur la commune (source INSEE)
		Nombre de logements sur la commune (source INSEE), du nombre de résidences secondaires et des logements vacants