

LANCIEUX

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Débat en Conseil
Municipal*

31 mai 2018

PLU

REVISION

Vu pour être annexé à la délibération n°19-03-013

du Conseil Municipal en date du 7 mars 2019

Le Maire,

André GILBERT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	10/05/2017	07/03/2019	23/12/2019

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

*2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

PREAMBULE

- L'objectif premier de ce projet d'aménagement et de développement durables s'articule autour de la mise en valeur de la proximité de la mer, de la nature et des paysages associés : baie de Lancieux, Estuaire du Frémur, vallée du Floubalay, Tertre de la Roche, bocage et patrimoine bâti, paysage balnéaire.... Cet environnement de qualité représente le support de l'attractivité de la commune. Il s'agit de renouveler cette attractivité autour des activités de loisirs et sportives en lien avec la mer, dans le respect des potentialités des espaces naturels remarquables (201,9 ha, soit 30% de la superficie communale) et avec la volonté d'un développement urbain maîtrisé.
- Le PADD se doit, en outre, d'intégrer les enjeux d'adaptation au changement climatique, en particulier liés à la montée du niveau de la mer, dans ses orientations d'aménagement. Et notamment, il doit permettre d'anticiper une gestion adaptée de la Baie de Lancieux et de ses abords.
- Le second objectif du projet communal est de maintenir (*reconduction du taux de +0,8% de variation annuelle de la population entre 2009 et 2014*), de renouveler et de rajeunir sa population (*indice de jeunesse 2014 : 0,46*) en lien avec la poursuite de la production d'une offre en logements adaptée. La diversification de l'offre en commerces, artisanat et services de proximité viendra compléter l'existant pour enrichir la vie du bourg tout au long de l'année. Ainsi, Lancieux peut s'affirmer en tant que pôle rural dans le SCOT du Pays de Saint Malo.

PREAMBULE

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière pour la durée du PLU :

- Ralentir d'environ 50% la consommation foncière par rapport aux dix dernières années (16 ha consommés entre 2007 et 2017)
- Un minimum de 50% de la production de nouveaux logements réalisée dans l'enveloppe urbaine
- Une densité moyenne minimale de 24 logements par hectare

- De fait, le futur PLU s'inscrit dans une démarche forte de conciliation de ses projets de développement avec la préservation et la mise en valeur durable de ses ressources :
 - **La mise en valeur du patrimoine naturel et paysager**, en particulier à travers:
 - l'affirmation d'une trame verte et bleue au sein du tissu urbain en lien avec la trame verte et bleue structurante du SCOT
 - leur accessibilité par les liaisons douces, la gestion des lisières urbaines, l'évolution du paysage urbain...
 - l'ouverture, à moyen terme, de la Maison de la Nature, comme support de découverte, de sensibilisation... au patrimoine de la Côte d'Emeraude.
 - **La maîtrise de l'étalement urbain** en lien avec les orientations du SCOT du Pays de Saint Malo qui consolide du même coup la lisibilité pour l'économie agricole (*188 ha de SAU selon le RPG 2016, soit 28% de la superficie communale*).

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'exprime donc à travers trois grands axes, déclinés chacun en orientations d'aménagement:

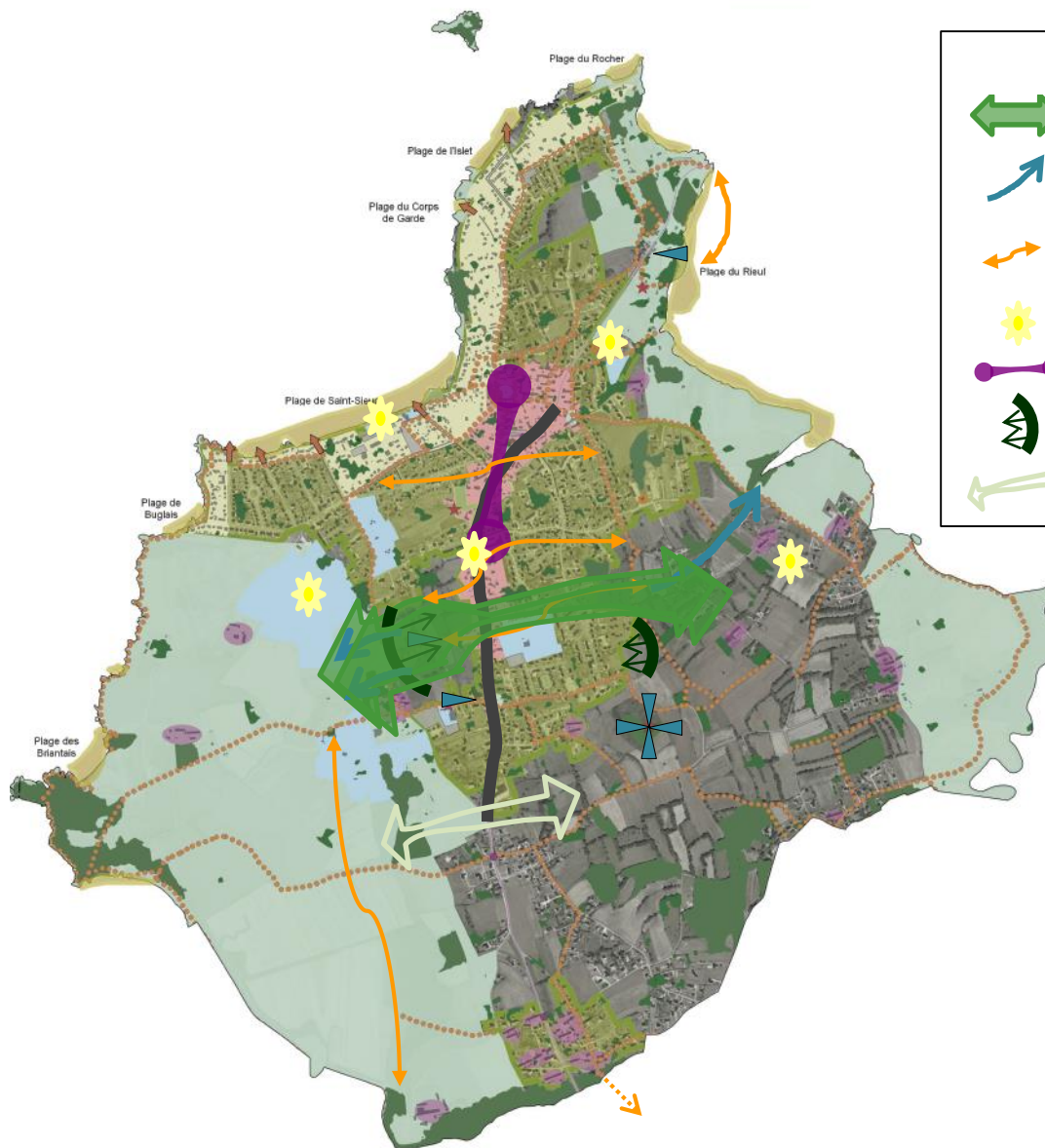
Axe 1: S'appuyer sur les capacités d'accueil des sites et des paysages

Axe 2 : Promouvoir une commune vivante toute l'année








Axe 3: Adapter les modalités d'accueil aux besoins des habitants, des nouveaux arrivants et des visiteurs

Points d'appui

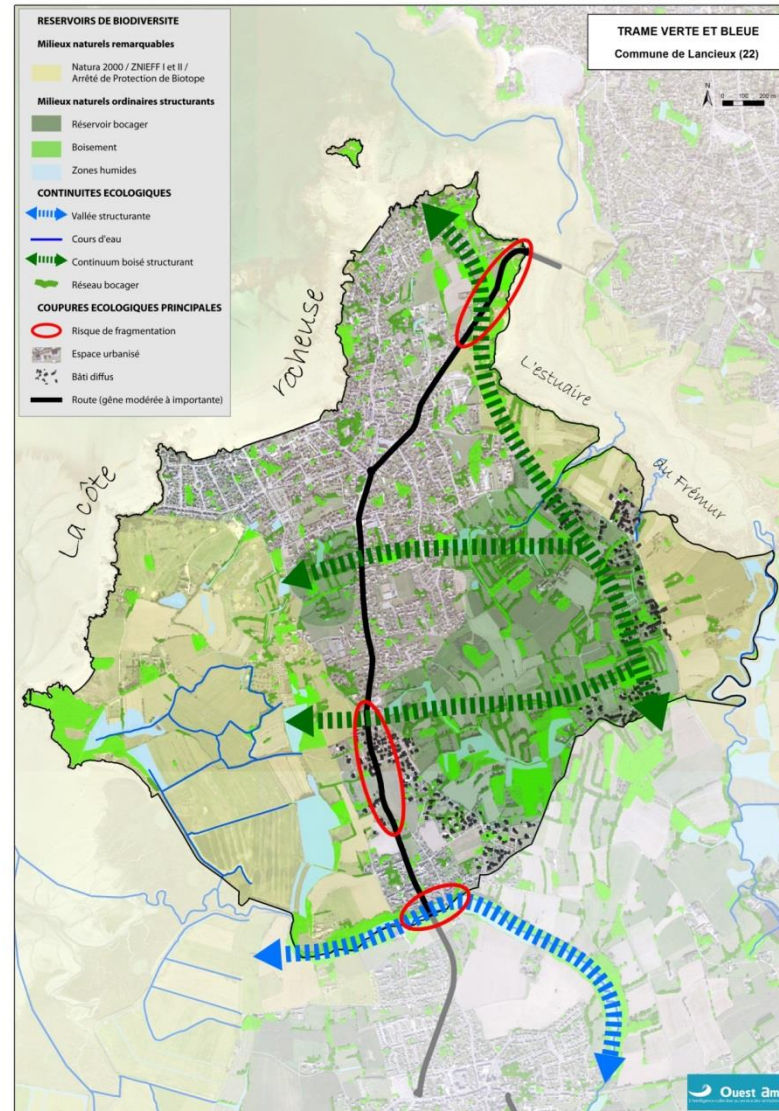
-  Patrimoine naturel
-  Centralité(s)
-  Paysage et patrimoine balnéaire
-  Patrimoine bâti traditionnel
-  Ligne de car
-  Point d'arrêt car
-  Point haut et point de vue
-  Sentier
-  Commerces, services
-  Equipements
-  Plages
-  Accés plage
-  Stationnements
-  Espaces verts
-  Boisements
-  Enveloppe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



Orientations générales

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

Préserver les réservoirs de biodiversité et permettre les continuités vertes et bleues majeures, en particulier au sein du tissu urbain



Des sites naturels et des paysages prestigieux - l'image de Lancieux - à préserver et à mettre en valeur, une trame verte et bleue pour révéler les milieux « ordinaires »



La Baie de Lancieux

- Protéger les espaces naturels remarquables de la commune en s'appuyant sur NATURA 2000, le périmètre de l'arrêté de protection de biotope et la partie naturelle du site inscrit de la Pointe de Lancieux
- Préserver les berges de l'estuaire du Frémur et du Flouhalay ainsi que le réseau hydrographique secondaire, les zones humides et le bocage et en particulier le réseau situé en dehors des espaces naturels remarquables comme compléments de l'armature de la trame verte et bleue : les milieux naturels « ordinaires »
- Permettre l'accessibilité des plages par des liaisons douces et sécurisées pour limiter le recours à la voiture
- Assurer une gestion qualitative de la ressource en eau à travers les modalités de traitement des eaux pluviales et des eaux usées, notamment en saisissant l'opportunité d'opérations de renouvellement urbain pour améliorer les réseaux eaux usées, eaux pluviales et eaux potables anciens

Renforcer le lien de Lancieux avec ses sites naturels et généraliser des objectifs de qualité paysagère y compris dans l'agglomération



Favoriser la nature dans le tissu urbain

- Préserver les continuités vertes et bleues
- Favoriser la nature dans le tissu urbain pour son rôle de tamponnement des eaux pluviales et de continuité de la trame verte et bleue
- Agglomérer l'urbanisation autour du bourg et assurer le traitement paysager qualitatif des lisières urbaines comme continuité de la trame verte et bleue et support d'intégration paysagère (gestion paysagère des limites des opérations d'aménagement, du traitement des clôtures...)
- Préserver des cônes de vue vers la mer, la baie de Lancieux, l'estuaire du Fremur, le Tertre de la Roche... (protection des axes de vue majeurs, modalités d'implantation et de hauteur du bâti...)
- Consolider et mettre en valeur le maillage des circulations douces comme support de traitement des lisières et comme armature de la trame verte et bleue au sein de l'agglomération
- Créer une Maison de la Nature : vitrine de la découverte des sites et paysages de la Côte d'Emeraude, consolidation de l'offre en tourisme écologique

Révéler, préserver et mettre en valeur les différents patrimoines de Lancieux



Le patrimoine traditionnel « rural »

- Le patrimoine historique emblématique, les bâtisses remarquables
- Le patrimoine balnéaire et la silhouette du trait de côte urbanisé
- Le patrimoine traditionnel « rural » des anciennes fermes et des hameaux
- Encadrer les projets urbains en vue de la préservation des qualités urbaines et paysagères du bourg de Lancieux (trame urbaine, volumétrie et hauteur des constructions, aspect architectural...)



Le patrimoine bâti des hameaux



Le patrimoine balnéaire

Conserver un espace agricole pérenne et lisible, essentiel pour la gestion des paysages, l'entretien du bocage

Accompagner le recul du trait de côte dans la Baie de Lancieux et sur l'estuaire du Frémur et prendre en compte le risque submersion marine dans le cadre des évolutions liées au changement climatique

- Être économe en foncier pour le développement urbain
- Limiter les incidences des projets d'aménagement sur la fonctionnalité du parcellaire agricole (dimension dans le respect du bocage, accès, circulation des engins...)
- Faciliter l'évolution et la diversification des productions pour une plus grande proximité (maraichage) et pour (re)mettre en valeur les qualités agronomiques des sols de la commune
- Permettre une gestion durable en lien avec la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) et le plan communal de sauvegarde : gestion des digues, préservation des milieux, accessibilité du public... (cf Ad'apto)
- Anticiper la faisabilité d'un ouvrage de protection complémentaire par la maîtrise des occupations du sol dans son secteur d'implantation prévisible
- Ne pas exposer de nouvelles populations au risque submersion en maîtrisant le développement urbain et en réduisant la vulnérabilité pour les populations les plus exposées à travers des règles constructives adaptées

Renforcement de l'attractivité pour les jeunes ménages en vue de la stabilisation de la démographie communale

Accompagnement de l'attractivité pour les plus âgés

Permettre un développement raisonnable de la commune pour assurer le renouvellement de la population et la fréquentation à l'année des équipements et des services

- Permettre une offre de logements dans un environnement de qualité
- Permettre de produire une offre de logements accessibles aux primo accédants et aux ménages actifs (locatifs sociaux et accession abordable) , en compatibilité avec le PLH et le SCOT
- Favoriser la diversification de l'offre de nouveaux logements (logements intermédiaires, collectifs adaptés aux « seniors »...) à privilégier au plus près des services, accessibles à pied...
- Accueillir entre 150 et 200 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030, soit environ 250 à 300 logements supplémentaires en priorisant la production de résidences principales.
- Assurer la diversification du parc de logements en s'appuyant sur des densités bâties différenciées (taille, typologie urbaine...) et pour accompagner l'évolution des besoins liés d'une part au vieillissement et d'autre part au parcours résidentiel des ménages.

Organiser la fréquentation touristique dans le respect des sites et des paysages et renforcer l'offre en loisirs

Poursuivre les interventions sur l'espace public en vue de consolider les liens entre les 2 « centralités » du bourg et d'inscrire le développement urbain dans une démarche intégrée

- Gérer durablement l'accès aux plages
- Conforter les équipements tels que le centre nautique, le centre d'hébergement du Frémur, le chantier naval, le golf...
- Poursuivre le maillage de la commune par les sentiers pour limiter la pression liée aux véhicules motorisés
- Finaliser la requalification des espaces publics du centre-bourg pour sécuriser les traversées et les flux piétons-cycles et pour consolider l'offre commerciale
- Renforcer la qualité du paysage urbain dans le cadre de la valorisation des gisements fonciers et dans une logique d'urbanisation intégrée ou « limitée » (espace proche du rivage)
- Valoriser la grande proximité entre les différents pôles d'animation de la commune



Espace public aménagé, rue de la Plage



Espace public aménagé, rue du Poncel

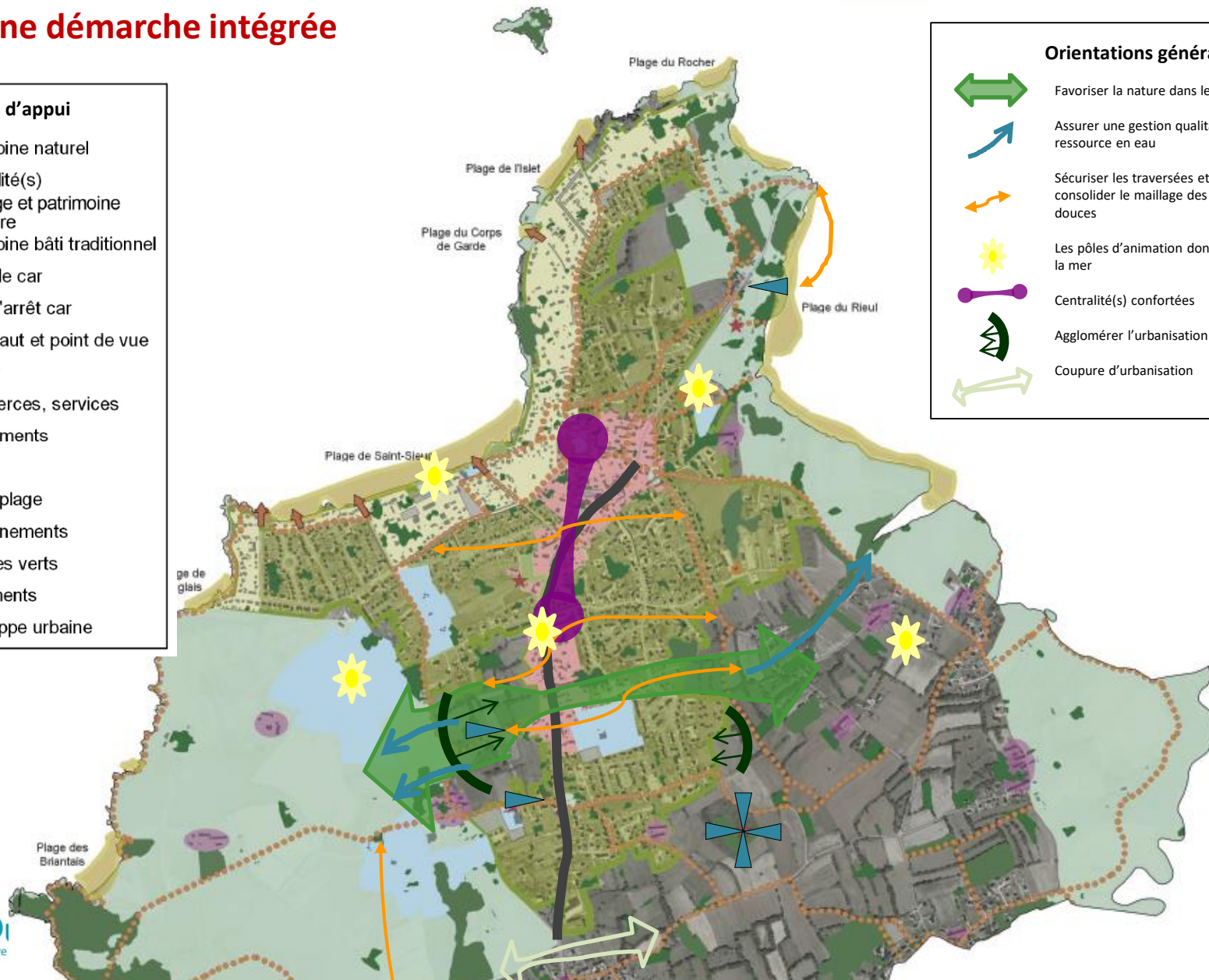
Poursuivre les interventions sur l'espace public en vue de consolider les liens entre les 2 « centralités » du bourg et d'inscrire le développement urbain dans une démarche intégrée

Points d'appui

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

Orientations générales

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



Préserver le tissu de commerces, d'artisanat, de services et équipements existant et poursuivre sa diversification, son accessibilité



Préserver le tissu de commerces, artisanat, services existants

Maitriser les besoins en énergie et permettre le recours aux énergies renouvelables

- Permettre l'accueil de nouveaux établissements (en lien avec les besoins liés à la population permanente relativement âgée, hébergements touristiques, restaurants...) pour consolider la centralité à partir de ses deux pôles
- Encourager la modernisation de commerces, artisanat, services du bourg en lien avec les aménagements de l'espace public
- Préserver le linéaire commercial en lien avec les aménagements réalisés et prévus dans le centre-bourg
- Mettre en œuvre les outils de veille foncière adaptés
- Favoriser la fréquentation des équipements à l'année, développer les liens intergénérationnels, un urbanisme favorable à la santé
- Permettre la confortation, la rénovation des activités existantes en cohérence avec la loi « littoral », la sensibilité des paysages et des milieux et la prise en compte de l'aléa submersion marine (centre nautique, centre du Frémur, chantier naval, golf..)
- Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments tout en préservant les qualités patrimoniales, architecturales du bâti
- Porter une attention forte sur les modalités d'intégration des installations d'énergie renouvelable sur le bâti et les paysages