



Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Cast Le Guildo

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Révision du P.L.U. prescrite le :	7 septembre 2007
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	13 décembre 2011
P.L.U. arrêté le :	12 avril 2012
P.L.U. approuvé le :	18 décembre 2012



Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit se traduisent ensuite au niveau du règlement et du plan de zonage.

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article L110 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Loi n°2009-967 du 3 août 2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Loi n°2011-525 du 17 mai 2011)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et

du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Le P.L.U., par le biais du P.A.D.D., intègre donc, dans une **réflexion globale**, tous les projets d'aménagement intéressant la commune afin de **traduire le projet politique de la collectivité**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas opposable** aux permis de construire ni à aucuns travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme.

I. Synthèse du diagnostic territorial

Situation et environnement

- Une commune littorale présentant 17 Km de façade maritime.
- Un territoire de 23,5 Km² hétérogène marqué par une dispersion de l'habitat et des sites.
- Située entre l'Arguenon et la Fresnaye, la commune s'inscrit dans une avancée des terres qui est plus une péninsule qu'un cap avec un relief accidenté.
- Commune la plus importante de la communauté de communes du Pays de Matignon.
- Commune possédant un patrimoine paysager, hydrologique et écologique de valeur.
- Des zones humides à préciser.
- Des zones classées : Natura 2000, sites classés ou inscrits, ZNIEFF, etc.
- Une commune bipolaire sans existence locale autre qu'officielle, issue de la fusion de Saint-Cast et de Notre Dame du Guildo en 1971.

Déplacements

- Commune éloignée des grands axes de circulation (RN 12 et RN 176) et d'un accès difficile depuis ces grands axes routiers.
- L'axe routier départemental côtier (RD 786) passe par Notre Dame du Guildo et Matignon et de ce fait excentre totalement l'agglomération de Saint-Cast.
- Un trafic routier majoré de 65% et une capacité de stationnement insuffisante en périodes estivale et de vacances.
- Un réseau viaire dense, avec de nombreux secteurs dangereux.
- Un port en eau profonde d'un accès routier difficile.
- Un relief et une organisation urbaine qui privilégient l'usage automobile, laissant peu de place aux circulations douces.

Une structure urbaine éclatée et un patrimoine bâti abondant et diversifié

- Une organisation générale composite, multipolaire et peu cohérente :
 - Notre-Dame du Guildo (superficie de 1307 hectares environ pour 1000 Habitants) composé de trois entités distinctes : le Port, le Bourg, la Croix aux Merles.
 - Saint-Cast (superficie de 1043 hectares environ pour 2500 Habitants) composé de trois entités : les Mielles/la Garde, le Bourg, l'Isle/le Port.
 - Des hameaux/villages nombreux et dispersés.
 - Un habitat diffus important (mitage du secteur agricole).
 - Une dispersion de quantité d'autres sites économiques (zone ostréicole, artisanale ...) et touristiques (plages, pointes, ports, campings, restauration, élément de patrimoine, équipements sportifs...).
- Un patrimoine bâti mélangeant les époques et les styles.
- Un développement urbain non maîtrisé ayant entraîné l'extension importante des réseaux, coûteux à l'investissement, à la maintenance et à leur mise en conformité.
- Un secteur entier construit en dessous de la marée haute ainsi que les exutoires des eaux pluviales.

Une économie tournée vers le tourisme balnéaire

- Le tourisme première activité économique communale, orienté « familial » mais un fonctionnement saisonnier.

- Une pression foncière forte, repoussant les forces vives de la commune vers l'arrière pays et les communes limitrophes.
- Une image de commune « morte » hors saison du fait de la part dominante des résidences secondaires (62% des logements)
- Une offre commerçante saisonnière concentrée dans le secteur des Mielles.
- Une structure d'accueil hôtelière très insuffisante, voire quasi inexistante.
- La part de la population active dans la population totale est limitée du fait d'une forte proportion de retraités.
- Un nombre d'emplois sur la commune presque équivalent au nombre d'actifs, dont moins de la moitié est occupé par la population locale.
- Des emplois concentrés dans le secteur tertiaire, avec un nombre d'emplois significatifs dans les services à la personne, l'agriculture et la construction, au regard des moyennes départementales.
- Des activités liées à la mer importantes (pêche, conchyliculture, nautisme etc.).
- Un recul du nombre d'exploitations agricoles localisées au Sud de la commune et dans l'arrière-pays.
- Activités artisanales, commerces et services : une offre liée à la dynamique de la construction neuve, à la structure de la population et au tourisme.

Données socio-démographiques : des déséquilibres importants

- Un cadre de vie attirant une importante population permanente de retraités.
- Des effectifs d'enfants scolarisés sur la commune en baisse depuis 2004 (environ 25% sont scolarisés à l'extérieur).
- Des résidences secondaires qui représentent 62% des logements d'où une sous-occupation chronique des logements.
- Une pression foncière et immobilière importante (coûts élevés) et une offre locative à l'année faible qui limite l'accessibilité des ménages jeunes et/ou modestes.
- Une commune à deux vitesses : en été, 30 000 habitants contre seulement 3500 en hiver.
- Une forte production de logements neufs depuis 1999 (+14,4%), dont 42% d'appartements, mais une baisse du nombre de projets depuis 2006.

Des équipements et services importants

- Un panel d'équipements important (parfois en double), particulièrement développé pour les loisirs et le social (centre handicapés des 4 Vaulx, projet de résidence séniors).
- Un EPHAD vieillissant à la capacité d'accueil limitée.
- Une Cuisine Centrale en limite de capacité, les autres services aux personnes étant de la compétence de la communauté de communes.
- Des équipements scolaires obsolètes.
- Une vie associative assurée par une centaine d'associations, majoritairement fréquentées et administrées par les inactifs.
- Des animations nombreuses, privilégiant la période estivale.
- Une piscine (vétuste et coûteuse en exploitation) d'eau de mer largement fréquentée par la population locale et environnante.
- Une salle des fêtes obsolète.
- Des bâtiments communaux dispersés et vieillissants.
- Un port en eau profonde, dont les infrastructures annexes restent à définir et à réaliser.

II. Le PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cast le Guildo vise à renforcer les atouts de la commune tout en répondant aux enjeux ou besoins mis en évidence par le diagnostic territorial. Il se décline en cinq grandes orientations.

1. Un site naturel à préserver

↙ **Protéger les sites naturels remarquables de la commune**

Il s'agit des pointes, dunes, ZNIEFF, sites inscrits ou classés, site géologique, site Natura 2000, portant essentiellement sur le littoral, mais encore du massif forestier du Bois Bras, de l'étang de Beaulieu, du site de la colonne, etc.

↙ **Identifier et protéger les zones humides**

Les zones humides sont des refuges de biodiversité (faune et flore). Elles jouent également un rôle non négligeable dans la qualité de l'eau et la régulation hydraulique. Leur importance est reconnue par la loi.

L'inventaire des zones humides dans les zones constructibles permet d'éviter la destruction de ces milieux par l'urbanisation.

↙ **Préserver la qualité des eaux et les corridors écologiques à la source du maintien de la biodiversité**

Cet objectif se traduit par l'identification des coupures d'urbanisation et le renforcement des zones naturelles, pour prendre en compte les cours d'eau, les milieux humides associés, mais également les talus et boisements les plus significatifs du territoire communal. Cette objectif se concrétise également par diverses actions menées en association avec :

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux au travers du plan de préservation des eaux des baies de la Fresnaye et de l'Arguenon (bassin versant).
- La Communauté de Communes du Pays de Matignon pour :
 - L'élaboration du schéma algues vertes,
 - L'identification des zones humides.
- L'Agence Régionale de Santé et l'Agence de l'Eau par la mise en place du plan « profil de baignades ».

↙ **Identifier, protéger et valoriser les sites remarquables (par exemple l'étang de Beaulieu, le Bois Bras, la colonne, fontaines, lavoirs, puits, etc.) ou bâtiments originaux de qualité, marqueurs d'identité : églises, chapelles, moulins, manoirs, villas, hôtels, etc.**

La richesse du patrimoine bâti de la commune appelle à des dispositions spécifiques de protection, notamment au niveau du règlement.

↙ **Développer et maintenir les itinéraires de randonnée proposés dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**

Ces différents itinéraires, inscrits au Plan Départemental, ont vocation à être pérennisés, ce qui se traduira, si nécessaire, par des conventions avec les propriétaires privés ou l'acquisition de tronçons de chemin.

↙ **Prévoir des places de stationnement de proximité pour les camping-cars**

afin que le stationnement nocturne s'effectue sur des zones aménagées ou à aménager

dans les campings existants (privés et publics).

↵ ***Informar, par des moyens cohérents, adaptés et normalisés***
Harmoniser la signalétique.

↵ ***Respecter les atouts naturels du littoral***
Valoriser les estrans.
Maîtriser la qualité des rejets (ruisseaux, rivières, estrans, etc.).

2. Une commune vivante et solidaire

↵ ***Développer l'offre de logements pour favoriser l'accueil de ménages jeunes et/ou modestes et le renouvellement de la population***
Il s'agit particulièrement de développer l'offre locative sociale et l'accession sociale.

↵ ***Accompagner le vieillissement de la population par des structures adaptées***
Il s'agit de mettre aux normes (restructurer) le foyer-logement actuel et de mettre en œuvre l'augmentation de sa capacité d'accueil. Cet objectif doit aussi permettre l'installation d'un projet de « résidence services » pour personnes âgées ou handicapées (comprenant entre autres logements individuels et structure de soins).

↵ ***Assurer la mixité sociale***

La mixité sociale et/ou générationnelle sera assurée :

- En demandant des programmes de logements diversifiés sur les secteurs majeurs de développement urbain.
- En demandant la réalisation de 20% de logements sociaux sur les opérations de plus de 8 logements.

↵ ***Proposer des équipements de qualité à la population***

- Construire un ensemble éducatif communal, rassemblant école maternelle et élémentaire publique, restaurant scolaire, garderie et salle des sports.
- Réaffecter les anciens locaux scolaires (maison des associations).
- Étudier les besoins en équipements sportifs, culturels et programmer leur réalisation.
- Améliorer la gestion des eaux usées par la réalisation d'une station d'épuration à Notre-Dame du Guildo et l'augmentation de la capacité de l'unité de traitement des boues de la station de Saint-Cast.
- Offrir des espaces publics et espaces verts de qualité à la population.

3. Un développement urbain maîtrisé et harmonieux

↵ ***Conserver une taille humaine : stabilisation de la population autour de 5000 habitants en 2050***

Ce qui, à l'horizon de 10 ans du PLU correspond à 400 habitants supplémentaires et 200 résidences principales supplémentaires si le desserrement des ménages ne s'accroît pas (environ 210 si le desserrement poursuit la tendance actuelle (passage à 1,9 personnes par ménage)).

↵ ***Développer les agglomérations et villages***

Afin d'éviter le mitage des paysages naturels et agricoles et sécuriser juridiquement le PLU au regard de la loi Littoral.

↪ **Mettre en place des coupures d'urbanisation**

Pour préserver la cohérence de la structure urbaine communale, et les corridors écologiques.

↪ **Favoriser l'urbanisation des dents creuses dans les agglomérations, villages et hameaux structurés**

Cet objectif vise la densification des secteurs bâtis existants pour une utilisation économe du sol, et dans le respect des spécificités des quartiers. Le Plan Local d'Urbanisme propose en outre des orientations d'aménagement pour les secteurs de développement majeurs afin de promouvoir un développement urbain « durable » (vision d'ensemble, densité, forme urbaine, typologie diversifiée, liaisons routières, cheminements doux, etc.).

↪ **Définir des règles urbaines et architecturales simples et cohérentes**

Cet objectif doit viser la refonte du règlement d'urbanisme afin de faciliter l'instruction des permis de construire, tout en définissant des règles spécifiques visant la préservation du site, l'identité locale et la qualité environnementale du bâti là où c'est nécessaire.

↪ **Repenser l'accès à la commune par le raccordement à la RD 786 et prévoir le désenclavement du port (rocade Nord). Sécuriser voire modifier ou créer certains axes et intersections**

Ces projets sont à travailler avec les différents acteurs (Commune, Conseil Général, Communauté de Communes, DREAL) dans un souci d'efficacité et de préservation des qualités du site.

↪ **Améliorer les capacités de stationnement dans le quartier des Mielles et la qualité des espaces publics**

Il s'agit surtout de maîtriser l'afflux de véhicules (autos, camping-cars, 2 roues) en période estivale et d'améliorer l'ambiance des espaces urbains majeurs (front de mer, abords de l'Office de Tourisme...).

↪ **Prévoir des réserves foncières pour maîtriser l'avenir**

La fiscalité locale et le P.L.U. offrent à la collectivité des outils pour inciter à la mobilisation ou la maîtrise du foncier présentant un enjeu majeur pour son développement. Mais elle peut aussi être aidée par l'Etablissement Public Foncier Régional, créé en 2009.

4. Développer une approche environnementale de l'urbanisme

↪ **Limiter les déplacements et promouvoir des modes de déplacements alternatifs**

- Dans les nouveaux quartiers, optimiser le tracé des voies, adapter au plus juste leur gabarit à leur usage et veiller aux accroches avec le tissu existant.
- Prévoir les possibilités d'extension future.
- Faire des recommandations en matière de gestion, localisation et intégration du stationnement (parking mutualisés, parking vélos...).
- Formaliser un réseau de cheminements doux (piéton et/ou deux roues) avec raccordement de ce réseau aux tracés déjà existants ou prévus.

↪ **Economiser l'énergie et améliorer sa gestion**

- Dans les nouveaux quartiers, organiser le tracé des voiries, le découpage des parcelles

- ou l'implantation des constructions par rapport à l'ensoleillement.
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition énergétique en imposant des densités
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, mais interdire l'implantation d'éoliennes même de hauteur < 12 m dans certains secteurs sensibles.
- Concevoir des logements économes en énergie
- Réduire la demande énergétique des infrastructures collectives
 - Mettre en place un éclairage public économe
 - Diminuer la consommation énergétique des bâtiments communaux.

↙ **Faire de la gestion de l'eau un enjeu majeur pour la promotion de la ville durable**

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales (à la parcelle, en zone agricole, sur l'espace public...) par le biais d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.
- Dans les nouveaux quartiers, organiser la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel (fossés, noues plantées, bassin paysagers...) et promouvoir leur récupération.
- Favoriser la présence végétale afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et d'améliorer la qualité de l'eau (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissements des charges polluantes...)
- Lutter contre l'imperméabilisation des surfaces
 - En favorisant, aux abords des bâtiments, l'aménagement d'espaces verts qui maîtrisent l'écoulement des eaux pluviales et permettent l'infiltration par interception de la pluie par le feuillage, par égouttement, par percolation ou par évapo-transpiration.
 - En favorisant des toitures et pieds de façades qui développent un effet retard sur l'écoulement des eaux d'orage et une diminution des volumes d'eau par évapo-transpiration.
 - En utilisant des systèmes de revêtements poreux pour les voies, les trottoirs, les cheminements piétonniers, les parkings de véhicules légers, qui facilitent le stockage en souterrain et l'infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe : dalles alvéolées, dalles à gazon, dalles en pierre poreuses, graviers, copeaux de bois, pavés, etc.

↙ **Préserver les paysages et la biodiversité**

- Maîtriser les extensions urbaines en définissant les nouveaux espaces d'urbanisation à l'écart des milieux naturels sensibles et des corridors écologiques repérés qui doivent être protégés de toute urbanisation. Lutter contre la fragmentation des milieux naturels.
- Inscrire la commune dans une dynamique de mise en valeur et de valorisation des différentes fonctions jouées par le maillage bocager.
- Assurer un traitement de qualité, et cohérent avec l'identité locale, de l'interface espace urbain/campagne.
- Offrir des lieux de respirations et de dégagement visuel dans les quartiers. Préserver les perspectives ou panoramas.

↙ **En association avec la Communauté de Communes du pays de Matignon définir une politique de gestion des déchets adaptée à un site touristique.**

- Adapter la fréquence des tournées de ramassage aux événements calendaires.
- Favoriser le tri sélectif des déchets.
- Prévoir dans les logements des espaces adaptés pour le tri sélectif.
- Définir les contraintes d'espace liées à la collecte collective et individuelle des déchets
 - Pour les équipements et logements collectifs, imposer la création de locaux ou d'espaces clos pour le stockage des déchets, dimensionnés en fonction du système de collecte.

- Pour toute construction de logement individuel, imposer l'aménagement, sur le terrain d'assiette du projet, d'un espace destiné au stockage des bacs de tri en attente de collecte.
- Limiter la production des déchets verts et améliorer leur gestion.

↺ **Maîtriser les effets des nuisances sonores**

- Localiser et gérer les événements pouvant être cause de nuisances sonores en fonction du contexte environnemental.

5. Un développement économique en priorité tourné vers la mer

↺ **Affirmer le tourisme comme première ressource de la commune**

- S'appuyer sur les atouts existants : port, plan d'eau, nautisme, golf, tennis, centres équestres, structures d'hébergement, etc.
- Réaliser un complexe touristique et culturel autour de la salle d'Armor et de la piscine.
- Développer et structurer l'offre commerciale de proximité.
- Augmenter la capacité hôtelière pour tenter de retrouver la capacité d'accueil de 1998.

↺ **Dynamiser les activités liées à la pêche et à la conchyliculture**

- Dédier une zone spécifique aux pêcheurs dans le nouveau port.
- Prévoir l'extension de la zone d'activités conchylicoles et améliorer les conditions d'accès à cette zone. Cette extension se fera à l'occasion d'une procédure de révision simplifiée du P.L.U. comportant une étude floristique et faunistique.

↺ **Aménager les terre-pleins portuaires**

Ce projet, porté par le Conseil Général, la Commune et la CCI, a pour but l'intégration du port en eau profonde dans un nouveau quartier « un port dans la ville ». Cet aménagement devra respecter le cahier des recommandations architecturales, paysagère et environnemental existant.

↺ **Aménager une nouvelle zone d'activités en liaison avec le nouveau port**

Ce projet, porté par la Communauté de Communes du Pays de Matignon, a pour but la création d'un pôle d'activités, base arrière du port. Son implantation est à l'étude, en lien avec l'amélioration de la desserte routière du port de St Cast.

↺ **Renforcer la vocation commerciale de l'entrée de l'agglomération de Saint-Cast (RD 13)**

Il s'agit de proposer un aménagement harmonieux de ce quartier afin d'offrir la possibilité d'installation de nouveaux commerces, services et entreprises du secteur tertiaire.

↺ **Favoriser le commerce et les services de proximité au centre de Saint-Cast**

Réfléchir à des incitations et des aménagements offrant la possibilité de reprise (ou d'installation) de commerces.

↺ **Maintenir les activités sur le site actuel de la Haute Lande**

Cette zone d'activités n'a pas vocation à s'étendre du fait des contraintes environnementales liées au caractère humide et à la présence de bois sur les terrains alentours. En revanche, un projet de réhabilitation de l'existant doit être initié rapidement afin de donner à cette zone l'aspect et les caractéristiques souhaitées pour les projets nouveaux.



Préserver l'activité agricole

Pour la collectivité, il est nécessaire de préserver cette activité économique, tant du point de vue de l'emploi que du rôle important qu'elle joue dans l'entretien et la qualité des paysages. Cet objectif peut être atteint en organisant les développements urbains en continuité ou en densification des pôles bâtis structurants et à l'écart des sièges d'exploitation.