



Appel à Projets
pour la construction de logements

pour personnes âgées
sur le terrain communal du Goulet



Saint-Lunaire

SOMMAIRE

1. LES PRESTATIONS ATTENDUES POUR L'APPEL A PROJETS	3
2. ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	4
3. PRESENTATION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	6
4. PRESENTATION DU SITE PROPOSE POUR LA REALISATION DE LA RESIDENCE SERVICES ...	11
5. REGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE POUR LE SITE SITUE EN ZONE UC.....	15
6. SELECTION DES CANDIDATURES.....	25

CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE POUR PERSONNES AGEES SUR LE TERRAIN COMMUNAL DU GOULET A SAINT-LUNAIRE (ILLE-ET-VILAINE)

1. LES PRESTATIONS ATTENDUES POUR L'APPEL A PROJETS

Le site a été acquis par la commune de Saint-Lunaire en vue d'y réaliser un établissement d'hébergement pour personnes âgées.

Historique du projet :

2008 : Un permis de construire a été délivré le 2 mai 2008 pour la réalisation d'un EHPAD de 72 lits. Malgré l'avis technique favorable de l'Etat (ex CROSM), le projet n'a pu voir le jour faute de financement de l'assurance maladie.

2013 : Un appel à projet est lancé pour la construction d'une résidence pour personnes âgées sur le terrain communal du Goulet.

2014 : A l'issue de la procédure, un candidat est retenu pour le projet de résidence services pour personnes âgées.

2016 : La société Heurus est sélectionnée pour la création d'une résidence services pour seniors.

2024 : Après plusieurs jugements défavorables sur les 2 PC présentés, la société Heurus est placée en redressement judiciaire.

Les besoins de la ville de Saint-Lunaire en matière d'hébergement de personnes âgées, démontrés par la notice de présentation démographique ci-après, demeurent. C'est pourquoi un nouvel appel à projets, enrichi de l'expérience des projets précédents est lancé par la commune.

Il s'agira donc de concevoir un projet permettant l'accueil d'une population, certes vieillissante, mais non dépendante, recherchant une étape dans son parcours de vie.

Les candidats à l'appel à projet lancé par la ville de Saint-Lunaire devront présenter un dossier de réalisation d'une structure d'hébergement de personnes âgées offrant un minimum de prestations aux résidents (une salle commune à minima).

Les avantages recherchés consistent dans le partage d'un même lieu de vie par des personnes d'origine sociale, ou de générations différentes. Pour les plus âgés, elle permet d'évoluer dans un environnement sécurisé offrant des prestations confortables, sans que celles-ci ne soient jamais obligatoires.

Le projet devra permettre aux résidents de percevoir en tant que de besoin, les différentes allocations ou aides sociales à destination des seniors : allocation logement, aide sociale du département, APA, ...

Le projet pourra inclure des logements plus spécifiquement adaptés aux personnes à mobilité réduite comme il pourra aussi inclure un programme de logements pour les plus jeunes sans que ces derniers ne puissent devenir majoritaires.

Les candidats devront proposer des lieux de vie pour permettre l'épanouissement social des résidents avec salon, coin cuisine, salle de repas, deux locaux pour des rendez-vous (coiffeur à domicile...).

Toutes commodités permettant de créer du lien (lingerie avec machines à laver, parking à vélos, casiers, bureau de réception, bureau pour des rendez-vous médicaux...) seront les bienvenues.

Le projet pourra prévoir la création d'une association chargée de s'occuper des aînés.

A toutes fins utiles, il est précisé que la commune dispose d'un service de restauration scolaire en régie municipale et d'un service de maintien à domicile réalisant plus de 10 000 heures par an.

Concernant la restauration scolaire il est précisé que la baisse prévisionnelle des effectifs de l'école dans les années à venir pourrait permettre à la commune d'intervenir dans des conditions organisationnelles et techniques à étudier.

2. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Un avis d'appel à projet sera publié dans le journal Ouest France (édition 35). Les candidats qui se seront fait connaître pourront télécharger un exemplaire du présent dossier de consultation sur le site internet de la commune.

Les candidats seront appelés à remettre leur réponse à l'appel à projet illustrée par leurs expériences et références dans des projets similaires.

Pour offrir une solution à tous, une partie des logements aura une vocation sociale, sera construite par une société HLM qui en assurera la gestion.

Une autre partie sera construite par un groupe privé pour les personnes ayant des revenus supérieurs à l'éligibilité des logements sociaux. La société assurera la gestion de la location de ces logements ou la confiera à un organisme ad hoc.

Les candidats devront déterminer les besoins des deux types de logements sans que leur nombre puisse être inférieur à 15 unités minimum et à 25 unités maximum dans chaque catégorie mais les deux chiffres pourront être différents.

Les documents présentés devront comporter **à minima** :

- un plan programme avec le nombre de logements dont la construction est envisagée dans chaque catégorie,

- Un plan détaillé des parties communes et espace de vie
- Une esquisse architecturale
- Des références sur des projets similaires

La date limite de remise des candidatures est **15 septembre 2025 à 12h00.**

Les plis seront remis par voie postale en recommandé ou en main propre avec récépissé.



3. PRESENTATION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

3.1 Contexte géographique

Commune littorale de la Manche située sur la Côte d'Émeraude, Saint-Lunaire se situe au nord du département, dans l'arrondissement de Saint-Malo, à environ 75 km de Rennes, et 13 de Saint-Malo intra-muros.

Situé dans un site touristique majeur de la région, la Côte d'Émeraude, Saint-Lunaire jouit d'un prestige et d'une renommée importante. Saint-Lunaire séduit par un site exceptionnel et la grande diversité de ses paysages.

La commune se situe entre les communes de Dinard et celle de Saint-Briac, sur un littoral aux côtes découpées où se succèdent plages et pointes rocheuses. Le littoral est largement urbanisé alors que l'arrière pays offre le visage d'un paysage agricole naturel. Quatre plages de sable fin lui donnent une notoriété touristique importante.

La commune a une superficie totale de 1 027 hectares dont environ la moitié reste agricole.

La densité de la commune en 2021 est de 245,9 habitants au kilomètre carré ce qui est plutôt élevé, notamment si l'on différencie l'agglomération proprement dite des zones plus naturelles.

Saint-Lunaire appartient au canton de Dinard et à la communauté de communes Côte d'Émeraude.

3.2 Données sociodémographiques

Les dynamiques démographiques

L'évolution de la population de Saint-Lunaire est détaillée dans le tableau et le graphique ci-dessous, réalisés à partir des recensements de l'INSEE.

Population en historique depuis 1968 :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	1 578	1 585	2 020	2 163	2 250	2 329	2 276	2 525
Densité moyenne (hab/km ²)	153,7	154,3	196,7	210,6	219,1	226,8	221,6	245,9

Les constats sont les suivants :

Après une augmentation importante de population entre 1968 et 1982 (+28,01 %), la croissance démographique s'amenuise jusqu'au milieu des années 2000. La commune connaît ensuite, jusqu'en 2009, une croissance toujours positive mais nettement inférieure à ce qu'elle a pu connaître à la fin du siècle dernier. En 2015, la population a commencé à baisser légèrement et atteint 2 276 personnes.

Suite à la création du Lot de La Fossette et de la ZAC du Clos Loquen, la population approche les 2800 habitants au recensement 2024.

Ménages selon leur composition :

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	1 057	100,0	1 087	100,0	1 205	100,0	2 324	2 286	2 535
Ménages d'une personne	325	30,8	333	30,7	367	30,4	325	333	367
Hommes seuls	122	11,6	110	10,1	138	11,5	122	110	138
Femmes seules	203	19,2	224	20,6	229	19,0	203	224	229
Autres ménages sans famille	33	3,1	32	3,0	11	0,9	73	76	21
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	699	66,1	722	66,4	828	68,7	1 925	1 877	2 147
Un couple sans enfant	365	34,5	394	36,3	508	42,1	741	816	1 026
Un couple avec enfant(s)	282	26,6	222	20,5	236	19,6	1 062	827	895
Une famille monoparentale	53	5,0	105	9,7	84	7,0	122	233	226

3.3 Structure de la population active

Evolution de la population active

La population active est constituée de la population ayant un emploi ou déclarant être à la recherche d'un emploi, y compris, les militaires du contingent.

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	1 434	1 360	1 370
Actifs en %	68,0	68,5	73,4
Actifs ayant un emploi en %	63,1	62,6	66,5
Chômeurs en %	4,9	5,9	6,9
Inactifs en %	32,0	31,5	26,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,8	8,5	7,3
Retraités ou préretraités en %	15,5	15,6	13,4
Autres inactifs en %	7,7	7,5	5,8

Sur la période 2010 à 2021, le nombre d'actifs est en baisse sur la période 2010 à 2015 et est stabilisé depuis 2015 autour de 1360 (-5,16 % entre 2010 et 2021).

Structure de la population active

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la population active de 15 à 64 ans entre les différents secteurs de l'économie sur la commune.

Catégorie socioprofessionnelle	Nombre	%
Ensemble	639	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	98	15,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	52	8,1
Professions intermédiaires	203	31,7
Employés	159	24,9
Ouvriers	128	20,0

Voici pour Saint-Lunaire, la répartition de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle :

Catégorie socioprofessionnelle	2010	dont actifs ayant un emploi	2015	dont actifs ayant un emploi	2021	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 027	979	951	843	953	864
dont						
<i>Agriculteurs exploitants</i>	8	8	4	4	0	0
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	152	152	156	144	142	132
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	139	127	178	173	142	131
<i>Professions Intermédiaires</i>	261	249	257	238	258	243
<i>Employés</i>	284	265	218	182	300	274
<i>Ouvriers</i>	182	178	139	103	105	84

L'agriculture en recul ne possède plus d'actif depuis 2021 (8 en 2010 et 4 en 2015).

Chez les personnes en activité, nous pouvons noter une surreprésentation des employés et professions intermédiaires et un nombre d'actifs important d'artisans et commerçants lié à la structure économique fortement dépendante de l'activité touristique.

Catégorie socioprofessionnelle	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	1 205	100,0	2 535	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	111	9,2	289	11,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	95	7,9	299	11,8
Professions intermédiaires	185	15,3	400	15,8
Employés	164	13,6	400	15,8
Ouvriers	63	5,3	157	6,2
Retraités	562	46,6	937	37,0
Autres personnes sans activité professionnelle	26	2,2	53	2,1

3.4 Le logement

Structure du parc de logements

Quatre catégories de logements sont distinguées dans les recensements de la population : les résidences principales, les résidences secondaires, les logements vacants et, depuis 1990, les logements occasionnels. Ces catégories sont regroupées en logements occupés (les résidences principales) et logements inoccupés (les autres).

Parmi ces derniers, les résidences secondaires sont des logements utilisés à des fins de loisirs, les logements occasionnels sont utilisés une partie de l'année pour des raisons de travail et les logements sont considérés comme vacants s'ils sont disponibles pour la vente ou la location.

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2 548	100,0	2 781	100,0	3 045	100,0
Résidences principales	1 055	41,4	1 084	39,0	1 199	39,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 432	56,2	1 620	58,2	1 818	59,7
Logements vacants	60	2,4	77	2,8	29	0,9
<i>Maisons</i>	<i>2 074</i>	<i>81,4</i>	<i>2 243</i>	<i>80,7</i>	<i>2 466</i>	<i>81,0</i>
<i>Appartements</i>	<i>453</i>	<i>17,8</i>	<i>507</i>	<i>18,2</i>	<i>565</i>	<i>18,5</i>

Le parc est marqué par l'importance des résidences secondaires. Le parc se compose de :

- 39,4 % de résidences principales,

- une forte présence des résidences secondaires (59,7 % du parc),
- une vacance faible (2,8 %, alors que la vacance moyenne dans le département est de 6,9 %), signe d'une tension, sur le marché immobilier.

Il faut mettre en évidence le caractère très particulier des communes du littoral. A l'échelle du département, la part des résidences secondaires n'est que de 6,6 %. Ce chiffre est de 41,3 % pour la communauté de communes de la Côte d'Émeraude. La commune dispose donc d'un parc excessivement tourné vers le résidentiel secondaire même comparativement aux communes voisines (46,4 % à Dinard).

La part des résidences secondaires, au cours de ces trente dernières années, reste presque constante malgré une augmentation continue du nombre de logements. Cela confirme la vocation touristique de la commune et son caractère de station balnéaire.

Parallèlement, le nombre de résidences principales s'est également accru ce qui explique l'accroissement de population observé depuis 1968 (cf. tableau « Population en historique depuis 1968 » p°5). Mais c'est surtout la construction neuve qui est concernée. Il y a donc le risque d'une fuite en avant, la commune devant construire toujours plus pour compenser le transfert des résidences principales vers le secondaire.

Dans le contexte de marché immobilier tendu, qui a été observé ces dernières années, la commune dispose de peu de levier pour agir. La réalisation de logements sociaux en est un, permettant d'introduire des forums de mixité durablement dans le parc de logements.

Cette situation a été reconnue par l'Etat en 2024 qui a décidé d'intégrer la commune de Saint-Lunaire en zonage B1 par arrêté du 05 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris par application de l'article D 304-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce classement autorise la commune à mettre en œuvre le Pinel breton à l'échelle de son territoire.

Age du parc de logements

L'observation de l'âge du parc de logements avant 2019 permet d'en appréhender précisément les potentialités et les limites et de mettre en rapport l'offre de logements avec les évolutions récentes de la demande.

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	1 199	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>130</i>	<i>10,9</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>67</i>	<i>5,6</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>135</i>	<i>11,3</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>358</i>	<i>29,8</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>234</i>	<i>19,5</i>
<i>De 2006 à 2018</i>	<i>275</i>	<i>23,0</i>

La commune se distingue des autres territoires par des constructions relativement récentes ; la part des résidences datant d'avant 1974 y est la plus faible.

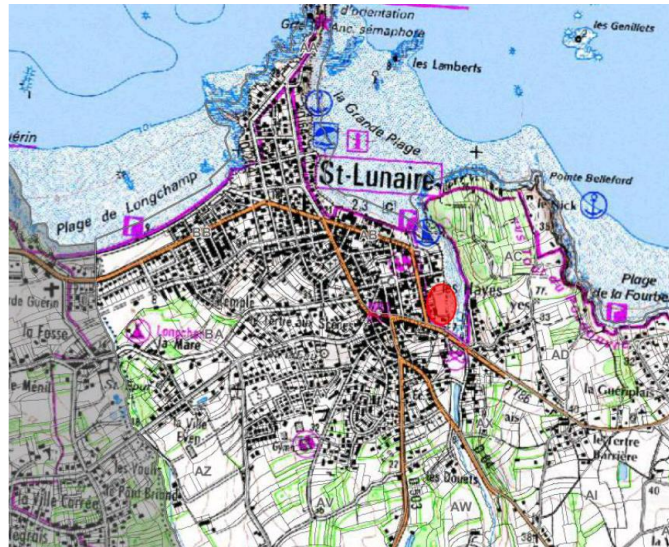
Au contraire, la part des résidences principales construites depuis est plus importante qu'ailleurs. Il est à noter une production importante de constructions ces dernières années à Saint-Lunaire (275 de 2006 à 2018).

Bilan de la construction neuve : les flux de logements

Le tableau ci-après synthétise le nombre d'autorisations relatives au droit du sol délivrées de 2020 à 2025 :

Nature de la demande	Années					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Permis de construire (dont modificatifs)	112	102	104	81	80	13
Déclaration préalable	150	143	161	137	155	59
Certificat d'urbanisme opérationnel (Cub)	20	13	19	12	11	4
Permis d'Aménager (dont modificatifs)	4	7	6	6	3	
Permis de démolir	6	5	6	6	9	
Autorisation pour ERP	2	2	5	6	2	2
Sous-Total :	294	272	301	248	260	77

4. PRESENTATION DU SITE PROPOSE POUR LA REALISATION DE LA STRUCTURE



La commune est propriétaire depuis 2005 d'un terrain d'une superficie de 5 811 m², situé Boulevard de la Plage à Saint-Lunaire et figurant sous les références cadastrales section AB n°174, 176 et 180.



Cette parcelle est insérée dans un tissu urbain assez diffus constitué de constructions anciennes. Elle est située en bordure immédiate de l'estuaire du Crévelin, dit Le Goulet, pour sa partie à l'est et à proximité du centre bourg pour l'ouest.

Le terrain est vierge de toute construction, orienté nord sud et dispose d'un accès unique, constitué d'une allée entre deux parcelles. La parcelle à aménager présente un axe perpendiculaire à l'orientation générale de la rue. La perspective sur le Goulet est d'une grande qualité naturelle que le projet devra conserver.

La qualité du site nécessitera donc un traitement architectural ambitieux.

Un fois le projet arrêté, les constructeurs ne pourront pas construire de nouveaux logements mis en location ou à la vente. Le projet devra donc être global à la parcelle.



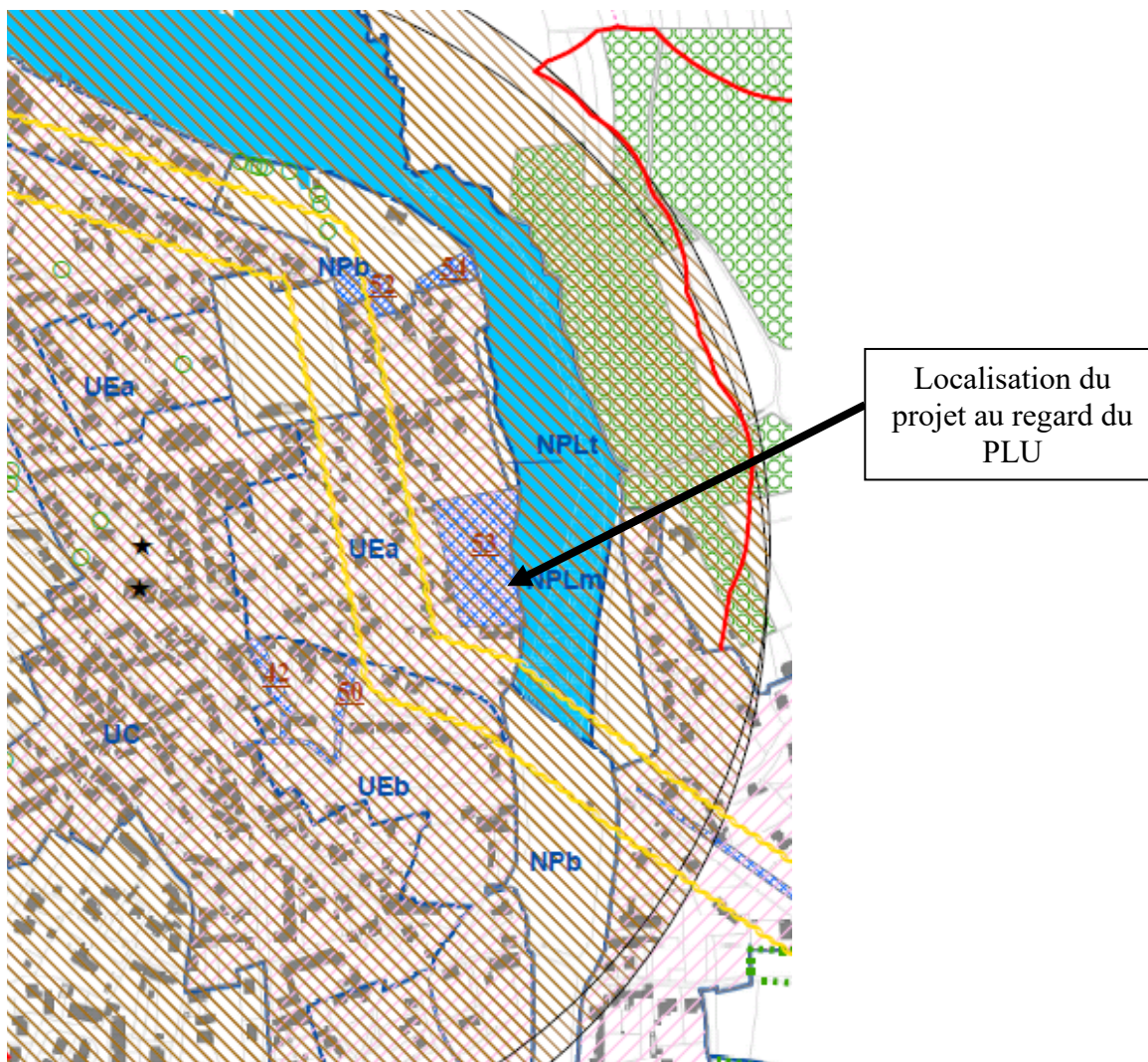
Le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique et intégré dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de gaz.

L'équipement sera accessible par le boulevard de la Plage.



S'agissant d'architecture, le projet pourra privilégier l'aspect « village » et la communication avec le reste du centre-ville en prévoyant un accès par le goulet du Crévelin et une ruelle traversante pour rejoindre le boulevard de la Plage.



5. REGLEMENTATION D'URBANISME APPLICABLE POUR LE SITE SITUE EN ZONE UC

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La Zone UC est une zone urbaine centrale, mixte correspondant au centre traditionnel de l'agglomération et où cohabite des logements et des activités compatibles avec l'habitat.

Des zones **UC** peuvent être situées dans les « **Espaces Proches du Rivage** », repérés au titre de la Loi littoral et figurant au Plan de zonage du PLU. S'y appliquent les articles L. 121-13 à 15 du Code de l'urbanisme qui sont rappelés en annexe du Règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1.1-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une	Oui
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Sous
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition par les règles ci-dessous.

SONT INTERDITS :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la présence de l'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement des caravanes et campings cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti)
- Au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés au Règlement Graphique, les changements de destination des commerces en logements sont interdits.

SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS LE SITE, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, des petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, d'accueil pour personnes âgées (foyers logements, EPHAD...), de loisirs, d'équipements publics ou privés y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation, ainsi que leur extension et annexes, sous couvert du respect des règles inscrites dans les dispositions générales du présent règlement.
- Concernant les activités commerciales :
 - ✓ Les commerces de plus de 300m² de surface de plancher ne sont autorisés qu'au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique ;
 - ✓ Au sein des taches urbaines identifiées dans le règlement graphique, seuls les commerces de moins de 300m² de surface de plancher sont autorisés ;
 - ✓ En dehors des sites de centralité commerciale et taches urbaines identifiés dans le règlement graphique, les nouveaux commerces sont interdits.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les entrepôts liés à la vente sur place ; les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Le stationnement privé,
- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les changements de destination, en dehors de ceux interdits et énoncés au paragraphe précédent, sont autorisés si les destinations sont compatibles avec les éléments énoncés ci-dessus.

1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.

Une servitude de mixité sociale s'applique sur cette zone : **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, BRS... Ce pourcentage pourra évoluer pour être compatible avec le PLH.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code Civil.

IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Il n'est pas fixé de règles pour ces types de construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (HABITATION, ACTIVITES, ETC.)

1 - Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de références (alignement majoritaire dans le quartier ou la rue concernée), en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 – Sinon, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci.

3 - Des implantations différentes pourront être imposées afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1.

5 - Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement.

6 - Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux volumes secondaires, ni aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, elles s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m.

7 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (HABITATION, ACTIVITES, ETC.)

Cas général

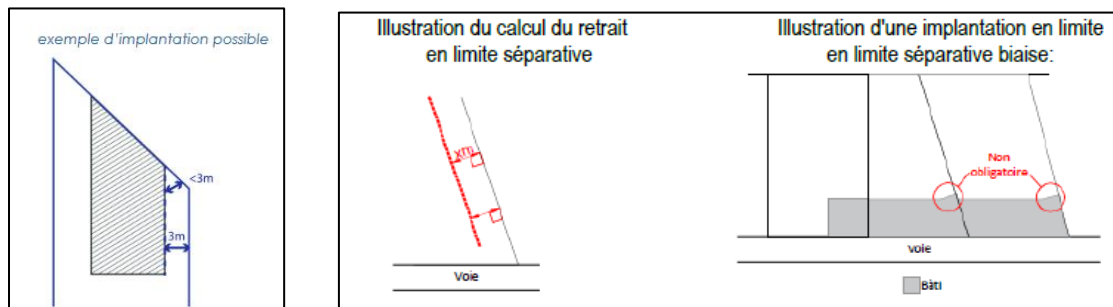
Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

Cette règle s'applique au nu des murs, et non pas aux toitures, saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

Cas particulier

1-Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.



2- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions (verticales ou horizontales) de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être imposées pour la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble patrimonial ou pour le maintien ou la restitution du caractère des lieux ou la création d'une venelle sans toutefois que la distance soit inférieure à 1 m par rapport à la limite de propriété.

4 – Un dépassement de 50cm des règles d'implantations ci-dessus pourra être accepté dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, dans le cas de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimonial, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (constructions dont le gros œuvre est destiné à être apparent par exemple).

IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin (Cf. définition) pourront être implantés en limites séparatives ou à 1m minimum.

IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour les constructions à usage d'équipements, il n'est pas fixé de règles spécifiques d'implantation.

VOLUMETRIE ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 2 + Combles, attiques envisageables, lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche.

Pour les logements individuels : la largeur maximale du pignon est fixée à 8m.

Dans le cas où un niveau de comble intègre un dératellement, ce dernier n'excédera pas 1m²0 de hauteur.

Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira de l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

Lorsque le projet de construction intéressera un équipement d'intérêt général (clinique, hôpital...), un étage supplémentaire pourra être autorisé.

Au sein de secteurs de centralité commerciale identifiés dans le Règlement Graphique, une hauteur minimale des rez-de-chaussée des constructions principales de 3,5 mètres sous poutres pourra être imposée en cas de démolitions/reconstructions.

Une hauteur différente pourra également être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

DENSITE DE CONSTRUCTION

La compatibilité des opérations d'ensemble avec les orientations d'aménagement et de programmation doit être respectée.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage.

En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur :

- un **terrain d'emprise supérieur à 1000 m²** devra accueillir au **minimum 2 logements**
- une **surface de plus de 1500 m²**, devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare.

Les chiffres obtenus suite à l'application des calculs fixés précédemment **seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.**

2.2-EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2.3-QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PERFORMANCE ENERGETIQUES DES BATIMENTS

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

- Les architectures par leurs implantations, leurs matériaux, leurs dispositifs de production d'énergie, chercheront à optimiser l'utilisation des énergies renouvelables mobilisables sur le site.
- 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.
- les panneaux solaires implantés sur les toitures à pente devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain, et s'insérer dans la structuration générale des architectures. Ils devront être parallèles au plan de toiture. Une implantation et un alignement harmonieux sur le plan de toiture devra être respectée.

ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Principes généraux

Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf. dispositions générales (Partie 1, article 14).

Les règles de la reconstruction après démolition ou destruction s'appliquent. Cf. dispositions générales (Partie 1, article 7).

Au titre de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aussi, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et des raccordements aux constructions limitrophes.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

Les restaurations des bâtiments anciens devront veiller à retrouver l'aspect d'origine souvent en moellons apparents ou enduits à « pierre vue »

Elles devront tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures,
- modénatures et encadrements des baies,
- chaînes d'angles,
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants.)

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée pour les extensions et constructions afin de maintenir l'harmonie d'un ensemble bâti.

Les matériaux, mises en œuvre et profils des menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment.

Les constructions neuves devront s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants et la structure parcellaire existante.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant. Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Lorsque la construction en retrait est autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, la limite avec l'espace public sera traitée au moyen d'une clôture répondant aux dispositions présentées ci-dessous.

Dans le cas de nouvelle clôture sur la voie publique, l'usage de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle) pourra être imposé pour assurer la continuité urbaine avec les abords immédiats.

De manière générale, les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les nouvelles clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m60.

Sont interdits :

- Les clôtures sur rue composées d'éléments préfabriqués (béton, fibro-ciment, plastique), les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, cannisses et autres matériaux opaques,
- Les grillages sur rue (non englobés dans une haie vive).

Adaptations mineures :

- Entre chaque parcelle, des hauteurs différentes sont autorisées pour des motifs liés à

la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il doit être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacune des parcelles ; par des jeux de pilastres par exemple.

La clôture suivra la pente du terrain en évitant les redents, dans la mesure du possible.

ASPECTS DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures (éléments ornementaux d'une façade extérieure) et matériaux constitutifs.

ASPECTS DES ANTENNES ET PYLONES

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placés de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PLANTATIONS EXISTANTES

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 défrichage 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.

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES / PLANTATIONS NOUVELLES

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.

Les **aménagements paysagers favoriseront les essences locales** (exclus : espèces invasives, thuyas...). La biodiversité doit être assurée par la réalisation de strates de végétation différenciée. Pour rappel, l'article des Dispositions communes (point 21) traite des « plantes invasives » et des « essences locales à favoriser ».

Dans le cas **d'opérations de constructions groupées, collectives ou de lotissements et groupes d'habitation**, des espaces libres devront être intégrés au projet. Pour les projets

constituant **au moins 10 lots**, ou **10 logements** ou **1000m² de surface de plancher créée**, ils représenteront **10% au moins de la superficie de l'opération**. Ces espaces libres seront traités en espaces verts communs de qualité.

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

Une perméabilité maximale pour les espaces de stationnement sera recherchée. Ils devront être intégrés dans leur environnement paysager au travers d'aménagements tels que des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, etc.

2.4 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.

En dehors des équipements publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

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.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	REGLES
HABITAT	
Construction à usage d'habitation collective	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.
Construction à usage d'habitation individuelle	1 place de stationnement par logement réalisées sur une enclave privative sur le terrain de la construction Pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, 1 place supplémentaire pour 2 logements. 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.
ACTIVITE	
Activités industrielles ou artisanales	1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher créée. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et

	divers véhicules utilitaires.
Commerces	<p>Au sein des centralités commerciales, il n'est fixé aucune règle relative au stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300m² de surface de plancher.</p> <p><u>En dehors des centralités commerciales :</u></p> <p>Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m².</p> <p>Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 m² à 500 m² (exclus).</p> <p>Une place de stationnement pour 30 m² de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins 500 m².</p> <p>L'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques est limitée par ailleurs à une place pour trois fauteuils lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale.</p> <p>1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.</p>
Restaurants et hôtels	1 place de stationnement pour 2 chambres et une place pour 20 m ² de salle de restaurant.
Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par unité d'hébergement. 1 emplacement pour deux roues par unité d'hébergement
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU	
Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.
Pour les équipements publics	Non réglementé
Pour les autres équipements	Une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1-DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan

de zonage doivent être préservés.

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, l'accès à une parcelle présentera une largeur minimale de 3.00m.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Pour les voies nouvelles : La voie qui dessert plus de deux constructions permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). Cette voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation à la gestion des eaux de ruissellement. Elle est dimensionnée tant dans sa largeur qu'à son extrémité pour permettre la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

Sauf indication contraire ou règle spécifique dans les zones, la largeur minimale de la voie qui dessert plus de deux constructions sera de 3.00 m.

3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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.

Les rejets en milieux superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits

Eaux pluviales

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, par récupération faisant appel à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et par infiltration dans le sol sauf

impossibilité technique justifiée. 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

Le dispositif de récupération des eaux pluviales ne pourra pas être laissé à nu, mais bardé verticalement en bois naturel ou être intégré dans les constructions ou enterré.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

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.

RESEAUX DIVERS

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Lignes de transport d'énergie électrique

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

Canalisations de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national.

LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PARCELLE

- Une partie de la parcelle est située dans la Zone Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard » et classée en NPLt au PLU.

- La parcelle est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune.

SECTION IV : SELECTION DES CANDIDATURES

Les candidats devront obligatoirement visiter le site pour présenter une offre.

Ils devront obligatoirement :

- Présenter une candidature groupée pour les logements de type HLM et pour les logements de type privé.
- Présenter les capacités et références des opérateurs HLM, des opérateurs privés et des architectes choisis.
- Présenter de manière détaillée la gestion de la partie privative, l'organisation de la vie sociale envisagée,
- Faire une offre pour l'achat du foncier.
- Présenter une estimation des coûts de réalisation ainsi qu'un planning prévisionnel.

La société HLM retenue devra s'engager à accueillir de manière préférentielle les habitants de Saint-Lunaire et notamment les personnes de plus de 60 ans déjà logées en HLM sur la commune.

Critères de sélection :

- Qualité du projet présenté 30%
- Références sur des opérations similaires 30%
- Qualité du projet de vie proposé aux locataires 20%
- Prix d'acquisition du foncier¹ 20% (pour l'opérateur privé)

Renseignements :

Renseignements administratifs :
Anne-Sylvanie Marjot Lebeau, DGS.
02 99 46 09 02 / 06 98 37 19 57
dgs.mairie@saint-lunaire.fr

Renseignements concernant la réglementation d'urbanisme applicable :
Lucile Douane, responsable urbanisme et développement durable.
02 99 46 09 00 / 06 07 57 47 75 46
developpementdurable@saint-lunaire.fr

¹ Une société foncière mixte public/privé pourrait être créée afin de réduire les coûts de construction. Cette proposition pourra être évoquée avec les différents candidats.