



## Commune de SAINT-SULIAC



# Révision du POS en PLU : BILAN DE CONCERTATION

Etabli le 09 avril 2018



## Avant-propos

Ce document propose une synthèse de la concertation pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SULIAC (35), qui s'est déroulée du 04 décembre 2014 au 10 avril 2018.

Il s'attache à démontrer la prise en compte des habitants, associations, commerçants et professionnels de la commune dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La commune remercie toutes les personnes qui ont participé à cette concertation et ont apporté leur contribution.

## SOMMAIRE :

INTRODUCTION_____	p 5
La concertation un cadre légal	p 5
L'objet de la concertation	p 5
Les objectifs de la concertation	p 5
La méthodologie de la concertation	P 5
LE CONTENU DE LA CONCERTATION_____	p 7
L'organisation de la concertation	p 8
La phase permanente de la concertation	p 8
Les temps forts	p 8
LE BILAN DE LA CONCERTATION_____	p 11
Bilan de la concertation permanente	p 12
Bilan de l'étape 1	p 12
Bilan de l'étape 2	p 14
Bilan de l'étape 3	p 15
CONCLUSIONS ET ORIENTATIONS_____	p 16
ANNEXES_____	p 17

### La concertation, un cadre légal

La concertation fait partie intégrante du processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. C'est une obligation issue de la loi du 14 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et traduite dans le code de l'urbanisme à l'article L300-2 : « Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme (...) »

« A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public. » (Article L300-2 c.urb.)

### L'objet de la concertation

Le Plan Local d'Urbanisme a une dimension réglementaire et stratégique grâce aux différents documents le composant. C'est « un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré ». [Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie]

La révision du POS de SAINT-SULIAC en PLU a été prescrite par délibération du 04 décembre 2014.

Cette révision poursuit les grands objectifs suivants :

- Trouver un équilibre entre le développement du bourg et celui des villages.
- Rechercher une utilisation optimale des réseaux (EDF, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, etc.). Il est important de diminuer et de bien répartir le coût des réseaux.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti.
- Organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole, maritime et touristique et également offrir à la population des lieux de vie de qualité.
- Prendre en compte des projets d'évolution des bâtiments d'exploitation agricole.
- Développer des activités commerciales sur la commune.

### Les objectifs de la concertation

La concertation préalable à la révision du POS/PLU a pour objectif de présenter au public le projet de la commune de SAINT-SULIAC en cours d'élaboration, de recueillir les avis des habitants, professionnels et toute personne concernée, afin de constituer un outil d'analyse et d'aide à la décision pour les élus et les services.

### La méthodologie de la concertation

Le présent document recense les modalités d'organisation de cette concertation et fait le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet. Il donne simultanément les réponses qui ont été apportées lors des échanges ou par le projet arrêté.

En effet, au fur et à mesure de l'élaboration des différents documents constituant le futur PLU la concertation a permis d'alimenter la réflexion et donc d'influencer le projet plus ou moins directement.

A l'occasion de cette concertation, les Suliçais ont pu exprimer des demandes ne relevant pas nécessairement de la démarche PLU. Ces dernières n'ont pas été reprises dans le présent bilan.

# PARTIE 1

## LE CONTENU DE LA CONCERTATION

## L'organisation de la concertation

La délibération du 04 décembre 2014 a précisé les modalités de concertation pour l'ensemble la phase d'élaboration du PLU. Elle est reprise en annexe 1.

Elle distingue :

- Une phase de concertation permanente de mise à disposition de documents et de prise en compte des demandes de riverains venant en mairie.
- Une phase de concertation par temps forts, en 3 étapes, suivant le déroulement de la procédure.

### La phase de concertation permanente :

Cette phase a permis de rendre compte de l'avancement de l'élaboration du PLU aux habitants, au monde économique et associatif de la commune. Les supports d'information et d'échanges sont au nombre de 4 :

- *Les courriers*

La ville a reçu quatre courriers portant sur des demandes de constructibilités.

- *Prise de rendez-vous par l'adjoint à l'urbanisme*

Monsieur le Maire et le premier adjoint, M. LEBELLOUR ont eu a eu 8 rencontres (individuelles ou collectives) en permanence portant spécifiquement sur le PLU. De nombreuses autres rencontres ont permis d'informer, de questionner les Suliaçais pour nourrir le dossier.

- *L'affichage en mairie*

Une fois les panneaux d'information élaborés, ils ont été exposés à l'accueil de la mairie et envoyé sur demande aux administrés (à quatre reprises)

- *Mise en ligne sur internet et informations bulletins municipaux*

Des informations ont été renseignées sur le site internet de la mairie (registre disponible en mairie, date des ateliers).

Des points d'information dans les bulletins municipaux (2016, 2017, 2018) ainsi que les flash info (lançons l'info)

### Les temps forts :

Les temps forts ont consisté en l'organisation de temps d'échanges collectifs, sur la base de supports spécifiques créés pour l'occasion par le bureau Atelier du Canal en charge de la réalisation du dossier.

La dynamique créatrice de ces temps forts est complémentaire à la concertation permanente plus à même de traiter les questions « individuelles ».

- *L'étape 1*

Cette étape a consisté en l'organisation d'une réunion publique, qui s'est tenue le 05 juin 2015, en vue d'exposer les raisons qui ont poussé la municipalité à lancer la révision du POS en PLU. La réunion avait également pour objectif d'expliquer la procédure administrative associée.

•*L'étape 2*

L'étape 2 a permis d'organiser les discussions collectives au stade du diagnostic et des enjeux. Phase primordiale, cette étape a donc été particulièrement développée avec d'une part l'organisation d'une réunion publique le 16 décembre 2015 suivi d'une exposition de un mois, du 26 juillet 2017 au 26 Aout 2017 et d'autre part, la tenue d'ateliers participatifs portants sur les thèmes « Pratiques et usages actuels de la commune » (16 septembre 2015), « Formes urbaines et mixité sociale » (30 septembre 2015), « environnement et paysage, gestion de l'eau, déplacements » (14 octobre 2015).

L'exposition a été accompagnée par des permanences de l' élu référent et un registre a été mis à disposition du public.

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Depuis le début de l'année, l'équipe municipale s'est réunie régulièrement dans le cadre de la transformation du POS en PLU. En premier, un diagnostic a été réalisé sur les enjeux, les contraintes, les atouts, les faiblesses de la commune ainsi que sur les composantes démographiques, économiques, paysagères et environnementales. Puis il a été fait une évaluation des besoins en matière de développement économique, de transports, d'aménagement de l'espace, d'environnement, mais aussi d'équilibre social et d'habitat. Plusieurs ateliers participatifs (4) se sont déroulés réunissant des élus mais aussi des administrés de St Suliac, ateliers au cours desquels la partie Développement Durable a été largement évoquée. De cette synthèse, il a été décidé de déterminer les enjeux pour la commune et ses Suliacais et donc des choix d'orientations et de justifications ont été décidés sur tous les sujets évoqués. Un document : le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a été élaboré et présenté en réunion publique le 13 décembre 2016. Règlement, zonage et annexes sont dans ce document et permettent de continuer le travail pour les mois à venir, c'est à dire la constitution du dossier d'arrêt de projet. Le PLU parfaitement rédigé, sera transmis à l'avis des PPA (Personnes Publiques Associées), puis une enquête publique sera mise en place durant un mois. La synthèse de l'enquête publique et des avis des PPA amènera à la rédaction du dossier d'approbation du PLU qui devra être validé en Conseil Municipal. Des panneaux seront également mis en place en mairie, afin de donner toutes les explications et informations nécessaires à la population. L'équipe municipale remercie l'Atelier du Canal et tout particulièrement M. Rigaud, pour son professionnalisme, sa pédagogie et sa patience.

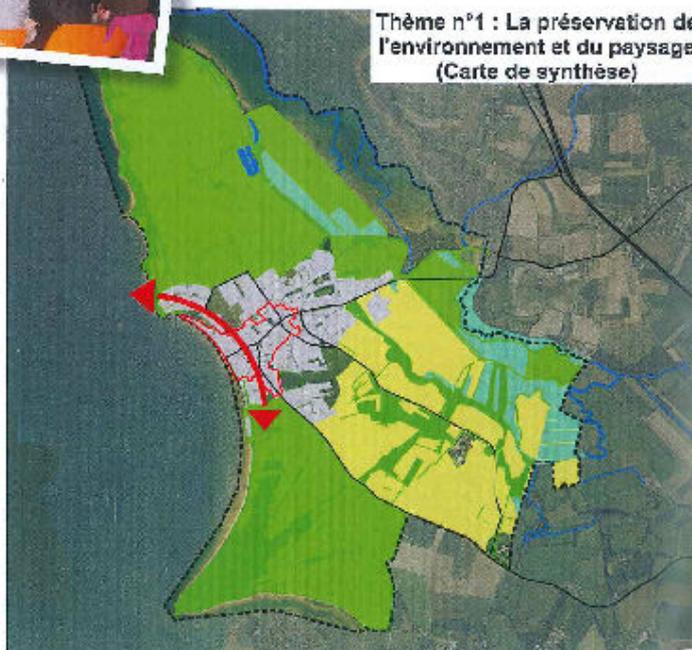


Réunion publique  
déc. 2016

Thème n°1 : La préservation de  
l'environnement et du paysage  
(Carte de synthèse)

Legende :

	Espaces urbanisés
	Espaces naturels remarquables
	Espaces naturels à préserver
	Boisement à préserver
	Haies à préserver
	Réseau hydrographique
	Zones humides identifiées à préserver
	Délimitation du secteur urbain patrimonial
	Espace maritime du bourg (enjeux paysagers)



Extrait du bulletin municipal de janvier 2017

## •L'étape 3

Au stade du Plan d'Aménagement et du Développement Durable et de l'élaboration du zonage et du règlement, une nouvelle réunion publique a été organisée le 13 décembre 2016 ; réunion suivie d'une exposition de deux mois, du 14 décembre 2016 au 15 février 2017. Là aussi un registre a été mis à disposition.

## PARTIE 2

# LE BILAN DE LA CONCERTATION

## Bilan de la concertation permanente

### •*Les courriers*

L'intégralité des courriers a porté sur des demandes de constructibilité. Ils sont au nombre de 5.

Quatre courriers portent sur l'OAP secteur 4 Chemin de Cohignac.

En effet, les riverains ont interrogé la commune sur le nombre de logements projetés (5) dans le cadre de cette opération, sur la voie de desserte à conforter ou à créer ainsi que la création d'un parking.

Ils ont souhaité que nous changions la terminologie de certains termes (voie de desserte existante au lieu de voie de desserte à conforter ou à créer) et que le nombre de logement projeté soit réétudié.

Ces observations ont été prises en compte dans le cadre de l'OAP. Le nombre de logements attendus a été revu à la baisse (3 logements) soit 15 logements à l'hectare.

Un courrier a porté sur une demande de mise en constructibilité de parcelles situées en zone naturelle (NLt) donc la demande ne peut aboutir.

### •*Les courriels*

Nous avons reçu 1 courriel d'un administré souhaitant être tenu au courant de l'avancée du projet notamment par rapport à l'emplacement réservé n°51 qu'il ne souhaite pas.

Nous lui avons indiqué qu'il devait noter cette observation dans le cadre de l'enquête publique.

## Bilan de l'étape 1

La réunion du 04 mai 2015 s'est tenue à 18h00 dans la salle polyvalente en présence du bureau d'étude. Y étaient présentes environ 20 personnes.

La réunion a permis de présenter la démarche PLU et aux élus d'exposer les motivations qui ont justifiées cette révision. L'annexe 2 reprend la présentation qui a été projetée.

Le sommaire de la présentation est le suivant :

### 1- Qu'est-ce que le PLU?

- Présentation des bureaux d'études
- La loi SRU et la notion de développement durable
- La méthodologie et l'avancée des études préalables
- Les « temps » de la procédure
- Le contenu du PLU
- La concertation

### 2- Le contexte communal et les objectifs fixés par les élus.

La première question posée concerne les objectifs affichés par les élus pour la révision du POS en PLU. La personne demande la signification de la phrase « Développer des activités commerciales sur la commune ». Existe-t-il des projets particuliers en la matière ?

Un élu lui répond que la volonté des élus est seulement de préserver les commerces existants sur la commune, il n'y a pas de projet particulier dans ce domaine.

Cet élu poursuit en rappelant les enjeux particuliers qui concerneront le PLU.

Il rappelle la réalisation du contrat d'objectif de 2010, basé sur les équipements et la circulation dans le bourg. Les conclusions de cette étude ont été validées par le conseil municipal, elles seront donc intégrées dans le PADD du futur PLU.

Il fait aussi référence au projet dit de la « desserte des Cassières ». Cette étude en cours est réalisée par le cabinet Prigent, elle prévoit la création d'une voie seulement dédiée à la sécurité, qui sera un chemin carrossable pédestre et non une véritable voie. Ce projet est en cours de concertation avec les services de l'Etat, des informations seront apportées à la population ultérieurement.

La deuxième question porte sur l'organisation des ateliers participatifs. L'atelier du Canal explique que ces ateliers seront des lieux de sensibilisation, ils associeront les habitants sous la forme de petits groupes de travail afin d'apporter leur contribution à l'élaboration d'un projet durable pour Saint-Suliac. Ces ateliers seront organisés à la rentrée (dates à définir ultérieurement), les personnes sont invitées à participer en venant s'inscrire en mairie.

## Bilan de l'étape 2

### • *Ateliers participatifs*

Ils se sont tenus le 16 septembre, le 30 septembre et le 14 octobre 2015.

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, une démarche AEU a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU.

Au total, **une vingtaine de personnes** (élus, habitants) ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la commune de Saint Suliac via son PLU.

Les ateliers se sont déroulés **en trois réunions thématiques**, puis une **réunion de rédaction de la charte**. Les trois ateliers thématiques ont été :

- atelier 1 : évolutions possibles et souhaitables de la commune de Saint Suliac, actions à mettre en place. Travail sur les besoins, les désirs, les images projetées, les ambiances, l'identité, les freins,...
- atelier 2 : enjeux et propositions sur les thèmes des formes urbaines, de la mixité, du patrimoine.
- atelier 3 : enjeux et propositions sur les thèmes des formes du paysage, de l'environnement, des déplacements.

**La rédaction de la charte** a été l'occasion pour les élus de formuler **une cinquantaine de dispositions** portant sur la prise en compte de l'environnement dans les problématiques d'urbanisme, puis de classer ces propositions par thèmes.

Le tableau en annexe reprend de manière synthétique ces dispositions, à mettre en place dans la politique de développement urbain de la commune, notamment dans le cadre de la révision de son PLU. Ces orientations ont donc guidé la conception du PADD.

### • *Réunion de présentation du diagnostic et des enjeux.*

Elle s'est tenue le 16 décembre 2015 à la salle polyvalente

Les interventions de l'assemblée ont permis de compléter les éléments de diagnostic et des enjeux à prendre en compte.

L'annexe 4 reprend la présentation qui a été projetée.

### • *Exposition et registre*

L'exposition qui a suivi a permis de porter à la connaissance du public huit panneaux pour faire partager le diagnostic du territoire et les enjeux qui en découlent. Elle a duré du 01 mars 2016 à ce jour

Le registre a fait l'objet de 2 mentions écrites portant sur des demandes de mise en constructibilité de parcelles dans le cadre d'exploitations agricoles.

## Bilan de l'étape 3

### •Réunion de présentation du PADD

Elle s'est tenue le 13 décembre 2016 à 18h30, à la mairie

Deux questions ont été posées au cours de cette réunion publique.

La première a porté sur les incidences du droit de préemption du département, notamment dans toute la partie nord de la commune. Les élus précisent que cette préemption concernait initialement une simple bande littorale, qui a ensuite été élargie. Ils précisent que le département ne préempte pas systématiquement.

Le deuxième question porte sur le projet programmé sur le site des Portes barrées. Les élus répondent que ce terrain a été acquis dans le cadre d'une procédure menée par l'établissement public foncier régional, qui détermine des objectifs et des obligations en matière d'urbanisation.

### •Exposition et registre

L'exposition qui a suivi a permis de porter à la connaissance du public onze panneaux pour faire partager le projet de PADD. Elle s'est tenue du 01/07/2017 à ce jour

Le registre n'a pas fait l'objet de mentions écrites.

## Conclusions et orientations du PLU

- *Prise en compte de la concertation et traduction dans le projet de PLU*

Si quelques demandes individuelles portant sur la constructibilité de terrains ne peuvent être satisfaites, les préoccupations collectives trouvent leur traduction dans les différentes pièces du PLU.

Ces préoccupations collectives ont été principalement formulées lors des ateliers participatifs qui ont permis aux élus et aux habitants d'échanger sur les enjeux de développement de leur territoire mais aussi de donner une ligne directrice au projet de PLU, et notamment au PADD. Les nombreuses propositions reprises dans la charte de développement durable attestent de la richesse de ces échanges.

Le tome 2 du rapport de présentation détaille la manière dont le PLU a tenu compte de cette charte, et au travers d'elle des préoccupations de la population.

# ANNEXE 1

## **OBJET : Révision du POS valant PLU et modalités de concertation annule et remplace la délibération n°42/2002 du 01 août 2002 portant sur la révision du POS et transformation en PLU**

M. le 1<sup>er</sup> adjoint informe le conseil municipal, d'une part des dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions, l'Etat ainsi que celles des articles R 123-1 à R 123-24 et L 123-6 du code de l'urbanisme transférant aux communes ainsi qu'aux établissements publics de coopération intercommunale compétents, en concertation avec les communes membres, les compétences en matière d'urbanisme. Il appartient donc à la commune de décider de la révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové entrée en application le 27 mars 2014.

D'autre part, conformément à son article 4, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains oblige les communes à organiser, lors d'une révision du PLU, une concertation avec la population. Il précise que conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision, les habitants, les associations, etc.

### **CONSIDERANT :**

- que le POS approuvé le 22 décembre 1983 et modifié par huit fois pose des difficultés d'application et qu'il ne correspond plus aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune,
- qu'il est donc nécessaire de redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal,
- qu'il y a lieu, à cet effet, de mettre en révision le POS, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L 123-13 et suivants du code de l'urbanisme.

### **APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU 1<sup>er</sup> ADJOINT,**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-20 et L 300-2,

VU le POS, approuvé par délibération du conseil municipal du 22/12/1983 et modifié à plusieurs reprises.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DOIT DELIBERER SUR :**

1. la prescription de la révision du POS valant PLU conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.
2. Les objectifs poursuivis sont les suivants :  
Trouver un équilibre entre le développement du bourg et celui des villages.  
Rechercher une utilisation optimale des réseaux (EDF, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, etc.). Il est important de diminuer et de bien répartir le coût des réseaux.  
Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti.  
Organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole, maritime et touristique et également offrir à la population des lieux de vie de qualité.  
Prendre en compte des projets d'évolution des bâtiments d'exploitation agricole.  
Développer des activités commerciales sur la commune.
3. Que l'Etat et les autres personnes publiques, qui en auront fait la demande, conformément aux articles L 123-7 et 8 du code de l'urbanisme, seront associés à la révision du POS lors de réunions d'études qui auront lieu notamment :

- Avant que le projet de révision du PLU ne soit arrêté par le conseil municipal ;
- En tant que de besoin, lorsque le maire le jugera utile.

1. De soumettre, conformément aux articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme, à la concertation de la population et des associations locales, les études préalables au projet de révision du POS valant PLU pendant toute la durée de son élaboration ;

De retenir comme forme de concertation préalable :

- Dans un premier temps, des réunions d'information, à caractère général, auxquelles seront conviés tous les habitants de la commune, seront organisées.
- Ensuite, pendant le déroulement de la procédure de préparation du PLU, des réunions seront programmées pour présenter les projets et en débattre.
- De plus, un bulletin municipal spécial PLU sera diffusé en janvier 2015 et sera suivi de flash trimestriel pour préciser l'état d'avancement de la procédure.
- Un registre sera tenu à disposition du public à la mairie pendant les heures d'ouverture pendant toute la durée de la procédure.

1. De consulter plusieurs cabinets d'urbanisme afin de confier, au mieux-disant d'entre eux, la réalisation de la révision et de donner autorisation à M. le maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision du POS valant PLU.
2. De solliciter l'Etat, conformément aux articles R 1614-41 et suivants du code général des collectivités territoriales, pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du POS valant PLU.
3. Que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du POS valant PLU seront inscrits au budget.

Conformément à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au préfet et notifiée :

- aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
- au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains;
- aux maires des communes limitrophes ;
- au président de l'EPCI dont la commune est membre.

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à monsieur le préfet et de l'accomplissement de la mesure de publicité précitée.

***La présente délibération annule et remplace la délibération n° 42/2002 du 01 août 2002 portant révision du POS et transformations en PLU.***

*Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve à l'unanimité*

ANNEXE 2  
Présentation de la réunion publique du 04 mai 2015

## Révision du POS - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### Réunion n°2 – Réunion publique

### Présentation de la démarche de révision du POS en PLU

05 juin 2015

## SOMMAIRE

### 1- Qu'est-ce que le PLU?

- Présentation des bureaux d'études
- La loi SRU et la notion de développement durable
- La méthodologie et l'avancée des études préalables
- Les « temps » de la procédure
- Le contenu du PLU
- La concertation

### 2- Le contexte communal et les objectifs fixés par les élus.

# 1- Présentation de l'équipe

Deux bureaux d'études sont missionnés pour réaliser l'élaboration du PLU de votre commune :

**L'atelier du Canal** : cabinet d'architecture et d'urbanisme basé à Rennes, en charge du suivi de l'ensemble de la procédure.



**EF études** : cabinet d'étude basé à St Germain sur Ille, en charge de l'élaboration des annexes sanitaires du PLU





Notre équipe se compose de 3 associés  
architectes et de 24 Collaborateurs  
permanents

## UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE QUALIFIEE ET COHERENTE



**Pascal Le Barbenchon, Architecte-urbaniste qualifié O.P.Q.U., directeur d'étude,**

Interlocuteur privilégié de la commune et urbaniste du projet, il aura en charge la coordination générale de l'équipe, le suivi du dossier auprès du Maître d'Ouvrage et des différents partenaires, la conception ainsi que l'animation des réunions.

Il sera assistée aux différents stades de la procédure par :

**Frédéric Rigaud Urbaniste, chef de Projet**

Généraliste de l'aménagement, il participe à l'élaboration de PLU, de ZAC, en croisant l'ensemble des enjeux urbains, sociaux, patrimoniaux, environnementaux ou économiques qui touchent le développement des villes et des territoires. Il assurera la gestion du contenu des réunions, le contrôle des documents produits, la rédaction des compte-rendus, l'interface entre les membres de l'équipe pluridisciplinaire, les volets urbains, environnementaux et architecturaux de l'analyse ainsi que la définition du projet urbain. Certifié AEU® auprès du CREPA, organisme formateur agréé par l'ADEME, il aura en charge d'animer la démarche AEU menée lors des études préalables.

**Andréa Hollmann, Architecte,**

Elle aura en charge l'analyse urbaine et architecturale sensible de votre tissu urbain, ainsi que le repérage et la description des bâtiments patrimoniaux. Elle participera aussi à la rédaction du règlement sur les parties liées à l'aspect extérieur des constructions.

**Dominique Thuret et Charlène Régnier, Paysagistes**

Ils auront pour tâche d'analyser le paysage de votre territoire, de mettre en évidence sa composition, ses qualités et ses défauts, puis d'intégrer sa dimension dans le projet d'aménagement et de développement durable. Cette analyse portera tout autant sur les enjeux de covisibilité du bourg avec la vallée de la Rance, que sur la prise en compte des paysages naturels bordant le rivage.

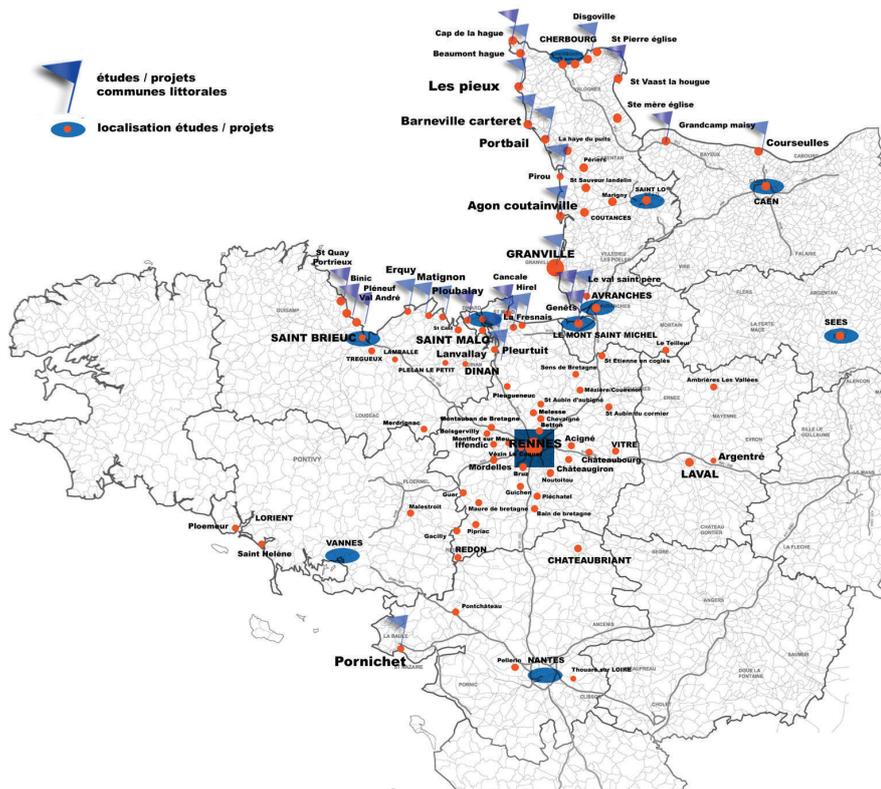
**Anne Larose, Architecte-plasticienne**

Elle sera particulièrement chargée de la mise en forme des documents de communication



# UNE SOLIDE EXPERIENCE EN MATIERE DE PLU, NOTAMMENT SUR DES COMMUNES LITTORALES

études / projets communes littorales  
localisation études / projets



Plus d'une cinquantaine de POS-PLU élaborés, dont une quinzaine sur des communes littorales.



EF Etude sera représenté auprès des différents participants et partenaires par :

**Baudouin DOUSSET, Directeur technique**  
Ingénieur Ecole Nationale d'Agronomie de Rennes.  
*Expertise technique hydrologique et hydraulique du projet.*

Chargé d'études : **Christophe Ambrosi – D.E.A Territoire et Aménagement.**  
Interlocuteur privilégié.  
*Spécialiste des Annexes Sanitaires - Diagnostic technique et expertise.*

## Atelier du Canal

Analyse urbaine et architecturale  
Analyse des équipements  
Analyse du POS  
Analyse environnementale  
Analyse paysagère  
Analyse juridique  
concertation

projet urbain et paysager

Traduction réglementaire du projet, élaboration du dossier de PLU

Coordination générale de l'équipe

## E F Etudes

Expertise technique VRD

Expertise technique sur le projet

Annexes sanitaires

**Répartition  
des missions  
entre les  
différents  
bureaux  
d'études**

## 2- Qu'est-ce qu'un PLU ?

La **loi Solidarité et Renouveau Urbain (loi SRU)** de décembre 2000, complétée ensuite par la **loi Urbanisme et Habitat** de juillet 2003, a notamment réformé les documents d'urbanisme pour plusieurs raisons :

- **L'ECLATEMENT SPATIAL** : un étalement croissant de la ville sur les espaces péri-urbains (agricoles ou naturels) avec comme conséquences : une consommation importante du territoire, un mitage plus important, une dégradation de l'environnement, une croissance des déplacements individuels comme conséquence une augmentation des pollutions (bruits, émissions de gaz toxiques...),...
- **L'ECLATEMENT DES FONCTIONS URBAINES** : division entre lieux de vie, de travail, de commerce et de loisirs, ...
- **L'ECLATEMENT SOCIAL** : ségrégation urbaine, marquage social des quartiers,...
- Ainsi qu'une nécessité de **requalifier certains secteurs** (quartier, friche...)

Elle a mis en place de nouveaux instruments de planification :

- les **Plans d'occupation des sols (POS)** deviennent des **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

## Qu'est ce que le PLU ?

La loi SRU et la notion de développement durable

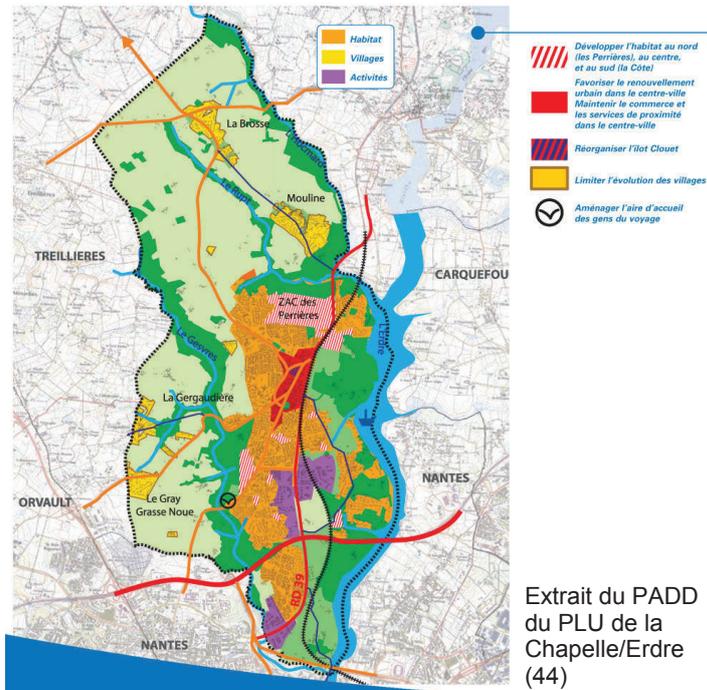
## Travailler l'organisation de la ville : favoriser l'agglomération

### > Application de la Loi SRU :

- Utilisation économe de l'espace
- Préservation des ensembles naturels et agricoles
- Renouveau urbain
- Densification des espaces creux
- Extensions limitées de l'agglomération
- Rapprochement des équipements et des services
- Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat

### > + Grenelle de l'Environnement :

- Effort de maîtrise de la consommation de l'espace +++
- Approche intercommunale de la planification
- Conditionner développement urbain et desserte par les transports en commun
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, le développement des énergies 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



Le PLU est un document communal qui précise le droit applicable au sol pour chaque terrain en créant les conditions qui permettent d'assurer un certain nombre de principes issus de deux réflexions idéologiques, la notion de **développement durable** et **la cohésion sociale et territoriale**, qui ont depuis **la loi SRU**, inscrits dans **le code de l'urbanisme** les objectifs suivants:

1° - **L'équilibre** entre les espaces urbanisés et les espaces non urbanisés (espace rural, forêt, espaces naturels,...)

2° - **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**

3° - **Une utilisation économe et équilibrée** du territoire favorisant notamment **le renouvellement urbain**

4° - **La cohérence territoriale** (volonté de mieux articuler les documents d'urbanisme et recherche d'une globalité des politiques urbaines)

**Saint Suliac doit construire un document permettant de garantir ces principes**

## Qu'est ce que le PLU?

La loi SRU et la notion de développement durable

Le PLU est un **document de planification** qui permet d'organiser le développement communal sur **une durée de 10-12 ans**.

Au delà de ce délai, il est souvent nécessaire de réviser l'intégralité du document d'urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux qui s'appliquent au territoire.

## Qu'est ce que le PLU?

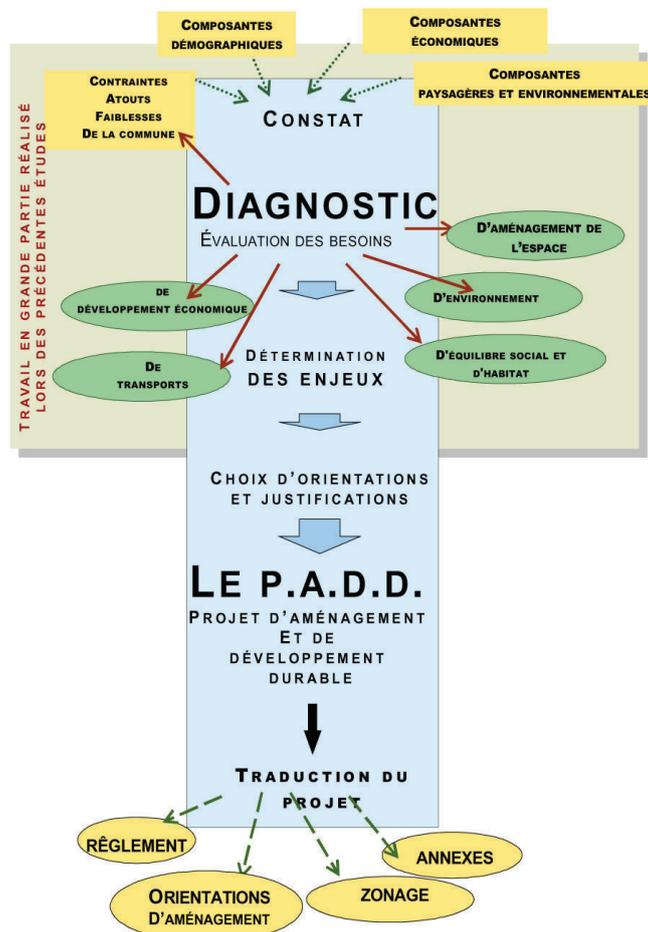
Les adaptations possibles du PLU

Durant ces 10 ans, le PLU peut faire l'objet **d'adaptations mineures** qui ne remettent pas en cause **les grandes orientations** affichées dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Ces modifications peuvent porter sur des points réglementaires ou bien sur les limites de certaines zones,

## 2- Méthodologie / délais

Qu'est-ce que  
le PLU?

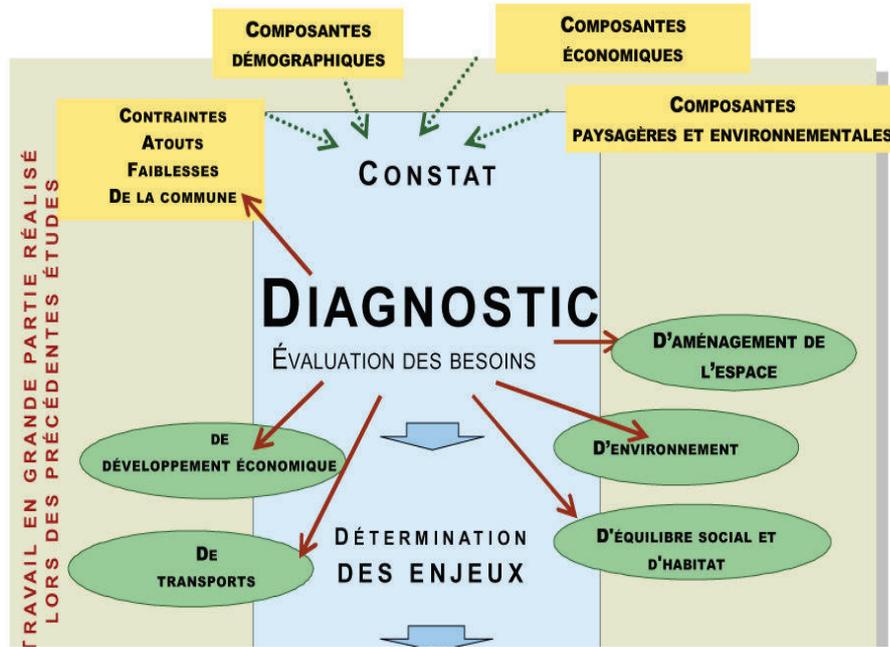
Méthodologie et  
avancée des  
études  
préalables



# 1ere phase : diagnostic-enjeux

Qu'est-ce que le PLU?

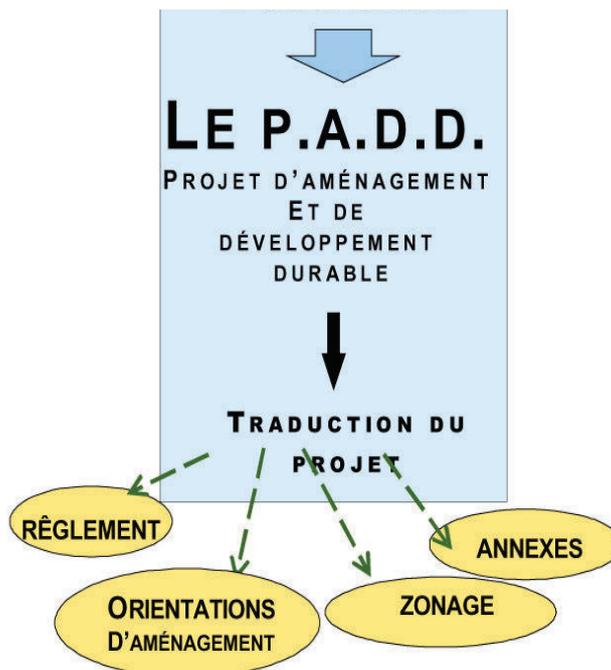
Méthodologie et avancée des études préalables



# 2eme phase : élaboration du projet et traduction réglementaire

Qu'est-ce que le PLU?

Méthodologie et avancée des études préalables

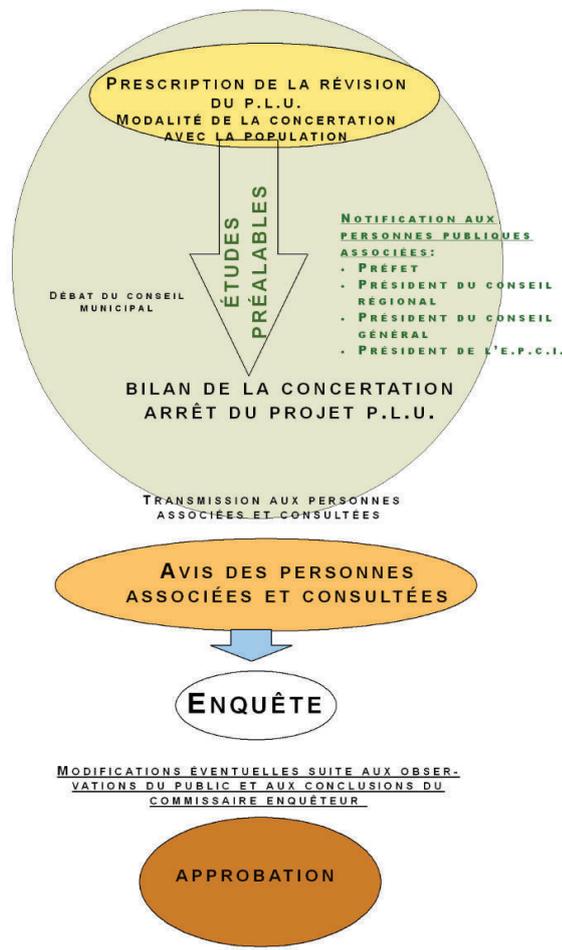


# Qu'est ce que le PLU?

Les « temps » de la procédure

~ Juillet 2016

~ Mars 2017



## ETAPE DU PROJET

## Durée de la phase

PHASE 1 : Démarrage des études

1 mois

PHASE 2 : Elaboration du diagnostic et des enjeux

3 mois

PHASE 3 : Ateliers participatifs « Développement Durable »

2 mois

**Total temps cumulés fin de la Phase 3 (hors délais de validation) 6 mois**

PHASE 4 : Définition du projet de territoire et élaboration du PADD

3 mois

PHASE 5 : Elaboration des outils réglementaire du PLU

6 mois

PHASE 6 : Constitution du dossier d'arrêt de projet de PLU

2 mois

**Total temps cumulés fin de la Phase 6 (hors délais de validation) 17 mois**

Avis des services de l'état et autres personnes associées

3 mois  
incompressibles

PHASE 7 : Constitution du dossier de PLU en vue de son approbation

1 mois

ENQUETE PUBLIQUE

2 mois

APPROBATION DU PLU

1 mois

**Temps total de l'étude jusqu'à approbation du PLU hors délais de validation = 24 mois**

## 1. UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Expose** le diagnostic global de la commune ;
- **Analyse** l'état initial de l'environnement
- **Explique** les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones,
- **Evalue** les incidences du projet sur l'environnement

## 2. UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) :

Définit, dans le respect des principes fondamentaux, les orientations d'urbanisme et d'aménagement globales retenues pour l'ensemble de la commune.

## 3. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT FACULTATIVES :

Qui peuvent préciser un certain nombre d'actions ou d'opérations spécifiques sur des secteurs particuliers.

## 4. UN ZONAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL (règlement graphique) :

Présente les différentes zones urbaines, d'urbanisation future, agricoles et naturelles.

## 5. UN REGLEMENT LITTERAL :

Définit le droit des sols applicable pour chaque zone.

## 6. DES ANNEXES :

Comprennent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire, les annexes sanitaires (gestion des eaux usées, des eaux pluviales)

Qu'est ce que le PLU?

Le contenu du PLU

## Le développement durable

Le **développement économique** doit se concevoir, aujourd'hui et pour l'avenir, en prenant en compte le **progrès social**, la lutte contre les inégalités et la **préservation de l'environnement** et des ressources naturelles. C'est le sens que revêt la notion de développement durable.

Le développement durable est ainsi défini comme " *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ".

Ainsi en pratique, à travers les documents d'urbanisme, il faut repenser la ville non plus en plan et en droit des sols mais en projet de société prenant en compte l'évolution passée et les besoins futurs. Innover pour accompagner le développement et penser les transformations de l'existant. Définir des orientations stratégiques viables, vivables et soutenables ; Créer les conditions d'un débat de société sur le territoire ; Se donner les moyens de l'évaluation.

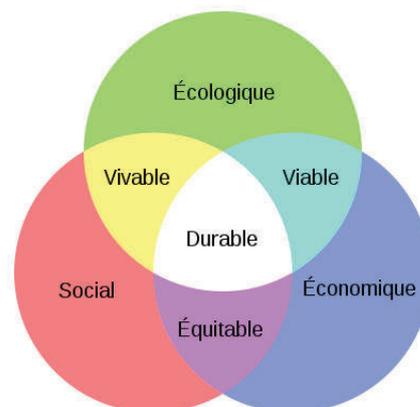
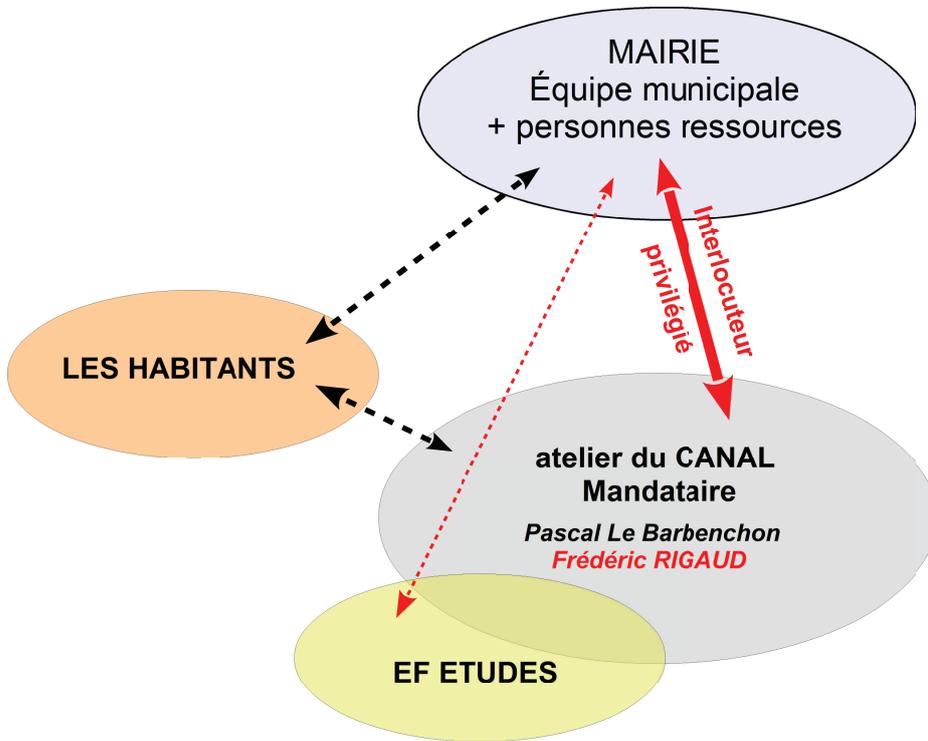


Schéma du développement durable



### LA POPULATION

1. Sur la **procédure, le diagnostic et les enjeux**:  
2 réunions publiques + 1 exposition publique
  2. Sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**:  
1 réunion publique + 1 exposition publique
  3. Sur le **dossier de PLU**: 1 mois d'enquête publique
- Projet global (couvrant les points 1 et 2)  
Détails du projet (couvrant le point 3)

### Qu'est ce que le PLU?

### La concertation

### LES AGRICULTEURS

1. **Questionnaire** renseignant sur leur exploitation et leurs projets
2. **Réunion de concertation**

### LES SERVICES DE L'ETAT

1. Sur le **diagnostic et les enjeux**: 1 réunion de groupe de travail
2. Sur le **PADD**: 1 réunion de groupe de travail
3. Sur le **zonage et le règlement avant arrêt du projet**: 1 réunion de groupe de travail
4. Sur le **dossier d'arrêt de projet**: envoi d'un dossier complet pour avis (3 mois).

## La démarche participative autour du développement durable :

Afin d'informer les élus et les habitants sur les enjeux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et mettre en place des mesures concrètes, cette démarche particulière sera menée entre les phases de diagnostic et de projet, sous la forme de **4 ateliers** :

**Atelier 1 : sensibilisation aux solutions possibles concernant formes urbaines + énergie + formulation d'objectifs**

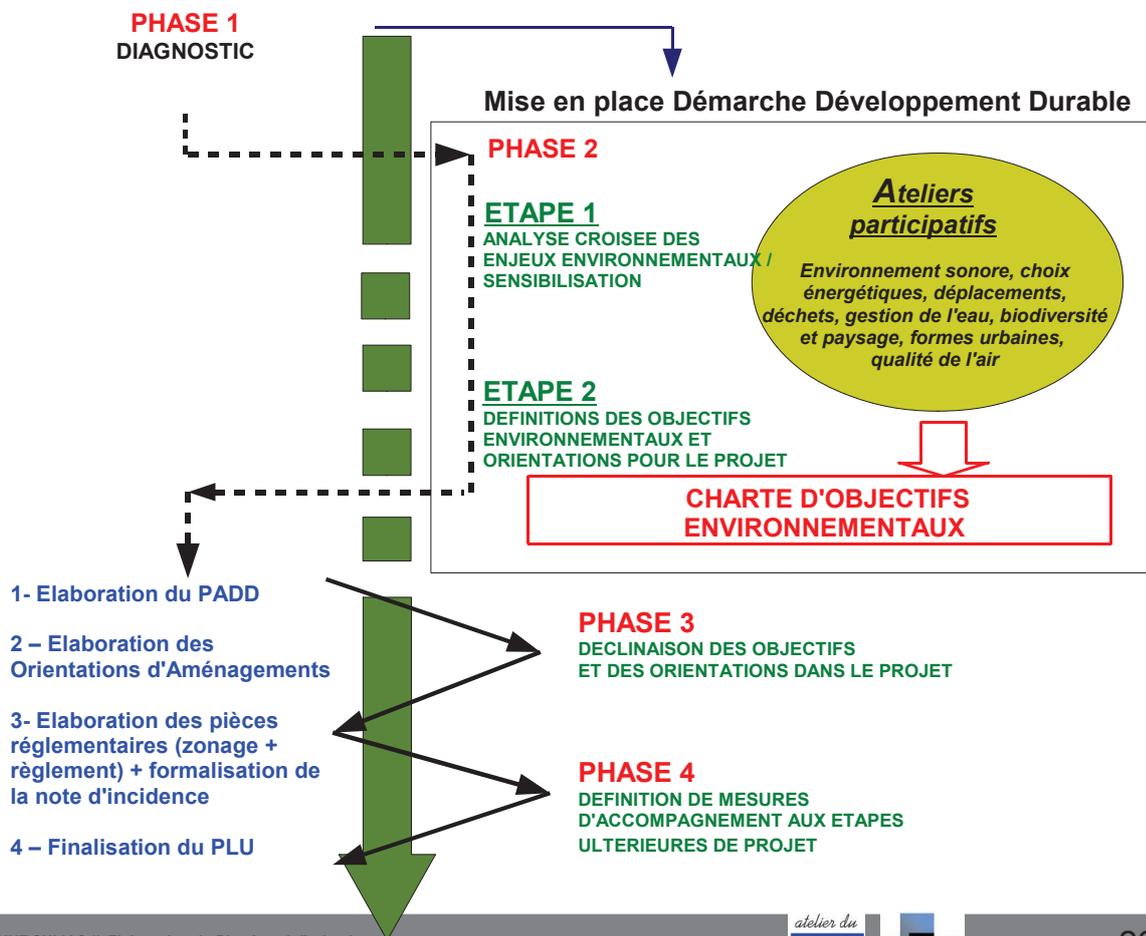
**Atelier 2 : sensibilisation aux solutions possibles concernant paysage + gestion de l'eau + formulation d'objectifs**

**Atelier 3 : sensibilisation aux solutions possibles concernant déplacements, la gestion des déchets et la prise en compte du bruit + formulation d'objectifs**

**Atelier 4 : élaboration de la charte d'objectifs environnementaux**

Cette démarche se conclura par la rédaction d'une charte de développement durable qui s'imposera au projet de PLU et plus largement aux projets à développer sur votre commune.

## La démarche participative



# Les ateliers participatifs

## Travail avec la population avec l'utilisation d'outils spécifiques

Une forte concertation avec le Maître d'Ouvrage est nécessaire tout au long de l'opération.



Exemple de groupe de travail



➡ un temps de concertation et de participation

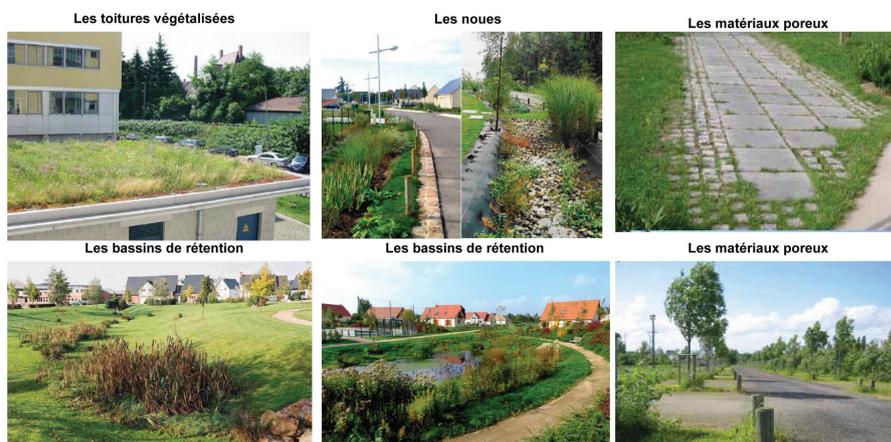
➡ garantir l'écriture d'un projet DURABLE.

## Exemples : illustrations des différents thèmes de l'AEU®

Environnement,  
paysage,  
biodiversité et  
qualité du cadre de  
vie



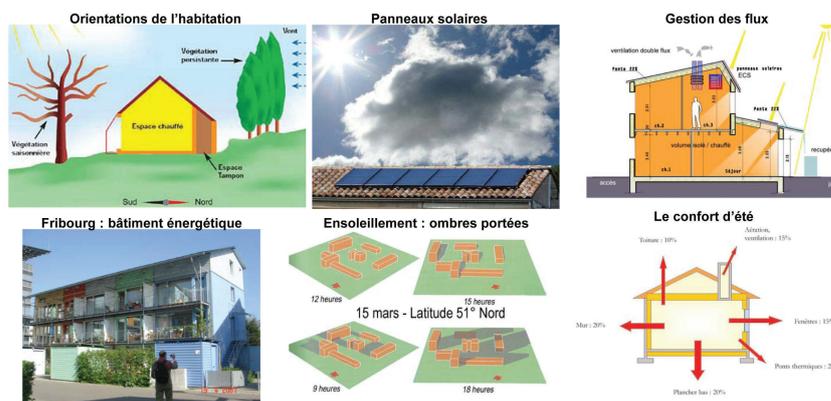
Gestion de l'eau,  
des solutions  
alternatives



## Déplacements Traitement des surfaces



## Les économies d'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les constructions



# 3- Contexte communal et enjeux

Analyse de la trame verte, très présente autour du bourg.



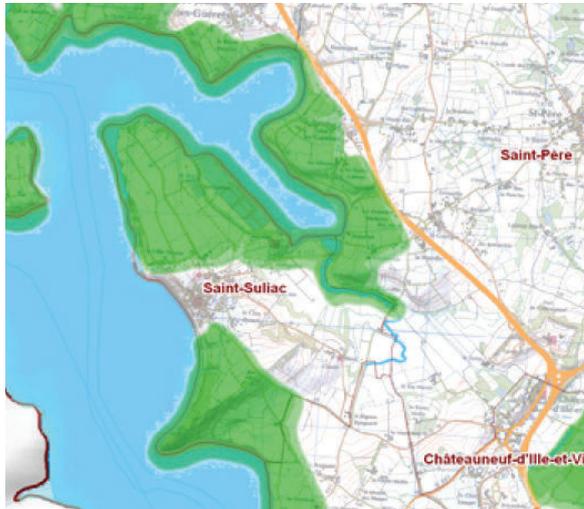
## Diagnostic environnemental et paysager

Prise en compte des espaces naturels de grande valeur écologique ou paysagère (ZNIEFF, sites classés ou inscrits, site Natura 2000...)



## Double finalité:

- cadrage et alimentation de l'évaluation environnementale (exploitation du DOCOB ►).
- délimitation des espaces naturels remarquables (cf cartographie du SCOT ▼).



Sites Natura 2000  
FR5300061 « Estuaire de la Rance »  
et FR5312002 « Ilots Notre Dame et Chevret »  
Document d'Objectifs  
Document validé en comité de pilotage le 27/06/12

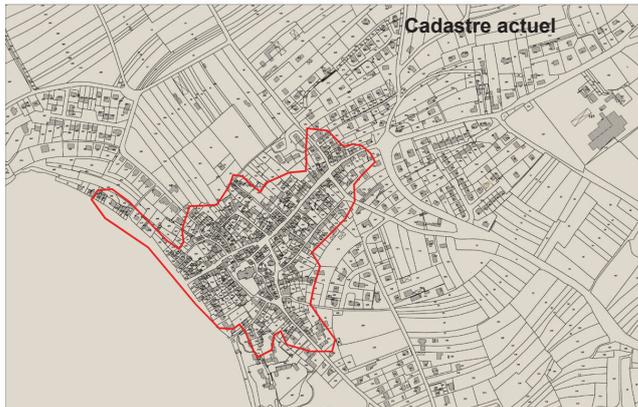


## Diagnostic urbain

Cadastre napoléonien



Cadastre actuel



### Contexte sur Saint Suliac :

- forte valeur patrimoniale du cœur de bourg, où la trame urbaine ancienne est dominante et bien préservée.
- extension urbaine selon des trames urbaines et un vocabulaire architectural différents, malgré de nombreuses interactions visuelles et fonctionnelles.

### Finalité :

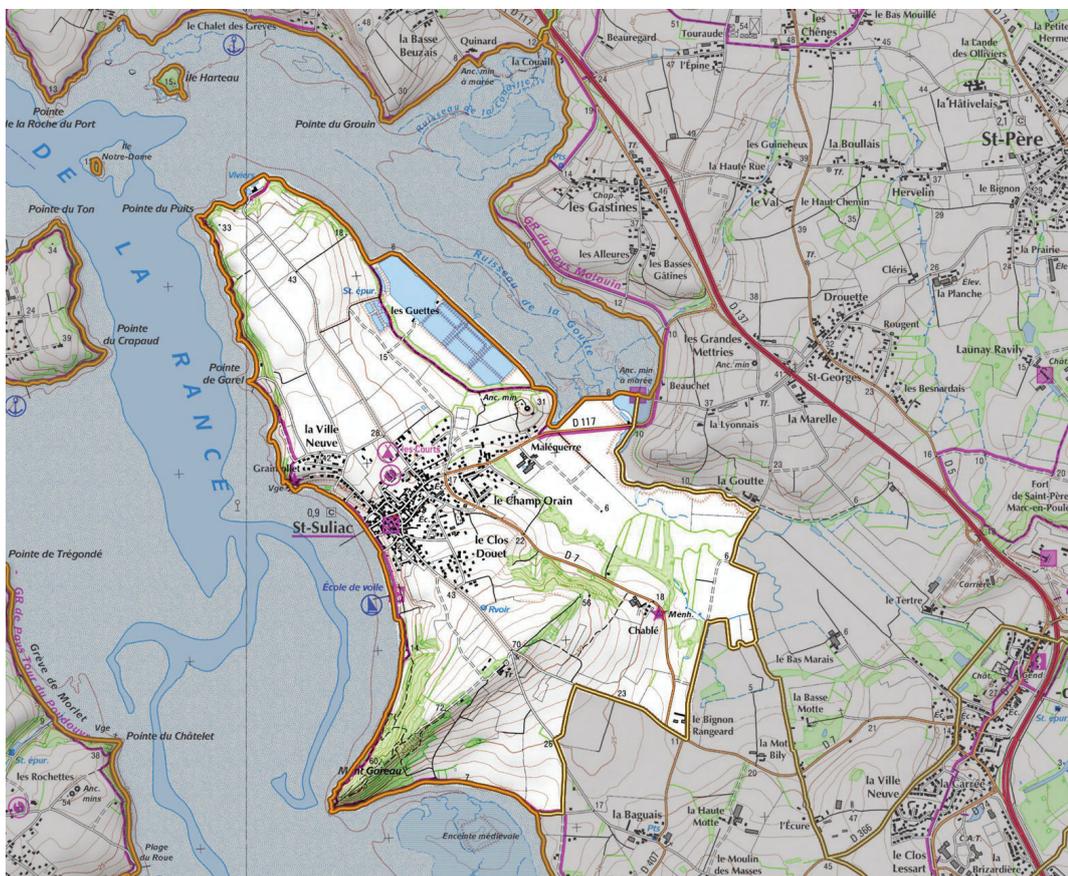
- écriture réglementaire spécifique dans le cœur de bourg permettant une évolution des logements dans le respect du patrimoine (travail en concertation avec l'ABF).
- recherche d'un développement équilibré et harmonieux entre les espaces périphériques et le centre-bourg.

## Les objectifs fixés par les élus.

- Trouver un équilibre entre le développement du bourg et celui des villages.
- Rechercher une utilisation optimale des réseaux (EDF, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, etc.). Il est important de diminuer et de bien répartir le coût des réseaux.

## Les objectifs des élus

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti.
- Organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole, maritime et touristique et également offrir à la population des lieux de vie de qualité.
- Prendre en compte des projets d'évolution des bâtiments d'exploitation agricole.
- Développer des activités commerciales sur la commune.





## ANNEXE 3

# Synthèse de la charte de développement durable réalisée à la suite des ateliers participatifs

## Charte de développement durable

Habitat, formes urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	
<b>Des logements pour qui ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les <b>projets accessibles à tous</b>, en mélangeant les offres (propriétaires, parc locatif pour jeunes couples).</li> <li>- Prévoir des <b>logements adaptés pour les personnes âgées</b>.</li> <li>- Travailler sur des petits projets de constructions afin de continuer à avoir une <b>croissance démographique modérée</b>.</li> </ul>
<b>Quels types de logements ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les <b>formes urbaines denses</b> qui respectent le caractère individuel et l'intimité de chaque habitation, en s'inspirant du caractère de Saint Suliac.</li> <li>- <b>Intégrer des semi-collectifs</b> dans les futurs projets, <b>prévoir le stationnement nécessaire en le regroupant</b>.</li> <li>- <b>Différencier les formes urbaines</b> selon que l'on soit dans le bourg (logements individuels) ou en dehors (plutôt du semi-collectif).</li> <li>- <b>Préserver l'existant en l'adaptant aux exigences modernes</b> (locatif, facilité d'accès).</li> </ul>
<b>Quels types de modèles urbain, d'architecture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer des <b>formes d'habitat qui mutualisent les équipements</b> (machines à laver, tondeuses, vélos...), recréer l'esprit de hameaux (espaces communs, parking en périphérie, zones de rencontres).</li> <li>- Garantir la bonne intégration des constructions par une réglementation permettant <b>d'adapter l'utilisation des matériaux à l'endroit concerné</b> (pierres, bois, ardoises).</li> <li>- <b>Conserver l'esprit des ruelles</b> et leur mode de vie.</li> <li>- <b>Intégrer la partie maritime dans la fonction urbaine du bourg</b>.</li> </ul>
Déplacements	
<b>Déplacements piétons :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réouvrir les chemins communaux</b> (droits de passages) qui sont privatisés, réhabiliter les droits de passages dans le centre ancien.</li> <li>- <b>Favoriser des liaisons piétonnes entre le bâti existant et les nouvelles constructions</b>.</li> <li>- <b>Aménager une liaison douce sur la digue</b> pour éviter la départementale.</li> <li>- <b>Affirmer le caractère piétonnier du village</b>, interdire le stationnement dans les zones sensibles, conserver et développer les chemins piétons typiques de Saint Suliac, aménager le front de Rance.</li> <li>- <b>Travailler sur une signalétique pour les piétons et leurs ballades</b>.</li> </ul>
<b>Prise en compte des vélos :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser la place du vélo</b>, créer du mobilier urbain pour les deux roues (vélos/motos).</li> </ul>
<b>Stationnement et circulation automobile :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Créer du stationnement groupé (parking)</b> afin de privilégier les déplacements piétons.</li> <li>- <b>Faire aboutir l'aménagement du front de Rance</b> avec ses stationnements et ses voies de circulation.</li> <li>- <b>Inciter les véhicules à ralentir</b> en créant des zones de priorités pour les piétons.</li> <li>- <b>Délimiter clairement les espaces de stationnement</b> (bornes...), éviter la peinture au sol.</li> <li>- Faire en sorte que les <b>garages soient utilisés pour le stationnement</b> des véhicules.</li> <li>- <b>Limiter la vitesse des véhicules</b>, élargir les trottoirs.</li> <li>- <b>Développer les transports en communs intercommunaux</b>, développer la communication autour du covoiturage (site internet).</li> </ul>

## Ecosystèmes et biodiversité

<p><b>Dans le centre-bourg :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas étendre les constructions vers les lignes de crêtes afin de conserver l'esthétique des différents points de vue.</li> <li>- Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le village, préserver les vues depuis la Rance.</li> <li>- Garder des zones vertes (jardin, petits champs, potagers) dans toutes les zones du bourg.</li> <li>- Utiliser des espèces locales dans les plantations, avec des tailles et des volumes différents.</li> <li>- Être attentif sur le traitement des interfaces entre les espaces publics et privés des logements (nature des clôtures, intégration par le végétal).</li> <li>- Allier densité urbaine et « quartiers verts ».</li> <li>- Améliorer les entrées de bourg (végétalisations, pistes cyclables).</li> </ul>
<p><b>Dans les espaces agricoles et naturels :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les haies existantes et continuer à accompagner la plantation des haies bocagères afin de recréer des voies vertes.</li> <li>- Protéger, entretenir et développer les espaces boisés, les espaces remarquables.</li> <li>- Préserver les espaces littoraux, protéger la faune et la flore et créer par exemple des observatoires pour voir la faune sauvage (oiseaux notamment).</li> </ul>

## Gestion de l'eau

<p><b>La mise en place d'une gestion globale des eaux pluviales qui favorise l'infiltration et la régulation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir des zones à la fois perméables pour l'absorption de l'eau et imperméables pour la récupération. Gérer les eaux pluviales sur les espaces publics mais aussi privés.</li> <li>- Limiter les surfaces imperméabilisées sur les espaces publics mais aussi privés (parkings enherbés ...).</li> </ul>
<p><b>La limitation des consommations d'eau</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les récupérateurs d'eau de pluie pour les jardins, les lessives, les sanitaires...</li> <li>- Réhabiliter et créer des puits pour les usages collectifs (arrosage, ...), protéger les puits existants (rappeler le passé de Saint Suliac).</li> </ul>
<p><b>La réduction des risques d'inondation et la lutte contre les pollutions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des espaces favorisant l'épuration et la dépollution des eaux pluviales.</li> <li>- Mutualiser les bassins de carénage pour les bateaux dans l'eau.</li> </ul>

## Les économies d'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les logements

<p><b>Elaborer un document d'urbanisme qui permette de réaliser des constructions économes en énergie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De part la mitoyenneté existante, Saint Suliac n'a pas les problèmes de bourgs étalés (maisons compactes et resserrées les unes contre les autres). Pour l'avenir, continuer dans le même esprit les projets de lotissement afin d'économiser le chauffage. A ce titre, les logements collectifs sont aussi une solution rationnelle en terme de consommation énergétique).</li> <li>- Faire en sorte que les moyens techniques innovants soient également pensés esthétiquement (coffrets, câbles, aérothermie...), préserver l'architecture des bâtiments (pas de panneaux photovoltaïques).</li> <li>- Mutualiser l'apport et l'utilisation de l'énergie dans les programmes collectifs futurs.</li> <li>- Utiliser des matériaux et orienter les bâtiments pour une meilleure récupération de l'énergie solaire.</li> <li>- Limiter l'éclairage public (détecteur de passage?).</li> <li>- Pour les nouveaux quartiers, construire des bâtiments peu énergivores (bâtiments passifs ou bien à énergie positive).</li> </ul>
---	--

ANNEXE 4  
Présentation de la réunion publique sur le diagnostic et les enjeux du  
16 décembre 2015

## Révision du POS - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Réunion n°9 – Réunion publique Diagnostic / enjeux / charte d'objectifs environnementaux 16 décembre 2015

### ETAPE DU PROJET

### Durée de la phase

PHASE 1 : Démarrage des études

1 mois

PHASE 2 : Elaboration du diagnostic et des enjeux

3 mois

PHASE 3 : Ateliers participatifs « Développement Durable »

2 mois

**Total temps cumulés fin de la Phase 3 (hors délais de validation) 6 mois**

PHASE 4 : Définition du projet de territoire et élaboration du PADD

3 mois

PHASE 5 : Elaboration des outils réglementaire du PLU

6 mois

PHASE 6 : Constitution du dossier d'arrêt de projet de PLU

2 mois

**Total temps cumulés fin de la Phase 6 (hors délais de validation) 17 mois**

Avis des services de l'état et autres personnes associées

3 mois

PHASE 7 : Constitution du dossier de PLU en vue de son approbation

incompressibles

ENQUETE PUBLIQUE

1 mois

APPROBATION DU PLU

2 mois

1 mois

**Temps total de l'étude jusqu'à approbation du PLU hors délais de validation = 24 mois**

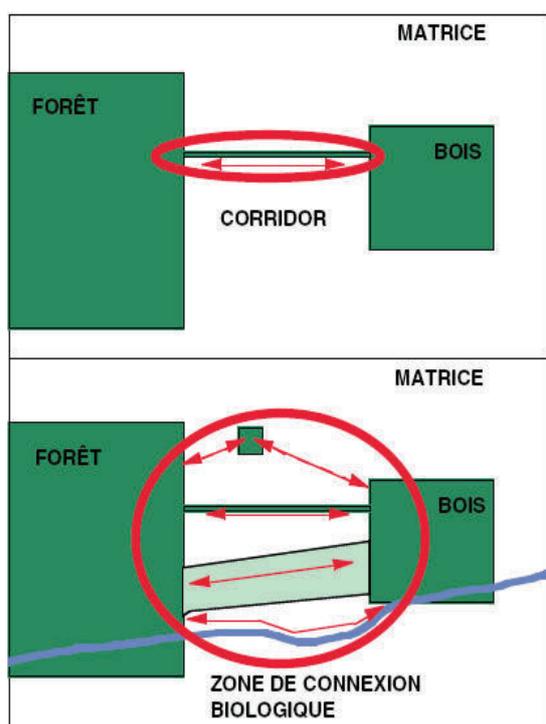
# SOMMAIRE partie 1 (paysage)

Introduction sur la préservation de la biodiversité  
Trame bleue  
Topographie et unités paysagères  
Trame boisée et trame verte  
Enjeu de la délimitation des espaces proches du rivage.

## Introduction sur la préservation de la biodiversité

### DEFINITION DE LA BIODIVERSITE

#### *Définition, complexité fonctionnelle*

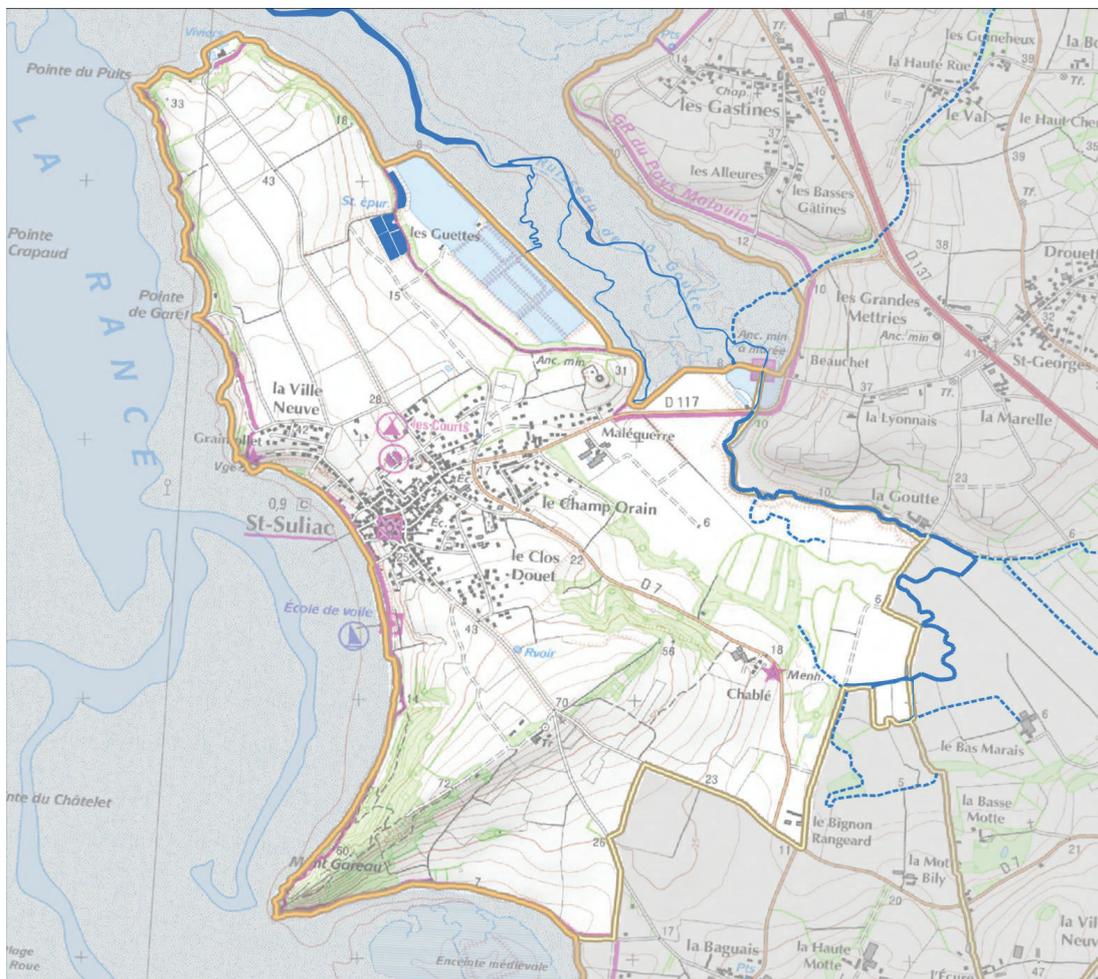


La biodiversité ou diversité biologique représente à la fois la richesse biologique constituée par l'ensemble des organismes vivants mais aussi les relations qu'ils peuvent avoir avec les milieux dans lesquels ils vivent.

Le « système paysage », composé de zones d'échanges et de corridors, est à mettre en corrélation avec la biodiversité.

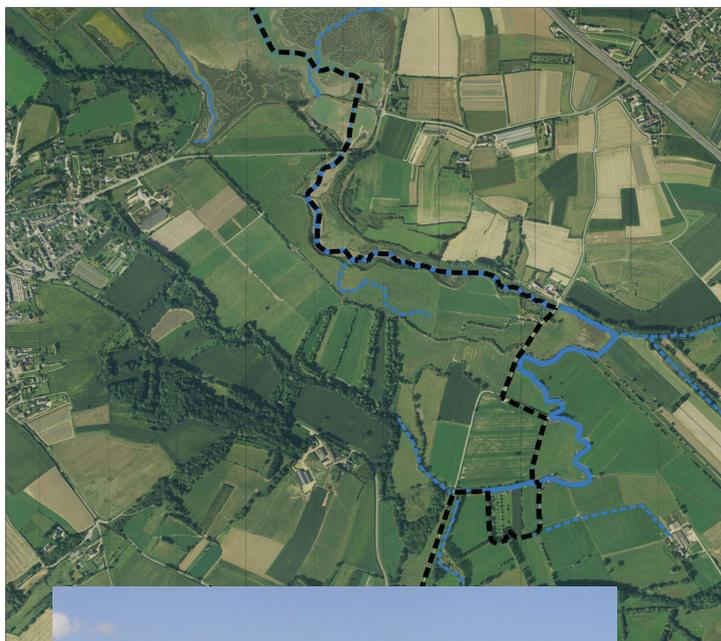
Les structures écopaysagères (haies, cours d'eau, fossés...) permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations, à plusieurs échelles.

Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.



## Trame bleue

**Réseau hydrographique** composé du ruisseau de la Goutte qui passe en limite Est de la commune et qui traverse une zone de marais très plane. Plusieurs cours d'eau secondaires (biefs, canaux) rejoignent ce ruisseau principal qui se jette dans le bras mort de la Rance.

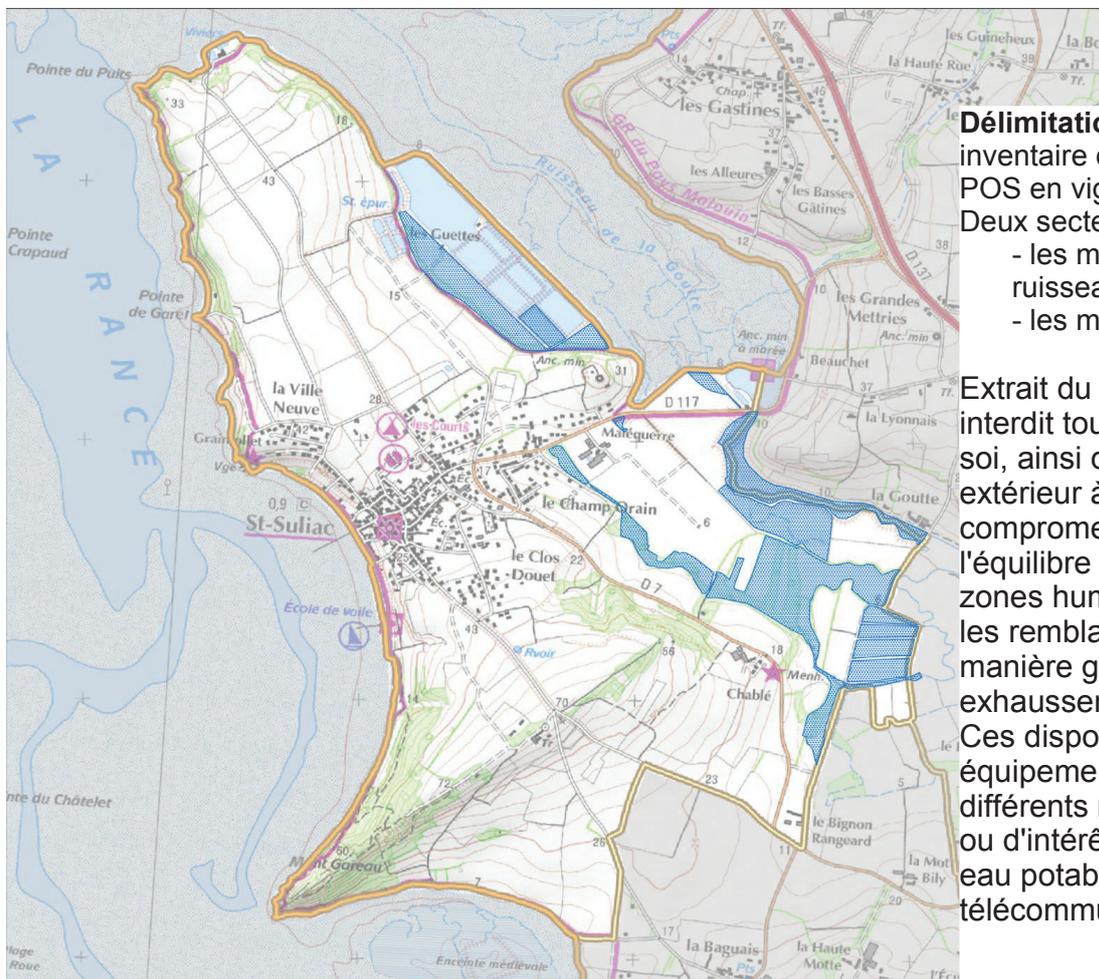


## Trame bleue

Paysage des marais : association de vasières, prés salés, marais saumâtres, roselières et prairies humides.



# Trame bleue



**Délimitation des zones humides :**  
inventaire cartographique intégré dans le POS en vigueur.

Deux secteurs distincts :

- les marais de part et d'autres du ruisseau de la Goutte
- les marais salants autour des Guettes

Extrait du règlement du POS actuel : Est interdit toute occupation ou utilisation du soi, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications).

Cadastré napoléonien de 1848



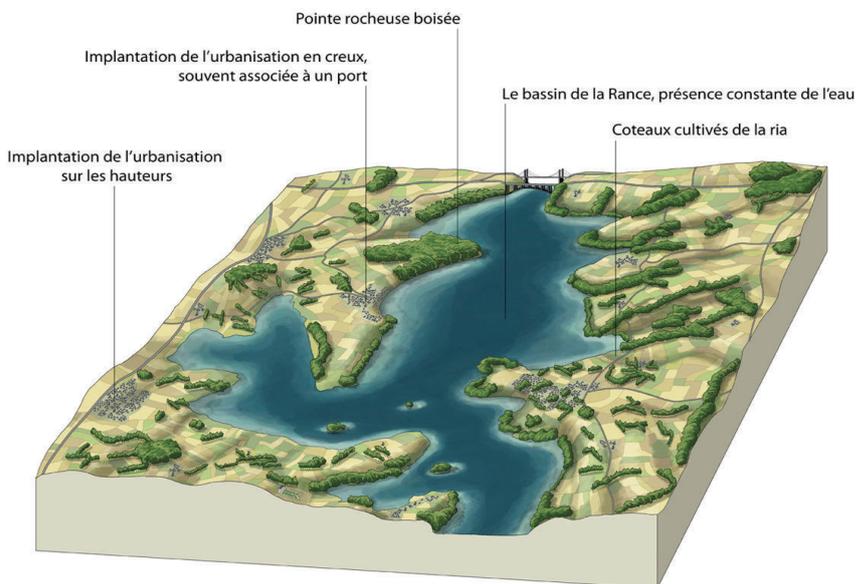
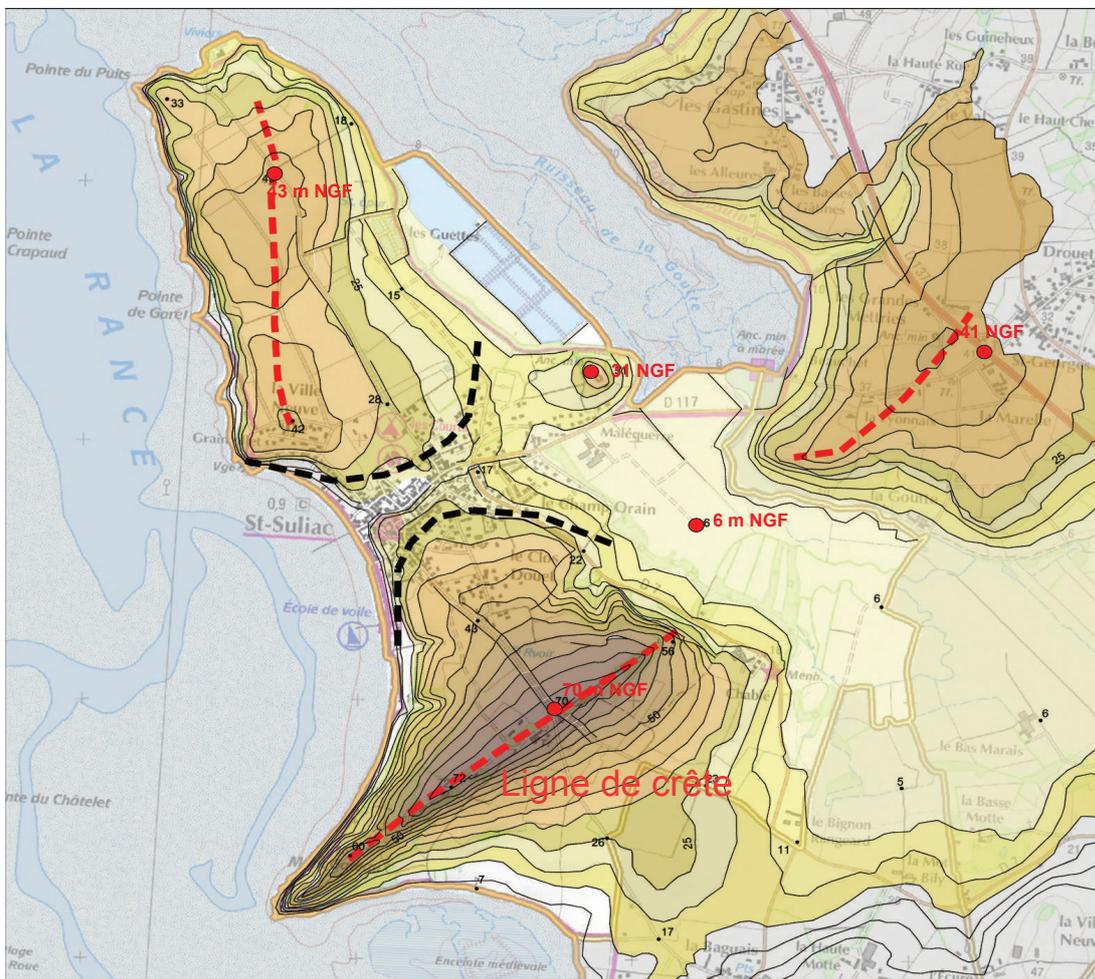
# Trame bleue

Les marais salants des Guettes ont été construits en 1736 pour le comte de la Garaye. Leurs revenus importants au 18e siècle sont déjà en forte baisse au 19e siècle, pour cesser leur activité en 1900 et être transformé en luzerne. Ils ne tarderont pas à être transformés pour certains en Luzerne. Les marais salants sont protégés par une digue. La ferme des Guettes construite à la fin du 19e siècle s'est installée sur un tertre au coeur de cet ensemble.

Ce patrimoine semble aujourd'hui fragilisé. La fin de l'activité entraîne une modification du milieu naturel par la formation de prairies, et les digues qui construisent ce paysage sont dégradées, avec des éboulis par endroits.

Ce patrimoine communal est peu mis en valeur, le GR qui passe en limite de ces bassins ne permet pas de les apercevoir du fait de la trame boisée dense qui borde le chemin.





Extrait de l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine



**Saint-Suliac**

Le bourg initial de Saint-Suliac, pourtant exemplaire de l'implantation en creux des ports de Rance, s'est vu, dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, investi par des lotissements sur les crêtes, sans rapport aux types ni aux modes d'implantation existants. Sans cohérence, ces nouvelles opérations font perdre le rapport du bourg avec la ria.

Vue vers le sud: vue cadrée par les boisements  
et la route en décaissée



Vue vers le nord: vue qui s'ouvre en empruntant le chemin rural qui rejoint le bourg. La silhouette de l'église se détache dans le paysage, la ville-neuve est déconnectée du bourg ancien



Vue depuis le sud :  
silhouette boisée très  
identifiable dans le  
paysage, depuis la  
sortie de Chateauneuf.



Vue depuis le nord (depuis l'oratoire de Grainfollet) : les  
constructions récentes sont implantées en ligne de crête, leur  
impact paysager est atténué par les boisements situés en  
deuxième rideau.





## Trame boisée

### Présentation de la trame boisée.

Trame boisée très présente dans le paysage communal, implantée principalement sur les berges de la commune (falaises boisées), mais aussi sur l'espace agricole et notamment sur le marais et sa périphérie.

Le bourg et le plateau agricole situé au nord possède une trame boisée beaucoup plus délitée.

# Trame boisée

## Prise en compte dans le POS actuel :

- **EBC** : interdiction de défrichement
- **Haies ou bois** repérés au titre de l'article L123-1-7 : défrichements ponctuels autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou de mise en valeur de ces espaces.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existant ou en projet.



## Analyse des protections des boisements existantes au POS



Protection justifiée  
Protection non justifiée  
Protection manquante  
Boisement ne justifiant  
pas de protection

# Analyse des protections des boisements existantes au POS





Analyse des protections des  
boisements existantes au POS



- Protection justifiée
- Protection non justifiée
- Protection manquante
- Boisement ne justifiant pas de protection

# Analyse des protections des boisements existantes au POS

Peupliers

- Protection justifiée
- Protection non justifiée
- Protection manquante
- Boisement ne justifiant pas de protection

# Analyse des protections des boisements existantes au POS

Passages agricoles

- Protection justifiée
- Protection non justifiée
- Protection manquante
- Boisement ne justifiant pas de protection

## SOMMAIRE partie 2 (ANALYSE ENVIRONNEMENTALE)

- LES SITES CLASSES
- LES SITES INSCRITS
- LES ZNIEFF
- LE SITE NATURA 2000
- LES ORIENTATIONS DU SCOT

### SITES CLASSES ET SITES INSCRITS

La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement ou l'inscription de tout site dans le domaine public ou privé de l'état.

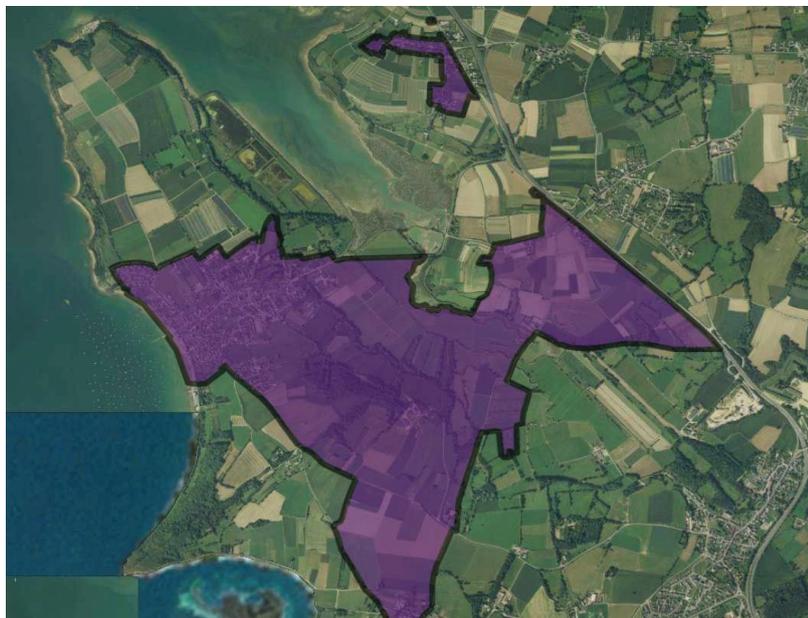
**Sites classés** : Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Environnement ou du Préfet de Département après avis de la DIREN, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.

**Sites inscrits** : le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

## Site classé de l'estuaire de la Rance



## Site inscrit de l'estuaire de la Rance.

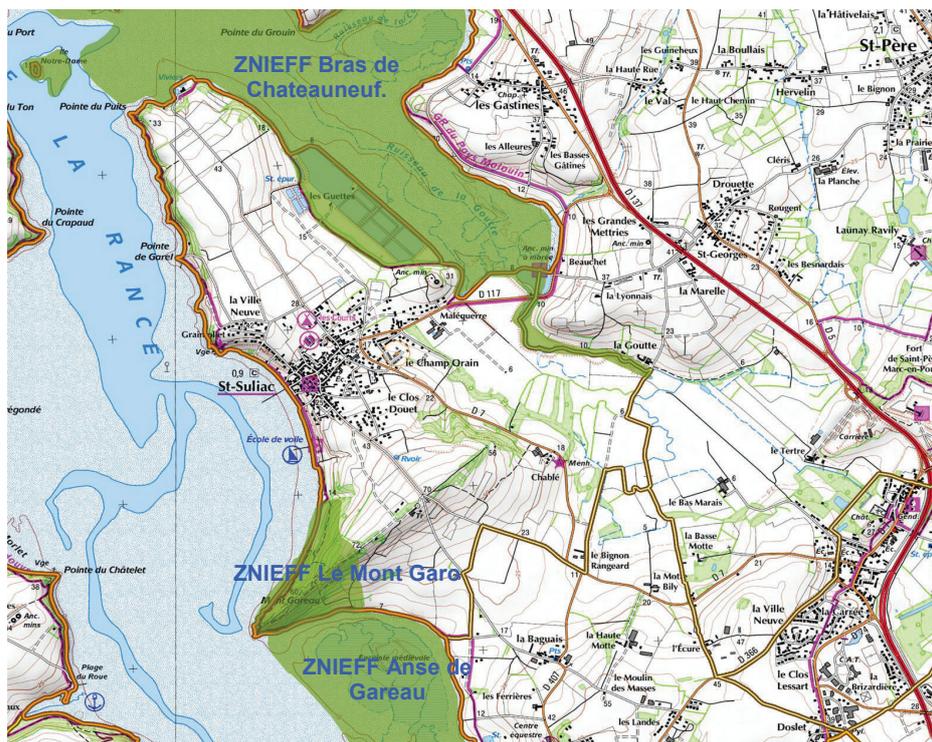


## Périmètre de 500 m autour des monuments historiques.



# Le territoire communal de Saint Suliac est concerné par 4 ZNIEFF :

## ZNIEFF de type 1



## ZNIEFF de type 2



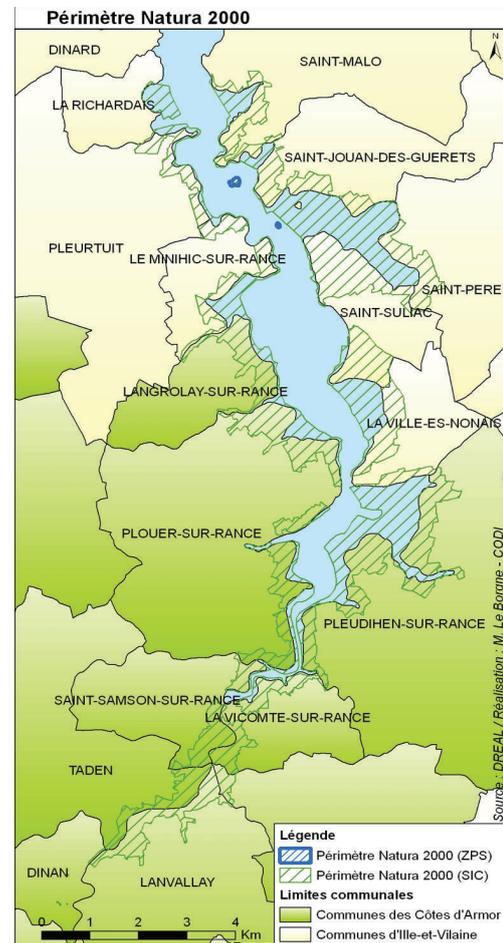
Carte des espaces remarquables extraite du PLU (zones NL) + espaces protégés (sites classés)

## - Natura 2000 :

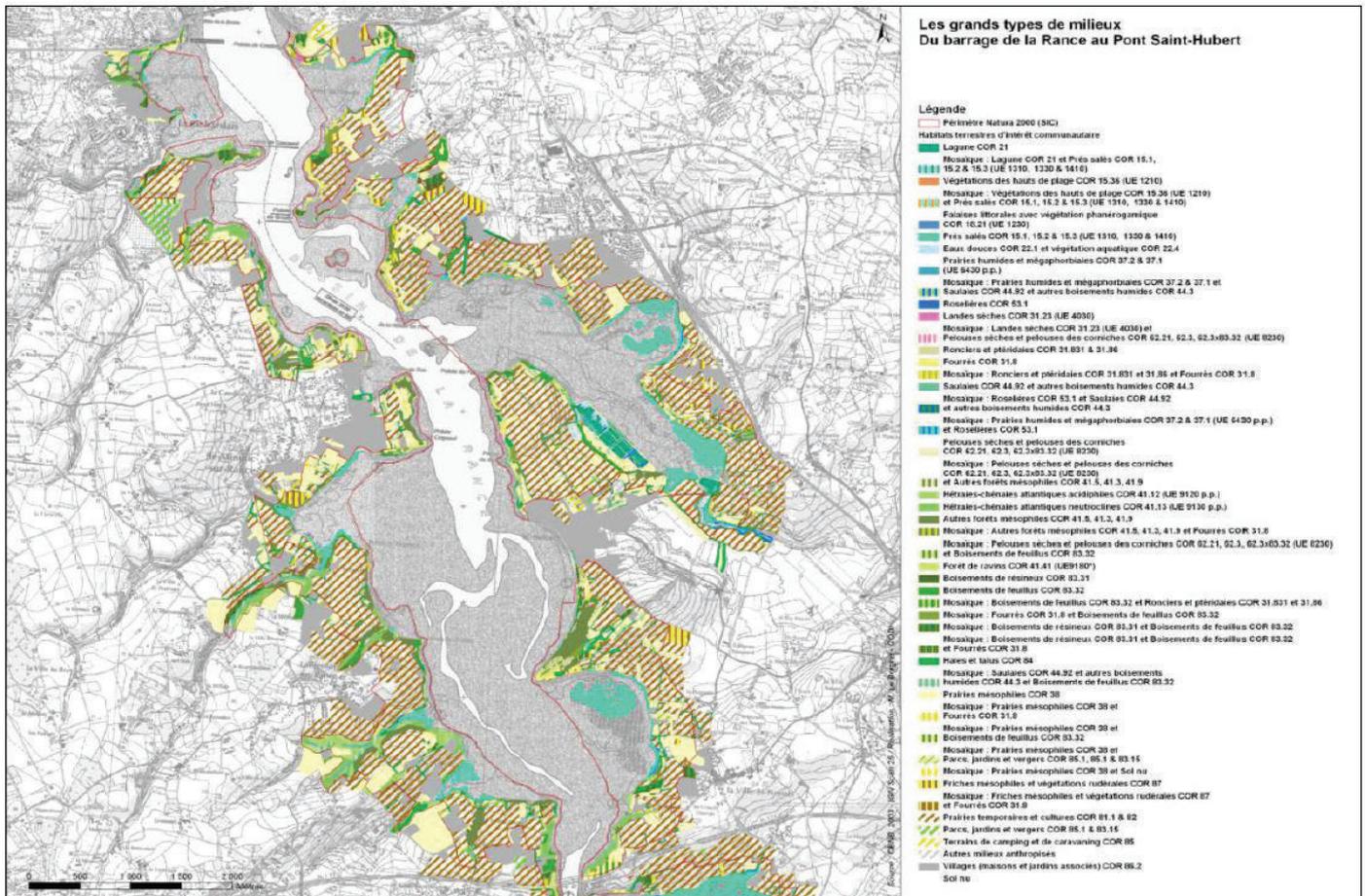
Le programme européen Natura 2000 a pour objectif de dresser un inventaire des sites naturels d'intérêt majeur au niveau européen. Ces sites font l'objet d'une gestion se basant sur des notions de développement durable, avec un comité de pilotage associant tous les acteurs locaux concernés par la gestion du site.

La commune de Saint Suliac est partiellement couverte par le site Natura 2000 n° FR 5300061 "Estuaire de la Rance" .

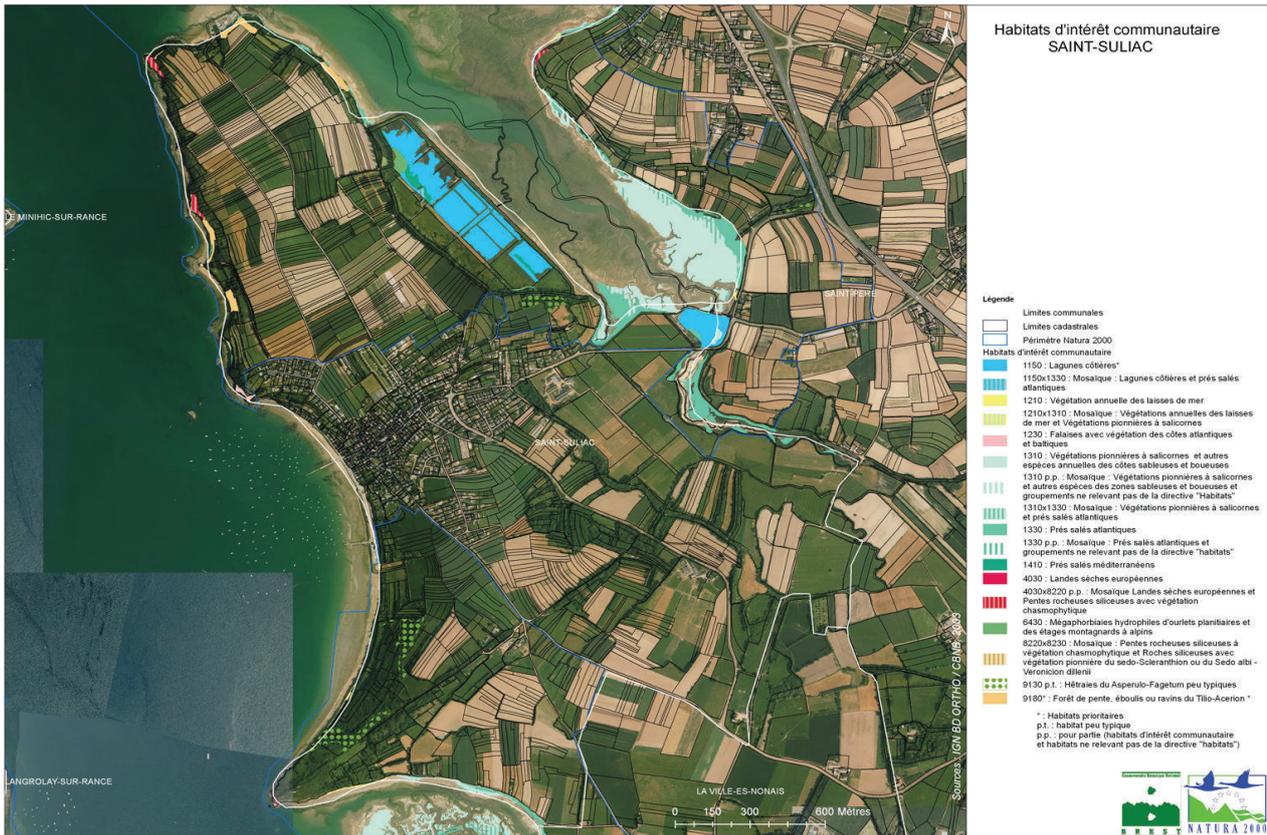
Ce site Natura 2000 a fait l'objet de l'élaboration d'un DOCOB (Document d'Objectifs) validé en juin 2012. Le site recouvre l'ensemble des berges de l'estuaire, associant l'estran (espace marin soumis au marnage) et le coteaux qui surplombent la Rance. Sur Saint Suliac, le site Natura 2000 englobe toute la partie nord de la commune (presqu'île et Bras de Chateauneuf), ainsi que la partie sud autour du Mont Gareau.



Ce qui caractérise Saint Suliac, c'est notamment la présence de près salés.



Une cartographie précise des habitats a été réalisée, et un certain nombre de prescriptions et recommandations ont été effectuées dans le Docob pour garantir la préservation de ces habitats.



## - Prise en compte du SCOT :

Le Scot du Pays de Saint-Malo affiche plusieurs orientations concernant la protection de l'environnement sur la commune de Saint Suliac.



Espaces naturels protégés : prise en compte des espaces concernés par le site classé.

# SOMMAIRE

## ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

## ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

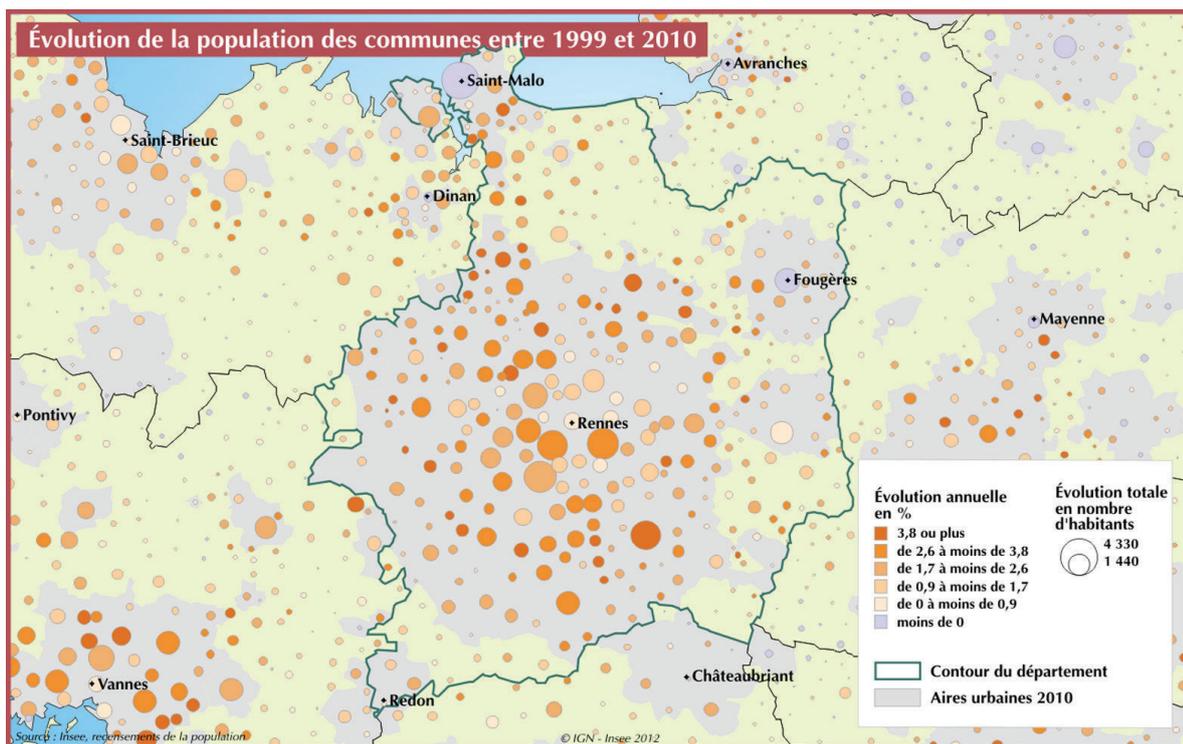
## ANALYSE URBAINE

## ANALYSE DES DEPLACEMENTS

## Analyse démographique

## Le contexte départemental

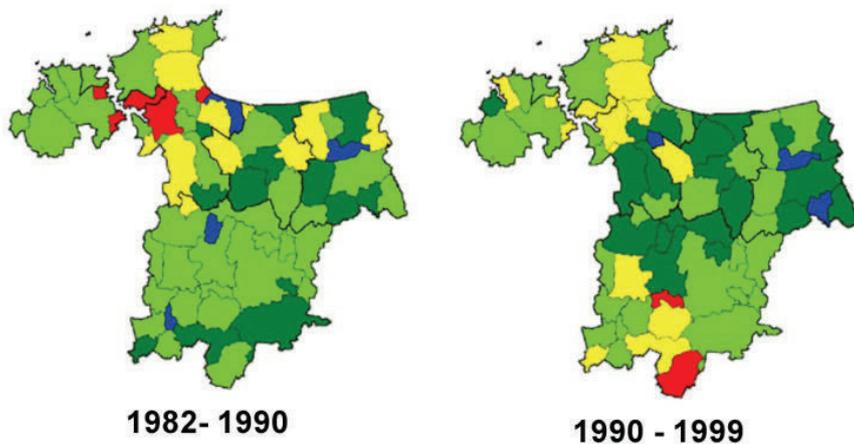
La carte ci-dessous fait ressortir deux axes de peuplements principaux :  
 - **Nantes / St Nazaire / Vannes** qui se prolonge aujourd'hui jusqu'à Quimper.  
 - **Nantes / Rennes / St Malo.**  
 Pour la côte nord de l'Ille et Vilaine, la zone de densification ne concerne pas le littoral entre St Briac et Cancale.



## Le contexte du Pays Malouin

Sur les dernières années : territoire en mutation.

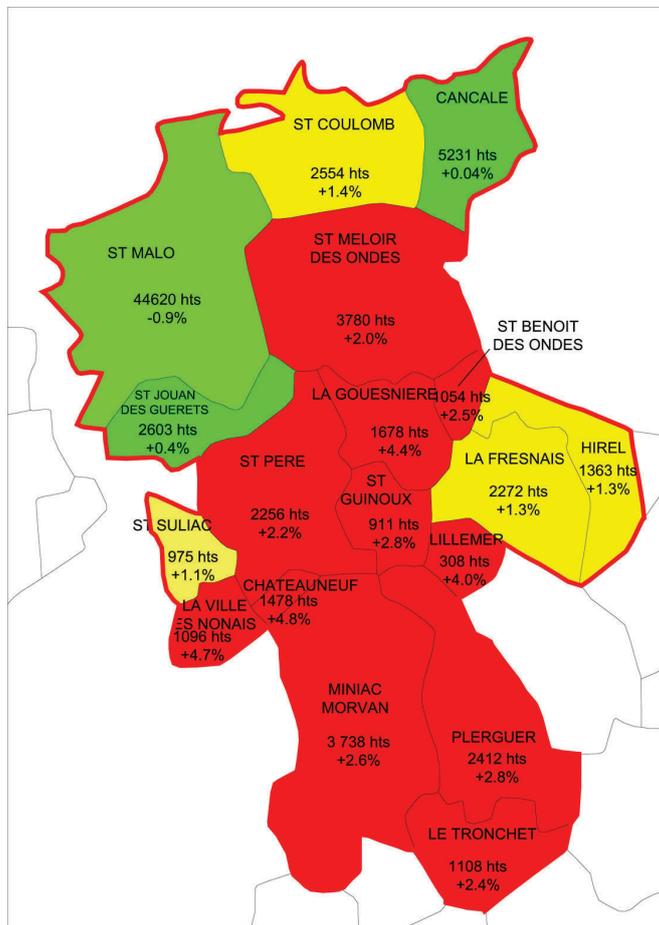
- période 82-90 : développement concentré au contact direct de St Malo ou le long de la Rance (communes de St Jouan des Guerets, Saint Suliac, La Richardais,...);
- période 90-99 : émergence d'un nouveau pôle de développement au sud (communes de Hédé, Tinteniac, Quebriac) en complément de la couronne de St Malo



## Croissance de la population Taux annuel moyen (%)

- supérieur à 2
- de 1 à 2
- de 0 à 1
- de 0 à -1
- inférieur à -1

## Analyse démographique



### Le contexte du St Malo Agglo.

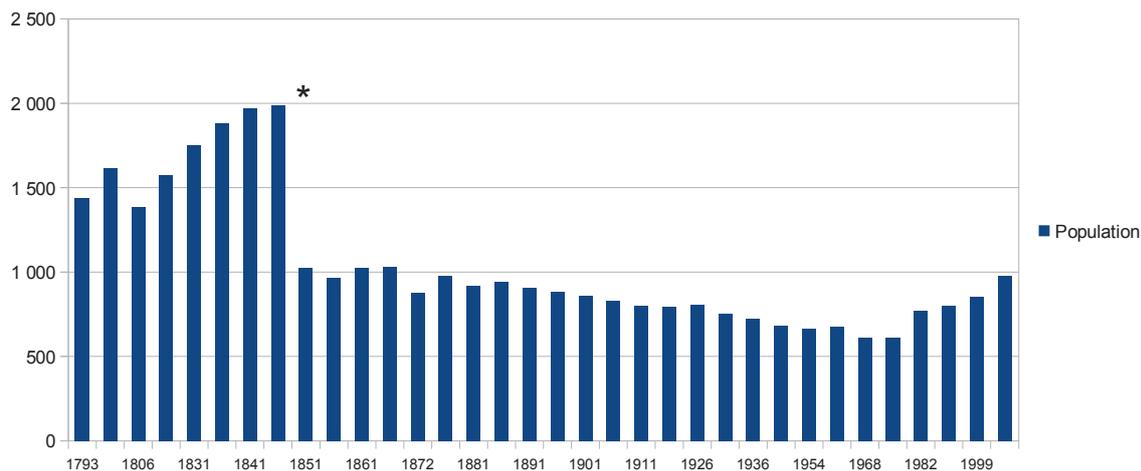
Recensement 2012 : les communes du centre et du sud de l'agglomération, préalablement en diminution démographique, voient leur population s'accroître, parfois fortement (taux annuel de +4.4 % sur la Gouesnière, +4.87 % sur St Père). Croissance démographique se réalise au détriment de St Malo (perte d'habitants pour la première fois depuis plus de 50 ans).

**Au contact direct de St Malo**, les taux de croissance annuelle sont compris entre +0.4 et +2.0 %. Dans ce contexte, Saint Suliac présente une croissance limitée (+1.1 %), inférieure aux communes voisines qui se trouvent en retrait du littoral.

#### Croissance de la population Taux annuel moyen (%)

- supérieur à 2
- de 1 à 2
- de 0 à 1
- de 0 à -1
- inférieur à -1

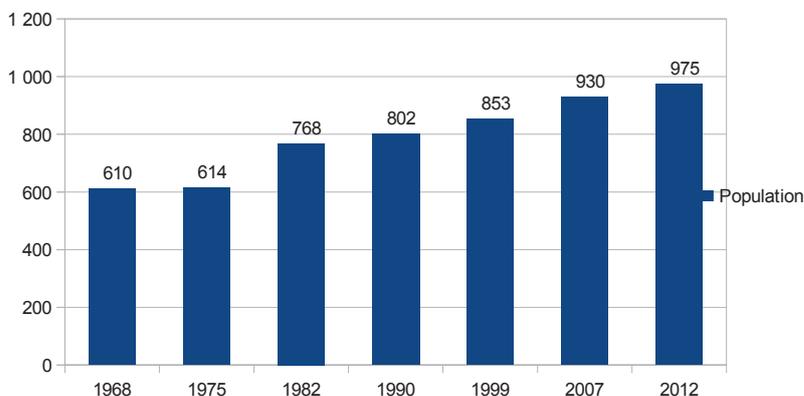
## Analyse démographique



### Le contexte de Saint Suliac

Information à retenir : retour à la population de 1850. pour une surface urbanisée nettement plus étendue.

\* séparation de la Ville-es-Nonais qui devient une commune.



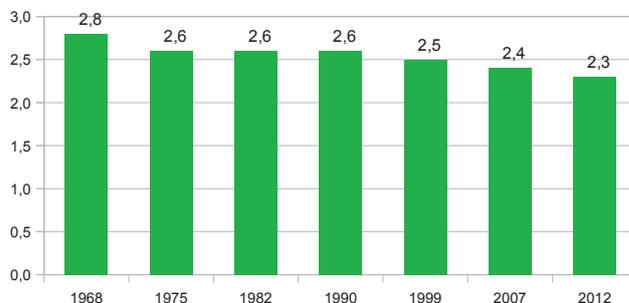
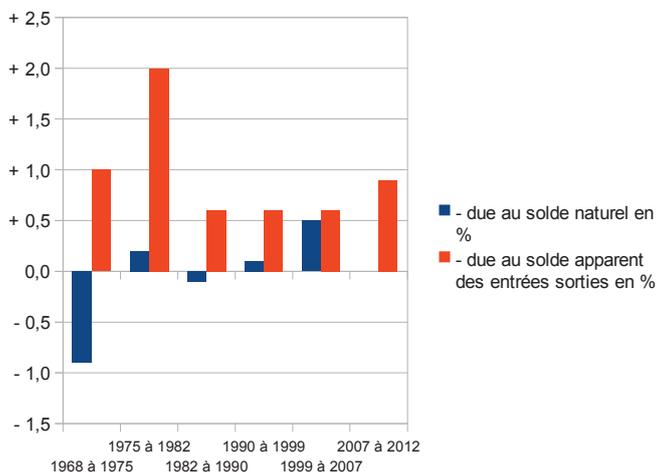
## Le contexte de Saint Suliac

Saint Suliac a ainsi connu une phase de croissance continue depuis la fin de la décennie 70, permettant à la commune de croître de 60% en 40 ans, pour arriver en 2012 à une population de 975 habitants.

Sur St Malo Agglomération, baisse sur la dernière période inter-censitaire, liée à la perte de 4000 habitants sur la commune de Saint Malo non compensée sur les autres communes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population communale	610	614	768	802	853	930	975
Variation depuis le précédent recensement		+ 0.1 %	+ 3.2 %	+ 0.5 %	+ 0.7 %	+ 1.1 %	+ 0.9 %
Population de St Malo agglomération	64509	67495	70544	74764	79045	81415	79529
Variation depuis le précédent recensement		+ 0.7 %	+ 0.6 %	+ 0,7 %	+ 0.6 %	+ 0.4 %	- 0.5 %

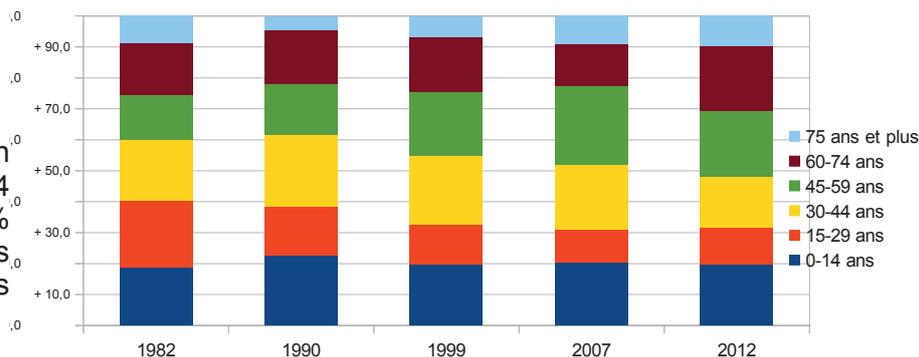
## Analyse démographique



Nombre moyen d'occupants par foyer principal est de 2.3 en 2012, cet indice est **inférieur** à celui des communes voisines (2,6 à la Ville-es-Nonais ou Saint-Père, 2,4 à Chateaufort d'Ille et Vilaine).

Solde migratoire toujours positif depuis 40 ans, c'est le moteur de la croissance communale.

**Viellissement continu de la population depuis 1982** (en 1982, taux de moins de 44 ans égal à 60 % de la population, contre 49 % aujourd'hui. Maintien des 20-59 ans, mais baisse des 15-29 ans. Forte proportion des plus de 60 ans.



# Analyse du parc de logements

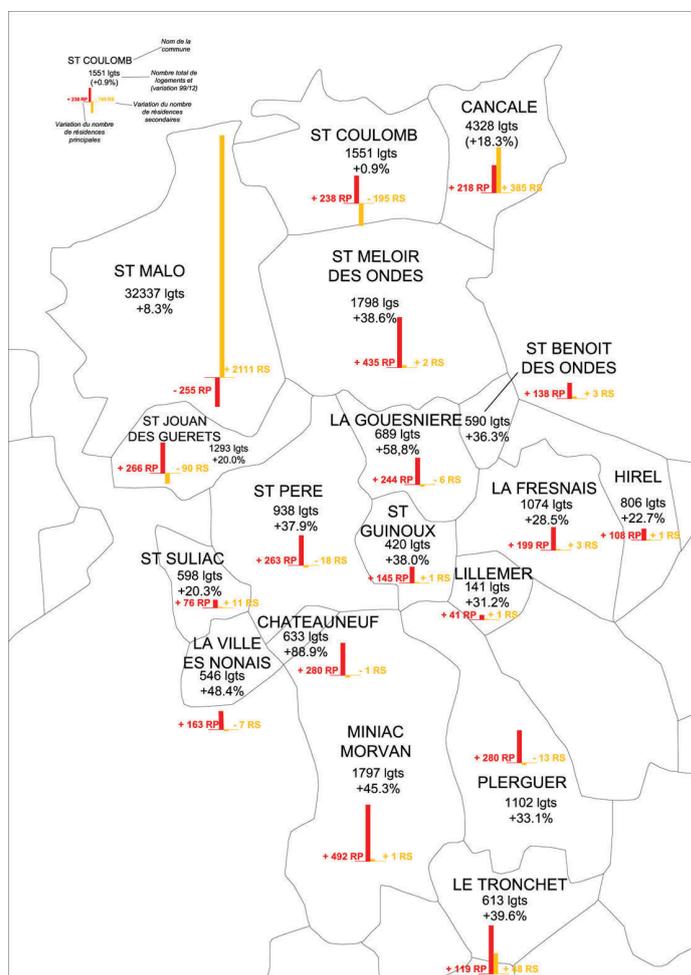
## Analyse du parc de logements

### Le contexte de Saint Suliac dans Saint Malo Agglomération

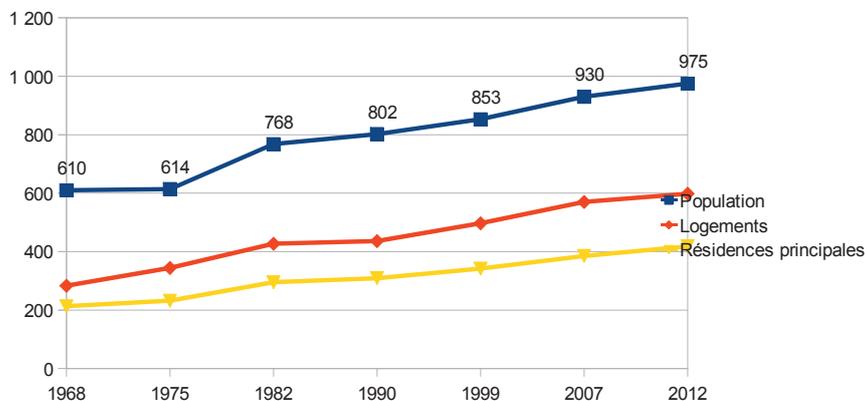
L'effort de constructions est très inégalement réparti sur St Malo et les communes limitrophes.

- **Les résidences principales** : nombre de nouvelles résidences principales est relativement proche sur l'ensemble des communes qui bordent St Malo (entre 240 et 270 RP supplémentaires. Diminution sur St Malo au profit des résidences secondaires, la ville perd ainsi des habitants sur cette période (forte baisse du taux d'occupation). Saint Suliac fait preuve d'un dynamisme de construction nettement inférieur par rapport aux communes voisines (St Jouan, St Père, Chateauneuf...).

- **Les résidences secondaires** : stabilisation ou légèrement diminution depuis 1999, à l'exception de St Malo. A l'intérieur des terres, ce nombre est en légère baisse, des résidences secondaires étant transformées en résidences principales sous l'effet de la pression foncière. Saint Suliac est la quatrième commune en terme de croissance absolue de son parc de résidences secondaires.



# Analyse du parc de logements



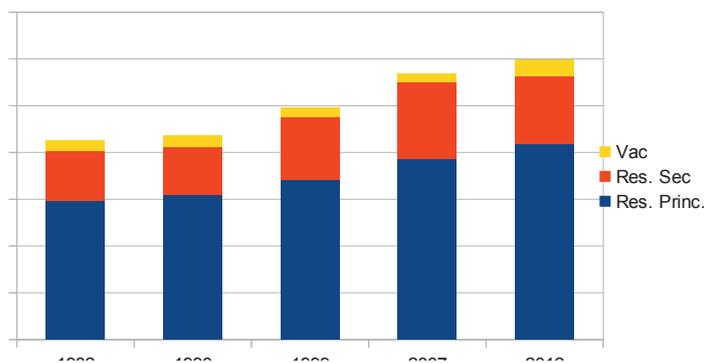
## Le contexte de Saint Suliac

Ce graphe montre une corrélation forte entre la croissance démographique et le nombre de logements sur la commune, alors que le nombre de résidences principales a augmenté à un rythme moins important. Cet écart s'explique par la hausse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants sur la commune sur cette période.

Depuis 1999, le rythme de construction s'élève à 10 logements/an.

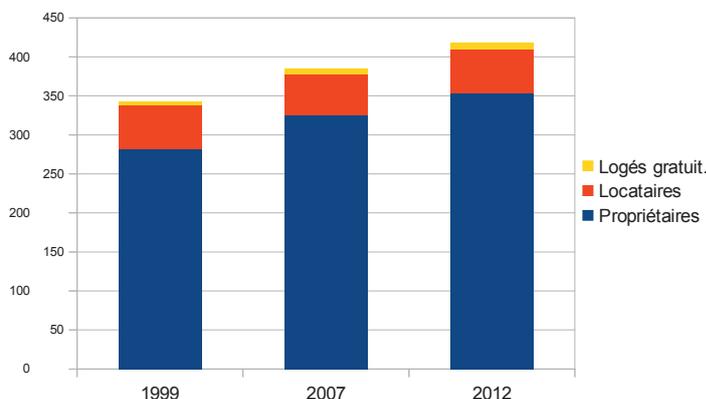
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population communale	610	614	768	802	853	930	975
Nombre de logements	283	344	427	436	497	570	598
Nombre de résidences principales	213	232	295	309	342	385	418
Nombre de résidences secondaires	63	106	109	102	135	166	146
Nombre de logements vacants	7	6	23	25	20	19	34

# Analyse du parc de logements



**Proportion élevée de résidences secondaires (24,4%)** et un taux de vacance faible (5,6 %) malgré une nette augmentation depuis 2007.

Résidences secondaires captaient près de 50% de la croissance du parc de logements entre 1990 et 2007. Depuis 2007, le nombre de résidences secondaires a diminué de 20 unités, probablement à destination de résidences principales.



Résidences principales selon le statut d'occupation  
(source : INSEE)

L'augmentation des **résidences principales** sur la commune se fait exclusivement vers des propriétaires occupants, alors que le nombre de logements locatifs est stable (56 logements). Les logements locatifs représentent seulement 13,5 % du parc de logements. Il existe donc une offre **assez faible de logements locatifs** sur la commune, pour les personnes souhaitant y résider.

## Prise en compte des objectifs du PLH

\* **Orientation 1** : Participer au développement de l'offre en logements, avec un objectif d'au moins **50-60 nouveaux logements sur la période 2014-2019 sur Saint-Suliac**.

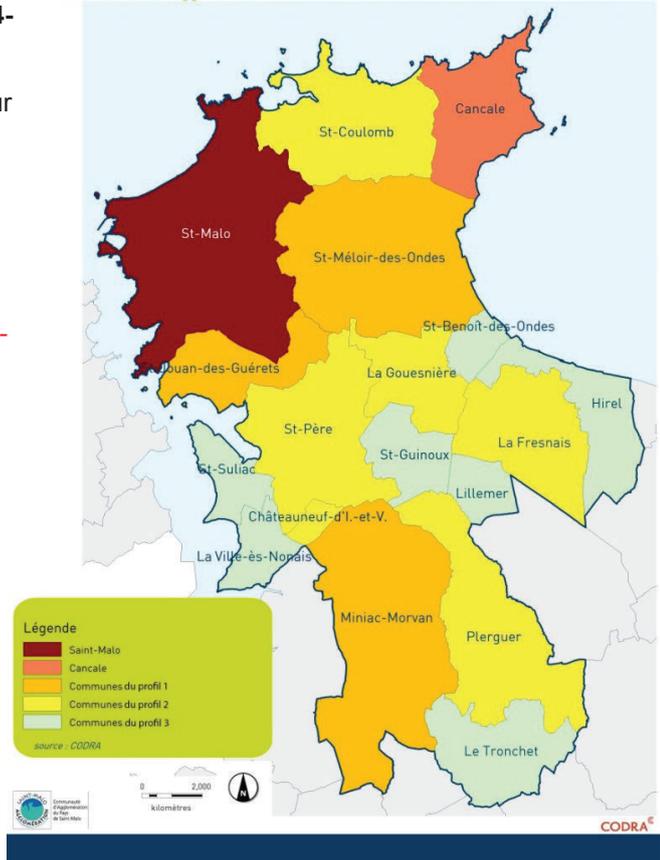
Le PLH procède à une territorialisation par groupement de communes pour définir des objectifs quantitatifs de production de logements :

- Saint-Malo ;
- Cancale ;
- Le profil 1 - Miniac-Morvan ; Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Méloir-des-Ondes ;
- Le profil 2 - Châteauneuf-d 'Ille-et-Vilaine ; la Fresnais ; la Gouesnières ; Plerguer ; Saint-Coulomb et Saint-Père ;
- Le profil 3 - Hirel, Lillemer, Saint-Benoit-des-ondes, Saint-Guinoux, **Saint-Suliac**, le Tronchet et la Ville-ès-Nonais

Saint-Suliac fait l'objet d'un traitement spécifique, avec un objectif de production de **50-60 nouveaux logements sur les 6 années, soit une moyenne de 8 à 10 logements par an**.

Communes	Construction annuelle 2008-2011	Rappel objectif PLH1		Objectifs globaux 2014-2019	
		Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Soit par an
Hirel	10	80	13	30 à 60	5 à 10
Lillemer	13	40	7	10 à 20	2 à 4
Saint-Benoit-des-Ondes	3	90	15	10 à 40	2 à 7
Saint-Guinoux	20	70	12	60 à 70	10 à 12
Saint-Suliac	11	23	4	50 à 60	8 à 10
Le Tronchet	8	70	12	10 à 20	2 à 4
La Ville-ès-Nonais	5	22	4	50 à 70	8 à 12
<b>Les 7 communes du profil 3</b>	<b>69</b>	<b>395</b>	<b>66</b>	<b>220 à 340</b>	<b>45 à 57</b>

Profil des communes pour la territorialisation du PLH de Saint-Malo Agglomération



## Prise en compte des objectifs du PLH

\* **Orientation 2** : Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée.

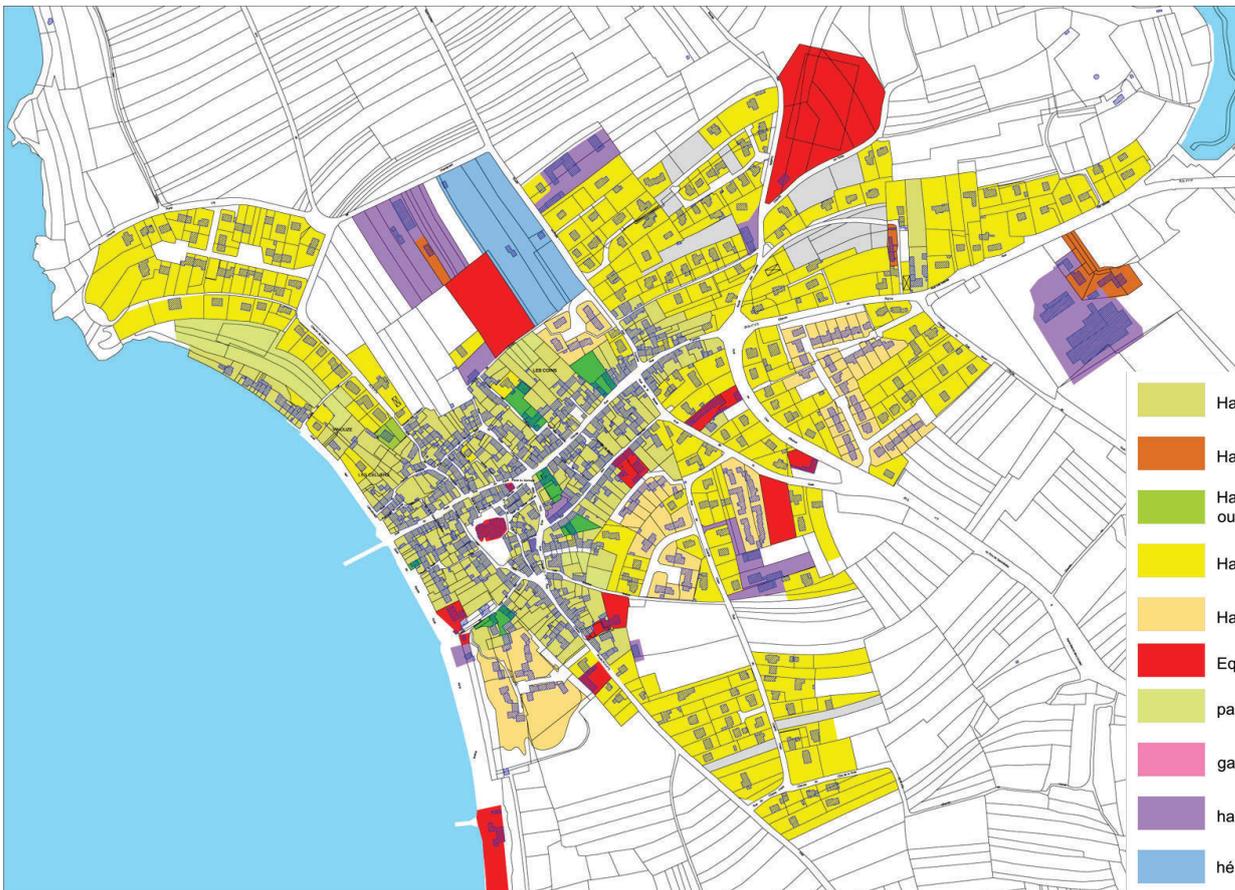
Le PLH propose une territorialisation de la production de logements sociaux plus adaptée et plus réaliste, dans une logique communautaire de développement de l'offre locative sociale.

Pour Saint Suliac, l'objectif est de **15 logements locatifs aidés**, soit 25% de l'objectif de production, ce qui permet de s'inscrire dans une dynamique de rattrapage tout en laissant la place à d'autres produits, notamment l'accession sociale.

	Objectifs en locatifs aidés 2014-2019		
	Sur six ans	% de loc. social sur la production	% de loc. social à horizon 2019
Hirel	2 à 6	10%	6%
Lillemer	-	0%	1%
Saint-Benoit-des-Ondes	4 à 8	20%	9%
Saint-Guinoux	6 à 8	7%	2%
Saint-Suliac	15	25%	6%
Le Tronchet	0 à 3	15%	6%
La Ville-ès-Nonais	6 à 8	10%	3%
<b>Les 7 communes du profil 3</b>	<b>33 à 48</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>

# Analyse urbaine

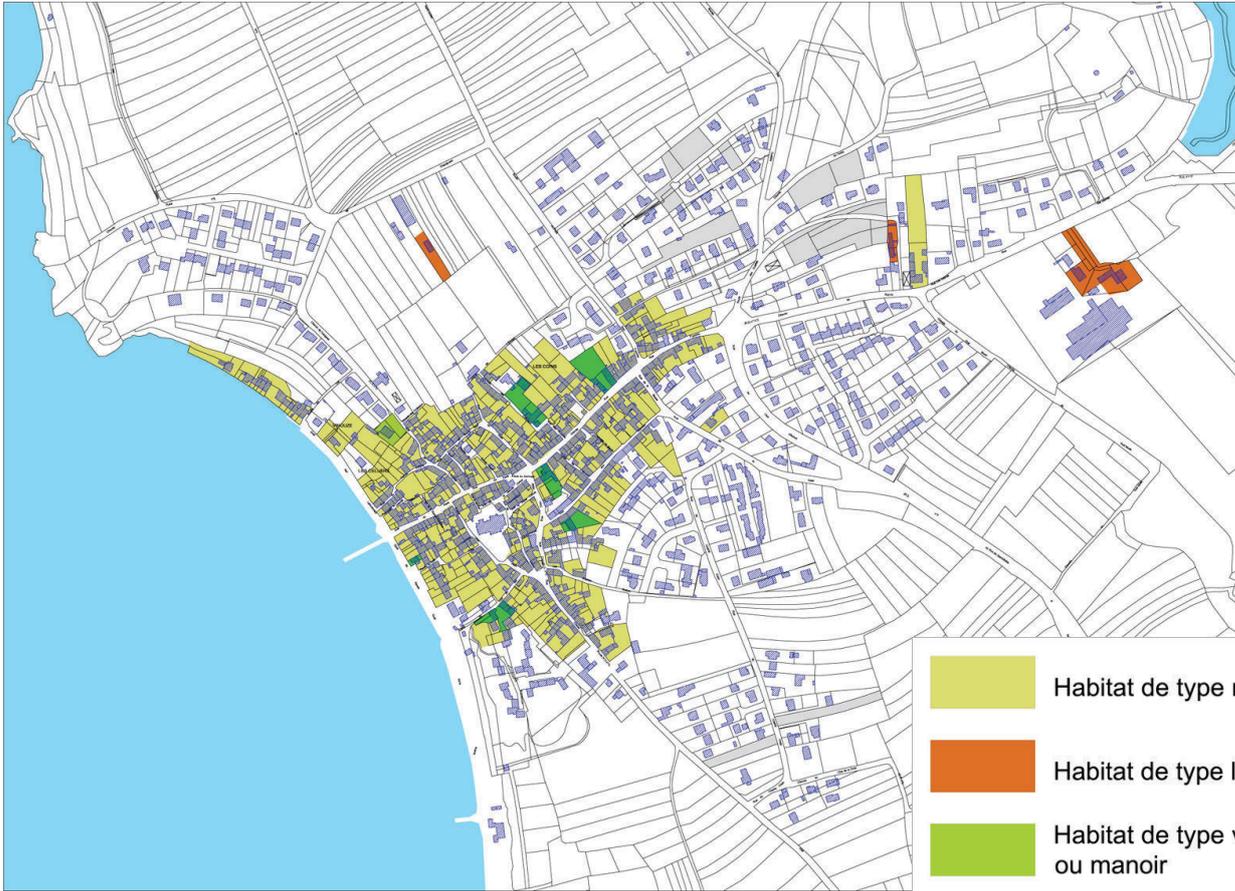
## Analyse urbaine : les différentes typologies présentes



10 typologies

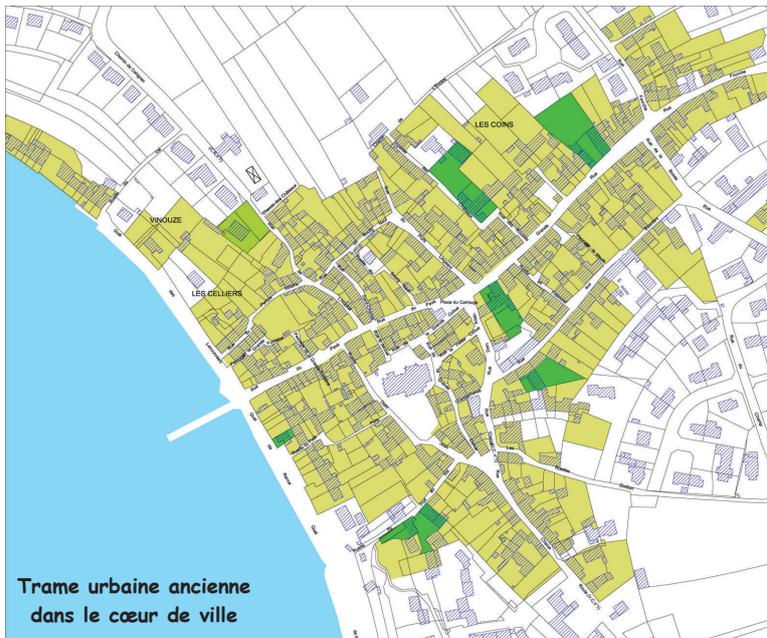
-  Habitat de type maison de ville
-  Habitat de type longère
-  Habitat de type villa, maison bourgeoise ou manoir
-  Habitat individuel pavillonnaire
-  Habitat individuel groupé
-  Equipement public
-  parcelle libre, jardin
-  garage, annexe
-  hangar
-  hébergement touristique collectif

# Analyse urbaine : Le bâti ancien



- Habitat de type maison de ville
- Habitat de type longère
- Habitat de type villa, maison bourgeoise ou manoir

# Analyse urbaine : Le bâti ancien



Trame urbaine ancienne  
dans le cœur de ville

- Habitat de type maison de ville
- Habitat de type longère
- Habitat de type villa, maison bourgeoise ou manoir



Cadastré  
napoléonien de 1828

## Analyse urbaine : Le bâti ancien



Cadastré  
napoléonien de 1828

Trame ancienne : constructions accolées les unes aux autres et très majoritairement implantées le long des voies, maisons peu profondes, peu d'extensions en arrière du bâti.

Trame urbaine autour de quelques rues (celles de la Grande Rue puis rue du Pavé ou bien celle des Besniers) qui descendent vers la Rance, mais aussi autour de l'église et le long du rivage.

Quelques espaces libres le long de certaines rues ou bien en cœur d'îlots, bordés par de hauts murs de pierres qui masquent ces jardins.

Majorité des constructions suivent une implantation orthogonale selon le sens de la pente, exceptions autour de l'église (ruelles plus sinueuses s'adaptant au relief : rue de la Grande Cohue ou rue de la Petite Cohue).

## Analyse urbaine : Le bâti ancien



Report des constructions  
inscrites sur le cadastre  
napoléonien de 1828

En reportant cette trame ancienne sur le cadastre actuel, on visualise la prédominance du tissu urbain antérieur au XIX<sup>ème</sup> dans le centre-bourg.

Cette trame urbaine très dense s'organise autour de voies étroites (les « ruelles ») qui suivent la topographie, il existe peu d'espace public élargi structuré sous forme de places (place du Carrouge, espace autour de l'église, bords de Rance).

## Analyse urbaine : Le bâti ancien

## Modèle de la maison de ville (ou maison de pêcheur)

Ce terme générique englobe des constructions qui pouvaient être occupées par des pêcheurs mais aussi par des paysans. La particularité des maisons de Saint Suliac est de présenter une composition architecturale combinant les deux usages, chaque logis associait une petite activité agricole pratiquée par les femmes en complément de celle de la pêche réservée aux hommes, les espaces de stockage étaient donc limités à des petits greniers à l'étage des maisons.

Caractéristiques de la maison de pêcheur :

- implantation : construction à l'alignement, continuité des faîtages et des égouts des toits. Lorsque le bâti est discontinu, des murs de pierres clôturent les parcelles et masquent les jardins en arrière des constructions.
- proportions : la maison de pêcheur élémentaire est relativement étroite (façade inférieure à 6 mètres, en R+1+C).
- matériaux : grande homogénéité initiale pour la conception des bâtiments, qui s'est ensuite parfois trouvée dénaturée par les transformations du bâti au cours du XX<sup>ème</sup> siècle.
- gros oeuvre : murs en moellons de granite ou parfois de schiste (de taille et de couleurs variées, allant de l'ocre rouge au gris). L'appareillage est souvent grossier, seules quelques maisons possèdent des pierres de taille posées sans joints. Le granite peut-être limité au traitement des ouvertures, les linteaux sont droits pour les portes et les fenêtres, avec parfois des portes cintrées.
- couverture : les couvertures sont en ardoises, les toits à deux versants symétriques ont des pentes voisines de 45°. Les faîtages sont réalisés en terre-cuite. Quelques couvertures en chaume rappellent que ce mode constructif traditionnel a été progressivement remplacé par l'ardoise.

## Analyse urbaine : Le bâti ancien

## Modèle de la maison de ville (ou maison de pêcheur)



Appareillage différent  
(pierres ou briques) sur  
une même construction



Toit en chaume

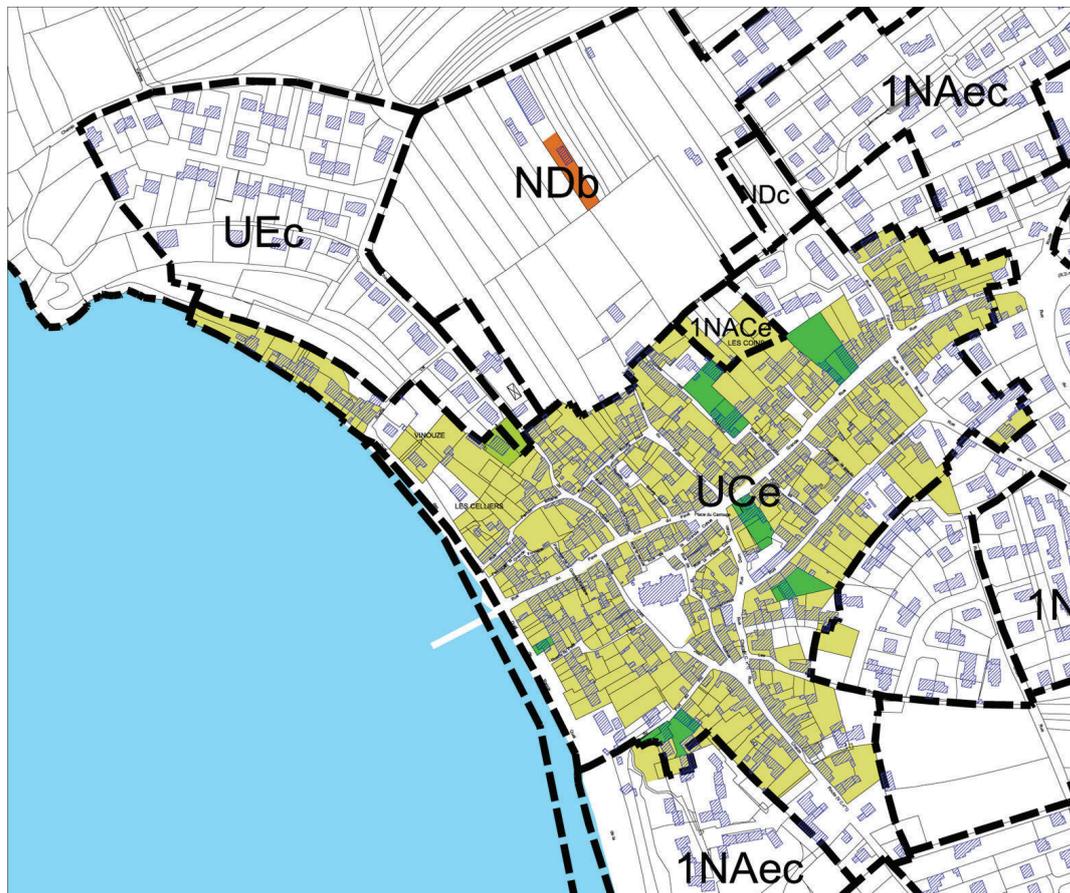


Variation des  
ouvertures (linteau droit  
ou cintré)



Maison haute en bord  
de Rance (R+2+C)

## Analyse urbaine : Le bâti ancien



Zone UCe du POS adaptée à l'emprise du bâti ancien.

## Analyse urbaine : Le bâti ancien

Altération du bâti ancien ou éléments dissonants



Usage du PVC pour les menuiseries.



Façades en pierres recouverte par un enduit.



Proportion des ouvertures plus larges que hautes.



## Analyse urbaine :

### Les constructions récentes dans la trame ancienne



Report des constructions  
inscrites sur le cadastre  
napoléonien de 1828

Le bâti postérieur à 1848, qui apparaît en bleu sur la carte, est de deux types :

- soit des constructions nouvelles qui se sont implantées dans les espaces libres en cœur d'îlot, ou bien le long des rues sur les tronçons non bâtis.
- soit de petites extensions ou annexes qui sont venues s'accoler à la trame urbaine ancienne.

## Analyse urbaine :

### Les constructions récentes dans la trame ancienne



Seulement 10 maisons construites après 1828, dont une majorité construite avant le XXème siècle.

Le reste est composé d'annexes (principalement des garages mais aussi quelques apprentis)

Nature de la construction



Habitation



Annexe (garage, hangar, cellier)

## Analyse urbaine :

### Les constructions récentes dans la trame ancienne



La qualité architecturale des annexes est très variable, elle dépend de l'architecture même de la construction (volumétrie, nature des matériaux, implantation) mais aussi de son environnement urbain.

Nature de la construction



Construction bien intégrée



Constructions dissonantes

## Analyse urbaine :

### Les constructions récentes dans la trame ancienne



### Constructions bien intégrées



**Analyse urbaine :**  
**Les constructions récentes dans la trame ancienne**



**Constructions dissonantes**



**Analyse urbaine :**  
**Les constructions récentes dans la trame ancienne**

**Exemples de constructions récentes bien intégrées dans le paysage urbain :**

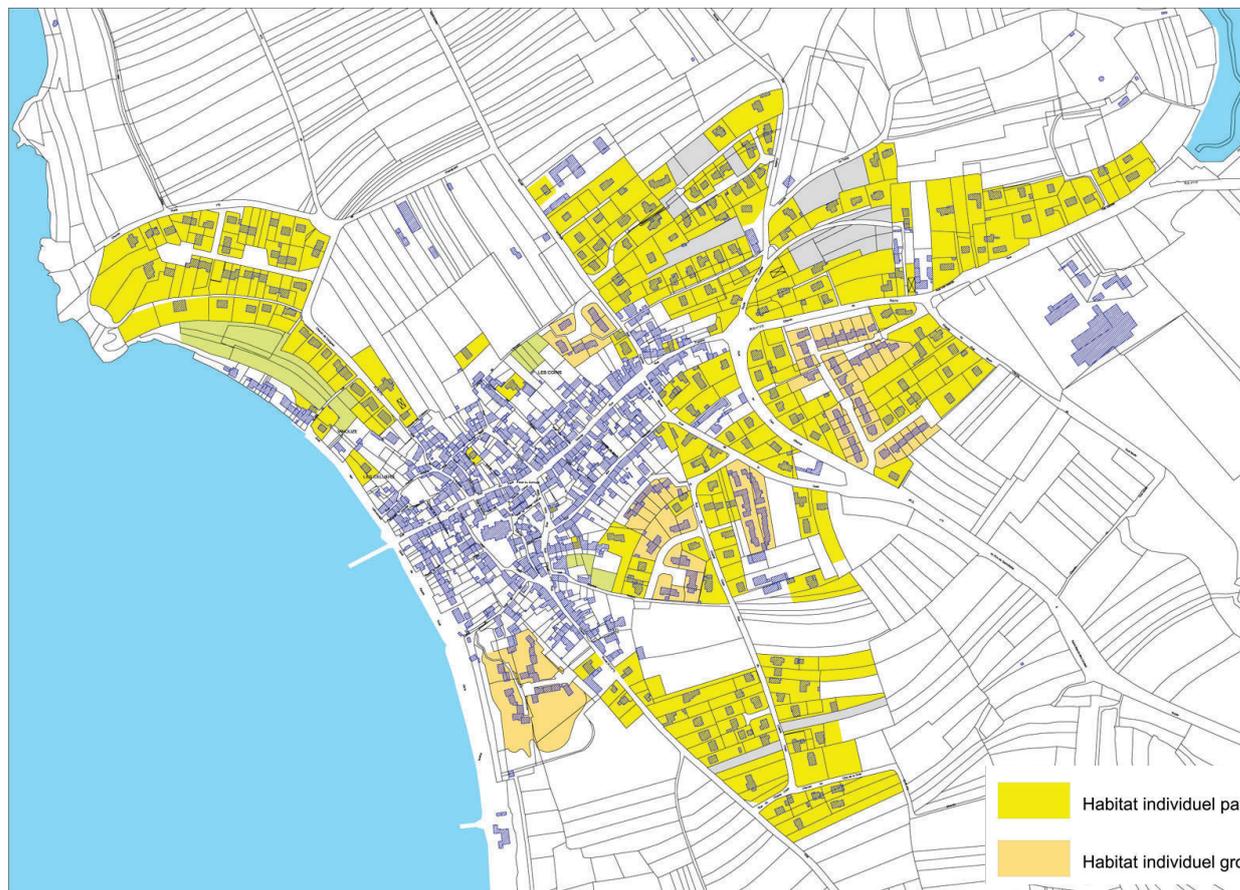


# Analyse urbaine :

## Prise en compte de l'accès aux logements et du maintien des circulations publiques dans les ruelles privées ou publiques



# Analyse urbaine : les habitations récentes (1960-2015)



- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel groupé

## Analyse urbaine : les habitations récentes (1960-2015)



## Le long de la rue des Guettes :

Lotissement récent.

Densité urbaine : **15,8 lgts/ha**, 19 maisons sur 1,2 ha

Maisons implantées le long de la voie ou en léger retrait (adaptation à l'orientation des constructions).

Voirie étroite adaptée au flux de circulation, aménagement d'espace public pour le stationnement collectif.



## Analyse urbaine : les habitations récentes (1960-2015)



## Rue du Jardin de l'Accadie :

Deux lotissements contigus (années 1970 puis années 2000).

- Lotissement ancien :

Densité urbaine : **20 lgts/ha**, 20 maisons sur 1 ha.

Maison en retrait systématique.

Voirie large, placette de retournement.





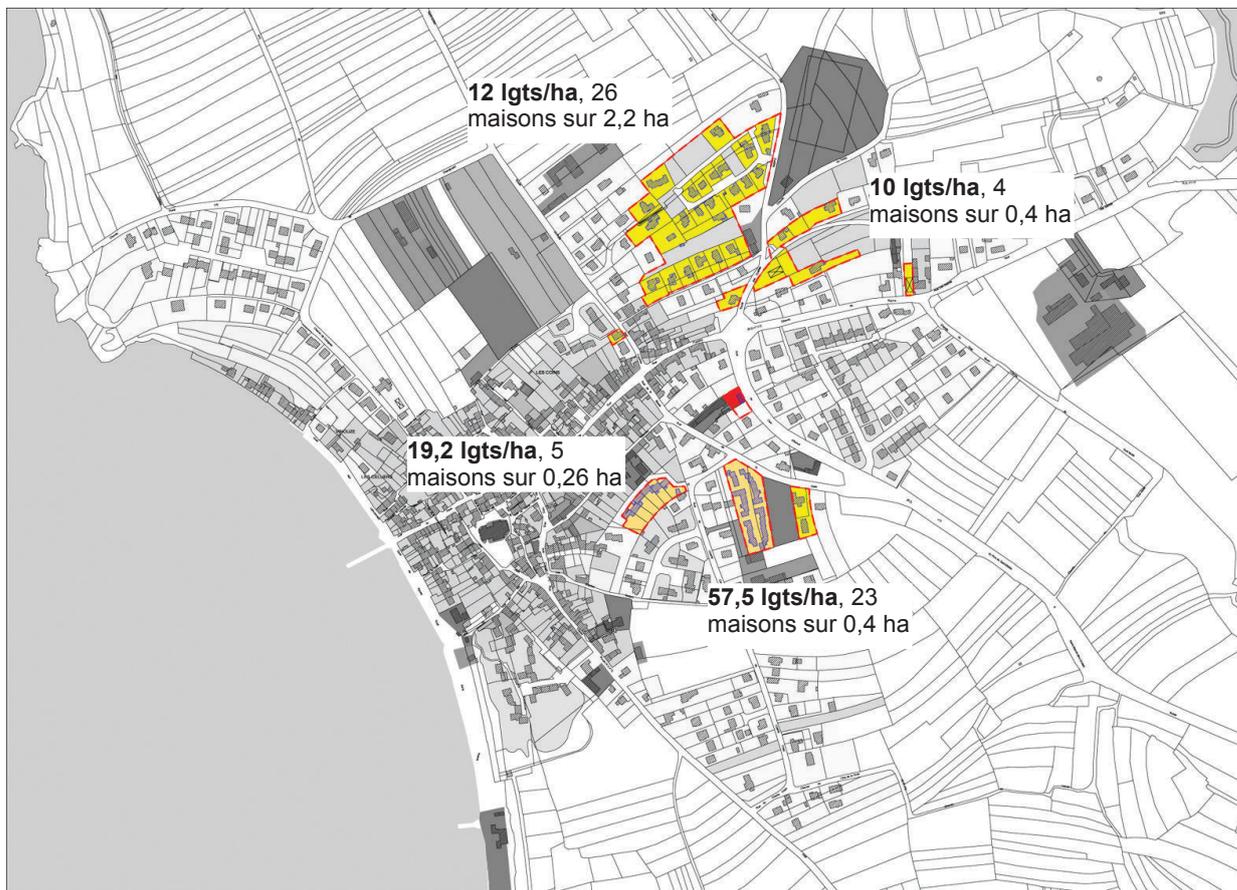
## Analyse urbaine : analyse de la consommation foncière depuis 2003



Photo aérienne de 2003

4 ha  
consommés  
en 12 ans

## Analyse urbaine : analyse de la consommation foncière depuis 2003

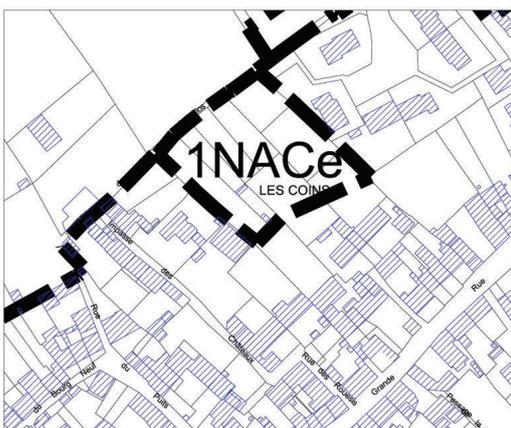
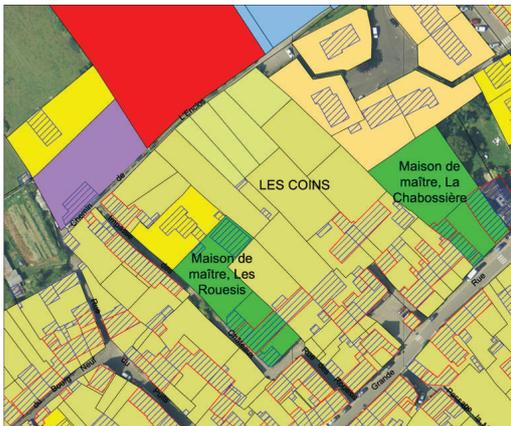


Alliance de lotissements pavillonnaires classiques et de maisons groupées.

# Analyse urbaine : secteurs de plus faibles densités



# Analyse urbaine : secteurs de plus faibles densités



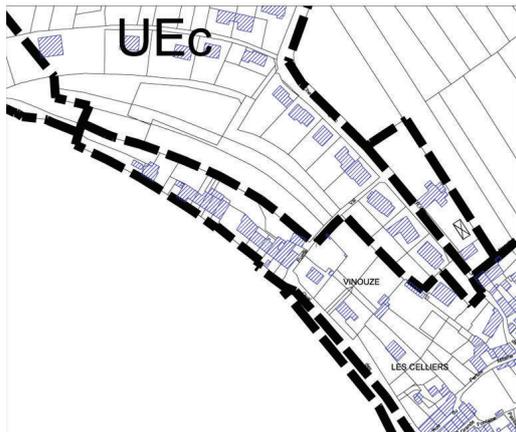
## Analyse urbaine : secteurs de plus faibles densités



Accès Rue du Pertuis Mitaine



Accès Ruelle du Val



## Analyse urbaine : les commerces



Une demi-douzaine de commerces de proximité implantés dans le cœur de bourg, principalement autour de la place Carrouge.

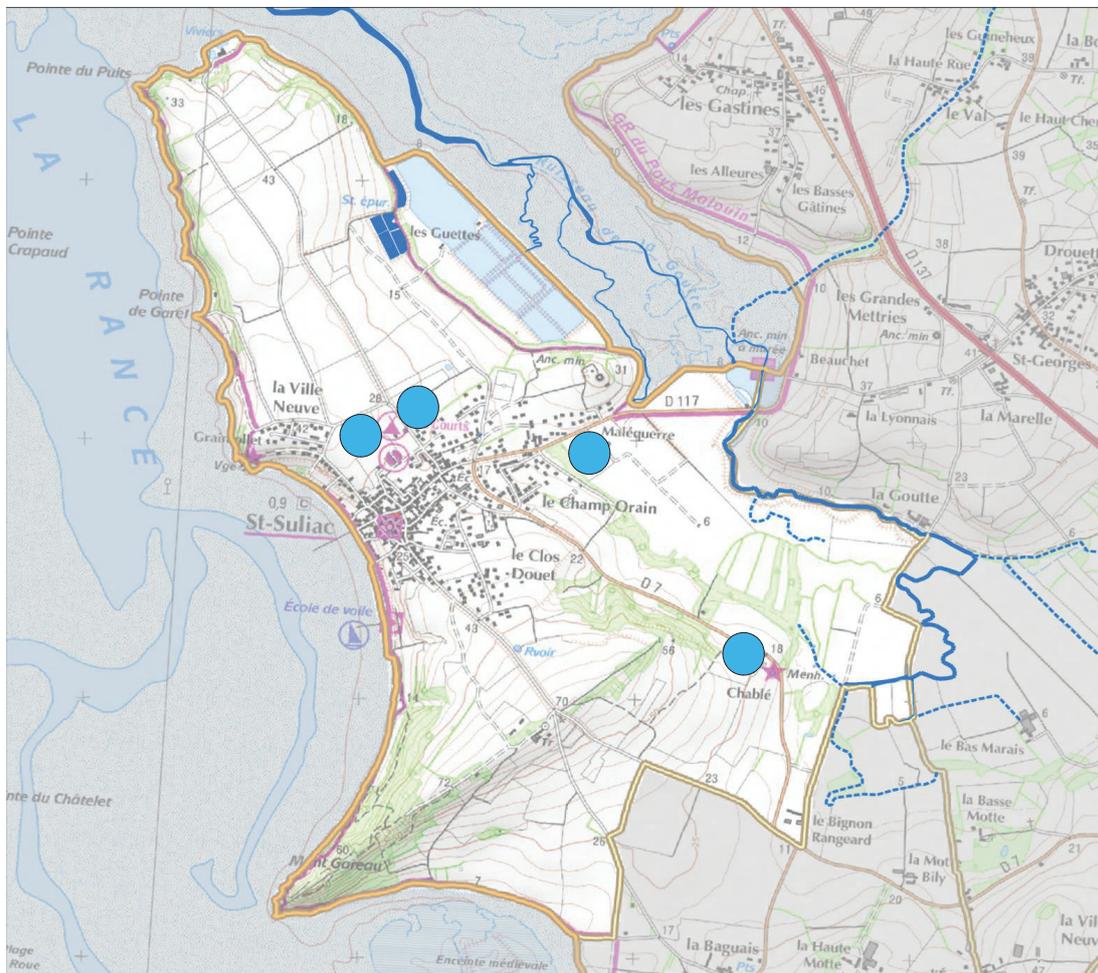
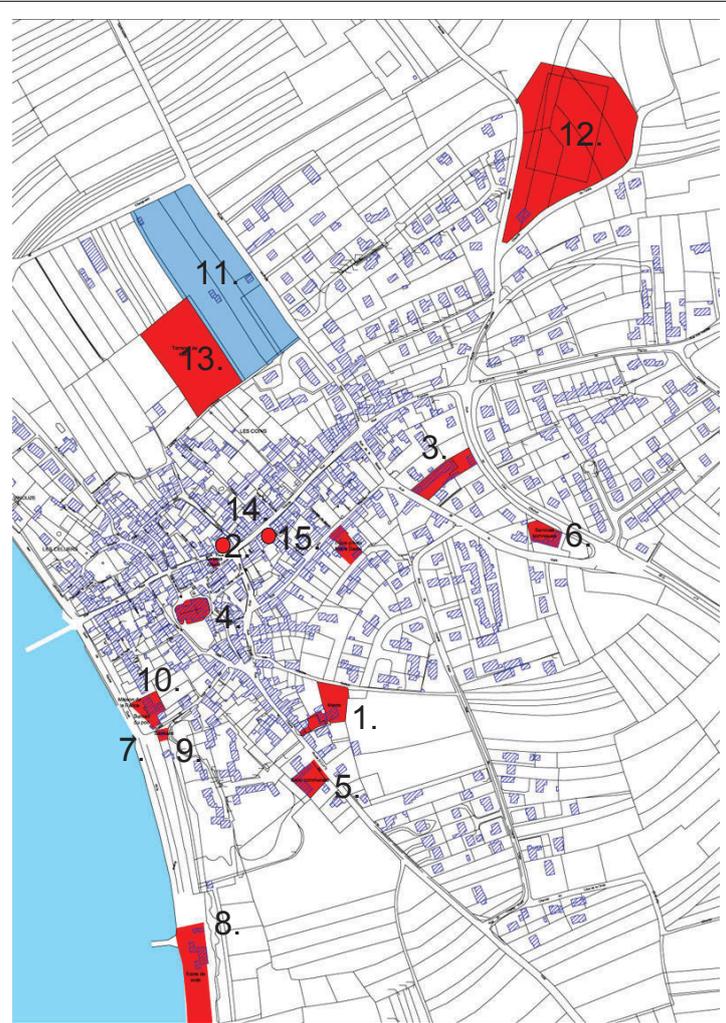
1. Epicerie-traiteur
2. Restaurant.
3. Restaurant.
4. Coiffeur.
5. Boulangerie
6. Artisanat lin.
7. Restaurant.



# Analyse urbaine : les équipements public ou collectifs et les propriétés communales

## Synthèse du contrat d'objectifs de 2011

	Enjeux		Enjeux
1. Mairie	- signalétique - création 2eme accès.	10. Maison de la Rance + bâtiment stockage matériels pour association	Projet de réhabilitation
2. Annexe mairie		11. Camping municipal	- projet de réhabilitation à l'étude.
3. Ecole et cantine	- mise aux normes.	12. Terrain de football	- disparition programmée dans le cadre du projet de construction d'une salle de sport.
4. Eglise et enclos	- devenir du cimetière, bâtiment à restaurer	13. Aire de tennis, aire de jeux et terrain de football	- élargir les relations avec le camping. - favoriser les liaisons piétonnes.
5. Salle des fêtes	- travaux en cours.	14. Immeuble rue Carrouge	- pas de projet d'évolution à l'ordre du jour.
6. Ateliers et garages communaux		15. Immeuble Grande Rue.	
7. Bureau du port	- disparition programmée dans le cadre du réaménagement du front de Rance.		
8. Bâtiment nautique Abri zodiac et SNSM	- bâtiment à rafraîchir et à mettre aux normes. - extension envisagée. - accès à réorganiser en fonction des aménagements futurs.		
9. Sanitaires publics			



## Analyse de l'activité agricole

Quatre sièges d'exploitation sur la commune, dont trois sont localisés à proximité immédiate du bourg. Les activités pratiquées sont variées (élevage laitier, cultures légumières), et une ferme a aussi développé un volet touristique (gîtes). L'exploitation de ces différents sièges est appelée à perdurer pendant la durée du futur PLU, il faut donc assurer leur préservation et permettre l'exercice de leurs activités.



# Analyse du réseau routier dans le bourg



# Analyse de l'offre de stationnement



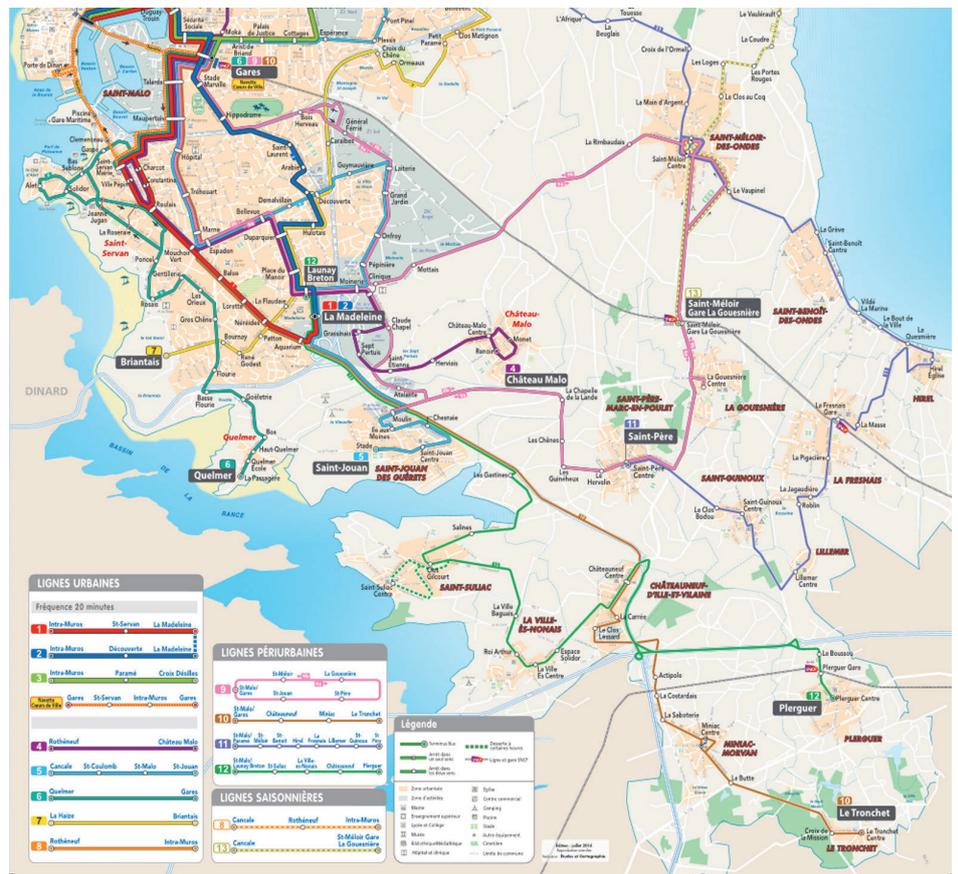
# Analyse de l'offre de stationnement (projets)



# Analyse de la desserte par les transports en commun

La commune est desservie par la ligne n°12 qui part de l'entrée sud de Saint Malo (Launay Breton) pour rejoindre Plerguer en desservant successivement Saint Jouan des Guerêts, Saint Suliac, La Ville-es-Nonais, Châteauneuf d'Ille et Vilaine puis Plerguer.

Cette ligne permet de rejoindre Saint-Malo en moins de 15 minutes, puis offre des correspondances avec plusieurs autres lignes.



# Analyse de la desserte par les transports en commun

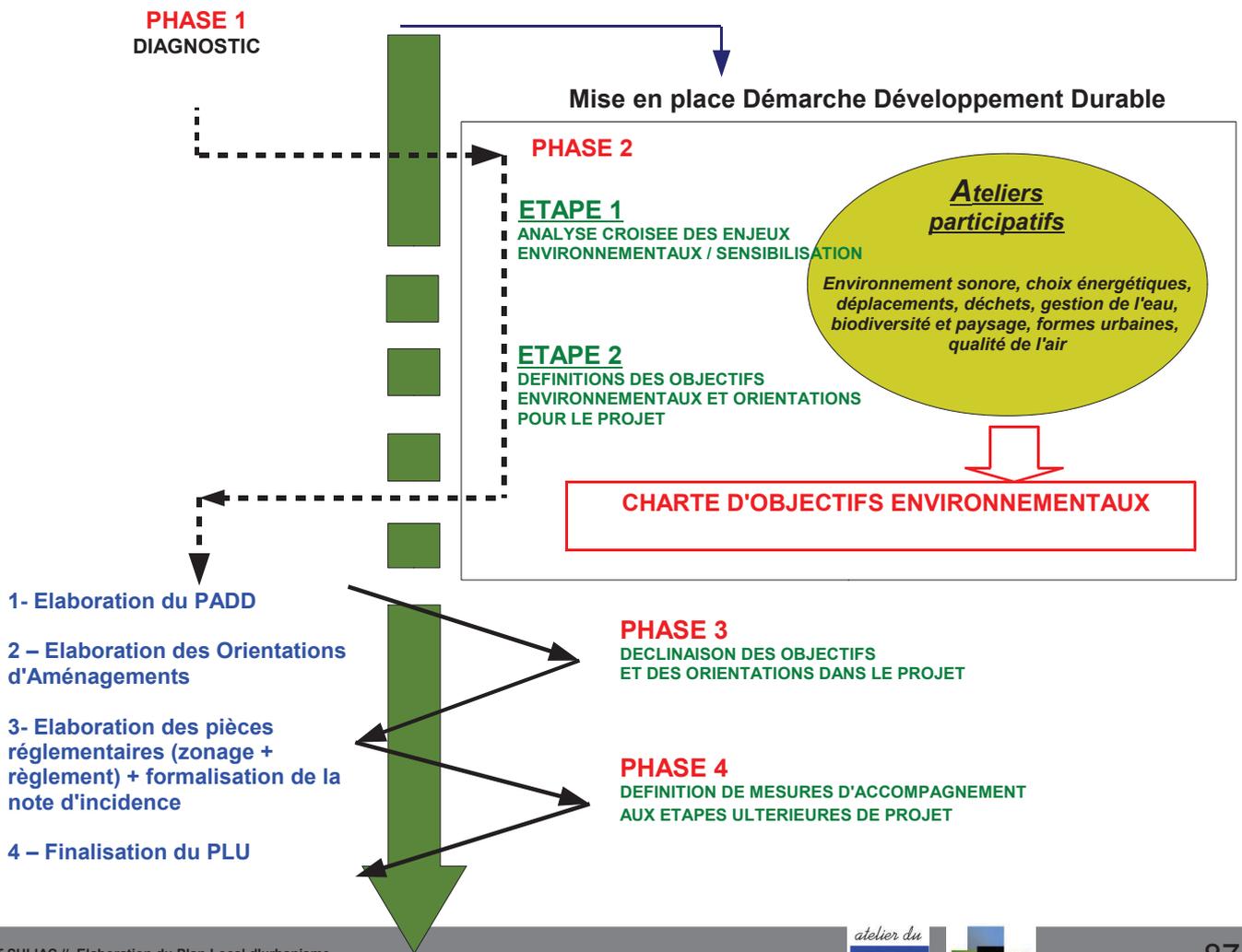
3 courses le matin, des retours le midi, et un passage toutes les 30 minutes le soir, du lundi au samedi. Elle fonctionne de 7h à 19h30.



Plerguer	Plerguer Centre	7:00	8:00	9:00	13:23
	Le Boussou	7:04	8:04	9:04	13:27
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Châteauneuf Centre	7:17	8:15	9:15	13:38
La Ville-es-Nonais	La Ville Es Centre	7:22	8:20	9:20	13:43
	Roi Arthur	7:23	8:21	9:21	13:44
Saint-Suliac	Saint-Suliac Centre	-	-	9:28	-
	Clos Gilcourt	7:28	8:26	9:31	13:49
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Les Gastines	7:32	8:30	9:35	13:53
Saint-Malo	La Madeleine	7:40	8:38	9:43	14:01
	Launay Breton	7:41	8:39	9:44	14:02

Saint-Malo	Launay Breton	6:58	12:36	16:16	17:15	17:45	18:15	19:16
	La Madeleine	6:59	12:37	16:17	17:17	17:47	18:17	19:17
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Les Gastines	7:07	12:45	16:25	17:25	17:55	18:25	19:25
Saint-Suliac	Clos Gilcourt	7:11	12:49	16:29	17:29	17:59	18:29	19:29
	Saint-Suliac Centre	-	-	16:33	-	-	-	-
La Ville-es-Nonais	Roi Arthur	7:16	12:54	16:40	17:34	18:04	18:34	19:34
	La Villes Es Centre	7:17	12:55	16:41	17:35	18:05	18:35	19:35
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Châteauneuf Centre	7:22	13:00	16:46	17:40	18:10	18:40	19:40
Plerguer	Le Boussou	7:33	13:11	16:57	17:51	18:21	18:51	19:51
	Plerguer Centre	7:37	13:15	17:01	17:55	18:25	18:55	19:55

## Synthèse des ateliers participatifs



## Concertation

### Les Ateliers thématiques

> Les méthodes d'animation possibles lors des ateliers participatifs

Etapes du projet	Planning
Atelier Participatif n°1 : évolutions possibles et souhaitables de la commune de Saint Suliac, actions à mettre en place. Travail sur les besoins, les désirs, les images projetées, les ambiances, l'identité, les freins, ...	Mercredi 16 septembre (18h30)
Atelier Participatif n°2 : enjeux et propositions sur les thèmes des formes urbaines, de la mixité, du patrimoine.	Mercredi 30 septembre (18h30)
Atelier Participatif n°3 : enjeux et propositions sur les thèmes des formes du paysage, de l'environnement, des déplacements.	Mercredi 14 octobre (18h30)
Atelier Participatif n°4 : rédaction de la charte d'objectifs environnementaux.	Mercredi 28 octobre (18h30)



Une vingtaine de personnes (élus, habitants) ont participé aux 4 ateliers.



## 1- Formes urbaines / mixité sociale et fonctions urbaines

## Ateliers participatifs : synthèse

### Questions :

- Comment garantir une densité urbaine permettant d'accueillir suffisamment de logements tout en limitant la consommation de l'espace. Comment répondre à l'objectif d'une densité urbaine élevée tout en conservant un cadre de vie agréable et l'identité de Saint Suliac ?
- Quels sont les besoins en logements pour la population actuelle, pour les futurs habitants ?
- Quels sont les besoins en matière de programmation urbaine ? Des espaces publics, des équipements, des commerces ?

### Propositions :

#### **Des logements pour qui ?**

- Privilégier les projets accessibles à tous, en mélangeant les offres (propriétaires, parc locatif pour jeunes couples).
- Prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées.
- Travailler sur des petits projets de constructions afin de continuer à avoir une croissance démographique modérée.

#### **Quels types de logements ?**

- Favoriser les formes urbaines denses qui respectent le caractère individuel et l'intimité de chaque habitation, en s'inspirant du caractère de Saint Suliac.
- Intégrer de semi collectifs dans les futurs projets, prévoir le stationnement nécessaire en le regroupant.
- Différencier les formes urbaines selon que l'on soit dans le bourg (logements individuels) ou en dehors (plutôt du semi-collectif).
- Préserver l'existant en l'adaptant aux exigences modernes (locatif, facilité d'accès).

# 1- Formes urbaines / mixité sociale et fonctions urbaines

## Ateliers participatifs : synthèse

### Quels type de modèle urbain, d'architecture

- Développer des formes d'habitat qui mutualisent les équipements (machines à laver, tondeuses, vélos...), recréer l'esprit de hameaux (espaces communs, parking en périphérie, zones de rencontres).
- Garantir la bonne intégration des constructions par une réglementation permettant d'adapter l'utilisation des matériaux à l'endroit concerné (pierres, bois, ardoises).
- Conserver l'esprit des ruelles et leur mode de vie.
- Intégrer la partie maritime dans la fonction urbaine du bourg.

« aménager des rues qui reprennent l'esprit du centre ancien, (alignement des façades à l'espace public, utilisation de la pierre (aménagement de murets), fleurissement des pieds de façade). »

« Retrouver l'esprit des Ruelles : fleurissement des façades et fil d'eau en pavés au centre de la voie »

« caractéristiques de Saint Suliac : qualité de l'espace privé et intimité avec des petites annexes ».

« Attention au risque de pastiche par de trop fortes densités, exemple de l'opération proche du cimetière avec des murets mal intégrés »

« garantir une bonne intégration architecturale des constructions (intégration des toitures dans le profil général du bourg, maîtrise des matériaux en faisant attention à l'utilisation du bois).

# 1- Formes urbaines / mixité sociale et fonctions urbaines



### Questions :

- Comment peut-on limiter les consommations énergétiques des constructions actuelles ou futures ? Dans quel but : préservation de l'environnement, baisse des coûts énergétiques pour les habitants ?
- Quelles innovations dans les nouveaux quartiers en matière de production d'énergie ?

### Propositions :

- De part la mitoyenneté existante, Saint Suliac n'a pas les problèmes de bourg étalés (maisons compactes et resserrées les unes contre les autres). Pour l'avenir, continuer dans le même esprit les projets de lotissement afin d'économiser le chauffage. A ce titre, les logements collectifs sont aussi une solution rationnelle en terme de consommation énergétique).
- Faire en sorte que les moyens techniques innovants soient également pensés esthétiquement (coffrets, câbles, aérothermie...), préserver l'architecture des bâtiments (pas de panneaux photovoltaïques).
- Mutualiser l'apport et l'utilisation de l'énergie dans les programmes collectifs futurs.
- Utiliser des matériaux et orienter les bâtiments pour une meilleure récupération de l'énergie solaire.
- Limiter l'éclairage public (détecteur de passage?).
- Pour les nouveaux quartiers, construire des bâtiments peu énergivores (bâtiments passifs ou bien à énergie positive).

## 3. Environnement / Paysage / Biodiversité

## Ateliers participatifs : synthèse

### Question :

- Comment réaliser des aménagements qui garantissent une bonne intégration paysagère mais aussi un intérêt écologique ?

### Propositions :

#### **Dans le centre-bourg :**

- Ne pas étendre les constructions vers les lignes de crêtes afin de conserver l'esthétisme des différents points de vue.
- Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le village, préserver les vues depuis la Rance.
- Garder des zones vertes (jardin, petits champs, potagers) dans toutes les zones du bourg.
- Utiliser des espèces locales dans les plantations, avec des tailles et des volumes différents.
- Être attentif sur le traitement des interfaces entre les espaces publics et privés des logements (nature des clôtures, intégration par le végétal).
- Allier densité urbaine et « quartiers verts ».
- Améliorer les entrées de bourg (végétalisations, pistes cyclables).

#### **Dans les espaces agricoles et naturels :**

- Protéger les haies existantes et continuer à accompagner la plantation des haies bocagères afin de recréer des voies vertes.
- Protéger, entretenir et développer les espaces boisés, les espaces remarquables.
- Préserver les espaces littoraux, protéger la faune et la flore et créer par exemple des observatoires pour voir la faune sauvage (oiseaux notamment).

### 3. Environnement / Paysage / Biodiversité

### Ateliers participatifs : synthèse

« Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le village, éviter les nouvelles constructions sur les sommets et sur les terres agricoles ».

« Enjeu très fort : intégration des projets dans les vues depuis la Rance, quand on se trouve en bateau »

« préserver l'entrée actuelle dans le bourg, marquée par une coulée verte de part et d'autres de la rue des Salines »

« contrôler la végétalisation des espaces visibles, attention aux espèces exogènes, privilégier des plantations plus naturelles ».

« Eviter de reproduire l'erreur du lotissement de Grainfollet, mal intégré depuis la Rance »

« développer les haies bocagères en utilisant des essences locales, renforcer cette trame en périphérie du bourg ».

### 3. Environnement / Paysage / Biodiversité

### Ateliers participatifs : synthèse



### Questions :

- Comment limiter les volumes d'eau pluviale à gérer dans les nouveaux quartiers ?
- Comment valoriser l'eau, la mettre en scène dans le nouveau quartier ? Est-ce un enjeu majeur ? Peut-on améliorer sa qualité, ou tout au moins la préserver ?

### Propositions :

- Favoriser les récupérateurs d'eau de pluie pour les jardins, les lessives, les sanitaires...
- Réhabiliter et créer des puits pour les usages collectifs (arrosage, ...), protéger les puits existants (rappeler le passé de Saint Suliac).
- Prévoir des zones à la fois perméables pour l'absorption de l'eau imperméables pour la récupération. Gérer les eaux pluviales sur les espaces publics mais aussi privés.
- Limiter les surfaces imperméabilisés sur les espaces publics mais aussi privés (parkings enherbés ...).
- Créer des espaces favorisant l'épuration et la dépollution des eaux pluviales.
- Mutualiser les bassins de carénage pour les bateaux dans l'eau.

« aménager les places de stationnement en favorisant l'infiltration des eaux pluviales »

« aménager les ruelles avec des matériaux perméables, éviter l'effet de gros caniveaux ».

## 5. Déplacements

## Ateliers participatifs : synthèse

### Questions :

- Comment limiter les volumes d'eau pluviale à gérer dans les nouveaux quartiers ?
- Comment valoriser l'eau, la mettre en scène dans le nouveau quartier ? Est-ce un enjeu majeur ? Peut-on améliorer sa qualité, ou tout au moins la préserver ?

### Propositions :

#### **Déplacements piétons :**

- réouvrir les chemins communaux (droits de passages) qui sont privatisés, réhabiliter les droits de passages dans le centre ancien.
- favoriser des liaisons piétonnes entre le bâti existant et les nouvelles constructions.
- aménager une liaison douce sur la digue pour éviter la départementale.
- Affirmer le caractère piétonnier du village, interdire le stationnement dans les zones sensibles, conserver et développer les chemins piétons typiques de Saint Suliac, aménager le front de Rance.
- travailler sur une signalétique pour les piétons et leurs ballades.

#### **Prise en compte des vélos :**

- valoriser la place du vélo, créer du mobilier urbain pour les deux roues (vélos/motos).

#### **Stationnement et circulation automobile :**

- créer du stationnement groupé (parking) afin de privilégier les déplacements piétons.
- faire aboutir l'aménagement du front de Rance avec ses stationnements et ses voies de circulation.
- inciter les véhicules à ralentir en créant des zones de priorités pour les piétons.
- Délimiter clairement les espaces de stationnement (bornes...), éviter la peinture au sol.
- Faire en sorte que les garages soient utilisés pour le stationnement des véhicules.
- Limiter la vitesse des véhicules, élargir les trottoirs.
- Développer les transports en communs intercommunaux, développer la communication autour du covoiturage (site internet).

## 5. Déplacements

## Ateliers participatifs : synthèse

« préserver les ruelles, réouvrir des passages qui ont été privatisés ».

« aménager des parkings paysagers, éviter des aménagements trop minéral, cacher des voitures dans des chambres vertes ».

« attention aux circulations piétonnes en périphérie du centre ancien, les déplacements le long des routes départementales sont dangereux (descente depuis le Mont Garrot par exemple) »

« aménager les bords de Rance pour faciliter les déplacements doux, élargir les trottoirs »

« aménager une liaison douce sur la digue pour éviter la départementale »

« créer des espaces de vitesse limitée (zone 20, espace de rencontre) ».

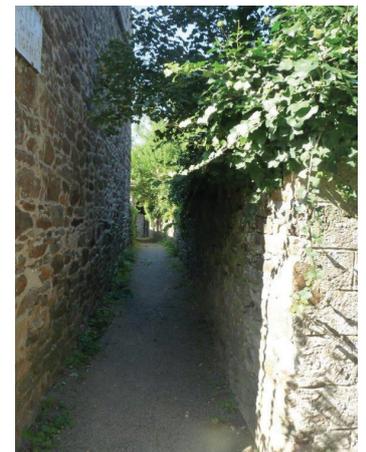
« créer des petites zones de stationnement en périphérie du bourg ».

« réaliser des aménagements pour les vélos qui sont nombreux sur la commune (mobilier urbain adapté) ».

« possibilité de réaliser des garages déportés, mais prévoir des celliers pour les outils de jardinage par exemple ».

## 5. Déplacements

## Ateliers participatifs : synthèse





## ANNEXE 5

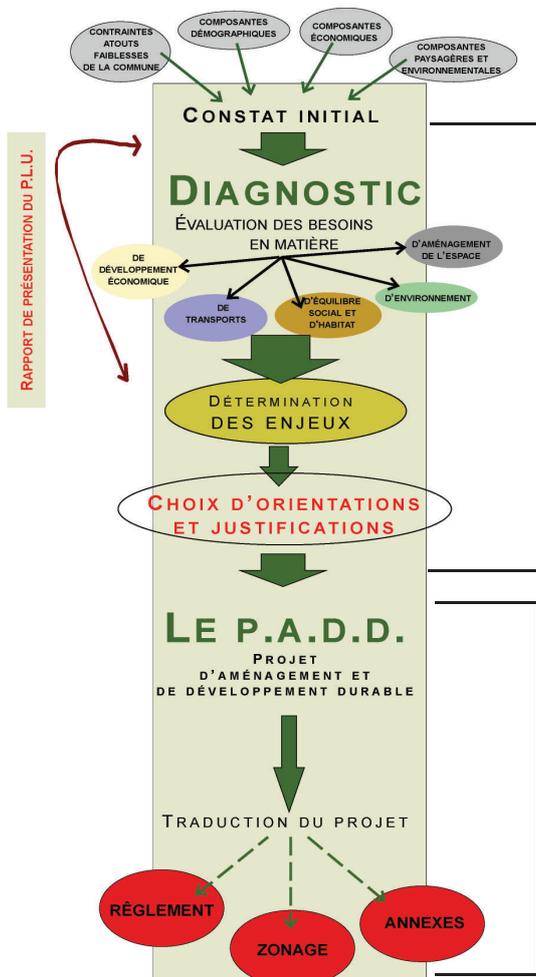
### Présentation de la réunion publique sur le PADD, le zonage et le règlement du 13 décembre 2016

## Révision du POS - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Réunion n°18 – Réunion publique sur le PADD, le zonage et le règlement 13 décembre 2016

COMMUNE DE SAINT SULIAC // Elaboration du Plan Local d'urbanisme  
13 Décembre 2016 // ref : SKP/ PLB/FR



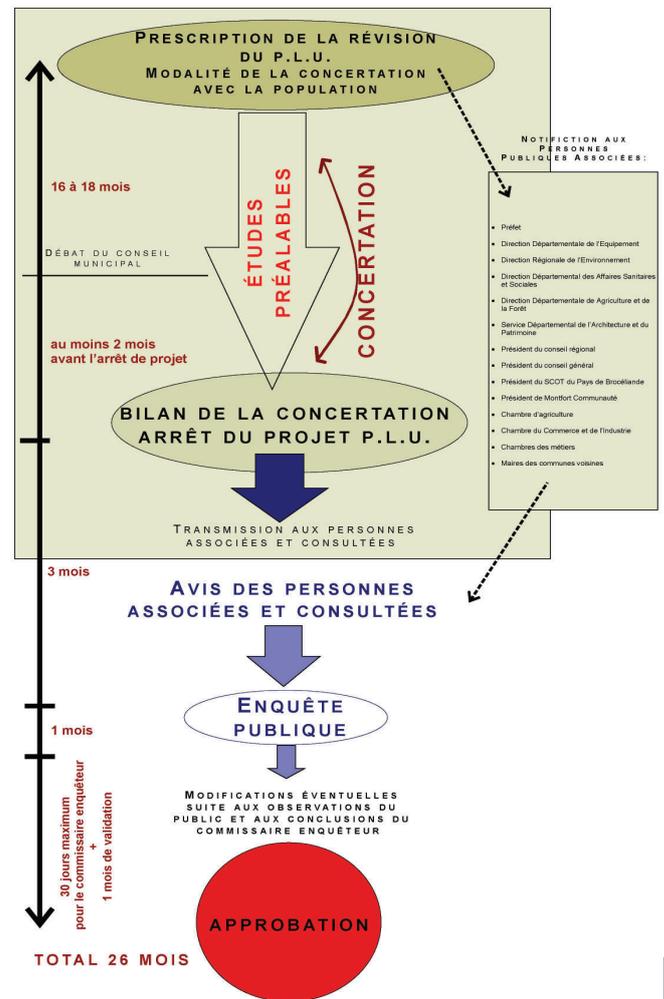
### DEMARCHE



Réunion publique du 16 décembre 2015

Réunion publique de ce soir

### PROCEDURE



**Première étape de l'élaboration du PADD : aborder la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune.**

**Pour traiter de ce sujet, la méthode est la suivante :**

- travailler sur la dimension naturelle, environnementale et patrimonial du projet pour définir préalablement des zones à préserver.
- travailler ensuite sur le projet en matière de développement de l'habitat, de développement économique et d'organisation des mobilités à partir de ce préalable.

**La spécificité du projet de PLU de Saint Suliac est de devoir intégrer la loi littoral, ce qui impose de traiter précisément certains points (prise en compte des notions d'espaces naturels remarquables et d'espaces proches du rivage).**

## **Thème n°1 : dimension environnementale du projet**

### 3. Environnement / Paysage / Biodiversité

### Ateliers participatifs : synthèse

#### Question :

- Comment réaliser des aménagements qui garantissent une bonne intégration paysagère mais aussi un intérêt écologique ?

#### Propositions :

##### **Dans le centre-bourg :**

- Ne pas étendre les constructions vers les lignes de crêtes afin de conserver l'esthétisme des différents points de vue.
- Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le village, préserver les vues depuis la Rance.
- Garder des zones vertes (jardin, petits champs, potagers) dans toutes les zones du bourg.
- Utiliser des espèces locales dans les plantations, avec des tailles et des volumes différents.
- Être attentif sur le traitement des interfaces entre les espaces publics et privés des logements (nature des clôtures, intégration par le végétal).
- Allier densité urbaine et « quartiers verts ».
- Améliorer les entrées de bourg (végétalisations, pistes cyclables).

##### **Dans les espaces agricoles et naturels :**

- Protéger les haies existantes et continuer à accompagner la plantation des haies bocagères afin de recréer des voies vertes.
- Protéger, entretenir et développer les espaces boisés, les espaces remarquables.
- Préserver les espaces littoraux, protéger la faune et la flore et créer par exemple des observatoires pour voir la faune sauvage (oiseaux notamment).

### 3. Environnement / Paysage / Biodiversité

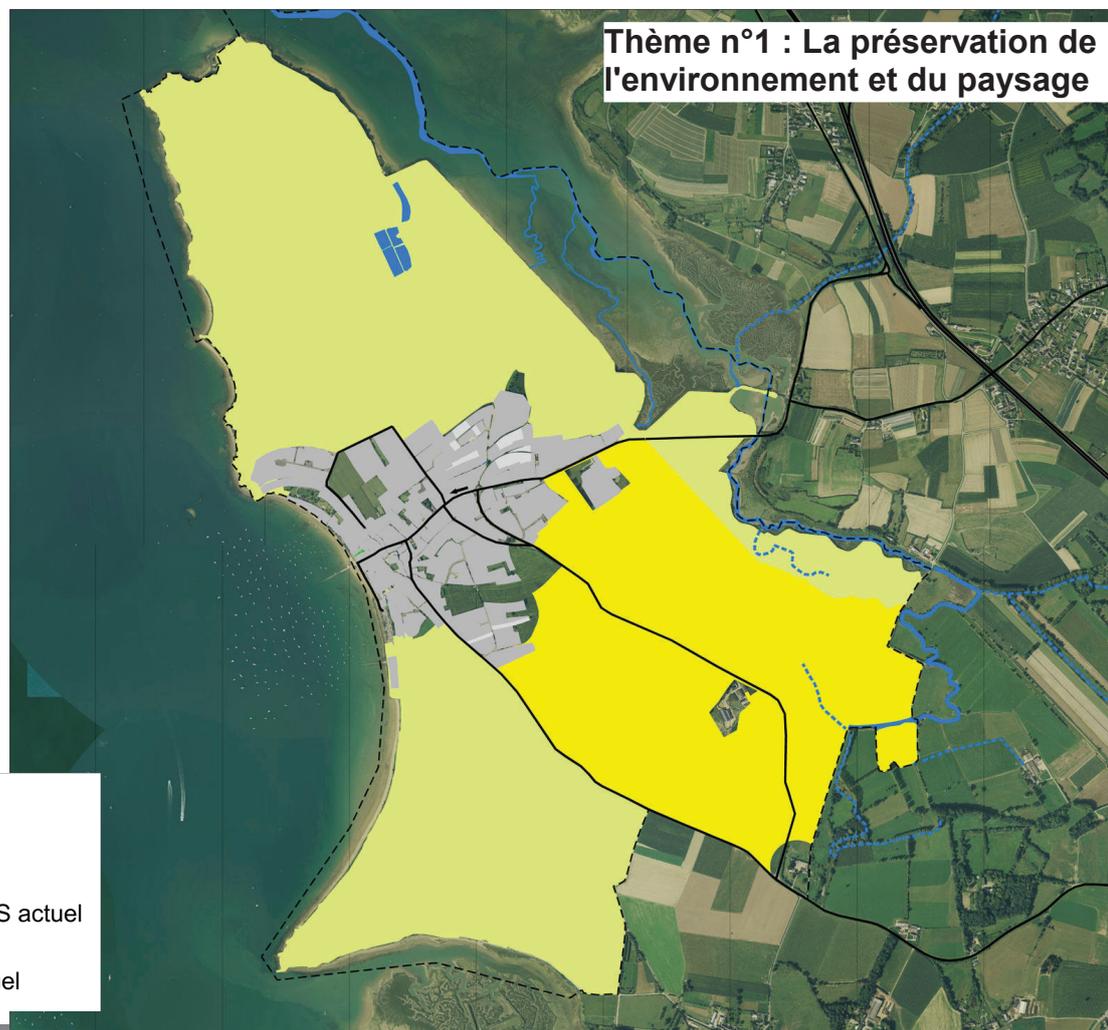
### Ateliers participatifs : synthèse



Construction du projet environnemental autour de **3 idées maîtresses** :

- **préserv**er les espaces naturels présentant une grande valeur **écologique et paysagère** en garantissant leur pérennité sur le long terme.
- **protéger** les éléments naturels qui constituent la matrice naturelle de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones naturelles précédemment identifiées mais aussi dans la zone rurale au sens large et en périphérie du tissu aggloméré.
- **promouvoir un bourg compact** qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et qui rapproche les habitants des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants de Saint-Suliac de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (favoriser les déplacements courts à pied ou en vélo, voire en transport en commun pour rejoindre les communes voisines).

Rappel : la très grande majorité des espaces naturels et agricoles sont protégés au PLU actuel, certains étant classés en espaces naturels remarquables



## Thème n°1 La préservation de l'environnement et du paysage

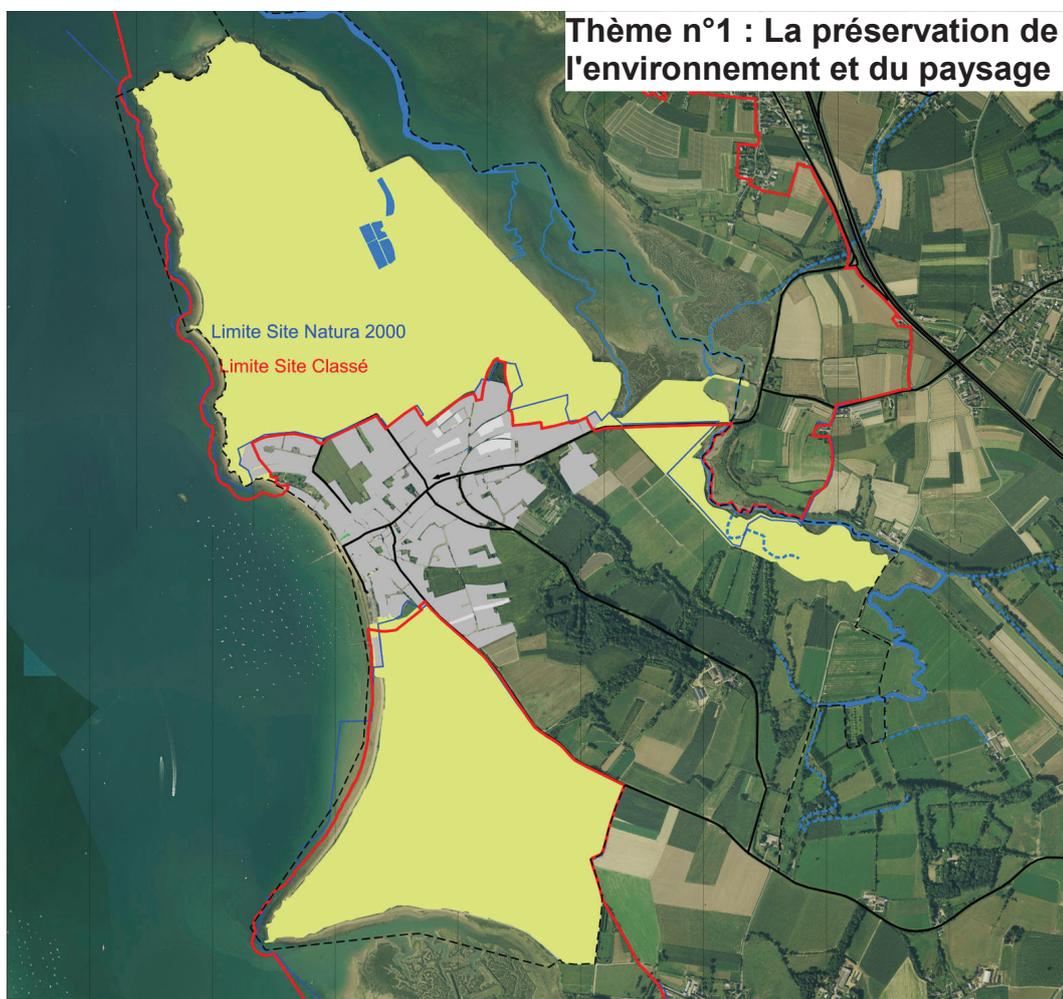
Dans les espaces naturels remarquables (article L 121-24), seuls **des aménagements légers** peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public (exemple : chemins piétons ou objets mobiliers destinés à l'accueil du public, aménagements agricoles, conchylicoles, pastoraux ne créant pas de SHON).

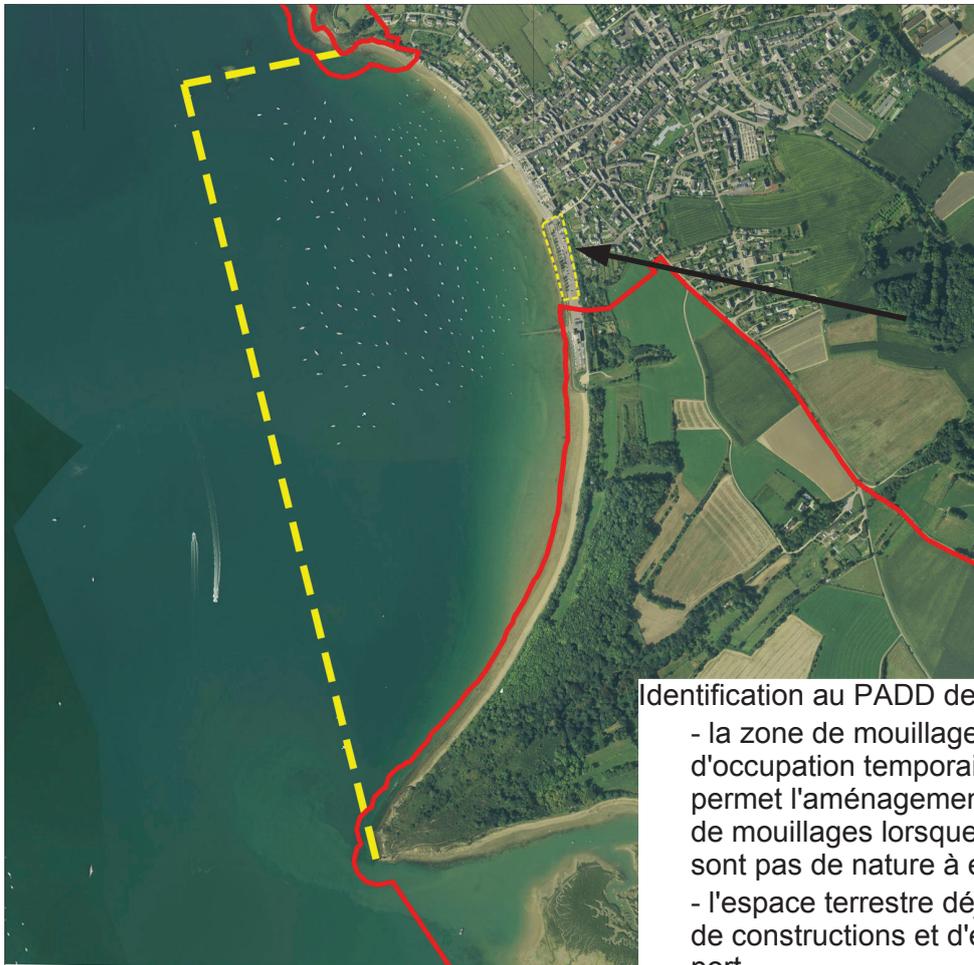
Décret de 2004 précise les aménagements légers en autorisant des constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les zones de pêches, de conchyliculture et d'élevage ovin.

**La délimitation de ces espaces et sa justification relèvent du PLU.**

Première analyse :  
comparaison des  
espaces  
remarquables actuels  
et des sites protégés  
(sites classés, site  
Natura 2000)

La délimitation actuelle  
des espaces  
remarquables est  
satisfaisante puisqu'elle  
intègre l'ensemble des  
espaces naturels du site  
classé.





Identification au PADD de :

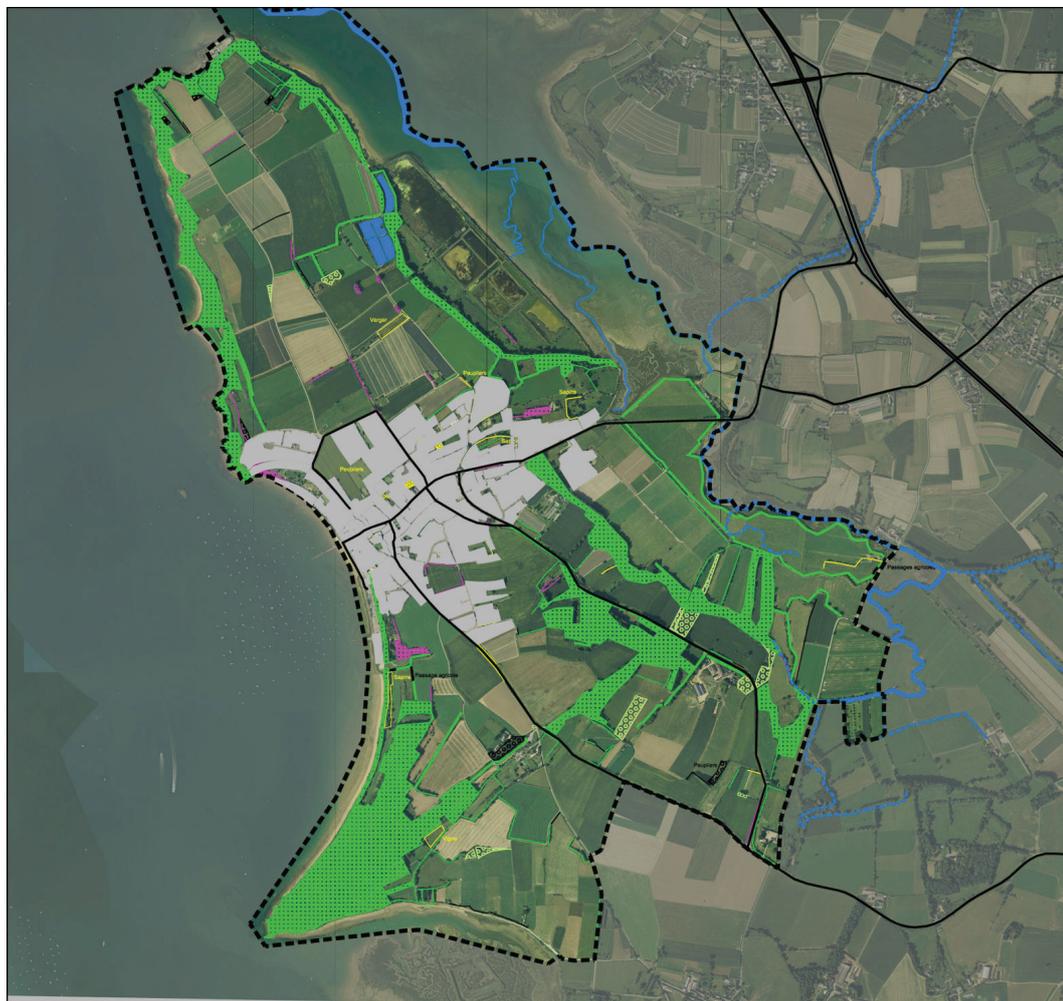
- la zone de mouillage faisant l'objet d'une AOT (Autorisation d'occupation temporaire) sur la partie maritime. Cette zone permet l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages lorsque les travaux et équipements réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.
- l'espace terrestre déjà identifié au POS, permettant l'accueil de constructions et d'équipements en lien avec l'activité du port.

## Carte de localisation des zones humides (inventaire COEUR)

Le volet environnemental du PADD tient aussi compte des éléments naturels constitutif de la trame verte et bleue, conformément à la loi ENE.

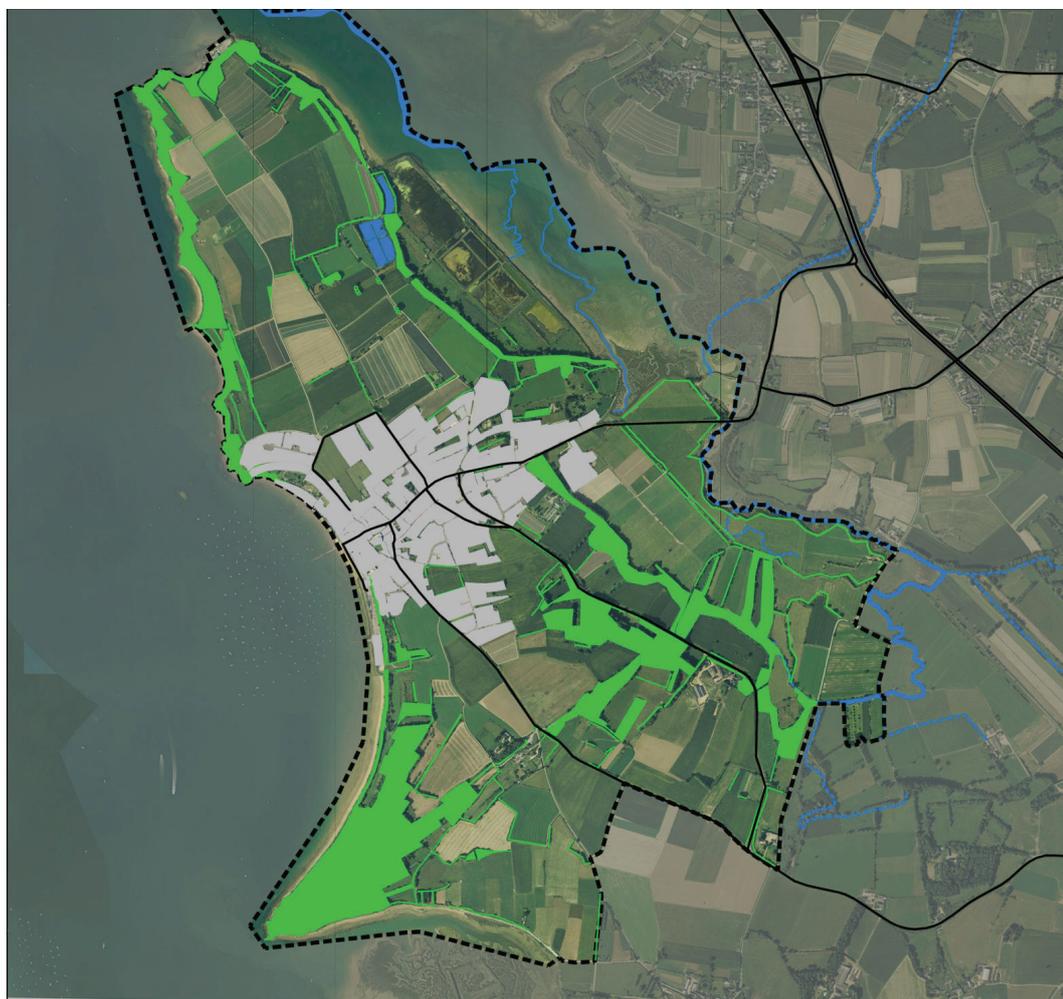


# Carte d'analyse de la trame verte (actualisation de la trame protégée au POS)



- Protection justifiée
- Protection non justifiée
- Protection manquante
- Boisement ne justifiant pas de protection

# Carte d'identification de la trame verte à protéger



# Prise en compte du risque de submersion marine

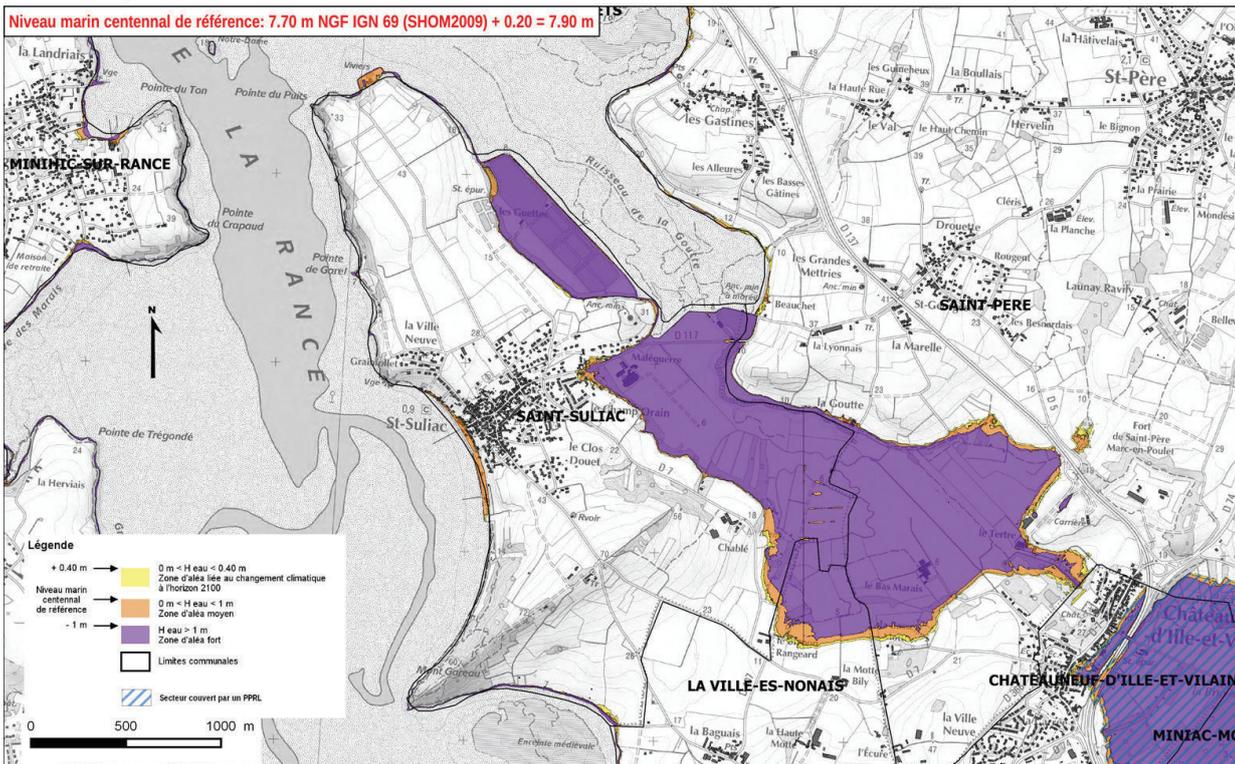
Prise en compte d'un courrier du Préfet du 22 janvier 2016



DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE - SAINT-SULIAC  
**RISQUE DE SUBMERSION MARINE**  
 ZONES BASSES (Situation topographique par rapport au niveau marin centennal de référence 7.90 m)

DDTM 35/DML/SeT de Saint-Malo - littoral  
 Sources : IGN LIDAR (Litto3D® / SCAN25)

Créée le : 17/11/2015  
 © DDTM D'Ille-et-Vilaine - reproduction interdite



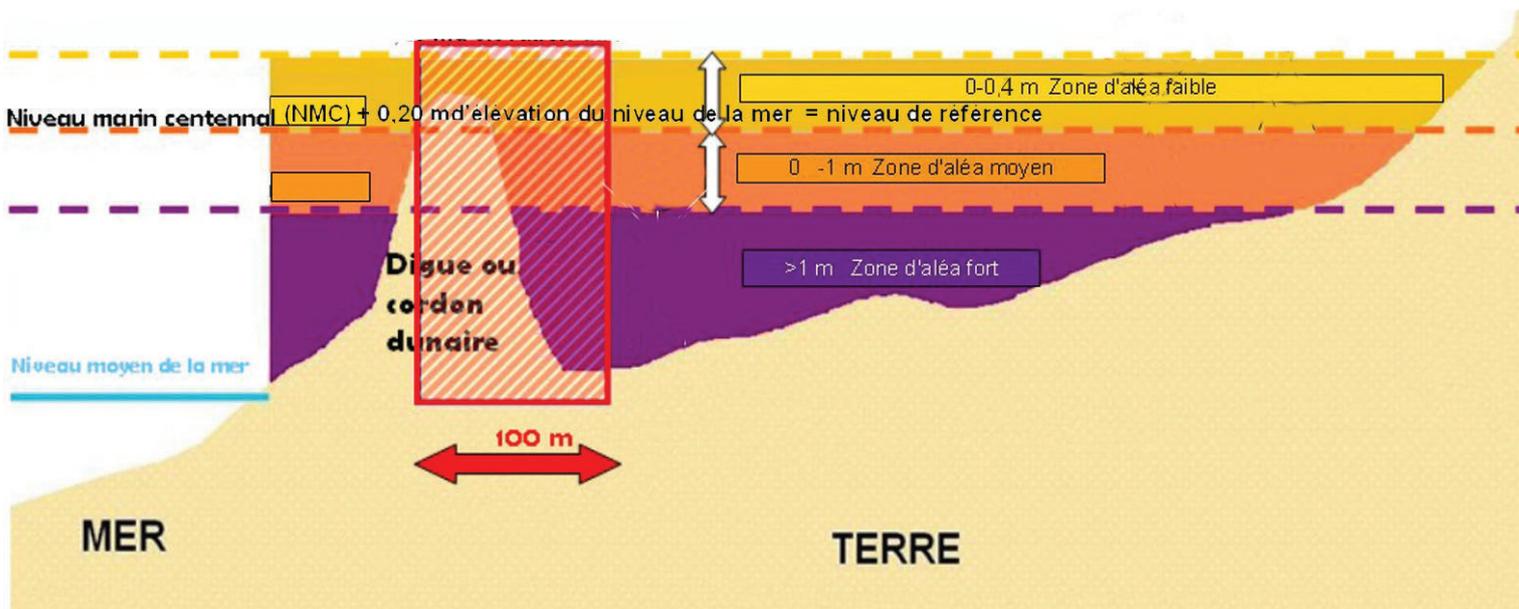
# Prise en compte du risque de submersion marine

**Zone d'aléa « fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin centennal de référence ;

**Zone d'aléa « moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin centennal de référence ;

**Zone d'aléa « lié au changement climatique » (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin centennal de référence ;

**Zone de dissipation d'énergie** dans les zones basses à l'arrière des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordons dunaires naturels).



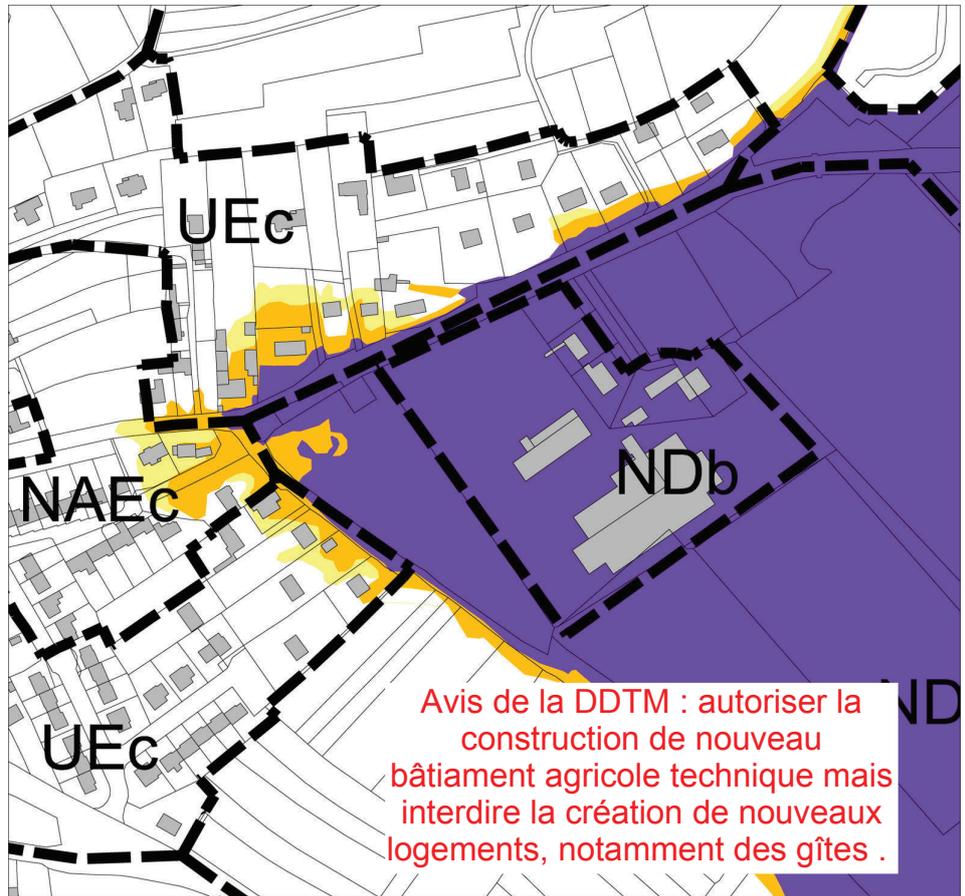
## Prise en compte du risque de submersion marine

Report de la cartographie sur le plan de zonage du POS :

Incidences limitées en entrée Est du bourg, la zone de risque fort concerne la ferme et les gîtes « les Salines de la Rance ». La construction de nouveaux bâtiments d'activité agricole peut être autorisée, mais pas la création de nouveaux hébergements.

### Légende

+ 0.40 m	→		0 m < H eau < 0.40 m Zone d'aléa liée au changement climatique à l'horizon 2100
Niveau marin centennal de référence	→		0 m < H eau < 1 m Zone d'aléa moyen
- 1 m	→		H eau > 1 m Zone d'aléa fort



## Prise en compte du risque de submersion marine

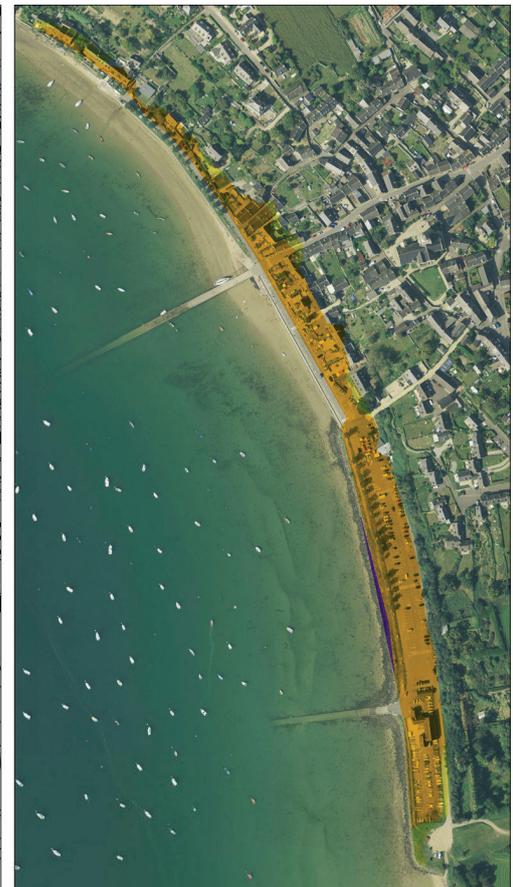
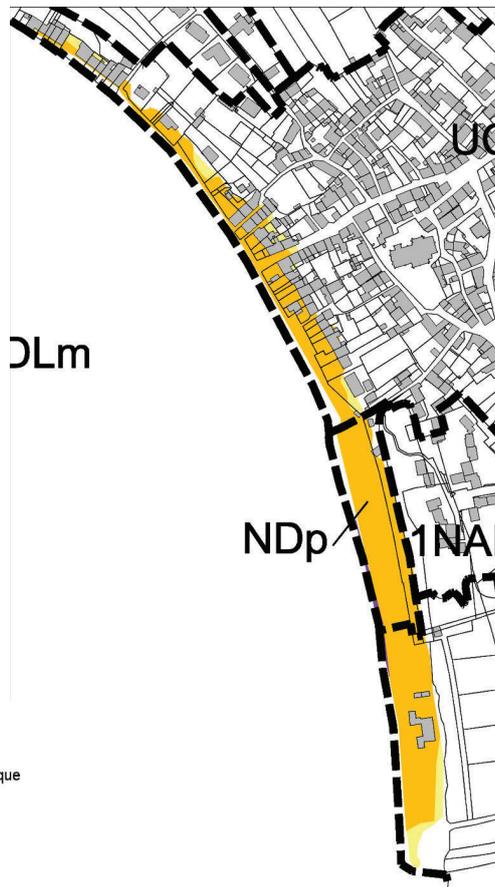
Report de la cartographie sur le plan de zonage du POS :

Incidences limitées sur le front de Rance : zone d'aléa moyen concerne les quais et une partie des zones bâties.

Dans la zone d'aléa moyen, les projets conduisant à l'exposition de nouveaux enjeux (et tout particulièrement de nouvelles populations) dans des secteurs encore non urbanisés **ne sont pas autorisés**.

### Légende

+ 0.40 m	→		0 m < H eau < 0.40 m Zone d'aléa liée au changement climatique à l'horizon 2100
Niveau marin centennal de référence	→		0 m < H eau < 1 m Zone d'aléa moyen
- 1 m	→		H eau > 1 m Zone d'aléa fort



# Synthèse : les orientations inscrites dans le PADD en matière de préservation de l'environnement et du paysage sont les suivantes :

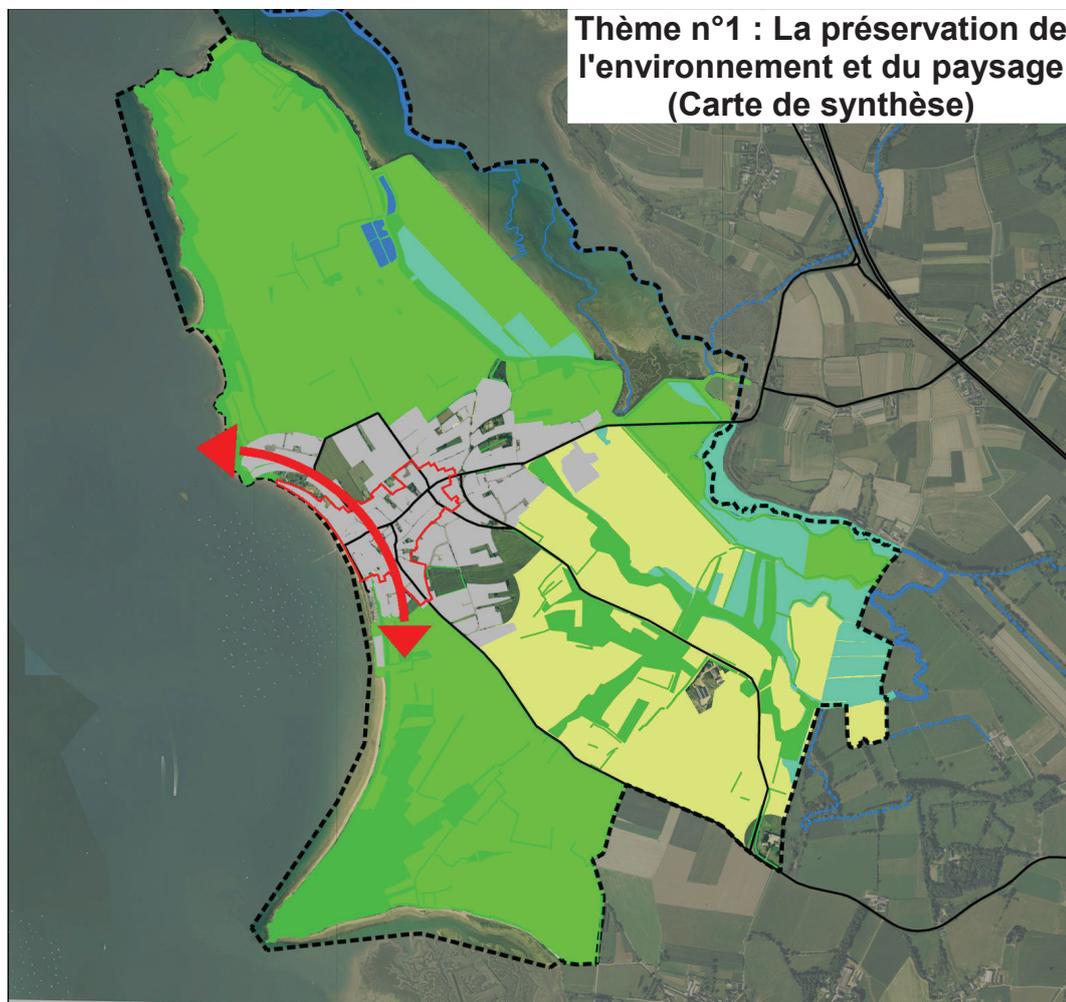
## Dans le domaine de l'environnement :

- **La protection des espaces naturels littoraux et terrestres**, reconnus pour leur valeur écologique et paysagère : Site Natura 2000, site classé, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Cette protection doit garantir la pérennité de ces espaces patrimoniaux au travers d'une gestion durable.
- **La préservation des zones de marais, qui intègrent notamment les cours d'eau et des zones humides.** (trame bleue pour garantir des continuités écologiques).
- **La préservation et la recréation de la structure végétale de la commune.** (Protection des bois et du réseau de haies, dans la partie rurale mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser). Une attention particulière sera apportée au patrimoine végétal accompagnant la façade maritime du bourg. La protection de la trame boisée sera graduelle selon la nature et la localisation des boisements.

## Dans le domaine du paysage :

- **La préservation des espaces naturels rétro-littoraux :** fond de la vallée (valeur écologique, prise en compte des risques), ou coteaux (paysage).
- **La prise en compte du paysage urbain** en maîtrisant les évolutions urbaines (densification par construction nouvelle ou extension, reconstruction) sur la façade maritime du bourg et plus généralement à l'intérieur du tissu urbain ancien.
- **L'intégration paysagère des constructions nouvelles** en périphérie du bourg en s'appuyant sur les lignes de force du paysage.
- **La prise en compte des risques naturels (inondation, submersion marine)** selon le degré de connaissance de ces risques et de leurs incidences.

## Thème n°1 : La préservation de l'environnement et du paysage (Carte de synthèse)

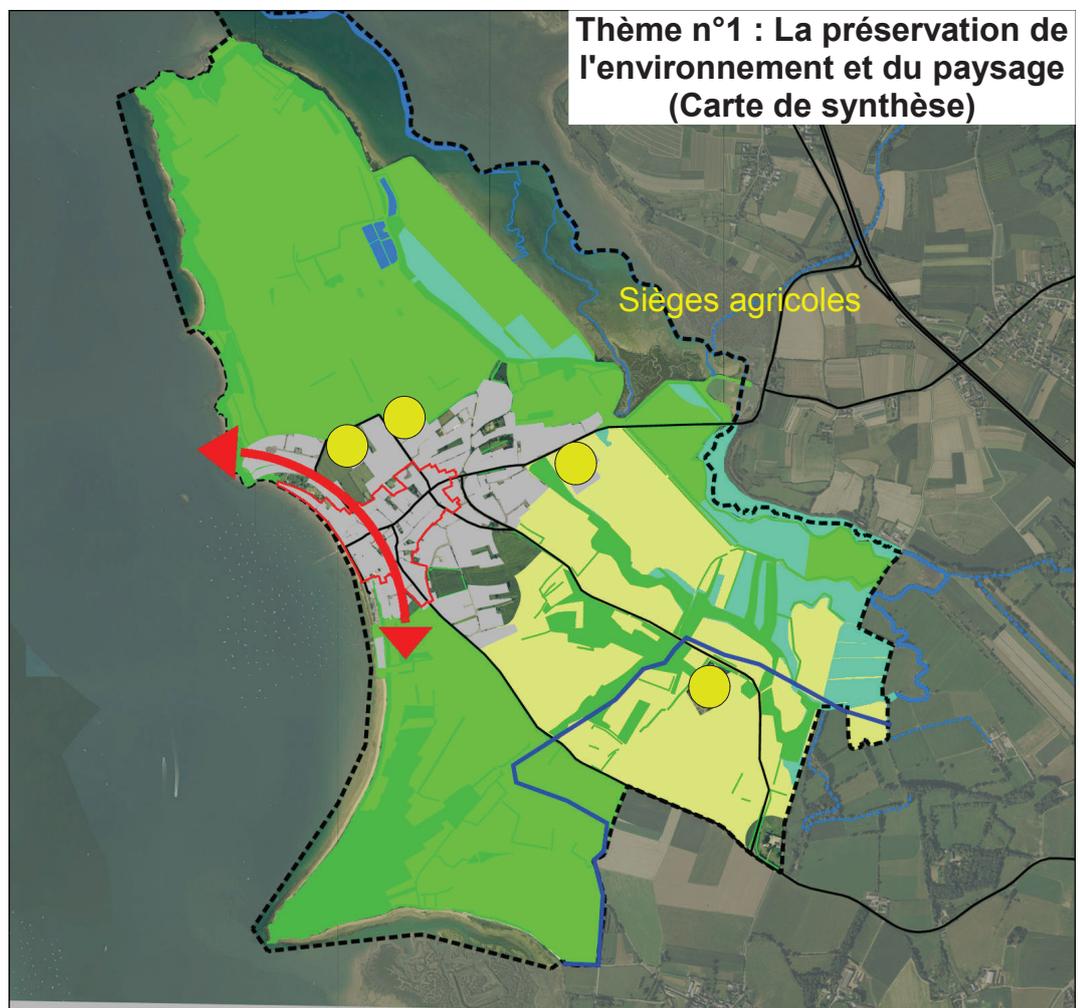


### Légende :

- Espaces urbanisés
- Espaces naturels remarquables
- Espaces naturels à préserver
- Boisement à préserver
- Haie à préserver
- Réseau hydrographique
- Zone humide identifiée à préserver
- Délimitation du secteur urbain patrimonial
- ↪ Façade maritime du bourg (enjeux paysagers)

Enjeu agricole particulier : permettre le développement des activités existantes sur la commune.

Les espaces ruraux sont intégralement classés en espaces remarquables ou en zone naturelle moins stricte. Dans cette dernière, la construction de nouveaux bâtiments agricoles n'est pas autorisée. Il est donc proposé d'ajouter une disposition autorisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles en continuité de l'agglomération, ou bien hors des espaces proches du rivage.



## Thème n°2 : développement de l'habitat, développement des activités et des services et organisation des déplacements

### Questions :

- Comment garantir une densité urbaine permettant d'accueillir suffisamment de logements tout en limitant la consommation de l'espace. Comment répondre à l'objectif d'une densité urbaine élevée tout en conservant un cadre de vie agréable et l'identité de Saint Suliac ?
- Quels sont les besoins en logements pour la population actuelle, pour les futurs habitants ?
- Quels sont les besoins en matière de programmation urbaine ? Des espaces publics, des équipements, des commerces ?

### Propositions :

#### Des logements pour qui ?

- Privilégier les projets accessibles à tous, en mélangeant les offres (propriétaires, parc locatif pour jeunes couples).
- Prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées.
- Travailler sur des petits projets de constructions afin de continuer à avoir une croissance démographique modérée.

#### Quels types de logements ?

- Favoriser les formes urbaines denses qui respectent le caractère individuel et l'intimité de chaque habitation, en s'inspirant du caractère de Saint Suliac.
- Intégrer de semi collectifs dans les futurs projets, prévoir le stationnement nécessaire en le regroupant.
- Différencier les formes urbaines selon que l'on soit dans le bourg (logements individuels) ou en dehors (plutôt du semi-collectif).
- Préserver l'existant en l'adaptant aux exigences modernes (locatif, facilité d'accès).

# 1- Formes urbaines / mixité sociale et fonctions urbaines



## Présentation des outils de prospective démographique : point de départ pour définir un projet de développement

### Prospective démographique et incidences spatiales

### Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014/2019

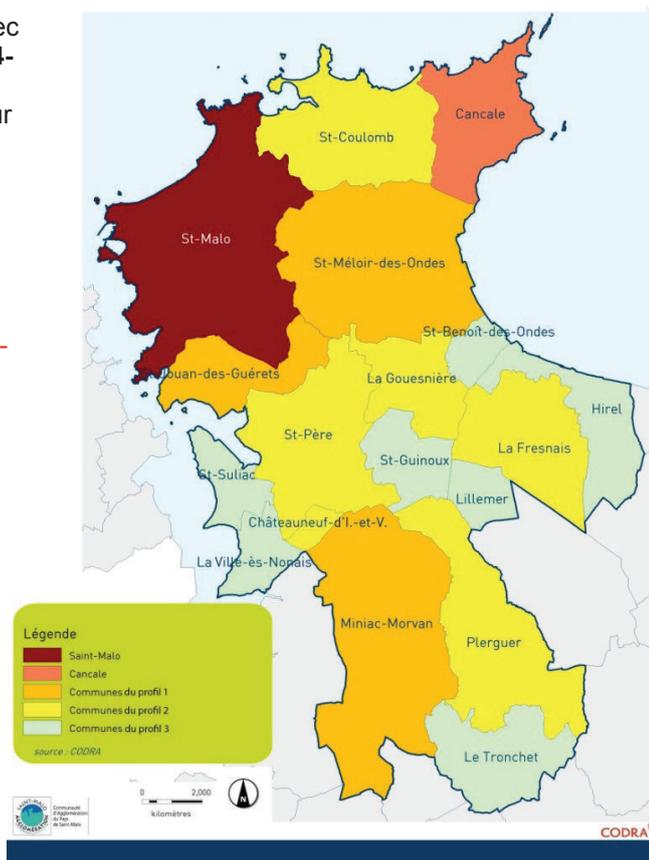
**\* Orientation 1 :** Participer au développement de l'offre en logements, avec un objectif d'au moins 50-60 nouveaux logements sur la période 2014-2019 sur Saint-Suliac.

Le PLH procède à une territorialisation par groupement de communes pour définir des objectifs quantitatifs de production de logements :

- Saint-Malo ;
- Cancale ;
- Le profil 1 - Miniac-Morvan ; Saint-Jouan-des-Guéréts, Saint-Méloir-des-Ondes ;
- Le profil 2 - Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine ; la Fresnais ; la Gouesnières ; Plerguer ; Saint-Coulomb et Saint-Père ;
- Le profil 3 - Hirel, Lillemer, Saint-Benoit-des-ondes, Saint-Guinoux, **Saint-Suliac**, le Tronchet et la Ville-ès-Nonais

Saint-Suliac fait l'objet d'un traitement spécifique, avec un objectif de production de **50-60 nouveaux logements sur les 6 années, soit une moyenne de 8 à 10 logements par an.**

Communes	Construction annuelle 2008-2011	Rappel objectif PLH1		Objectifs globaux 2014-2019	
		Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Soit par an
Hirel	10	80	13	30 à 60	5 à 10
Lillemer	13	40	7	10 à 20	2 à 4
Saint-Benoît-des-Ondes	3	90	15	10 à 40	2 à 7
Saint-Guinoux	20	70	12	60 à 70	10 à 12
Saint-Suliac	11	23	4	50 à 60	8 à 10
Le Tronchet	8	70	12	10 à 20	2 à 4
La Ville-ès-Nonais	5	22	4	50 à 70	8 à 12
<b>Les 7 communes du profil 3</b>	<b>69</b>	<b>395</b>	<b>66</b>	<b>220 à 340</b>	<b>45 à 57</b>



\* **Orientation 2** : Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée.

Le PLH propose une territorialisation de la production de logements sociaux plus adaptée et plus réaliste, dans une logique communautaire de développement de l'offre locative sociale.

Pour Saint Suliac, l'objectif est de **15 logements locatifs aidés**, soit 25% de l'objectif de production, ce qui permet de s'inscrire dans une dynamique de rattrapage tout en laissant la place à d'autres produits, notamment l'accession sociale.

	Objectifs en locatifs aidés 2014-2019		
	Sur six ans	% de loc. social sur la production	% de loc. social à horizon 2019
Hirel	2 à 6	10%	6%
Lillemer	-	0%	1%
Saint-Benoît-des-Ondes	4 à 8	20%	9%
Saint-Guinoux	6 à 8	7%	2%
Saint-Suliac	15	25%	6%
Le Tronchet	0 à 3	15%	6%
La Ville-ès-Nonais	6 à 8	10%	3%
<b>Les 7 communes du profil 3</b>	<b>33 à 48</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>

## Prospective démographique et incidences spatiales

En retenant le scénario d'une croissance annuelle de 1 %, qui nécessite de réaliser environ 10 logements par an (compatible avec le PLH), le nombre total de logements à construire est proche de 150 logements sur 15 ans.

Pour produire l'ensemble de ces logements, il faut croiser deux processus :

- le renouvellement urbain : permet d'aménager des espaces en friche (disparition d'une activité économique) ou des espaces faiblement denses.
- l'extension maîtrisée et organisée de la ville : selon les sites retenus, la densité des opérations urbaines peut varier mais une moyenne de 20 logements par hectare peut être retenue.
  - pour mémoire, la densité urbaine des projets de logements réalisés depuis 2003 s'élève à 17 logements/ha.

## Présentation des 2 étapes de construction du projet :

- **1ere étape** : élaboration de la nouvelle logique de développement urbain associant une maîtrise des extensions urbaines et une restructuration des espaces urbains.

\* définition des potentialités de renouvellement urbain sur les différents secteurs du bourg .

- **2eme étape** : analyse des potentialités de développement inscrites au POS actuel.

\* bilan quantitatif et qualitatif de ces zones de développement.

## Problématique du renouvellement urbain

Le dimensionnement, la programmation et la greffe urbaine des secteurs de développement se définissent après avoir étudié les opportunités de renouvellement urbain du territoire.

La logique est donc de **mesurer ce potentiel de renouvellement urbain**, de l'organiser puis de prolonger le projet urbain dans les nouveaux quartiers situés à proximité.

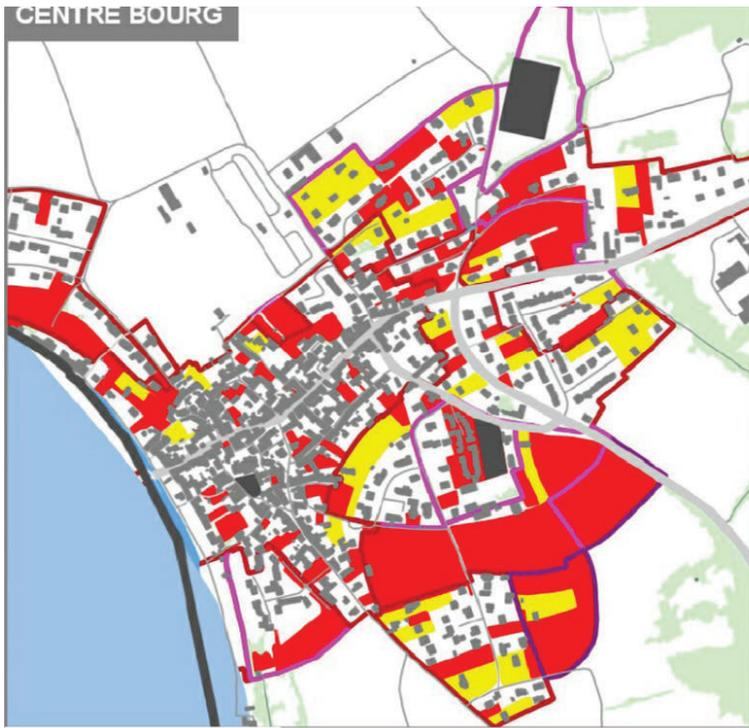
**Objectif de l'étude** : définir des espaces urbains qui peuvent connaître un processus de renouvellement urbain :

- soit par changement de vocation (habitat en remplacement d'une activité économique qui cesse).
- soit par densification sur une trame urbaine existante.

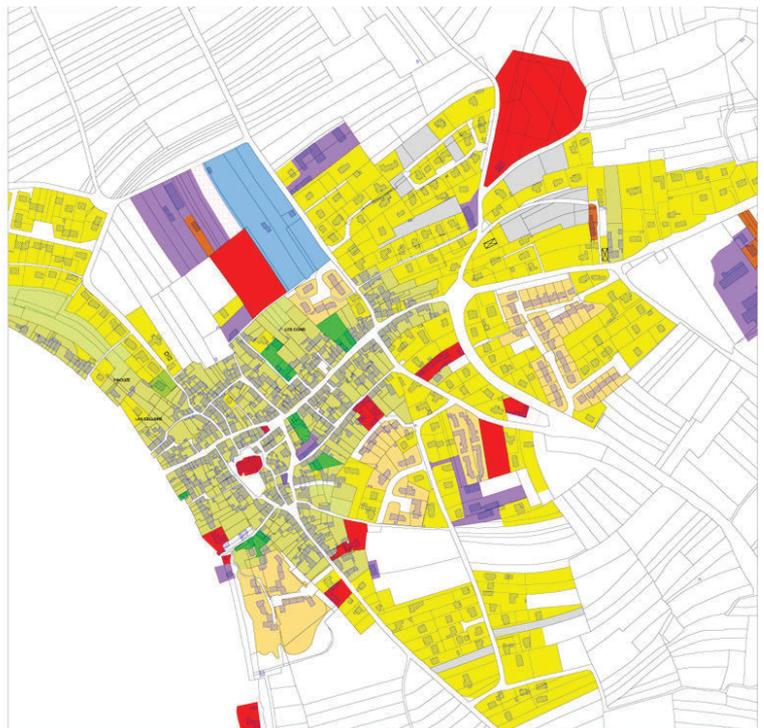
Pour localiser ces secteurs, le diagnostic urbain permet de désigner ces espaces de mutation en deux étapes :

- travail par la négative, en délimitant tout d'abord les espaces urbains qui présentent un faible potentiel, du fait de leur densité urbaine élevée ou bien de leur sensibilité paysagère.
- puis analyse du potentiel dans les espaces urbains restants.

Pour affiner le projet en terme de développement urbain, il est nécessaire de dresser un bilan précis des capacités de densification de l'aire agglomérée.



Carte des terrains peu denses dans les zones constructibles (issue du PAC)



Analyse urbaine du PLU (terrains libres en gris)

## Analyse urbaine : Le bâti ancien



En reportant la trame ancienne sur le cadastre actuel, on visualise la prédominance du tissu urbain antérieur au XIX<sup>ème</sup> dans le centre-bourg.

Cette trame urbaine très dense s'organise autour de voies étroites (les « ruelles ») qui suivent la topographie, il existe peu d'espace public élargi structuré sous forme de places (place du Carrouge, espace autour de l'église, bords de Rance).

Le potentiel de création de nouveaux logements dans le tissu ancien est faible (densité urbaine élevée, absence de logements vacants (seulement 5% du parc)).

## Parcelles libres.

Il reste plusieurs parcelles libres dans les zones constructibles du PLU, très majoritairement dans les zones 1NA.



	Potentiel
Zones U	11 constructions
Zones AU	7,4 ha (150 logements si densité de 20 lgts/ha).

## Terrains peu denses.

Cet inventaire identifie les terrains déjà urbanisés qui sont peu denses et qui pourraient potentiellement accueillir une nouvelle construction. Ces terrains sont donc accessibles depuis une voie de circulation, ou peuvent l'être en cas d'adaptation du parcellaire. On en dénombre 25 au total, de taille variable.



	Potentiel
Zones U (hors bords de Rance)	23 constructions
Zones AU	0,6 ha (12 logements si densité de 20 lgts/ha).
Jardins en bord de Rance	Une vingtaine de constructions

Le potentiel des jardins en bord de Rance est plus difficile à mobiliser du fait de l'accessibilité parfois très contrainte et de la sensibilité paysagère du site (vues sur la Rance ou vues depuis la Rance).

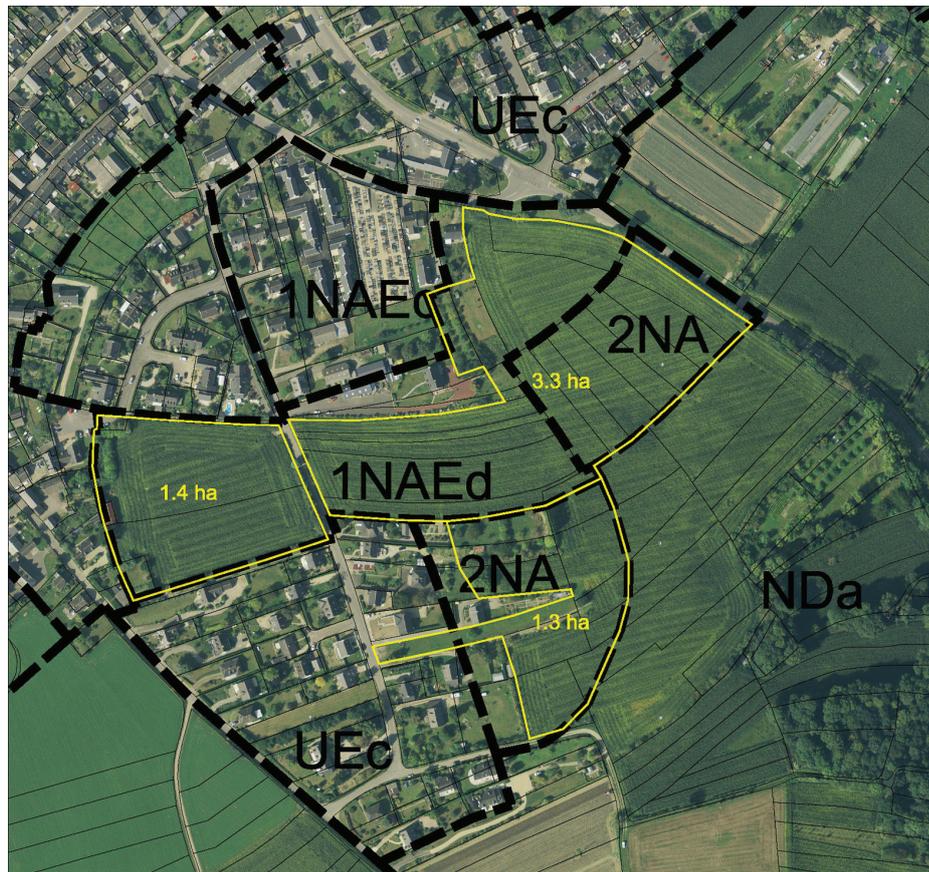
Le bilan des potentialités de densification s'élève donc à 35 logements dans le tissu urbain actuel (hors bords de Rance), dont seulement une dizaine sur des parcelles libres.  
 Pour répondre à l'objectif global de production de logements (150 logements sur 15 ans), le PLU doit donc identifier des zones de développement.

Le premier scénario consiste à étudier les potentialités inscrites dans le POS actuel. Ce dernier prévoit une extension de l'agglomération vers l'est. Les élus ont souhaité intégrer dans la réflexion des terrains libres situés au nord du bourg, pour avoir une vision plus élargie des capacités de développement du bourg.



### Analyse du potentiel de développement du POS actuel:

Au total : **6 ha**



Terrain à l'ouest de la rue du Champ Orain (proche de la mairie)



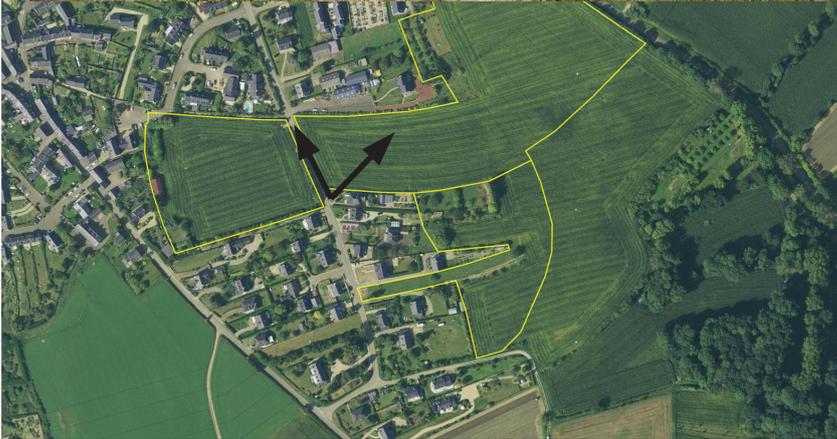
Le terrain est entouré par des haies champêtres qui bloquent les vues, le site n'est pas ouvert sur le grand paysage.



Les rives de la rue du Chemin Orain sont bordées par des maisons pavillonnaires implantées en retrait, l'aménagement est celui d'une voie rurale (pas de trottoirs).

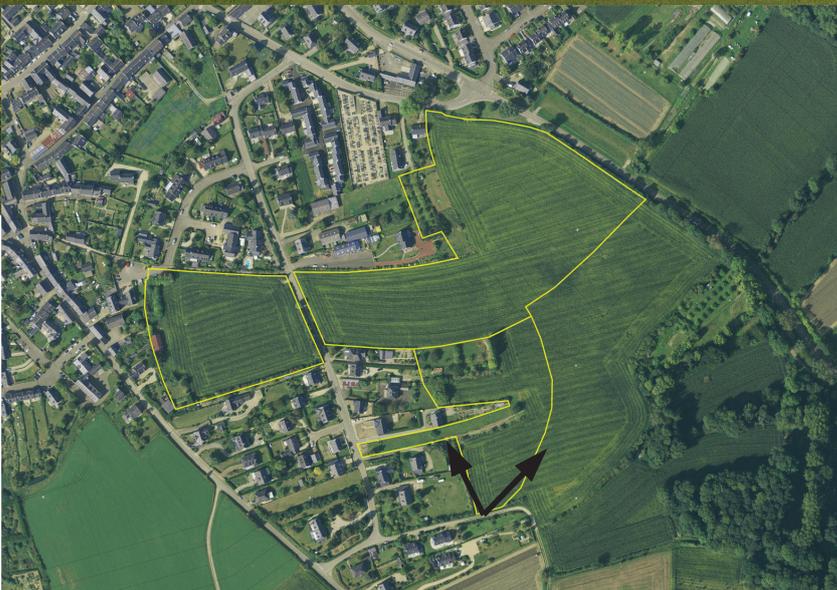


## Terrain à l'est de la rue du Champ Orain



Pente assez marquée du sud vers le nord. Le point haut correspond au faitage des constructions bordant le terrain en rive nord.

## Terrain à l'est de la rue du Champ Orain



A l'extrémité du chemin du Clos de la Croix, la vue s'ouvre sur le grand paysage, les coteaux de Saint Jouan des Guerets et Saint Père sont en covisibilités.

# Entrée de bourg (RD 7)



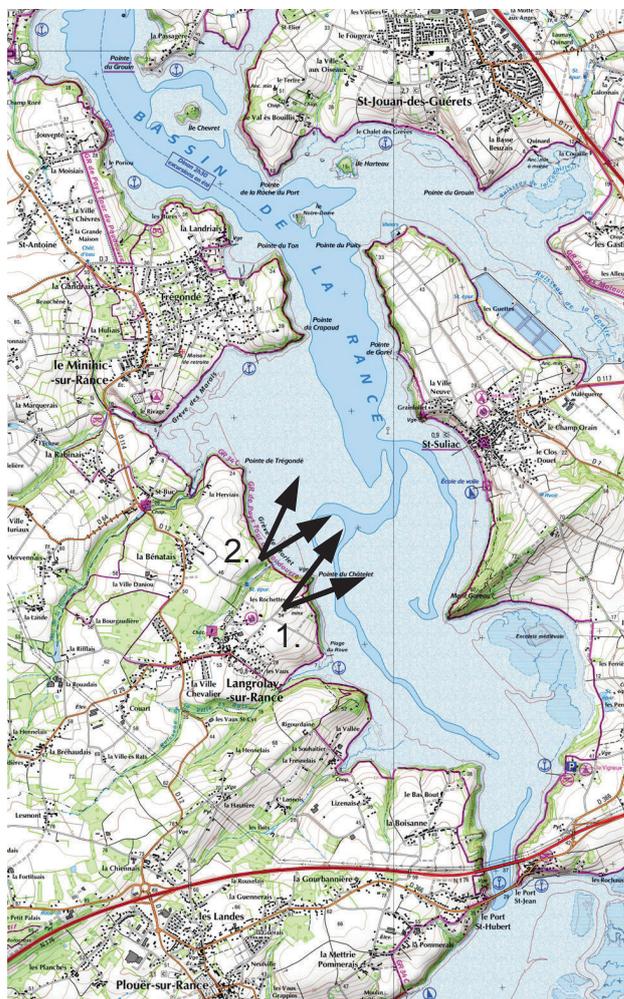
# Vue depuis l'oratoire de Grainfollet

# Paysage





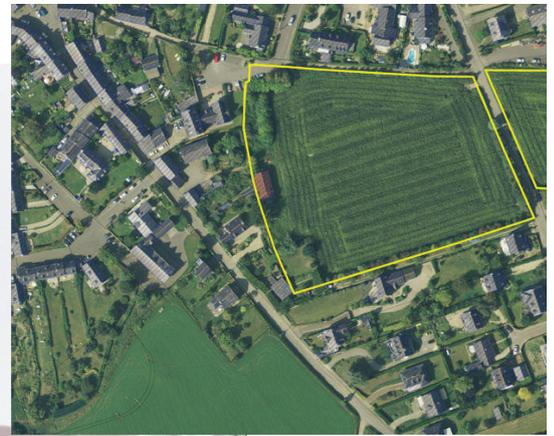
Site de projet partiellement masqué par les boisements



Analyse des vues depuis la Rance.  
Deux points d'observations au droit  
du bourg de Saint Suliac, à proximité  
du bourg de Langrolay. :

1. depuis le sommet de la Pointe du Châtelet
2. depuis la grève de Morlet

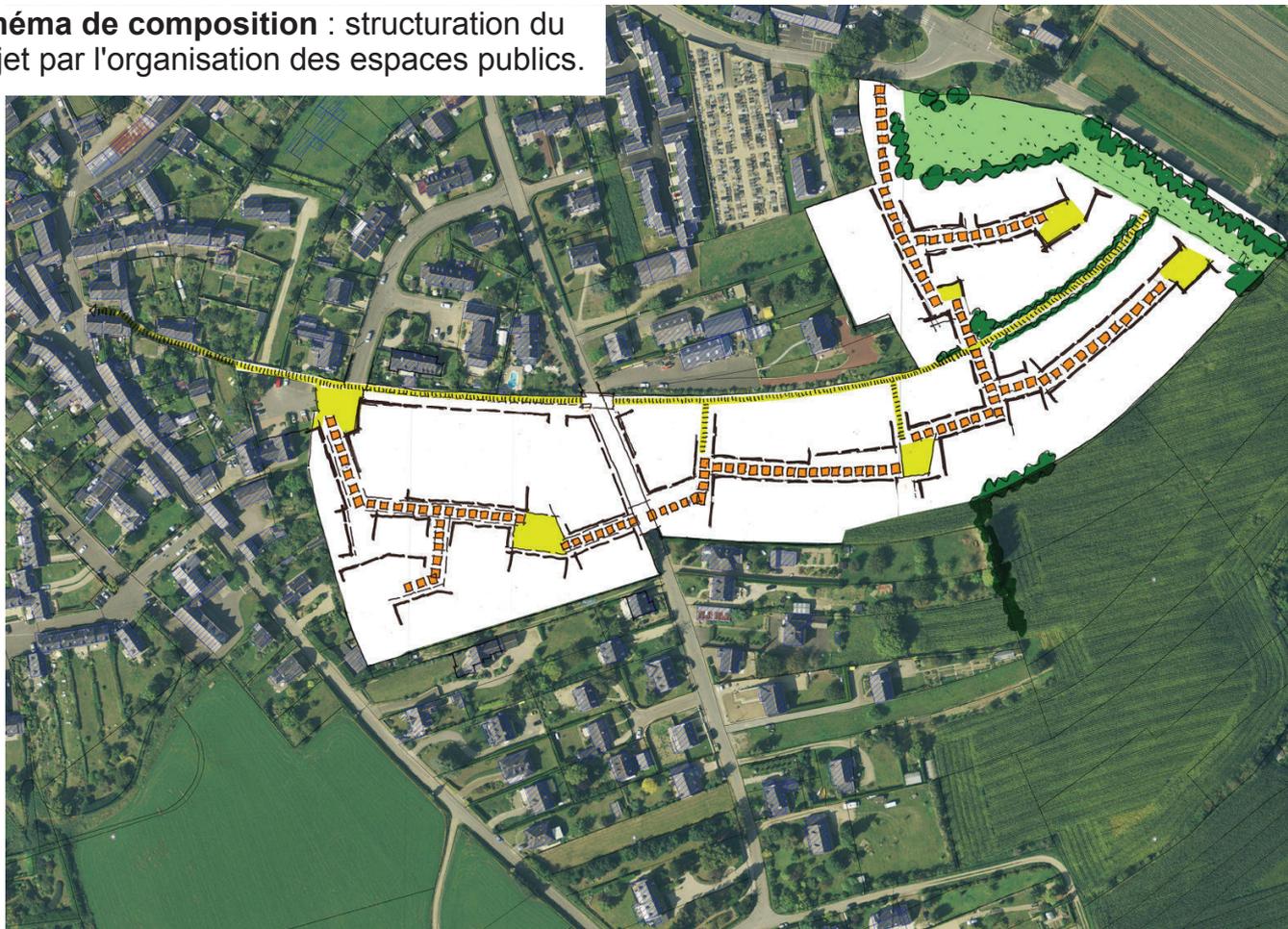
Vue depuis la Pointe du Châtelet : Le site de projet est masqué au premier plan par le bâti de la salle des fêtes. La partie la plus éloignée du site est visible en second plan, devant le massif boisé.



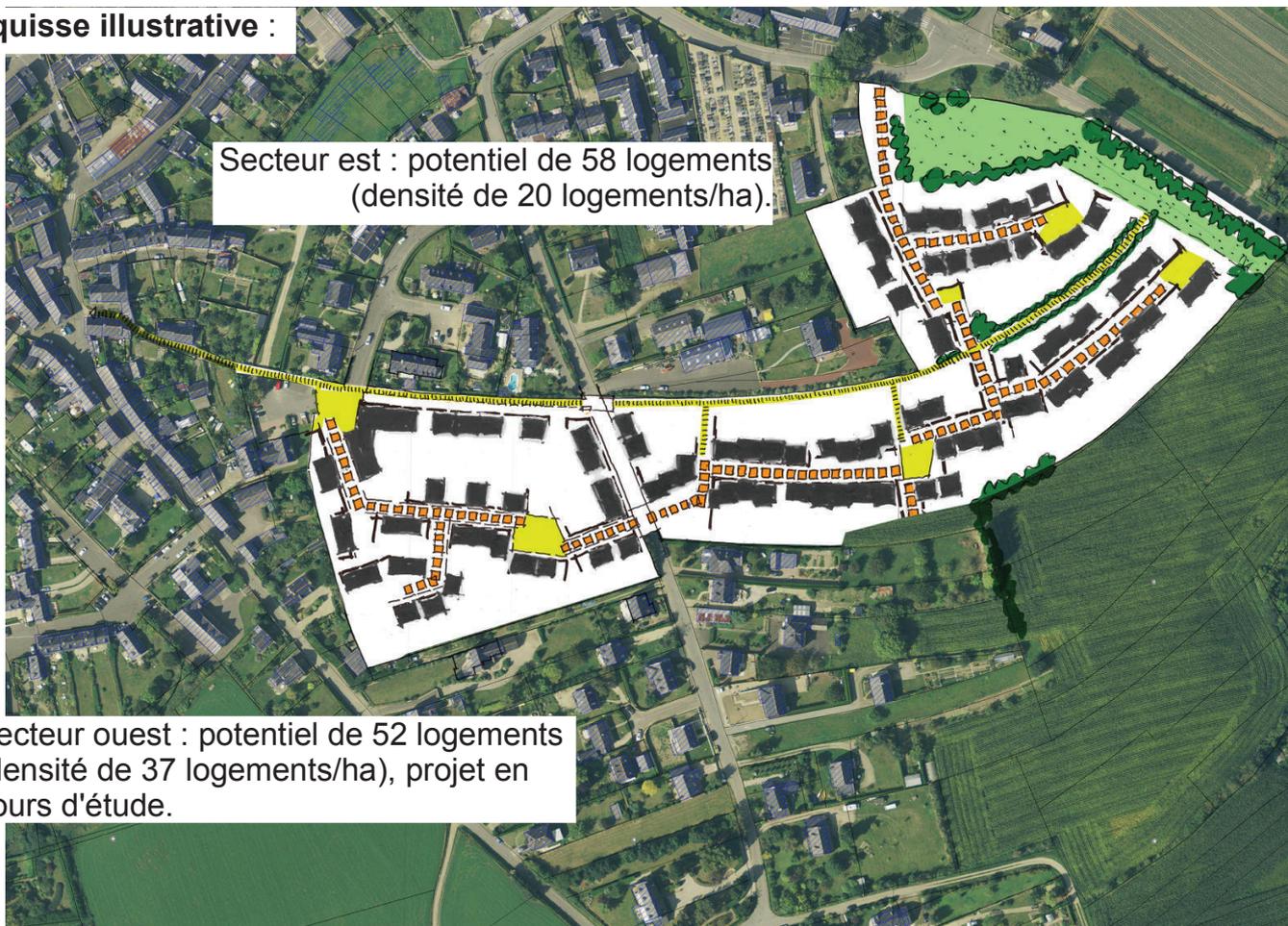
Vue depuis la grève : Le site de projet est totalement invisible, en arrière de la ligne de crête urbanisée.



## Schéma de composition : structuration du projet par l'organisation des espaces publics.



## Esquisse illustrative :



Secteur est : potentiel de 58 logements  
(densité de 20 logements/ha).

Secteur ouest : potentiel de 52 logements  
(densité de 37 logements/ha), projet en  
cours d'étude.

**Secteur nord-ouest** : réflexion d'ensemble sur les espaces libres et les parcelles urbanisées (exploitation agricole, terrain multisports).



Vue depuis le point haut: vue sur le bourg ancien et le clocher de l'église : découverte de Saint Suliac pour les visiteurs dirigés vers le parking du chemin de Cohignac



Cette vue permet de voir la silhouette ancienne du bourg sans interférence bâtie au premier plan. Cette silhouette se caractérise par une lecture des pans de toitures homogènes par leur orientation et leur teinte.



Vue depuis la grève : Le site de projet est en grande partie masqué par les maisons bordant la rue de l'Hôpital, bien que des percées visuelles soient préservées entre les constructions.



## Urbanisation des terrains en bord de Rance : diagnostic.



## Urbanisation des terrains en bord de Rance : diagnostic.



Vue depuis la grève :  
Le site de projet est en grande partie masqué par les maisons bordant la rue de l'Hôpital, bien que des percées visuelles sont préservées entre les constructions.

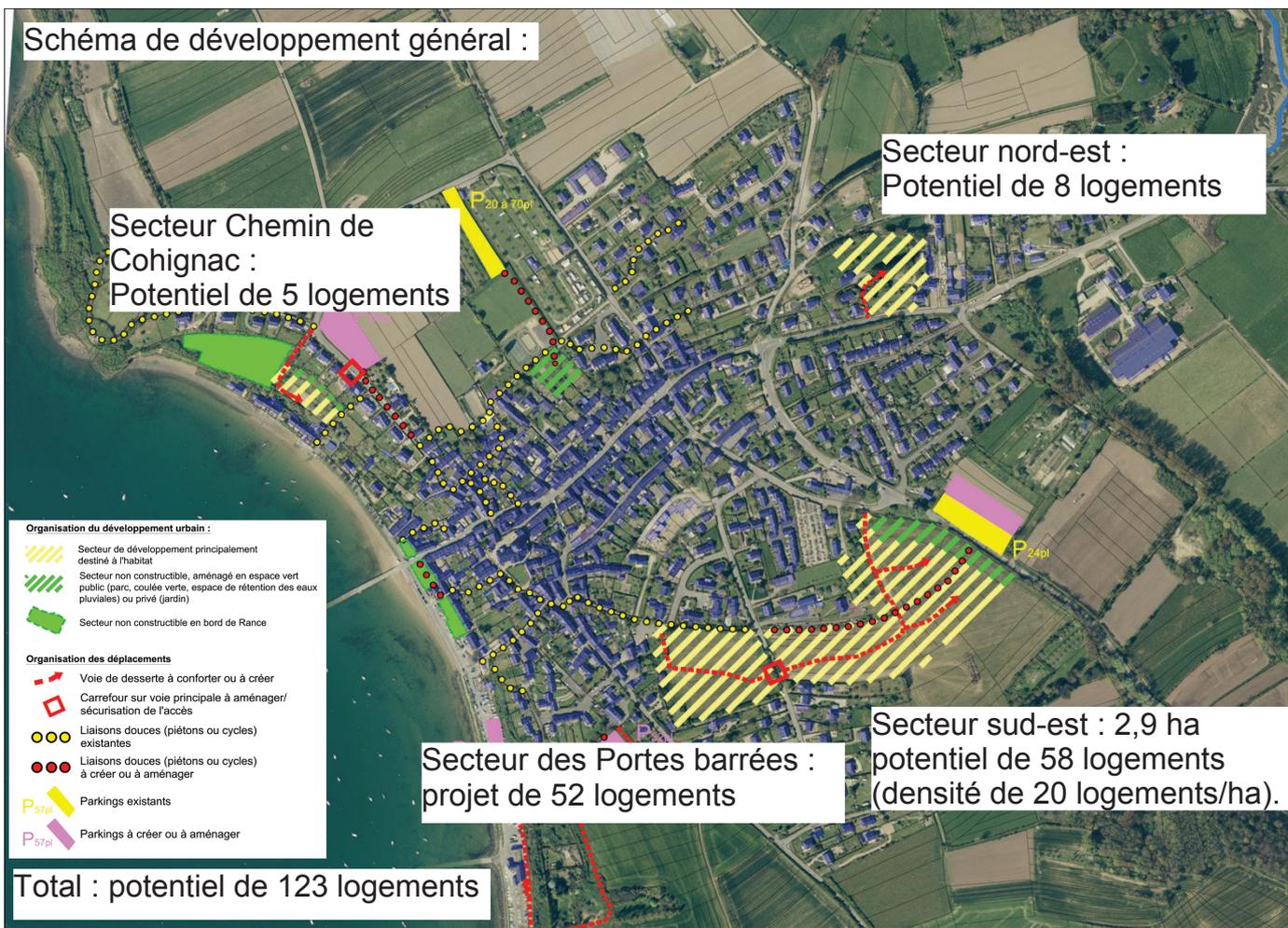


# Urbanisation des terrains en bord de Rance : OAP.



-  Secteur constructible, implantation des nouvelles constructions
-  Secteur non constructible, aménagé en espace vert public (parc, coulée verte, espace de rétention des eaux pluviales) ou privé (jardin)
-  Orientation privilégiée des sens de faitage
-  Cône de vue à préserver
-  Voie de desserte à conforter ou à créer

## Schéma de développement général :



Secteur Chemin de Cognac :  
Potentiel de 5 logements

Secteur nord-est :  
Potentiel de 8 logements

Secteur des Portes barrées :  
projet de 52 logements

Secteur sud-est : 2,9 ha  
potentiel de 58 logements  
(densité de 20 logements/ha).

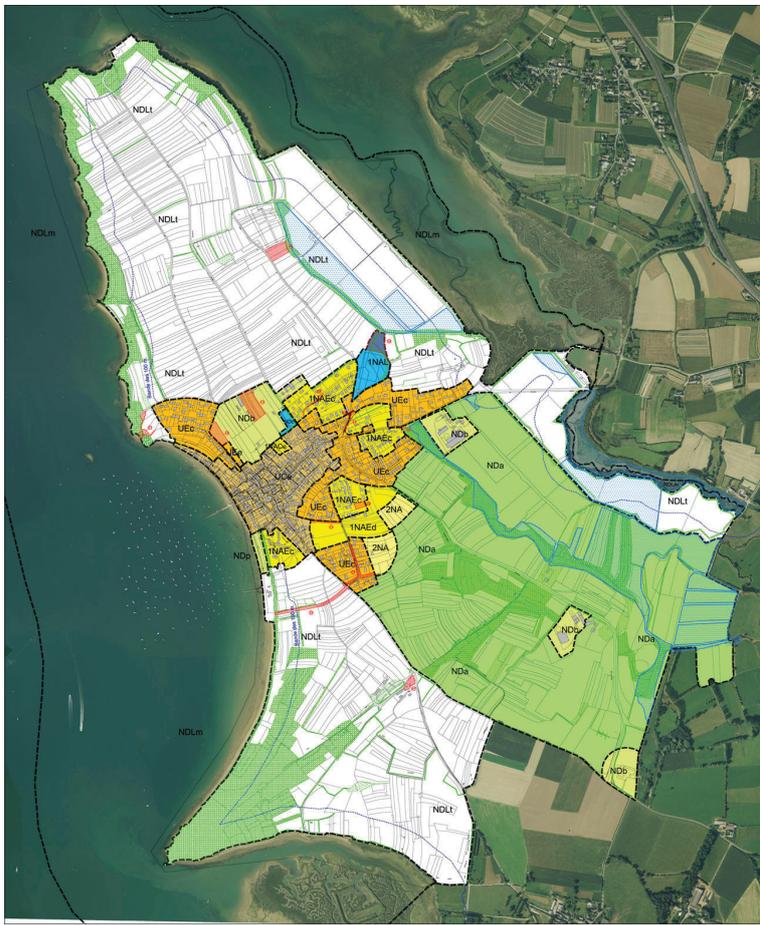
Total : potentiel de 123 logements

- Organisation du développement urbain :**
-  Secteur de développement principalement destiné à l'habitat
  -  Secteur non constructible, aménagé en espace vert public (parc, coulée verte, espace de rétention des eaux pluviales) ou privé (jardin)
  -  Secteur non constructible en bord de Rance
- Organisation des déplacements**
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
  -  Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
  -  Liaisons douces (piétons ou cycles) existantes
  -  Liaisons douces (piétons ou cycles) à créer ou à aménager
  -  Parkings existants
  -  Parkings à créer ou à aménager

## Schéma de développement général : Volet déplacement

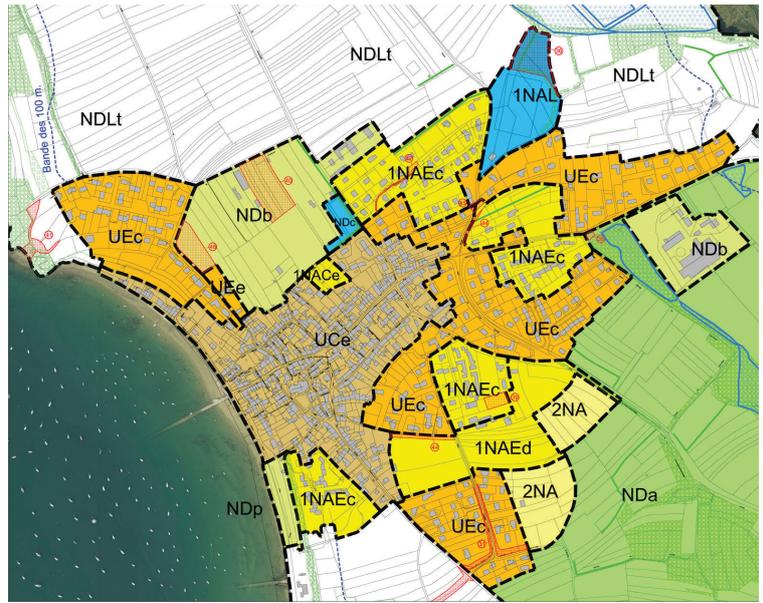


## Présentation des principales évolutions du zonage

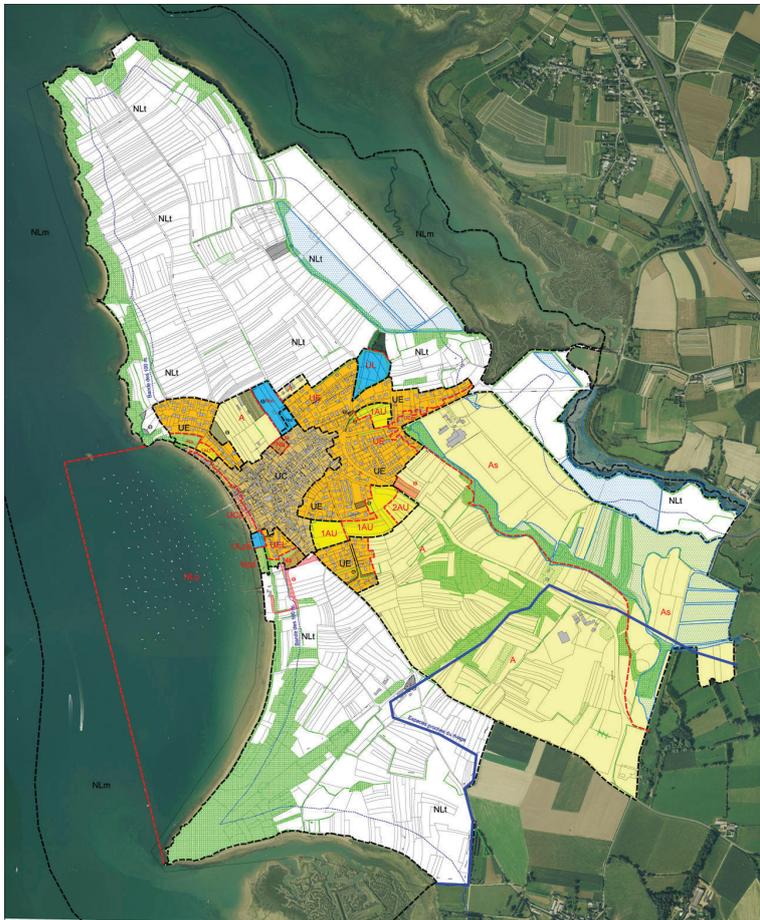


**Zonage POS vue globale**

Plan de zonage coloré du POS actuel pour visualiser les évolutions

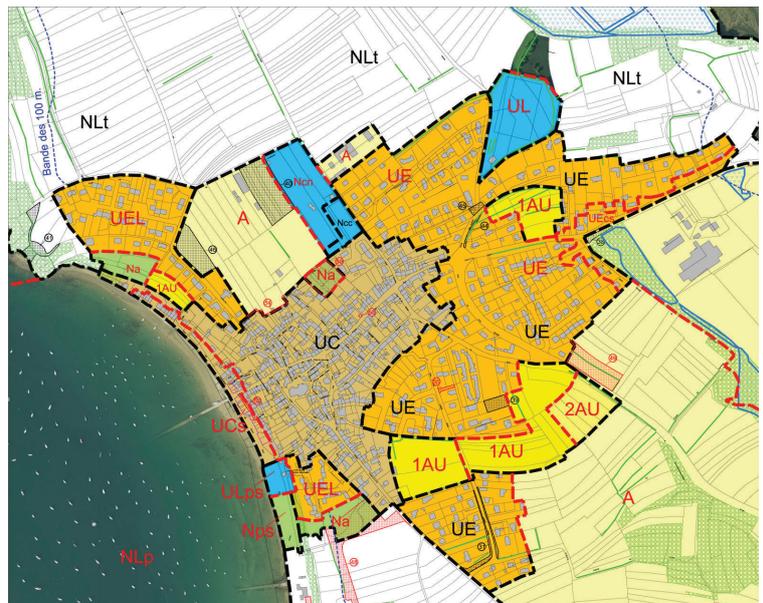


**Zonage POS vue bourg**



**Zonage PLU vue globale**

Plan de zonage coloré du nouveau PLU pour visualiser les évolutions



**Zonage PLU vue bourg**



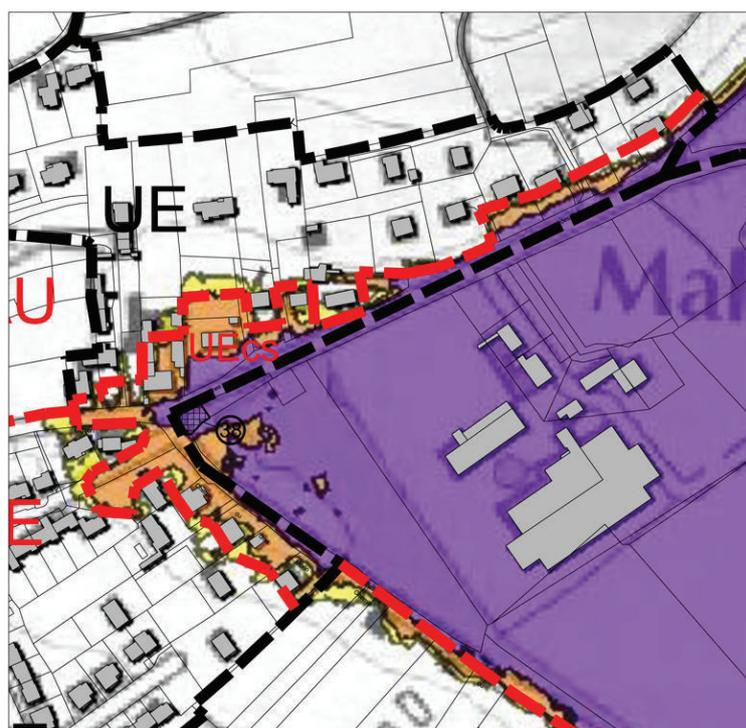
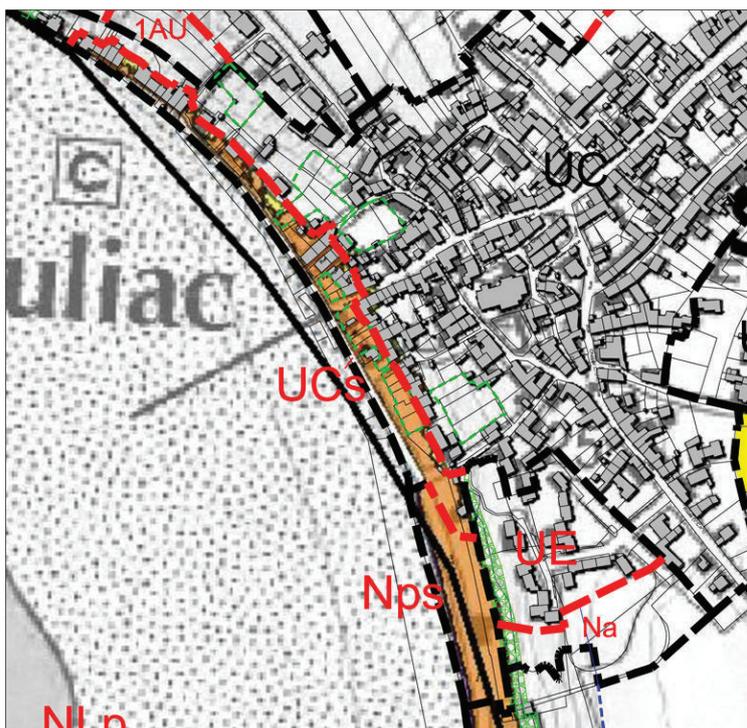
## Proposition d'actualisation dans le PLU :

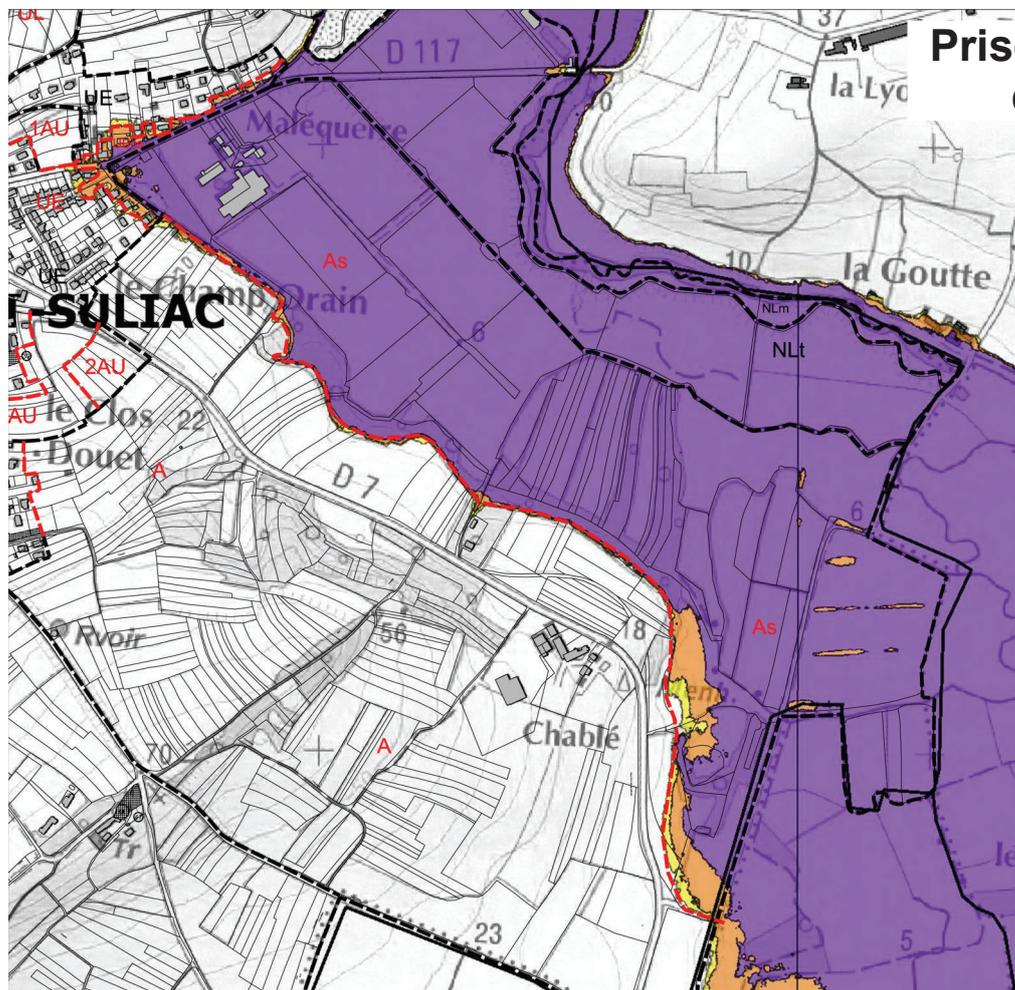
- **EBC (en vert)** : les EBC concernant des haies peuvent être classés en haies à protéger au titre de la loi paysage. Ceci permet aux agriculteurs de réaliser des passages dans les haies, ce qui est impossible aujourd'hui. Seules les haies situées en limite du marais sont conservées en EBC.

## - Haies ou bois à protéger au titre de la loi paysage (en rouge):

Proposition d'une nouvelle rédaction. Obligation de déclaration préalable en mairie pour tout travaux concernant ces espaces. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

# Prise en compte du risque de submersion marine





## ARTICLE 6 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE

Cet article s'applique aux zones indicées avec un "s", délimitées en fonction de la cote de submersion définie à 7,90 m NGF IGN 69.

**Dans les zones urbaines et la zone Np** indicées avec un "s", le risque est limité (aléa faible ou moyen) puisque les terrains se situent au maximum à 1 mètre sous la côte de submersion.

A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent pour les terrains situés sous la cote de référence (7,90 m NGF IGN 69), :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à 8,10 m NGF IGN 69 pour :
  - les nouveaux logements
  - les extensions des habitations qui en sont dépourvus.
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;

**Dans les zones agricoles** indicées avec un "s", le risque est plus élevé (aléa fort très majoritairement) puisque les terrains se situent à plus de 1 mètre sous la côte de submersion.

A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent pour les terrains situés sous la cote de référence (7,90 m NGF IGN 69), :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits, ainsi que la création de nouveaux logements par construction nouvelle, extension ou changement de destination.
- la construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole est autorisée.
- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à 8,10 m NGF IGN 69 pour les extensions des habitations qui en sont dépourvus.
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;

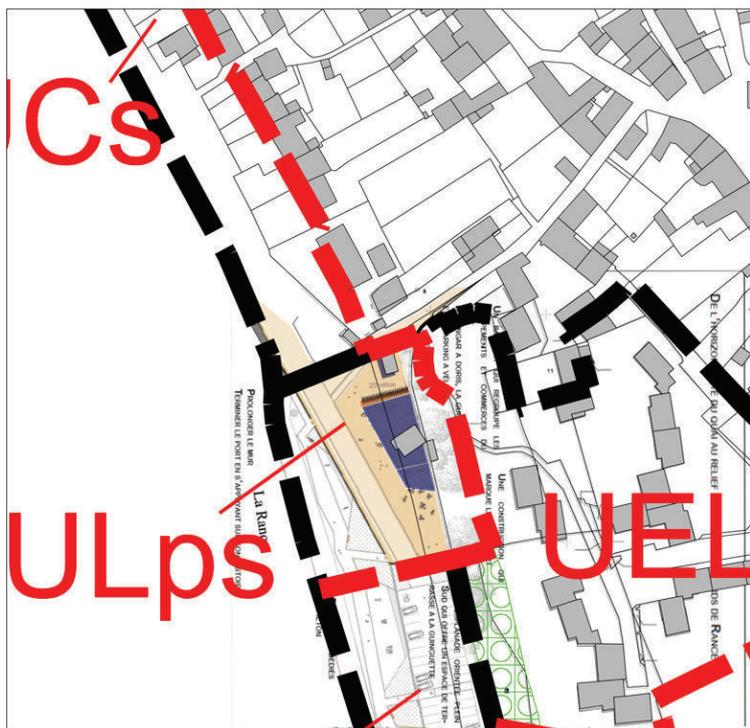
## Proposition de protection des jardins de bord de Rance.

- Jardins repérés sur le document graphique comme élément à protéger :

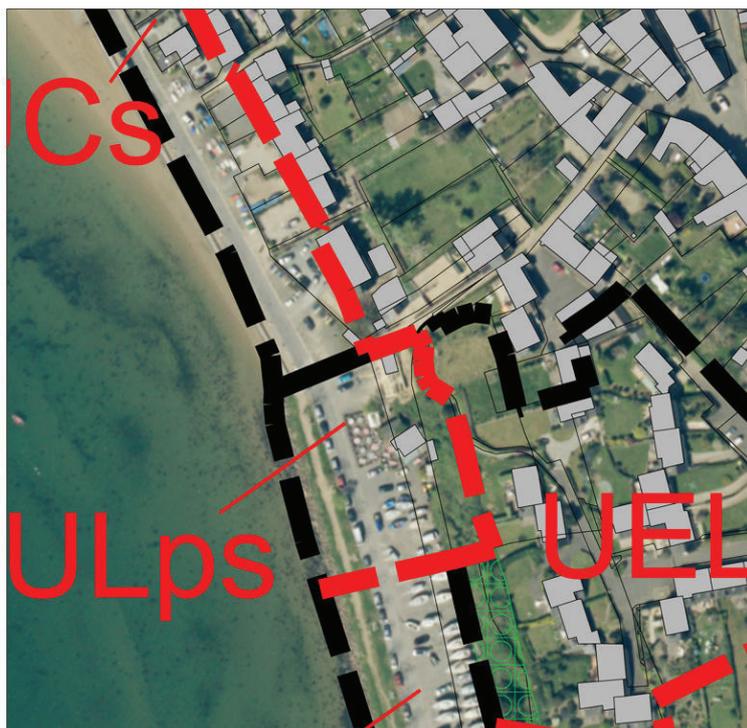
*Proposition de réglementation : Ces espaces sont inconstructibles, seuls l'aménagement ou la rénovation des constructions existantes sont autorisés.*



## Détail des modifications apportées sur le secteur d'aménagement des bords de Rance



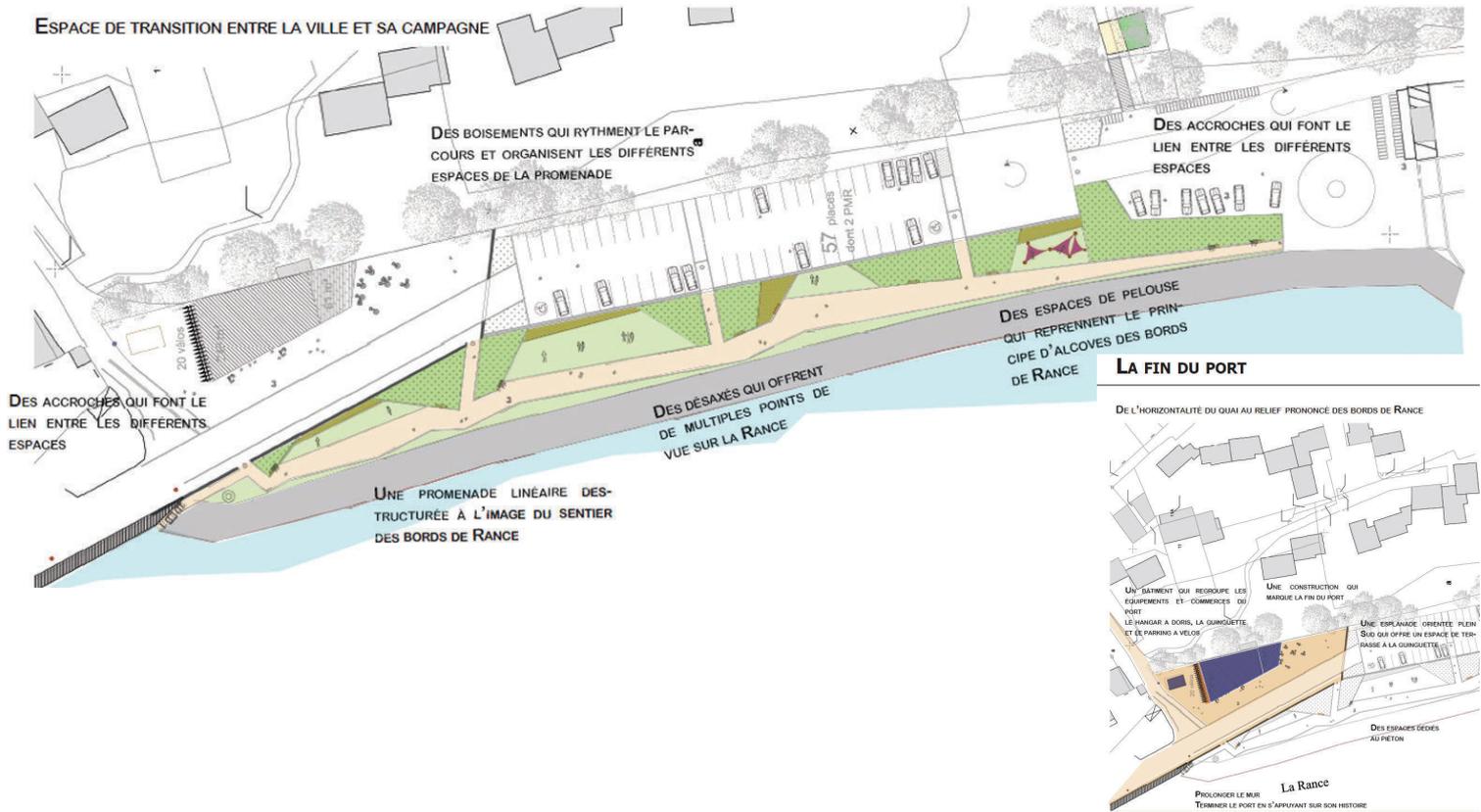
Prise en compte du projet d'aménagement



Zonage du PLU actualisé

# Prise en compte du projet d'aménagement des bords de Rance

Projet d'aménagement des bords de Rance  
Extrait du projet d'aménagement de 2014

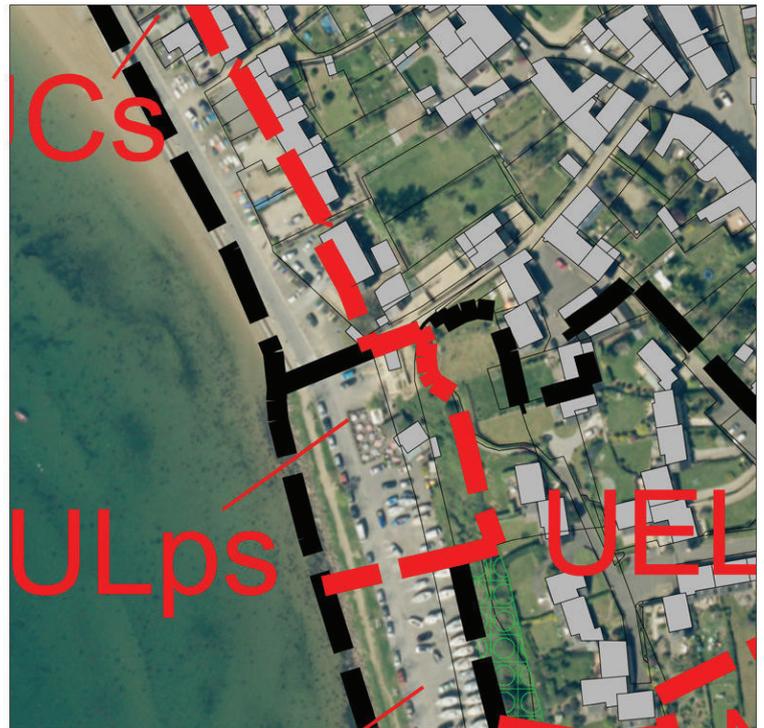


## Détail des modifications apportées sur le secteur d'aménagement des bords de Rance

Création d'une zone ULp spécifiquement dédiée aux constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance (bâtiment technique lié à l'activité portuaire, restauration).

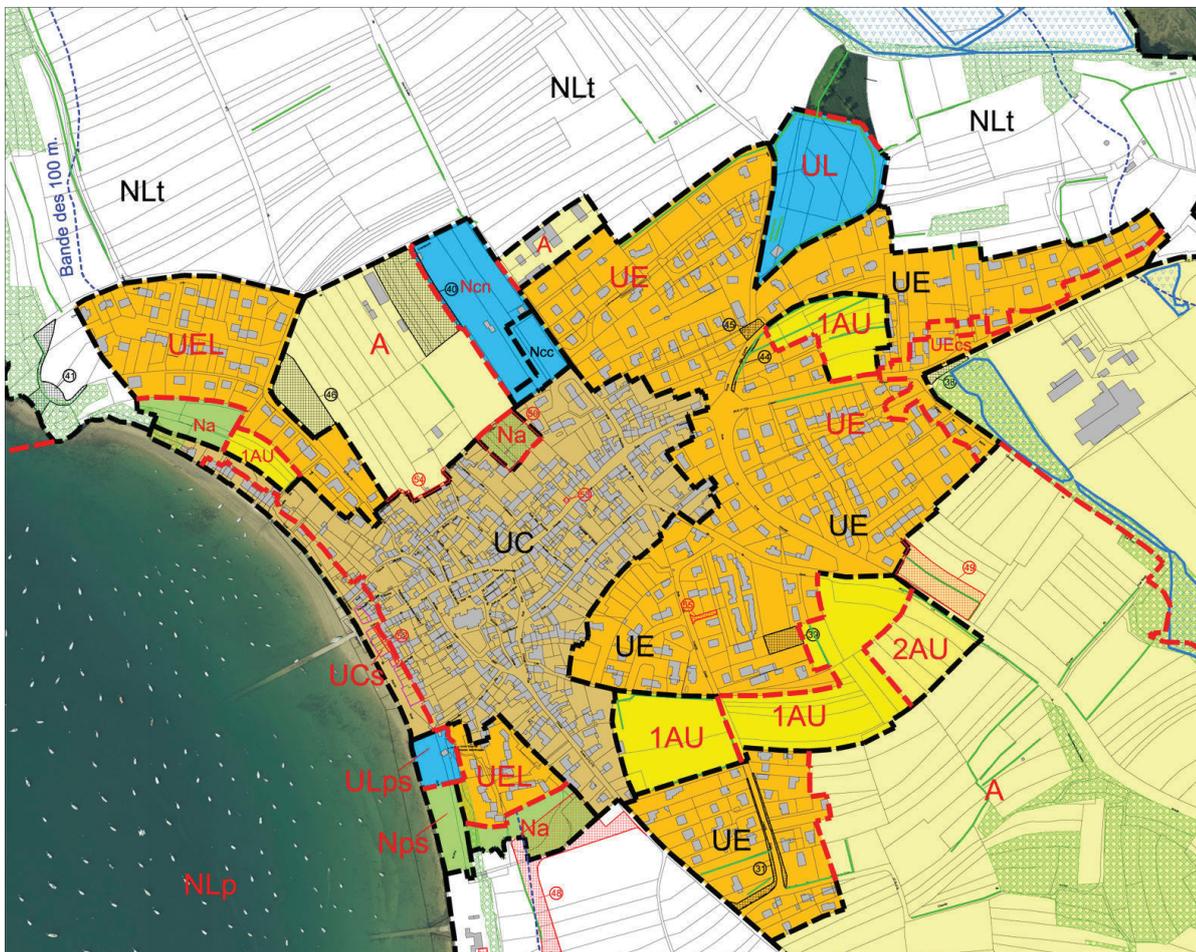


Zonage du POS



Zonage du PLU

## Présentation des principales évolutions du règlement



# Analyse du règlement actuel au regard des enjeux de la densification urbaine.

## Zone UC

<b>Articles 1 et 2</b>	Vocation de la zone : zone urbaine comprenant le centre de l'agglomération, destinée à recevoir un tissu urbain diversifié (constructions à usage d'habitation, de services ou d'activités compatibles avec du logement).
<b>Article 3</b>	Desserte par voirie : règles classiques (terrain doté d'un accès à une voie publique).
<b>Article 4</b>	Eaux usées : raccordement au réseau collectif ou selon dispositions réglementaires en vigueur. Eaux pluviales : ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales .
<b>Article 5</b>	Superficie minimale : article non réglementé
<b>Article 6</b>	Implantation/voie : implantation à l'alignement ou en retrait pour respecter un alignement dominant.
<b>Article 7</b>	Implantation limites latérales : implantation en limite séparative, ou retrait minimum au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade ( $L > H/2$ ) sans être inférieure à 3 m. Implantations fond de lots : distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiments, avec 4 m mini.
<b>Article 8</b>	Constructions sur même parcelle : distance minimale de 9 m entre deux constructions situées sur une même parcelle si baies éclairantes
<b>Article 9</b>	Emprise au sol : article non réglementé
<b>Article 10</b>	Déterminée en fonction de la largeur de la voie (hauteur inférieur à la distance avec l'alignement opposé). Hauteur maxi fixée à 7 m (R+1)

<b>Article 11</b>	Règle générale : obligation de présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Clôtures : style simple et composé de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
<b>Article 12</b>	Stationnement : Constructions collectives : 1 places par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON, avec au minimum une place par logement. Constructions individuelles : 2 places par logement. Autres règles pour les activités et les services.
<b>Article 13</b>	Espaces libres : écrans boisés à aménagés autour des parkings de plus de 1000 m <sup>2</sup> .
<b>Article 14</b>	Possibilité d'occupation du sol : limitée à un COS de 1

Certaines règles peuvent être un frein pour une densification maîtrisée du projet, notamment les règles de hauteur, de stationnement ou l'article 8. La suppression du COS (prise en compte de la loi ALUR) va donner une constructibilité supplémentaire qui pourra être limitée par des règles d'emprises au sol. L'article 11 mérite d'être détaillé, il intègre des dispositions réglementaires générales alors qu'il correspond au secteur urbain le plus patrimonial.

## Zone UC : actualisation du règlement

<b>Articles 1 et 2</b>	Pas de modification
<b>Article 3</b>	Pas de modification.
<b>Article 4</b>	Eaux pluviales : référence au schéma de gestion des eaux pluviales, favoriser l'infiltration.
<b>Article 5</b>	Pas de modification.
<b>Article 6</b>	Pas de modification.
<b>Article 7</b>	Règles spécifique pour les parcelles étroites, sinon maintien de la règle actuelle.
<b>Article 8</b>	Constructions sur même parcelle : suppression de la règle instituant une distance minimale
<b>Article 9</b>	Emprise au sol : article non réglementé
<b>Article 10</b>	Suppression de la règle déterminant la hauteur maximale en fonction de la largeur de la rue, détermination d'une hauteur maximale à 7 m en façade.

<b>Article 11</b>	Règle générale : obligation de présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. Clôtures : style simple et composé de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
<b>Article 12</b>	Stationnement : Maintien des obligations actuelles, extension de ces obligations aux changement de destination et à la création de gîtes ou autres hébergement touristiques.
<b>Article 13</b>	Pas de modification.
<b>Article 14</b>	COS supprimé conformément à la loi ALUR

**11.1.** Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles. L'implantation des constructions sera fonction du relief et de l'organisation spatiale du bourg. Dans tous les cas, on s'attachera à assurer une bonne insertion dans l'environnement général,

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle devra rester simple, en harmonie, de proportion homogène avec celle des **parcelles** environnantes.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles étroites, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif ou un découpage s'en inspirant tant en lecture verticale qu'horizontale.

**11.2. Les extensions** des bâtiments pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support. Les matériaux seront, soit identiques, soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent. **Le bardage extérieur en bois est autorisé, il sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun »**

**11.3. Le volume.** Les couvertures seront à 2 versants et mur gouttereau sur rue. Les pentes sont comprises entre 45° et 60°, les angles de rues pourront être traités à croupe.

Pour les **constructions annexes volumes secondaires (annexes, extensions)**, une pente en appentis est envisageable, éventuellement plus faible (**entre 30 et 45°**), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Exceptionnellement, une toiture terrasse pourra être autorisée si ce principe assure une meilleure intégration au paysage (par exemple : dissimulée derrière un mur de clôture).

**Les matériaux** - Le matériau de couverture traditionnel à employer sur tous les bâtiments est l'ardoise naturelle, de format 22 x 32 maximum, posée **aux crochets en inox teinté ou aux clous**. La pose sera réalisée sans pièces de zinc visible. **La réalisation ou la réfection de toiture en chaume est toutefois autorisée.**

**Les faitages** seront réalisés en éléments de terre cuite rouge, non vieillie, sans emboîtement avec embarrures réalisées en mortier de chaux aérienne.

### 11.4 - Ouvertures et menuiseries

**Les ouvertures en façades** seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

**Les coffres des volets roulants** devront obligatoirement être posés à l'intérieur.

**Les menuiseries et les portes de garages** seront d'aspect bois avec des teintes soutenues. L'usage du PVC est interdit.

**11.4. Les lucarnes** - La création de lucarnes pourra être autorisée sous réserve de s'inscrire harmonieusement dans le volume de couverture et en relation avec les percements de la façade.

**Les châssis à projection** auront des dimensions maximums de 0,80 x 1,00 m, seront posés en hauteur et encastrés dans la couverture. Dans le cas où plusieurs châssis sont nécessaires sur un même pan de couverture, leur nombre sera proportionnel à la surface de couverture. Ils seront alignés, axés sur les baies ou les trumeaux de la façade, suffisamment espacés ou au contraire regroupés...

**Les cheminées et ventilations** - Les souches nouvelles reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne, **et s'implanteront en tête du pignon**. Les émergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.

**11.5. Les vantaux** peuvent être pliants en deux ou trois parties. Sont interdits les volets roulants extérieurs. Toutes les menuiseries seront peintes. L'aspect bois naturel est proscrit.

**Gouttières et descentes d'eaux pluviales** - Les descentes et gouttières seront réalisées, soit en zinc peint dans la tonalité de la façade, pré-patiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel. La base pourra être réalisée en fonte. L'emploi de PVC est interdit.

**Les compteurs et réseaux** - Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, Télécom, câbles TV etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint ou constitués d'un cadre recevant à l'intérieur les matériaux de façade.

### 11.6. Clôtures : cf partie suivante

**11.7. Les antennes et paraboles** seront interdites en couverture et en façade. Les paraboles pourront être posées dans les cours et jardins et non visibles de l'espace public.

**11.8. Equipements de production d'énergie.** Les panneaux solaires ainsi que les éoliennes de toute taille sont interdits.

## Proposition de rédaction pour les clôtures



## Réglementation sur les clôtures

ZONES URBAINES	Règles du POS précédent	Règle du PLU
<p><b>UC : secteur de bâti traditionnel de l'agglomération</b></p>	<p><u>Article 11 (Aspect extérieur) sur les clôtures :</u></p> <p><b>Clôtures et portails</b> reprendront l'esprit des traditionnels. Les portails seront peints d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).</p>	<p><u>Article 11 (Aspect extérieur) sur les clôtures :</u></p> <p>11.3- Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit. Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.</li> <li>- soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 0,80 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1.60 m.</li> </ul> </li> <li>La pose de dispositifs occultants est interdite.</li> <li>- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m.</li> </ul> <p><b>Les murs de clôtures traditionnels</b>, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.</p>

# Analyse du règlement actuel au regard des enjeux de la densification urbaine.

## Zone UE

<b>Articles 1 et 2</b>	Vocation de la zone : zone urbaine constituée par les extensions de l'agglomération, destinée à recevoir un tissu urbain diversifié (constructions à usage d'habitation, de services ou d'activités compatibles avec du logement).
<b>Article 3</b>	Desserte par voirie : règles classiques (terrain doté d'un accès à une voie publique).
<b>Article 4</b>	Eaux usées : raccordement au réseau collectif ou selon dispositions réglementaires en vigueur. Eaux pluviales : ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, se raccorder au réseau si présent.
<b>Article 5</b>	Superficie minimale : 400 m <sup>2</sup> en zone UEc, 600 m <sup>2</sup> en zone UEd et 1000 m <sup>2</sup> en zone UEe
<b>Article 6</b>	Implantation/voie : implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m.
<b>Article 7</b>	Implantation limites latérales : implantation en limite séparative, ou retrait minimum au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade (L>H/2) sans être inférieure à 3 m.
<b>Article 8</b>	Constructions sur même parcelle : distance minimale de 4 m
<b>Article 9</b>	Emprise au sol : 40% en zone UEc, 30 % en zone UEd et 1000 m <sup>2</sup> en zone UEe
<b>Article 10</b>	Hauteur à l'égout du toit : 7 m en zone UEc, 4,5 en zone UEd et 4m en zone UEe

<b>Article 11</b>	Article très détaillé
<b>Article 12</b>	Stationnement : Constructions collectives : 1 places par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON, avec au minimum une place par logement. Constructions individuelles : 2 places par logement. Autres règles pour les activités et les services.
<b>Article 13</b>	Espaces libres : - espaces verts sur 40% minimum de la parcelle. - à partir de 10 lots, 10 % d'espaces verts commun.
<b>Article 14</b>	Possibilité d'occupation du sol : limitée à un COS de 0,4 en zone UEc et UEe, et 0,3 en zone UEd.

Certaines règles bloquent totalement toute division foncière, notamment l'article 5 qui est devenu illégal depuis la loi ALUR. La suppression du COS (prise en compte de la loi ALUR) va donner une constructibilité supplémentaire qui sera limitée par des règles d'emprises au sol.

L'article 11 est légèrement complété.

## Zone UE : actualisation du règlement

<b>Articles 1 et 2</b>	Pas de modification
<b>Article 3</b>	Pas de modification.
<b>Article 4</b>	Eaux pluviales : référence au schéma de gestion des eaux pluviales, favoriser l'infiltration.
<b>Article 5</b>	Pas de modification.
<b>Article 6</b>	Pas de modification.
<b>Article 7</b>	Règles spécifique pour les parcelles étroites, sinon maintien de la règle actuelle.
<b>Article 8</b>	Constructions sur même parcelle : suppression de la règle instituant une distance minimale
<b>Article 9</b>	Emprise au sol : définition d'une emprise au sol unique pour la zone UE, fixée à 40%
<b>Article 10</b>	Détermination d'une hauteur maximale à 7 m en façade, similaire à la zone UC.

<b>Article 11</b>	Actualisation de certaines règles, conformément au règlement de la zone UC, avec quelques particularités : - implantation possible de panneaux photovoltaïques sur les volumes en appentis ou volume secondaires, et possibilité d'avoir recours à des menuiseries en aluminium, sauf dans les zones UCL visibles depuis la Rance.
<b>Article 12</b>	Stationnement : Maintien des obligations actuelles, extension de ces obligations aux changement de destination et à la création de gîtes ou autres hébergement touristiques. Ajout de dispositions sur le stationnement mutualisé et le stationnement des vélos.
<b>Article 13</b>	Suppression de l'obligation de créer des espaces verts communs.
<b>Article 14</b>	COS supprimé conformément à la loi ALUR



## Réglementation sur les clôtures

ZONES URBAINES	Règles du POS actuel	Règle du PLU futur
<b>UE : secteurs d'extension de l'agglomération</b>	<p><u>Article 11 (Aspect extérieur) sur les clôtures :</u></p> <p><b>Clôtures et portails</b> reprendront l'esprit des traditionnels. Les portails seront peints d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).</p>	<p><u>Article 11 (Aspect extérieur) sur les clôtures :</u></p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :</p> <p><u>Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m ;</li> <li>- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ;</li> <li>- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m ;</li> </ul> <p><u>Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.</u></p> <p>Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.</p> <p>Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.</p> <p><u>Réglementation sur les portails :</u> La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.</p> <p><b>Les murs de clôtures traditionnels</b>, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.</p>

## Actualisation du tableau des emplacements réservés

### Actualisation des emplacements réservés

N°	Nature de la réserve	Surf. en m <sup>2</sup> ou emprise en ml	Bénéficiaire	Evolution dans le nouveau PLU
48	Création d'une voie de sécurité et aménagement d'un espace public d'accueil touristique	10 056 m <sup>2</sup>	Commune	Er à créer
49	Aire naturelle de stationnement en entrée de ville	2 884 m <sup>2</sup>	Commune	Er à créer
50	Aménagement d'un parc public (Les Coins)	3 909 m <sup>2</sup>	Commune	Er à créer
51	Liaison piétonne	401 m <sup>2</sup>	Commune	Er à créer
52	Liaison piétonne	261 m <sup>2</sup>	Commune	Er à créer
53	Aménagement d'un équipement public	401 m <sup>2</sup>	Commune	Er à créer
54	Liaison piétonne entre le chemin des Chateaux et le chemin de l'Enclos	261 m Largeur de 3 m	Commune	Er à créer
55	Prolongement d'une liaison piétonne	176 m	Commune	Er à créer



Merci pour votre attention...