



ENQUETE PUBLIQUE

Relative à

la Révision du POS valant PLU

et l'Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

sur la commune de Saint-Suliac

Réalisée du 12 décembre 2018 au 17 janvier 2019

**MEMOIRE EN REPONSE SUITE AU PROCES VERBAL D'ENQUETE
ETABLI PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commune de Saint Suliac le 25/02/2019

1° PARTIE : GENERALITES

1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Questions : Au vu du dernier recensement (918 h) qui ne conforte pas le taux optimiste du SCoT, la commune peut-elle revoir à la baisse ses hypothèses de croissance ? (Taux voisin de 0,5 % et valeurs chiffrées)

Réponse : La réponse a déjà été apportée dans le cadre du mémoire en réponse aux personnes publiques associées : proposition de diminuer le nombre de logements (passage de 150 à 120 logements), le faible taux de croissance démographique passé s'explique par la nécessité de geler le développement du fait du sous-dimensionnement de l'ancienne station d'épuration.

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Il est nécessaire de réduire les besoins en nouveaux logements.

Question : Dans l'hypothèse où la commune plafonnerait le nombre de logements à 120, quelles mesures va-t-elle prendre pour limiter l'accroissement du nombre de résidences secondaires et l'accroissement du nombre de locations saisonnières ?

Réponse : Le PLU ne peut déterminer de règles discriminantes interdisant la réalisation de résidences secondaires. Pour autant, la municipalité est attentive à la nécessité d'accueillir des habitants permanents et oriente les projets d'urbanisation dans ce sens comme le démontre notamment le projet de la Porte Barrée mené avec un porteur de projet public intégrant une part importante de logements locatifs et pour primo-accédants. De plus l'orientation inscrite dans le PLU de localiser les zones de développement en second rideau de l'urbanisation permet de faciliter la commercialisation de cette opération à des fins de résidences principales.

2. LES STATIONNEMENTS

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Demande : Correction des plans pour le stationnement et réalisation des marquages.

Question : avis sur la proposition de M JY Briand ?

Réponse : M. Briand parle d'une urbanisation massive de la partie nord du bourg, ce qui ne correspond pas au projet de PLU qui conserve la zone A actuelle et n'étend pas les zones constructibles. Concernant le parking, le périmètre de l'ER 46 est identique à celui du POS précédent, son aménagement est détaillé à la page 56 du tome 2 du rapport de présentation.

La majorité de ces projets sont déjà retranscrits dans le POS actuel sous forme d'emplacements réservés, qui sont donc conservés dans le PLU.

Pour le parking le long du Chemin de Cohignac, le PLU conserve l'Emplacement réservé du POS, d'une superficie de 3463 m² (équivalent à 80 places). Cet emplacement réservé va au delà du projet inscrit dans le contrat d'objectif, calibré pour la réalisation de 43 places sur la partie basse du site. L'emplacement réservé permet donc la réalisation de ce projet dans un premier temps, puis de développer l'offre de stationnement ultérieurement si besoin.



Il convient de rappeler que ce projet de parking est destiné aux résidents de Saint-Suliac et non à l'accueil des touristes. De plus, au regard des demandes d'installation d'équipements complémentaires qui ne figuraient pas dans le projet initial (placette de retournement pour les véhicules de répurcation, installation d'un transformateur, aménagement d'un point d'apport volontaire), il est préférable de conserver une surface plus importante en ER pour permettre d'adapter le projet à ces nouveaux besoins.

Proposition alternative:

- *Elargissement du parking de Champart.:*

Il correspond à l'ER 40. Le projet est réalisable sous réserve d'acquisition du foncier

- *Transfert du parking RD7 de l'autre côté de la route.*

Suite au mémoire en réponse des PPA. La parcelle concernée passe en zone A

- *Création d'un parking rue du Champ Orain.*

Les terrains privés sont en zone A

- *Création d'un parking Porte Barrée derrière la mairie*

La commune rappelle qu'il y a une Création d'un lotissement en cours

- *Marquage/ délimitation du parking du terrain de football*

Le projet est à réaliser. L'étude a été faite

- *Marquage/délimitation du parking « Salines »*

Le projet est à réaliser sous réserve, car proximité d'une zone humide et d'acquisition du foncier sur ER 38

- *Maintien du parking de 55 places le long du chemin de Cohignac.*

3. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Demande : Mise en place d'un projet de développement concernant les acquisitions immobilières et expliquant clairement les objectifs des emplacements réservés et prenant en compte les bâtiments municipaux existant ou récemment acquis en regard des possibilités financières de la commune. (École privée rue Besnier, ER 52, ER 55, « La Maison de Rance »)

Réponse : La commune conduit une politique d'acquisition foncière en vue de projets de développement économique touristique à moyen et long terme.

L'ER 55 est en prévision de la création d'une liaison douce.

2° PARTIE : PADD, OAP, RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT

4. LES LIAISONS DOUCES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Demande : Formalisation des liaisons douces piétonnes et cyclistes entre les quartiers de Saint Suliac, conformément aux indications données dans son observation.

5. ZONE UC

R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance

Le livre 6, titre 2, ne détaille pas les conditions applicables à la zone UCs.

Demande de mise à jour du règlement.

Réponse : L'indice « s » renvoie à l'article 11 des dispositions générales, cette précision sera ajoutée dans le règlement de la zone UCs

6. SERVITUDES DE PASSAGE : parcelles AC 373 et 374

R23 : M et Mme DEPASSE chemin de la Vierge de Grainfollet

M et Mme DEPASSE sont propriétaires des parcelles cadastrées section AC, n° 373 et 374.

Une partie de la parcelle 373 est grevée d'une servitude de passage au profit des habitations enclavées situées au n° 3, 5 et 7. En outre, les parcelles 373 et 374 sont grevées de la servitude de passage le long du littoral.

Demande : Modification du projet arrêté en distinguant les liaisons douces piétons-cycles existantes des chemins piétons existants dans les différents documents du projet (rapport de présentation et OAP) et en supprimant la mention « d'un réseau routier de desserte local » à la page 242 de la partie 1 du rapport de présentation et la mention de chemin de randonnée inscrit au PDIPR (intérêt local) à la page 244.

Réponse : Ce chemin figure bien au PDIPR du département d'Ille et Vilaine, ce qui ne relève pas du PLU communal. Ce dernier peut toutefois être adapté pour bien indiquer que ce chemin est juste destiné au passage des piétons, mais pas des cycles. La commune procédera à la remise en place du panneau informatif.

3° PARTIE : LE ZONAGE

7. ZONE 1AUL du Chemin de Cohignac

7.1. ZONE 1AUL : Classement, règlement, dossier et impact visuel

R4 : Monsieur et Madame Rahuel

R5 : Monsieur et Madame Cotto

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

R16 : M. et Mme BEUCHER Serge et Marie-Thérèse 13 Chemin de Cohignac

R18 : Madame Tourneux 1, chemin de la Vierge de Grainfollet

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

R30 : Mme Lefeuvre 4, quai de la Villeneuve

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Les zones Na et 1 AUL « Chemin de Cohignac » ne respectent pas la loi Littoral. Ce secteur littoral situé dans la bande des 100 mètres constitue bien un secteur non urbanisé au regard des nombreuses jurisprudences rapportées dans le fascicule N°3, version du 3 juin 2017 constituant le « Référentiel de la Loi Littoral » pour l'application de la bande des 100 mètres et établi par la DREAL Bretagne.

Questions : Pour quelles raisons ces zones ne sont-elles pas en NLt ?

Quel est l'intérêt général à les mettre en NA et 1AUL ?

Leur non constructibilité ferait « perdre » 3 maisons soit 2,5 % du potentiel de 120 envisagées. Est-ce insupportable pour la commune ?

Réponse : L'explication de la délimitation des espaces naturels remarquables (NLt) figure aux pages 126 à 134, il a été décidé de s'appuyer sur la délimitation du site classé et du site Natura 2000 pour déterminer ces zones. Le PLU propose déjà une réduction de la constructibilité sur cet espace par rapport au POS précédent. Ce choix se fonde sur la recherche d'une constructibilité au sein du tissu aggloméré dans un objectif de limitation des extensions d'urbanisation. Ce secteur a été inscrit en zone d'urbanisation future car il constitue une dent creuse entre deux rangées de maison et peut accueillir quelques logements bien intégrés dans le profil du bourg visible depuis la Rance.

La vocation des espaces remarquables n'est pas de couvrir l'ensemble des espaces non urbanisés d'une commune littorale mais bien de préserver les espaces naturels les plus significatifs de ces communes. La façade littorale de Saint-Suliac est effectivement un paysage de grande qualité qui se compose d'espaces naturels au nord et au sud du bourg ; et d'espaces urbanisés plus ou moins denses au niveau de sa partie agglomérée. Les espaces remarquables peuvent être définis comme des limites nettes au développement urbain, mais n'ont pas vocation à pénétrer au sein de l'enveloppe agglomérée. Il est donc cohérent de ne pas classer ce secteur en espace naturel remarquable, ce qui est conforme avec la loi littoral.

Concernant le maintien d'une zone de constructibilité dans cet espace, ce choix relève de la recherche d'un équilibre entre la préservation du paysage patrimonial de la façade maritime de la rance, et la recherche d'une densification maîtrisée du bourg pour limiter les extensions urbaines. Les élus décident donc de conserver la zone 1AUL et de revoir le règlement (passage en Rez de chaussée + Combles, soit 4.50m à l'égout et 7m au Faîtage). En ce qui concerne l'intérêt général, la commune souhaite maintenir une constructibilité suffisante en centre bourg.

R37 : M et Mesdames Rahuel 9, chemin de Cohignac

Le document "bilan" reprend en annexe les 3 documents présentés en réunion publique mais il est incomplet car les 23 panneaux ne sont pas joints en annexe. Il manque les panneaux 18 et 19.

Demande : Compléter le dossier avec les éléments manquants issus de la concertation.

Réponse : Les panneaux étaient visibles en mairie. Suite à la remarque de M et Mesdames Rahuel, nous leur avons adressé un mail en réponse (cf copie du mail en annexe).

Dans l'annexe 5, «présentation de la réunion publique sur le PADD, le zonage et le règlement du 13 décembre 2016 », du bilan de la concertation, le panneau 18 correspond aux diapositives 55 et 56, le panneau 19 aux diapositives 56 57, le Front de Rance aux diapositives 65 et 67.

ZONE 1AUL : Règlement

Question : Si la zone 1AUL est maintenue par la commune, quel serait le règlement applicable ? (Hauteur des maisons au faitage, couleur enduit, couverture, densité d'urbanisation, etc..)

Question : Proposition de règlement pour cette zone ?

Réponse : l'urbanisation de cette zone est encadrée par le règlement et les OAP. Le règlement autorise une hauteur maximale de 7m à l'égout et 12 m au faitage, et les OAP définissent une zone de constructibilité sur la partie basse et une zone inconstructible sur la partie haute. Les règles de hauteur de 7 et 12 m sont similaires à celles de la zone UEL qui se trouve en surplomb. Cette hauteur correspond à un niveau en R+1+C. Il serait possible de limiter les hauteurs spécifiquement sur cette zone 1AU qui est la seule visible depuis les bords de Rance, en passant par exemple à 4.5m à l'égout et 7 m au faitage (R+C). Mais on arrive à une situation un peu paradoxale où les capacités de construire dans cet espace sont inférieures à ce qui est autorisé sur les terrains avoisinants, il est vrai, déjà bâtis. La hauteur de 7 m à l'égout était déjà existante au POS précédent sur ce secteur, le PLU n'augmente donc pas les capacités de construire par rapport à la situation précédente. La zone reste classée en 1AUL. La commune propose de modifier le règlement : (R plus C 4.50m à l'égout et 7m au faitage)

ZONE 1AUL : Dossier et impact visuel

Absence de photomontage et de plans avec les lignes de vues.

Question : Est-il possible d'avoir ces documents ?

Réponse : Un photomontage avec un gabarit en R+C a été réalisé et transmis. Il est joint en annexe à ce mémoire en réponse.

ZONE 1AUL : Impact visuel

Dans la phase de concertation un panneau indiquait : « La partie haute des terrains (de la parcelle 1AUL) sera aménagée en jardins permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions et évitant de masquer les vues pour les constructions bordant actuellement le chemin de Cohignac »

Question : Ces dispositions ne sont pas reprises dans les documents présentés à l'enquête : PADD, règlement de la zone 1AUL. Pourquoi ?

Réponse : ces dispositions figurent bien aux OAP page 14 sur le plan (secteur non constructible en vert)

7.2. ZONE 1AUL : Voie de desserte

R2 : M et Mme Olivier Rouyre 15 chemin de Cohignac

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac Saint-Suliac

R11 : M. et Mme Olivier Rouyre 15 chemin de Cohignac

R11 et R18 : Madame Tourneux 1, chemin de la Vierge de Grainfollet

R16 : M. et Mme BEUCHER Serge et Marie-Thérèse 13 Chemin de Cohignac

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

R40 : M et Mme Pinault 7 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Questions : Que signifie : voie de desserte à conforter ou à créer ?

Impact sur les propriétés privées ? (Expropriation ?)

Peut-on raisonnablement penser que les travaux de construction pour trois maisons (le projet indique 5 logements) pourront se faire en passant uniquement par ce chemin ? (Passage de pelleteuses, de camions bennes, de toupies pour le béton, etc...)

Mesures prises pour limiter la dangerosité de la voie ?

Mesures prises pour limiter les nuisances (sonores et olfactives) qui seront dues à l'augmentation de la circulation dans cette zone ?

Mesures prises pour limiter la dangerosité au débouché de la voie sur la rue ?

Réponse : la légende des OAP indique le terme de « voie de desserte à conforter ou à créer » sur tous les secteurs de manière générique, ce qui permet d'indiquer les modalités de desserte des futurs projets en désignant les voies principales d'accès, correspondant à des voies existantes (comme c'est le cas ici) ou bien à créer au sein de l'opération. Le fait de désigner cette voie comme une voie à conforter ne signifie pas qu'elle doit nécessairement faire l'objet d'aménagements spécifiques, mais seulement qu'elle doit garder des caractéristiques permettant de desservir le site de projet. Dans le cas présent, le nombre de logements potentiels est de 3 maisons, ce qui ne va pas induire de nuisances ni de risque pour la circulation automobile. Le gabarit actuel de 3 m de large permet la desserte du site avec toutefois une circulation alternée sur le premier tronçon de 25m. Cette situation n'est pas exceptionnelle dans le bourg de Saint-Suliac où les voies de circulation sont très contraintes.

7.3. ZONE 1AUL : Stabilité du terrain

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac

R16 : M. et Mme BEUCHER Serge et Marie-Thérèse 13 Chemin de Cohignac

R18 : Madame Tourneux 1, chemin de la Vierge de Grainfollet

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Questions : La nature du terrain (instabilité jusqu'à 17 m de profondeur) permet-elle de réaliser des travaux de construction ?

Quels sont les risques pour les maisons en contre-bas ?

Réponse : Des sondages ont été réalisés sur la partie à droite en descendant le chemin d'accès, mais pas à gauche. Pour autant, toute construction sur ce site sera précédée d'études géotechniques pour garantir l'absence d'impacts de ces constructions.

8. ZONE NA PROCHE DE LA ZONE 1AUL

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

R 43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

R 40 : M et Mme Pinault 7 Chemin de la Vierge de Grainfollet

Questions : Pourquoi cette zone est-elle classée NA ? (Qui permet des aménagements)

Qu'est-ce qui s'oppose à son classement en NLt ?

Réponse : La réponse a déjà été apportée préalablement. Cet espace ne présente pas les caractéristiques d'un espace remarquable sur le bourg de Saint-Suliac, selon une approche homogène sur l'ensemble du bourg qui distingue les espaces naturels au sein de l'agglomération de ceux situés hors de l'agglomération, dans le site classé et dans le site Natura 2000.

La commune n'a pas d'objectifs d'aménagement. Il n'existe pas d'ER sur cette parcelle.

9. ZONAGE 1AU ET 2AU AU SUD-EST

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

Le projet d'extension ne respecte pas les dispositions du SCoT en vigueur dans la mesure où :

- L'espace agricole de la partie Est n'est pas préservé ;
- Le projet ne constitue pas une bonne inscription dans le tissu urbain existant.

Question : La commune peut-elle réduire très sensiblement les zones d'extension urbaine en supprimant la zone 2AU et en réduisant la partie Est de la zone 1AU ? (Ces secteurs seront reclassés en zone « A ».)

Réponse : Dans le cadre du mémoire en réponse, il a été effectivement proposé de supprimer la zone 2AU pour réduire le potentiel de développement, en passant de 150 à 120 logements. Par contre, il a aussi été proposé de conserver la zone 1AU dans sa délimitation initiale avec un phasage interne, pour permettre une connexion entre les deux axes d'entrée de ville. Le potentiel constructible restant s'élève à seulement 2,5 ha après réalisation du projet des portes barrées, ce qui correspond à une consommation foncière limitée sur toute la durée du PLU. Il est donc proposé de conserver la réduction du potentiel de développement telle qu'elle figure dans le mémoire en réponse.

La commune se souhaite pas basculer les zones 1AU et 2 AU en zone A.

Il n'y a pas d'impact visuel sur les zones citées. (Se reporter p17 du mémoire en réponse suite à l'avis des PPA)

10. ZONAGE 1AU

Zone 1AU au nord de l'agglomération

R 8 : Madame Pluet Jocelyne

Les parcelles AG 0253 et AG 0255, propriétés privées, sont intégrées dans la zone 1AU. Elles correspondent à un jardin.

Questions : Justification du contour de la zone 1AU ? Destination de la zone 1AU ?

Possibilité de construire des maisons individuelles sur ces parcelles ?

Réponse : Ces terrains sont effectivement des jardins, ce classement en zone AU était déjà existant au POS précédent et vise à permettre une opération d'urbanisation cohérente au sein de parcelles parfois enclavée. Cette désignation de jardins en zone AU est donc tout à fait justifiée dans la recherche d'une densification maîtrisée des espaces encore disponibles au sein de l'agglomération. Des constructions de

maisons individuelles sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble respectant les prescriptions des OAP et notamment la densité urbaine minimale (15 logements/ha minimum).
Le classement en zone 1AU ne signifie nullement la volonté d'exproprier les propriétaires, c'est une orientation classique dans les PLU récents qui doivent favoriser la densification urbaine au lieu des extensions d'urbanisation. Laisser entendre qu'un classement en zone 1AU signifie une expropriation n'est donc pas la réalité ni la volonté des élus.

11. OBSERVATIONS DIVERSES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Le clos du Gage : La zone est partiellement bâtie. Elle n'apparaît pas dans le décompte des emplacements disponibles à la construction.

Question : Avenir de cette zone ?

Réponse : Ce secteur est destiné à être urbanisé.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Zone de mouillage : extension et impact sur le parking accueillant les bateaux l'hiver.

Les accès nautiques de l'école de voile se retrouveraient entièrement en zone de mouillage et le paysage au pied du Mont Garrot serait particulièrement impacté.

Question : périmètre de la zone de mouillage ?

Réponse : le périmètre du port figure à la page 146 du tome 1 du rapport de présentation. La zone de mouillage se situe au sein de cet espace.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

Surface agricole : Les ER N°40 et 46, le terrain de foot d'entraînement, le terrain multisport le terrain de tennis et 3 propriétés privées ne sont pas décomptés de la surface agricole.

Demande : Correction de cette erreur.

Réponse : L'ER 40 ne change pas de vocation, il ne correspond pas à une consommation foncière. L'ER 46 sera intégré dans le calcul.

4° PARTIE : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

12. ER 40 ET ER 46 STATIONNEMENT

R1 : Monsieur Briand, chemin de Cohignac

Le public remet en cause l'utilité et le dimensionnement du parking. Il serait totalement disproportionné face à la fréquentation du village excepté les jours de festivités au moment desquels des parkings provisoires sont installés.

Questions : Existe-t-il des chiffres de fréquentation de la commune justifiant un tel parking ?

En cas de suppression, où se ferait le report des véhicules en stationnement ? Question à rapprocher de la proposition au §2 R13.

L'ER 40 n'est-il pas suffisant pour répondre au besoin ?

La taille du parking ER 46 peut-elle être réduite ? A rapprocher du § 13 ci-dessous pour le traitement des poubelles.

Réponse : CF réponse apportée précédemment pour l'ER 46.

L'ER 46 est mis en place pour les résidents qui manquent cruellement de places de parking.

Suite à un diagnostic du Conseil Régional et du Comité Départemental du Tourisme Haute Bretagne, un chiffrage de fréquentation a été établi à 100 000 visiteurs.

ER 46 sécurité véhicules et piétons/cyclistes

La création du parking aura un impact sur la circulation des véhicules. Les voies d'accès dans le bourg sont étroites. Il se situe à la convergence de route, rues et chemins piétons.

Questions : Quelles mesures de régulation des véhicules seraient mises en place ?

Mesures de protection des riverains et usagers des sentiers et GR ?

Réponse : CF réponse apportée précédemment pour l'ER 46.

ER 46 nuisances

Ce projet de grand parking à usage touristique, s'il était avéré, serait une nuisance pour les riverains habitants à l'année ce secteur.

Question : Mesures qui seraient prises pour limiter les nuisances ?

Réponse : CF réponse apportée précédemment pour l'ER 46. Cet ER est destiné aux résidents et non aux touristes.

ER 46 paysage et covisibilité

La parcelle permet de préserver des aires de covisibilité sur la tombée des toits du village et de l'église vue du nord et depuis le mont Garrot.

Le CE est allé sur le mont et a pu se rendre compte de l'effet en imaginant un tapis de voiture juste derrière le clocher qui est classé.

La suppression de ces vues remarquables sur le bourg vue de Grainfollet ou vue de Garrot pose la question de la conservation de l'inscription du village parmi les plus beaux villages de France.

Question : Mesures proposées pour éviter de détériorer ces vues remarquables ?

Réponse : les modalités d'aménagement de ce parking seront étudiées plus finement dans le cadre du projet d'aménagement futur. Un phasage de l'opération peut se réaliser en commençant par la partie basse tel que proposé dans le rapport de présentation et présenté préalablement. Des solutions sont applicables pour adapter le projet à la topographie (plateaux successifs), séparer les espaces de stationnement par des coulées vertes plantées... De plus, l'ER 46 s'étend sur une profondeur de 40 mètres, il permet de conserver une grande ouverture visuelle de 100 mètres de large sur le centre ancien depuis le chemin de Cohignac et la rue de Champvard. Le cône de vue de la page 36 du tome 2 du rapport de présentation est donc préservé.

ER 46 Protection de l'environnement et risque d'inondation

Les parkings (ER 40 et ER 46) ne manqueront pas de créer des surfaces étanches entraînant des ruissellements importants au vu de la pente des terrains avec des risques d'inondation non maîtrisés pour les maisons du bourg situées en contrebas, ce problème, récurrent sur les pentes côté sud du bourg, a entraîné de lourds travaux. On constate, lors des gros orages, des ravinements conséquents au bas de la rue de l'hôpital.

Question : Le risque a-t-il été pris en compte ?

Réponse : comme expliqué précédemment, le projet de parking n'est pas défini à ce jour, mais il existe des techniques d'aménagement assez courantes permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et donc le risque de ruissellement des eaux pluviales.

13. ER 46 POUBELLES

R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

R14 : Pétition du 11 janvier 2016

R15 : Pétition du 12 janvier 2019

Depuis Janvier 2017 le ramassage des ordures ménagères n'est plus effectué Chemin de Cohignac et Chemin de Grainfollet.

Questions : Une solution est-elle envisagée pour remédier à ce problème ?

Les habitants intéressés seront-ils consultés ?

Proposition : Il est fait référence au contrat d'objectif : A l'époque, Monsieur Charnassé architecte des bâtiments de France, avait concédé une petite emprise paysagée pour un parking dans le bas de ce terrain

dédié principalement aux habitants les plus proches résidant le bourg.

Question : Ne pourrait-il pas être envisagé de créer un emplacement pour régler le problème des poubelles ? (aire de local poubelles, aire de retournement pour le camion, etc.)

Avis sur la proposition ?

Réponse : cette question ne relève pas directement du PLU, ce type d'aménagement est possible au sein de l'ER 46.

14. ER 44 et ER 45 Zone UE Route des Guettes

R 6 : Madame Quentin Sylvie

R 7 : Madame Quentin Sylvie

ER 44 Zone UE Route des Guettes

L'ER 44 empiète sur le terrain d'un particulier qui possède un cabanon en bout de parcelle. (Cabanon en mauvais état, permis de construire pour le rebâtir, permis qui sera refusé compte tenu de l'ER 44)

Les élus ont dit à cette personne que le projet d'élargissement de la route n'était plus d'actualité.

Questions : Utilité de l'ER 44 ? Suppression de l'ER 44 ?

Réponse : l'élargissement de la route peut être nécessaire, même si le projet initial de réaliser une voirie pour les camions a été abandonné.

La commune conserve l'ER 44.

ER 45 Zone UE Route des Guettes

Dans la suite de la remarque précédente, l'ER 45 qui n'aurait plus lieu d'être.

Questions : Utilité de l'ER 45 ? Suppression de l'ER 45 ?

Création d'un local poubelle sur la parcelle 86 de l'ER 45 ?

La commune fait la proposition de redessiner l'ER 45.

15. ER 48 : voie pour les secours et pour la desserte du port

R10 et R34 : M Aillet

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

R 42 : M Lemontreer Saint-Suliac

R24 : M JP Briand et M Lucas

R29 : Mme Bordier et Mme Couturier

Ces personnes sont favorables à l'ER 48

Les personnes suivantes sont défavorables à la réalisation de l'ER 48

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

R22 : Mmes Leseine, Pecher et Pommier et M Bellemans Le Clos de Brond

R27 : M Leseignoux 2, Les clos de Brond

R31et R32 : Mr Brochard 6 route du mont Garrot 35430 Saint- Suliac.

R35 : Avocat Maître Blanquet pour M. et Mme DIEUDIONNE 4, route du Mont Garrot

R39 : Mme TESSIER - CEGI Syndic de la Copropriété Les Clos de Brand

R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)

L'ER 48 est situé dans la bande des 100 ml du littoral qui est totalement inconstructible. Ce secteur « Na » doit être reclassé en zone de protection littorale « NLt ».

Un EBC doit être créé sur cette zone.

La largeur de la bande littorale doit être portée à environ 200ml.

Questions : Comment conforter l'argumentation en faveur de l'ER 48 ?

Le chemin ne sera-t-il dédié qu'au secours ?

Quelle solution alternative pour les secours si la rue du Pavé est bloquée ?

Pourquoi le tracé du POS n'est-il pas viable ?

Quels sont les aménagements prévus sur l'aire de « parking » de l'ER 48 ? Nombre de places ? Dispositions ?

Aménagement floristique ?

Quelles sont les mesures de protection prévues contre les nuisances ?

Réponse : Concernant le parking de l'ER 48, le projet est présenté à la page 53 du rapport de présentation, il prévoit la réalisation de 32 places de stationnement pour les véhicules et 2 places pour les bus. Les aménagements paysagers sont aussi définis dans cette esquisse. Cf extrait cartographique joint concernant les limites de l'ER.

La commune confirme qu'il est nécessaire d'avoir une voie de secours, qu'il faut redessiner l'ER 48. La commune conserve la liaison douce, le bassin tampon et le parking aménagé.

Une réunion de concertation a eu lieu sur ce point précis, le 30 janvier 2019 qui a apporté des réponses précises à ces différents points. Nous en joignons le compte-rendu en annexe de ce mémoire en réponse.

16. ER 50

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

M Briand demande la suppression de l'inutile projet de jardin public « des Coins ».ER 50

R 42 : M Lemontreer Saint-Suliac

Il est favorable à la création de ce parc public.

Questions : Destination de cet emplacement ? Son utilité en jardin public est-elle avérée ? Pourquoi n'est-il pas en zone constructible ?

Réponse : Cette zone initialement définie en secteur d'urbanisation future a été déclassée notamment pour des raisons de difficultés d'accès. La suppression de la zone d'urbanisation future a posé la question du devenir de ces terrains, qui se trouvent au contact direct des équipements sportifs et touristiques (terrain multisports, camping), et permettraient de créer un espace vert public au cœur du bourg qui n'en possède pas actuellement.

En comparaison avec le chemin de Cohignac à créer ou à conforter, L'ER 50 est plus difficile d'accès.

17. ER 51

R3 : Monsieur Martin représentant Mme Jourdan-Richet Saint-Suliac.

R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance

R12 : SCI Bords de la Greve : M et Mme Fruchart 1, quai de rance

R17 : Arthemis conseil (cabinet d'avocats pour M Vogel)

R20 : Mme Hodée 17 quai de Rance

R28 : Mme Lebreton 7, quai de Rance

R36 : Mme Catherine 5 Quai de Rance

R38 : M Delacroix quai de Rance

Ces personnes sont opposées à l'ER 51.

R25 : Pétition du 21 janvier 2013, remise par M JP Briand

R26 : M Dubois

Ils demandent que le passage reste ouvert aux touristes et aux piétons.

Au plan historique, les quais sont aménagés. Le passage ne se justifie plus pour la « marée haute ».

Parcours piéton : il suffit de quelques mètres de plus pour contourner l'îlot par les quais. Par ailleurs la largeur du passage ne permet pas un flux massif de piétons.

Intérêt patrimonial : Ce n'est pas le passage le plus hautement représentatif du « vieux bourg »

Terrains privés : Il n'y a pas de justification juridique argumentée de la nécessité de ce passage ER 51 dans les documents soumis à enquête publique.

Questions : Comment cet ER 51 peut-il être justifié ? (Il n'y a pas de développement dans le dossier du PLU)

Réponse : Cet emplacement réservé est retiré. Le passage doit rester accessible aux services d'urgence d'incendie et de secours.

ANNEXES :

- **Note analyse insertion construction zone 1AUL/ Atelier du Canal**
- **Mail envoyé à Monsieur et Mesdames Rahuel**
- **Compte-rendu de la réunion de concertation du 30 janvier 2019**

Mairie de Saint-Suliac

Révision du POS en PLU

Note analyse insertion construction zone 1AUL

74C, rue de Paris
CS33105
35031 RENNES CEDEX
02 99 22 78 00 Tel
02 99 22 78 01 Fax
contact@atcanal.fr

17/01/2019



Vue sur les terrains constructibles (au niveau des voitures), qui se trouvent au niveau de l'égout de maison déjà existante en deuxième rideau)



Simulation d'insertion de construction en gabarit R+C.



Sylvie AUBAULT

De: Sylvie AUBAULT [saubault.stsuliac@orange.fr]
Envoyé: vendredi 28 décembre 2018 15:37
À: 'maire.saintsuliac@orange.fr'; 'Ange-René LEBELLOUR'
Objet: TR: enquête publique

De : Annaïk & Michel [mailto:am73bachuel@gmail.com]
Envoyé : vendredi 28 décembre 2018 15:21
À : saubault.stsuliac@orange.fr
Objet : Re: enquête publique

Bonjour Madame,

Nous vous remercions pour votre bon accueil lors de notre visite en Mairie ce mercredi et pour l'envoi par retour des liens d'accès aux documents de l'enquête publique (pièce n°8).

Nous vous souhaitons ainsi qu'à toute l'équipe municipales (élus et salariés) une bonne fin d'année et de joyeuses fêtes.

Bien cordialement.
Annaïk & Michel Bachelart-Rahuel

Le jeu. 27 déc. 2018 à 17:19, Sylvie AUBAULT <saubault.stsuliac@orange.fr> a écrit :

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, je vous prie de trouver ci après les liens relatifs à l'avis des PPA.

- Avis CDNPS : [/userfiles/cdnps_19-06-18_pv_approuvc_04-09-18.pdf](#)
- Avis CDPENAF : [/userfiles/avis-cdpenaf-plu-saint-suliac-annexes-extensions.pdf](#)
- [/userfiles/avis-cdpenaf-plu-saint-suliac-stecal.pdf](#)
- Avis Chambre d'agriculture : [/userfiles/2018-07-cgr-avis-ca-plu-saint-suliac.pdf](#)
- Avis Conseil départemental : [/userfiles/20180816125643936.pdf](#)
- Avis MRAE : [/userfiles/2018-006044-35889_6044_elaboration_plu_saint-suliac_-35.pdf](#)
- Avis Orange : [/userfiles/2018-07-25_saint_suliac_plu_sup_pt3.pdf](#)
- Avis Préfet : [/userfiles/2018-07-25_let_maire_saint_suliac_plu_arret_projet_avis_etat_avec_annexe.pdf](#)
- Avis RTE : [/userfiles/20180531145435577.pdf](#)
- Avis SAGE : [/userfiles/avis_plu_saint-suliac_signe.pdf](#)
- Avis SCOT : [/userfiles/avis-scot-dcfinitif.pdf](#)
- [/userfiles/projet-dclibration-stsuliac.pdf](#)

Bonne réception,

cordialement



RÉVISION DU P.O.S VALANT P.L.U.

RÉUNION DE CONCERTATION DU 30 JANVIER 2019 -14h30

Présents :

Mr ANTOINE, Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Saint-Malo
Mr GUEGUEN, Chef du Pôle des Relations avec les Collectivités Territoriales aux Questions d'Aménagement du Territoire
Mme LE DEVEHAT, Architecte des Bâtiments de France,
Mr RAUDE, DDTM 35
CAPITAINE OGER, SDIS 35
Mr RIGAUD, Atelier du Canal
M. ROUAULT, cabinet Prigent
Mr BIANCO, Maire de Saint-Suliac
M. LEBELLOUR, 1^{er} Adjoint de Saint-Suliac
M. BRIAND, Conseiller Municipal délégué au Patrimoine
Mme LORANT Sophie : Secrétaire Générale, Mairie de Saint-Suliac

Objet de la réunion : Etudier l'opportunité de réaliser la desserte de sécurité des Cassières correspondant à l'emplacement réservé n°48

- Tour de table

Monsieur ANTOINE fait le point sur le dossier de révision du PLU et demande à tous les acteurs présents de confirmer leur accord autour de l'objet de la réunion à savoir la nécessité, l'opportunité de réaliser une desserte de sécurité telle que présentée dans le projet de révision du POS valant PLU et appelée la desserte des Cassières.

Monsieur ANTOINE rappelle que cette réunion est à l'initiative de Monsieur le Maire et lui demande de préciser le contexte du dossier.

Monsieur le Maire expose l'historique du dossier. Il fait état que cette problématique d'accessibilité des secours existe depuis plus de 30 ans. La dernière réunion de concertation avec les services de l'Etat n'a pas conduit à une prise de décision. Monsieur le Maire souhaite obtenir un positionnement ferme des services de l'Etat qu'il soit positif ou négatif. Il rappelle qu'il avait été demandé en 2013 par l'Etat et par l'ABF, Mr Charnassé, une étude confiée au Cabinet Prigent pour évaluer l'impact paysager et environnemental de la desserte. Mr Charnassé avait prescrit une étude complète de l'aménagement (dossier présenté en annexe). Le projet proposé, présenté ce jour, et inscrit au PLU est issu des préconisations de Mr Charnassé. Monsieur le Maire souligne que ces études sont longues, demandent de l'investissement, du temps, et sont également coûteuses pour la Collectivité (15 000€ pour l'étude présentée) et finalement inutiles. Il ne souhaite pas engager indéfiniment la commune dans ces études qui sont également fragiles, c'est à dire reconnues à un temps donné puis désavouées ultérieurement.

Monsieur RIGAUD situe le projet dans le PLU et expose les contraintes réglementaires liées à sa réalisation : le site des Cassières est en site classé, à l'intérieur du périmètre Natura 2000 et est désigné comme en espace remarquable au sens de la Loi Littoral dans le nouveau PLU.

En ce qui concerne ce dernier point, le représentant de Natura 2000 a fait remarquer lors de la réunion du 17 novembre 2018 de concertation avec les PPA qu'il n'existe pas d'espèces particulières ou protégées sur ce site, ni d'habitat communautaire. La création de la desserte n'est pas préjudiciable pour Natura 2000.

Toutefois, le projet de desserte tel que présenté dans le projet arrêté du PLU, a reçu un avis défavorable de l'Etat suite à la consultation des Personnes Publiques Associées liée à la procédure d'élaboration du PLU. Il convient de mentionner que le projet ne mettait pas en avant les difficultés d'accès pour les secours au centre de la commune et au port de Saint-Suliac.

Monsieur ANTOINE demande si tous les acteurs sont en accord avec le diagnostic présenté par la mairie et sur les objectifs de sécurité qui semble s'imposer. Sur l'enjeu de la sécurité, il aborde la notion de perte de chances utilisée en contentieux aujourd'hui, par les familles de victimes, pour mettre en défaut les acteurs publics, en cas d'accidents qui auraient pu être évités si les dispositions nécessaires avaient été prises. La responsabilité des acteurs publics Etat/Commune peut être retenue. Il demande au Capitaine OGER de présenter l'avis du SDIS 35.

Capitaine OGER présente l'enjeu en matière d'accessibilité sécurité incendie dans le centre de Saint-Suliac. Il rappelle l'accès unique par la rue du Pavé et qu'en cas de blocage de cet accès, il devient difficile d'intervenir. Les pompiers interviennent alors manuellement. Le temps d'intervention est de ce fait plus long. L'étroitesse des rues du centre ne permet pas aux véhicules et engins d'interventions d'emprunter un autre itinéraire. Lors de manifestations importantes et si nécessité, l'évacuation de la population est envisagée par la mer. Capitaine OGER conclue qu'il existe un accès mais qu'il est vulnérable et que cela peut être préjudiciable aux personnes

Monsieur RAUDE, représentant de la DDTM, fait remarquer que dans le projet du PLU, il n'existe aucun élément justifiant du point de vue de la sécurité la nécessité de créer une seconde voie d'accès au port. Il souligne également qu'il faudrait également envisager d'ajuster l'organisation de manifestations en fonction de la configuration géographique de Saint-Suliac.

Les élus de Saint-Suliac font remarquer qu'ils souhaitent que le village reste attractif, les manifestations culturelles et sportives (régates) font l'identité de Saint-Suliac et la vie du village.

Monsieur ANTOINE précise que les interventions lors des manifestations doivent être envisagées mais qu'il est nécessaire aussi d'avoir un dispositif suffisant pour les interventions liées aux incidents/accidents de la vie quotidienne et de manière générale le risque courant. Quelle accessibilité incendie ? Quel est le Plan Rouge à mettre en place ?

Les élus rappellent, photos à l'appui, l'incendie qui a eu lieu et la difficulté d'intervention.

Monsieur le Maire fait aussi valoir les contraintes et préjudices subis quand l'accès est bloqué pendant l'intervention des services de secours. Parfois pendant plusieurs heures, les habitants ne peuvent ni quitter le village (travail/ vie sociale/ actes vie quotidienne rdv courses etc...) ni y rentrer. Et accéder à leur domicile.

Au vu de ces échanges, Monsieur ANTOINE demande si ce constat est partagé sur l'intérêt à créer une voie dédiée à la sécurité permettant d'accéder au centre et au port de Saint Suliac.

Les services de l'Etat expriment leur accord avec les réserves liées aux contraintes réglementaires et au manque de justifications écrites.

Monsieur ANTOINE, à propos de l'impact paysager demande les préconisations de l'ABF et donne l'exemple des chemins existants dans le Sud de la France accessibles uniquement aux services de secours types DFCI (défense des forêts contre l'incendie).

Madame LE DEVEHAT accepte la création d'un chemin assortie de prescriptions : uniquement réservé aux véhicules de secours, enherbé, masquage dans le paysage.

Monsieur ROUAULT rappelle néanmoins qu'il doit prendre en compte des contraintes techniques importantes liées aux gabarits des véhicules, ce qui a des conséquences sur le revêtement et le tracé, auxquels s'ajoute une contrainte de pente qui ne doit pas être supérieure à 15%.

Ce qui explique, au vu de la topographie, le tracé proposé de la desserte des Cassières.

Capitaine OGER propose de remettre toutes les fiches techniques au Cabinet PRIGENT pour avancer sur la conception de la desserte. Il ajoute qu'il n'y a pas de possibilité d'utiliser des véhicules 4* 4, le SDIS n'en possédant pas sur ce secteur. Le chemin doit donc être carrossable.

Une autre hypothèse de tracé est également envisagée par l'ABF suite à l'existence d'un chemin rural cartographié, qui depuis a été intégré aux parcelles cultivées.

Pour Madame LE DEVEHAT, ce serait une hypothèse sérieuse à étudier. Elle estime que l'impact paysager serait moins important que la desserte proposée jusqu'ici.

Monsieur ANTOINE demande à l'ABF la DDTM et au cabinet Prigent s'il est possible d'avancer rapidement sur la concrétisation de ce projet.

Au terme de la réunion, il est convenu d'agir en deux temps :

1 - Réunion du PLU

- Monsieur RIGAUD explique que compte tenu de l'avis défavorable sur le projet de desserte des Cassières, et de la possibilité d'étudier une autre hypothèse, il n'y a pas lieu de maintenir l'emplacement réservé inscrit au PLU. L'emplacement réservé est maintenu pour le bassin de rétention et la liaison douce. - La commune doit produire un argumentaire écrit justifiant la création d'une desserte d'accès en raison de la sécurité des personnes reprenant notamment les arguments exposés oralement par les élus, celui-ci devant être intégré au mémoire en réponse.

- Le projet de desserte doit être inscrit au PADD

2 – Projet de voie de sécurité :

- La Commune et l'ABF sont invités à avancer rapidement sur la présentation d'un projet de chemin type voie DFCI reprenant soit le tracé proposé soit le chemin existant « autrefois », cela avant le dépôt du permis d'aménager. Cela signifie la mise en place d'une DUP pour que la commune soit propriétaire des parcelles concernées.