

Approbation PLU Saint-Suliac

Prise en compte avis PPA

Prise en compte avis Préfecture

Thème	Nature de la remarque	Correction ou complément apportés
Prise en compte de la trame bleue et du patrimoine	<p>Elargir l'analyse de la trame verte et bleue au delà des limites communales, pour présenter les enjeux de connexion avec la TVB des communes limitrophes.</p> <p>Elargir la réflexion en intégrant la question du risque d'érosion des sols (entraînement des sédiments, apports d'intrans par les eaux de ruissellement).</p> <p>Intégrer les espaces artificialisés dans l'identification de la TVB.</p> <p>Intégrer l'ensemble de l'estran et non la seule zone Natura 2000 en tant que réservoir régional de biodiversité à protéger, puisqu'il est qualifié comme tel dans le SRCE.</p>	<p>La carte de la trame verte et bleue figurant à la page 12 du tome 2 du rapport de présentation sera complétée en ajoutant les éléments naturels (boisements et zones humides) existants sur les communes voisines de Saint-Père-Marc-en-Poulet et la Ville-Es-Nonais. Les cartes des milieux écologiques réalisées par l'association COEUR seront exploitées pour réaliser ces compléments.</p> <p>Mise en évidence du rôle anti-érosif des boisements et des haies en superposant la carte des haies protégées à celle identifiant les zones à forte pente (valeur de pente supérieure à 10%).</p> <p>un complément sera ajouté pour préciser que la trame urbaine très dense du bourg de Saint-Suliac offre peu d'espace de perméabilité écologique</p> <p>La carte de synthèse du volet environnemental sera complétée en faisant figurer plus clairement l'estran comme un espace de grande valeur écologique.</p>
	<p>vérifier que l'inventaire des zones humides réalisé par cœur est exhaustif selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009, en application du R211-108 du code de l'environnement.</p>	<p>Les prospections terrain de cet inventaire communal ont été menées par leur technicien au premier semestre 2009., respectant les critères définissant les zones humides de l'arrêté du 24 juin 2008. Par contre, ces inventaires communaux ne peuvent être considérés comme exhaustifs. Aussi, comme le demande le SAGE, un inventaire complémentaire a été réalisé dans les zones d'urbanisation future. Aucune zone humide n'a été identifiée dans les zones AU.</p>
Natura 2000 et projet de création d'une voie de sécurité sur le site des Cassières	<p>Il serait opportun de supprimer la zone NA au sud du bourg prévoyant un espace de stationnement et une voie de desserte dans la zone Natura 2000, et la requalifier en zone NLT. Les impacts de ce projet en terme de déblais-remblais sur le site sont jugés conséquents.</p> <p>Ce projet est partiellement situé en site classé et en espace remarquable, il est lié à la fréquentation du front de mer de Saint-Suliac et de sa base nautique mais ne relève pas des possibilités offertes au 1er et 2eme de l'article R121-5 du code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'aménagement liées à la maîtrise des conditions de fréquentation en espace remarquable.</p>	<p>Un complément est apporté pour préciser que ce projet n'impacte pas d'habitats communautaires du site Natura 2000.</p> <p>Une réponse plus détaillée est apportée dans le chapitre présentant les conclusions de la concertation complémentaire menée avec les PPA.</p> <p>Le projet prévoit la réalisation d'une desserte de sécurité pour les véhicules de secours. Ce projet est donc conforme avec l'Article L 121-4 du code de l'urbanisme. Cette précision sera ajoutée dans le rapport de présentation.</p>

Ressource en eau	<p>Concernant l'eau potable, les chiffres annoncés page 141 du RDP Tome 2 ne coïncident pas avec ceux des annexes sanitaires (page 26). Nécessité d'harmoniser les données.</p> <p>Le projet de développement programmé induit une consommation d'eau potable de 136 m3/jour dans 15 ans, soit 68 % de la capacité du réservoir du Mont-Garrot. Le PLU doit tenir compte de cette donnée dans le dimensionnement de son projet de développement.</p> <p>La référence au SDAGE de 2009 (page 28 du RDP Tome 1) est caduque, actualiser avec celui de 2016-2021.</p> <p>Pour les cours d'eau, il est demandé de faire référence à la carte publiée sur le site de la Préfecture dans le paragraphe des dispositions générales du règlement écrit. Il est aussi demandé de protéger plus spécifiquement les cours d'eau ayant un exutoire direct dans la Rance.</p> <p>Concernant le SAGE Rance Frémur, le PLU doit être complété avec les articles n°4 (rejets de l'assainissement non collectif), n°5 (carénage interdit sur les grèves et cales non équipées) et n°6 (interdiction sur les rejets de chantiers navals).</p>	<p>Les chiffres concernant l'impact du projet en terme d'alimentation en eau potable seront corrigés. La consommation actuelle est mesurée à 43 415 m3/an, soit 119 m3/j.</p> <p>L'augmentation de consommation attendue pour 150 habitants supplémentaires devrait s'élever à 14,1 m3/j (150 hts x 94 litres/jour/habitant), soit une consommation totale de 133,1 m3/j. Cette consommation reste compatible avec les capacités d'alimentation et de stockage du territoire.</p> <p>Les références au SDAGE sont mises à jour en intégrant le SDAGE de 2016-2021.</p> <p>Concernant la carte des cours d'eau, la carte de la page 51 du rapport de présentation est corrigée en intégrant les informations issues de la carte du site de la préfecture.</p> <p>Concernant les actions mises en places pour l'amélioration de la qualité des eaux, des travaux sont programmés sur les rues du Champ Orain, des Salines et des Guettes pour lutter contre les eaux parasites.</p> <p>L'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales va aussi permettre de limiter les effets de ruissellement.</p> <p>La référence au SAGE Rance-Frémur sera actualisée en intégrant la prise en compte des articles n°4, 5 et 6 à la page 164 du rapport de présentation.</p>
Les paysages et le patrimoine.	<p>La seule protection du petit patrimoine est insuffisante et doit être étendue à tout élément patrimonial bâti ou non bâti en incluant les murs d'enclos des propriétés. Le repérage de ce patrimoine est donc indispensable et sa conservation clairement formulée, en n'autorisant le cas échéant qu'une démolition partielle ou ponctuelle dans une recherche de mise en valeur de cet élément. Ce patrimoine doit faire l'objet de règles particulières qui seront intégrées aux dispositions générales du règlement écrit.</p>	<p>Le règlement de la zone UC est complété par les articles suivants : - <i>Restauration de constructions anciennes</i> : Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre. - Les murs de clôtures traditionnels, 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. Le rapport de présentation est complété par une carte indicative localisant ces murs.</p> <p>La réponse à cette demande est traitée dans le chapitre de prise en compte de l'enquête publique</p>

	<p>Sur le site du pôle nautique, le projet de création d'une nouvelle voie d'accès (ER 48) est incompatible avec la préservation des qualités du site classé et doit donc être retiré.</p> <p>Concernant le grand paysage, les cônes de vue depuis la pointe du Mont Garrot ne sont pas définis, ni l'impact du projet de développement sur la silhouette de la ville perceptible depuis ce point haut.</p>	<p>Une réponse détaillée est apportée dans le chapitre présentant les conclusions de la concertation complémentaire menée avec les PPA.</p> <p>Le diagnostic paysager analyse bien les perceptions visuelles depuis le Mont-Garrot vers le bourg (cf page 45 du Tome 1 du rapport de présentation), mais cette analyse n'est pas intégrée dans le chapitre traitant de l'analyse de l'impact des zones de développement dans les espaces proches (Tome 2 pages 32 à 34). Un complément est donc apporté pour démontrer que les zones d'extensions programmées au sud-est du bourg sont très peu impactantes dans le paysage.</p>
<p>L'agriculture</p>	<p>la loi littoral impose aux annexes d'être accolées au volume principal, et non implantées à moins de 10 mètres comme indiqué au règlement du PLU.</p> <p>Il faut aussi préciser que l'emprise au sol des extensions et annexes est calculée à compter de la date d'approbation du PLU pour éviter des extensions successives.</p> <p>Il faut préciser que les extensions et les annexes doivent respecter une distance de 100 mètres par rapport aux sièges d'exploitation agricole en activité, et qu'elles ne devront pas créer de nouveaux logements.</p> <p>La diversification des activités doit être limitée à l'aménagement des constructions existantes, elle doit rester accessoires par rapport aux activités agricoles et ne pas nuire à l'exploitation.</p> <p>Pour le changement de destination en zone A, il faut identifier chaque bâtiment potentiellement concerné, et interdire ce changement dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.</p>	<p>Actualisation du règlement qui impose en zone A une implantation des annexes en continuité du volume principal.</p> <p>Actualisation du règlement qui précise que les surfaces limitant les extensions et les annexes sont calculées à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Actualisation du règlement imposant aux extensions et aux annexes de respecter les périmètres sanitaires.</p> <p>le règlement autorise des extensions associées à un changement de destination, ce qui est interdit. Ce point est corrigé.</p> <p>Un inventaire du bâti susceptible de changer de destination et remplissant les critères déjà définis dans le PLU est réalisé. Sur les deux noyaux bâtis situés dans la zone A (ferme de Chablé et manoir du Bignon Rangeard, 2 bâtiments sont identifiés)</p>
<p>L'opportunité du développement et la gestion économe du foncier :</p>	<p>Proposition de retenir une hypothèse plus raisonnable d'un taux de croissance de 0,8% par an, avec un taux d'occupation de 2,1 personnes par ménage, soit un besoin de 90 logements équivalent à 6 logements/an. Cette estimation induit un besoin foncier de 3,4 ha au lieu des 5,7 ha actuellement inscrit.</p> <p>Le PLU devrait prévoir un phasage de l'urbanisation permettant notamment d'assurer l'accueil de jeunes ménages, la réalisation de résidences principales, et de favoriser les opérations de densification urbaine avant les projets en extension.</p>	<p>Le projet de développement est réactualisé en s'appuyant sur une prospective démographique établie à un taux de croissance de 0,78 % par an, ce qui nécessite la construction de 8 logts/an sur les 15 prochaines années, soit un potentiel total de 120 logts (contre 150 logts initialement). Pour réduire ce potentiel, une zone 2AU de 0,9 ha est supprimée, et la zone 1Au le long du chemin du Bignon est réduite de 0,4 ha.</p> <p>Dans le cadre de la réduction des zones AU exposée précédemment, le nouveau zonage propose de diviser la zone 1AU initiale pour un phasage de l'urbanisation.</p>

Littoral et domaine public maritime :	Le classement sanitaire des sites conchylicoles doit être actualisé avec les données 2017 (tome 1 du RDP, page 31).	L'information sur le classement sanitaire des sites conchylicoles est actualisé, en intégrant les dernières données (classement 2018 : classement B pour bivalves fousisseurs et non fousisseurs).
	Le port est classé en zone NLP, ce qui ne prévoit pas la construction d'une aire de carénage à marée, qui permettrait d'éviter les carénages sur la grève et le déversement des eaux salées dans le milieu naturel.	Le règlement de la zone NLP est complété en autorisant la création d'une aire de carénage à marée.
	Ce projet est partiellement situé en site classé et en espace remarquable, il est lié à la fréquentation du front de mer de Saint-Suliac et de sa base nautique mais ne relève pas des possibilités offertes au 1er et 2eme de l'article R121-5 du code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'aménagement liées à la maîtrise des conditions de fréquentation en espace remarquable.	Le projet prévoit la réalisation d'une desserte de sécurité pour les véhicules de secours. Ce projet est donc conforme avec l'Article L 121-4 du code de l'urbanisme
Prise en compte des risques naturels et technologiques :	Le PLU devra préciser que les aménagements autorisés en zone NPs (dépôts et stockages de matériel et de carburant et le matériel électrique des unités de traitement des eaux de process des aires de carénage) devront se situer au-dessus de la cote critique, tout comme les cuves de traitement liées à ces équipements.	Ces compléments sont ajoutés au règlement
Prise en compte des risques sanitaires et des nuisances	Proposition de préconiser le recours à des plantes peu allergisantes dans les OAP.	Cette préconisation est ajoutée dans les OAP, sans intégrer le chêne dans la liste des espèces déconseillées.
Avis sur la procédure et sur la forme du PLU	Corrections ponctuelles à apporter sur différents points du rapport de présentation et sur le PADD. La délimitation du DPM n'a pas été reportée sur le cadastre, l'étang de Beauchet et une partie de la digue sont donc à intégrer dans le zonage Nlm. Le moulin de Beauchet est mal positionné. Servitude EL9 Reprendre scrupuleusement le tracé officiel de la servitude EI 9 relative à la SPPL (arrêté du 19 août 1982) Mettre à jour le tableau des servitudes (article de référence, service gestionnaire, référence à l'arrêté de 1982).	Correction du rapport de présentation et du PADD Redélimiter la zone NLT Repositionner l'identification du Moulin de Beauchet Mise à jour de la servitude EL9
	Servitudes AC1 et AC2 Corriger le tableau des servitudes sur les points suivants : les monuments à l'exception de l'église sont classés et non inscrits, ajouter la référence à la servitude AC1 lié au moulin de Beauchet	Mise à jour des servitudes AC1 et AC2

	situé sur la commune de Saint-Père Marc en Poulet, actualiser la référence au service gestionnaire, ajouter la référence à l'acte instituant le site inscrit.
	Servitude I4 : Reporter le réseau HTA moyenne tension.
	Servitudes T7 : Actualiser la référence au service gestionnaire.
	Servitudes PT3 : Ajouter la servitude concernant le câble de télécommunication.
	Mise à jour de la servitude I4
	Mise à jour de la servitude T7
	Ajout de la servitude PT3

Prise en compte avis SCOT

Thème	Nature de la remarque	Correction ou complément apportés
Structurer les capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace	Le projet n'affiche pas assez clairement les surfaces mobilisées en renouvellement urbain, ce qui ne permet pas de mesurer sa compatibilité avec l'objectif 7 du SCOT (enveloppe foncière maximale de 8 ha). Les emplacements réservés pour des équipements publics sur des espaces agricoles ou naturels doivent aussi être intégrés dans l'enveloppe foncière maximale.	Complément du rapport de présentation en actualisant la consommation foncière : réduction des zones Au (passage à 4,65ha) et ajout des Emplacements réservés 48 et 49 (0,89 ha). La superficie totale de consommation foncière s'élève donc à environ 5,5 ha, nettement en dessous de 8 ha autorisé par le SCOT.
Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources	Concernant le développement économique, le PLU ne délimite pas de secteurs privilégiés pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité. Une centralité commerciale et une tache urbaine périphérique pourraient ainsi être définies pour encadrer les nouvelles implantations commerciales, conformément à l'objectif 42 du DOO.	Le PLU désigne le centre-bourg (zones UC, UCs et ULps) en secteur de centralité, et une partie du reste de l'agglomération (zones UE et AU) en tache urbaine pouvant accueillir des commerces d'une surface de plancher inférieure à 300 m ² .
Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays	Les cartes d'application de la loi littoral doivent être actualisées, elles correspondent au document arrêté et ont évolué avant de l'approbation finale du SCOT. De plus, la limite des espaces proches inscrite dans le PLU diffère de celle du SCOT qui intègre l'ensemble de l'aire communale.	Mise à jour du chapitre de compatibilité avec le SCOT concernant les espaces remarquables, en conservant la délimitation proposée initialement. Actualisation de la délimitation des espaces proches du rivage.
Recommandation de compléments à apporter pour améliorer le projet communal	Il convient de supprimer toutes les références au SCOT de 2007. Concernant l'accueil des gens du voyage, le projet communal doit faire référence aux mesures nécessaires pour répondre aux besoins identifiés d'aires de grands passages à l'échelle de l'intercommunalité	Mise à jour du rapport de présentation Ajout d'une précision expliquant qu'une étude a déjà été réalisée à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération, prévoyant un accueil tournant sur certaines communes dont Saint-Suliac ne fait pas partie.
	Le projet communal devrait identifier les limites durables du développement urbain sur le long terme pour sécuriser la stratégie de développement des agriculteurs sur le long terme.	Ajout d'un complément dans le rapport de présentation

	Le diagnostic agricole mériterait d'être complété vis à vis de l'enjeu de la qualité de l'eau, en lien avec les activités conchyliques et agricoles présentes sur la commune	Ajout d'un complément dans le rapport de présentation
	Le diagnostic agricole mériterait d'être complété vis à vis de l'impact des secteurs d'extension de l'urbanisation sur les déplacements existants ou potentiels en lien avec l'activité agricole.	Ajout d'un complément dans le rapport de présentation

Prise en compte avis Chambre d'Agriculture

Thème	Nature de la remarque	Correction ou complément apportés
Règlement graphique	La page 227 du rapport de présentation doit être complété en précisant que la dérogation à l'obligation d'implantation en continuité des villages agglomérations ne concerne pas que les bâtiments d'élevage mais aussi les serres par exemple.	Ajout d'un complément dans le rapport de présentation
	Préciser que la diversification par création de gîtes doit rester accessoire à l'activité agricole.	Correction du règlement sur ce point

Prise en compte avis Conseil Départemental

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Enjeux environnementaux	le Conseil Départemental rappelle la valeur juridique du PDIPR	Les incidences juridiques de l'inscription au PDIPR seront ajoutées au chapitre traitant de ce sujet dans le rapport de présentation.

Prise en compte avis CDNPS

Nature de la remarque	Correction à apporter
Concernant les espaces de falaises situés en surplomb du port qui ont fait l'objet d'un déclassement des EBC sur les espaces reprofilés, Mme Le Devehat demande que ces EBC soient réintégrés dans le PLU, pour garantir leur préservation, ou tout au moins d'en conserver une partie et de classer le reste en espace boisé protégé au titre de la loi paysage, tout en interdisant toute constructibilité.	Pour les falaises en surplomb du port, proposition de réintégrer un classement en EBC sur la falaise située zone N et UE, et un espace boisé protégé au titre de la loi paysage sur la partie en zone ULps. .
Pour les terrains non bâtis situés sous le lotissement de Grainfollet, l'importance de l'espace vert situé sous le lotissement de Grainfollet dans la composition paysagère d'ensemble justifie une protection en	Pour le terrain classé en zone N sous Grainfollet, proposition d'ajouter un espace boisé protégé au titre de la loi paysage.

EBC, ou tout au moins en espace boisés protégés au titre de la loi paysage.

Prise en compte avis SAGE

Nature de la remarque	Correction à apporter
Actualiser l'inventaire des zones humides en zones urbanisées et à urbaniser	Un inventaire complémentaire a été réalisé dans les zones AU. Aucune zone humide n'a été identifiée.
Incompatibilité avec la disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne sur la valeur de débit de fuite en rejet des eaux pluviales	Le règlement du PLU fait seulement référence au « schéma directeur des eaux pluviales » en cours d'élaboration. Le chapitre du tome 1 du rapport de présentation faisant référence à la réglementation du SDAGE sera corrigé sur ce point.

Prise en compte avis Commission d'Enquête

Concertation complémentaire concernant la voie de sécurité sur le site des Cassières

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Natura 2000 et projet de création d'une voie de sécurité sur le site des Cassières	Il serait opportun de supprimer la zone NA au sud du bourg prévoyant un espace de stationnement et une voie de desserte dans la zone Natura 2000, et la requalifier en zone NLT. Les impacts de ce projet en terme de déblais-remblais sur le site sont jugés conséquents.	<p>Dans le cadre d'une concertation menée spécifiquement avec les acteurs concernés par ce sujet (services de la préfecture, DDTM, ABF, services de lutte contre les incendie, service gestionnaire du site Natura 2000), il a été décidé de conserver la zone Na et l'emplacement réservé dédié au parking et au bassin de rétention, mais de supprimer l'ER concernant la voie de sécurité, dans l'attente d'une validation du tracé de cette voie. Le dossier de PLU est donc actualisé en conséquence, en présentant les différentes options de tracé et en justifiant la nécessité de réaliser une voie de sécurité.</p> <p>Un complément est apporté pour préciser que ce projet n'impacte pas d'habitats communautaires du site Natura 2000</p>

Prise en compte avis Commissaire Enquêteur

Thème	Nature de la demande ou de la remarque	Avis commissaire enquêteur	Correction à apporter
Zone UC	Signification de l'indice s de la zone UCs.		L'indice « s » renvoie à l'article 11 des dispositions générales, cette précision sera ajoutée dans le règlement de la zone UCs
Servitude de passage	Parcelle AC 373 : préciser dans le document de PLU que cette liaison est seulement destinée aux piétons et pas aux cyclistes, et supprimer l'identification comme réseau routier de desserte locale.	Favorable à l'actualisation du rapport de présentation	La carte des liaisons douces est actualisée en précisant que cette liaison est seulement piétonne, celle du réseau routier est aussi mise à jour.
zone 1AUL du chemin de Cognac	demande de déclassement de la zone 1AUL pour les passer en zone NLt	Favorable au maintien de la zone 1AUL	Proposition de limiter la hauteur maximale des constructions dans la zone 1AUL à 4,5 m à l'égout et 7 m au faitage, ajout des photomontages dans le rapport de présentation pour justifier de la bonne insertion du projet.
zone Na du chemin de Cognac	Demande de classement en espace naturel	Recommandation de classement en zone NLt	Proposition de conserver la zone Na (justification de la délimitation des espaces naturels remarquables actualisée). Ajout d'une trame protégeant les arbres au titre de la loi paysage.
ER n°40 et n°46	remise en cause de l'utilité et du dimensionnement du parking de l'ER 46, nuisance pour les riverains, impact paysagé sur les vues vers la silhouette du bourg, augmentation du risque d'inondation	Demande de réduction, proposition de revenir au périmètre du projet proposé dans le contrat d'objectif.	Réduction de l'ER pour s'adapter au périmètre défini dans le contrat d'objectif.
ER n°44 et n°45	demande de supprimer l'ER 44 pour permettre la réhabilitation d'un cabanon, et de supprimer l'ER 45 car le projet initial de voie pour les camions est abandonné.	Favorable au maintien de l'ER 44 pour permettre l'adaptation des voies	Maintien de l'ER 44, réduction de l'ER 45 en intégrant seulement les parcelles AF 86 et AF 87.
ER 48	Demandes de plusieurs riverains et de l'association ADICEE : plusieurs personnes sont favorable à cet ER pour des raisons de sécurité, d'autres s'y opposent pour des raisons d'impact sur le paysage et sur l'environnement.	Il estime que le projet de création d'une voie d'accès pour les services de secours est essentiel, quelque soit son emplacement et sa structure. Il prend bonne note des conclusions de l'entrevue entre les services de l'Etat et la commune, proposant de	Réduction de l'ER pour seulement conserver la partie liée au stationnement, au bassin de rétention et à la liaison douce vers le port. Réduction sur la partie nord pour ne pas empiéter sur les jardins, et extension sur la partie sud pour conserver une surface suffisante pour la réalisation du bassin tampon et du parking.

		<p>supprimer la partie de l'ER 48 liée à la voie de sécurité dans l'attente d'un tracé définitif validé avec l'ABF, et de maintien de l'ER 48 sur sa partie stationnement et bassin de rétention.</p>	
ER n°51	<p>Demande de plusieurs propriétaires et riverains de supprimer cet ER, alors qu'une pétition de 2013 demande le maintien d'un passage ouvert pour les piétons.</p>	<p>Il considère que ce passage ne se justifie plus en cas de marée haute depuis l'aménagement des quais, que ce passage est étroit, qu'il n'a pas un caractère patrimonial majeur et qu'un autre passage existe à proximité immédiate.</p>	suppression de l'ER 51