



Monsieur le Maire

Mairie de Saint-Suliac  
Les Ruelles Guitton  
35430 SAINT SULIAC

Dossier suivi par : Josépha ROUGER, chargée de mission aménagement

Objet : Projet de PLU de Saint-Suliac  
Avis du PETR du pays de Saint-Malo

Saint-Malo, le 8 juillet 2018

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé pour avis, le projet de PLU de Saint-Suliac arrêté le 10 avril 2018.

Comme vous le savez, le projet de PLU a été examiné en Commission SCoT, puis en Comité de pays le 29 juin dernier.

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération correspondante à l'avis rendu par le Comité de pays concernant ce projet de PLU, analysé au regard des orientations et objectifs du SCoT 2017.

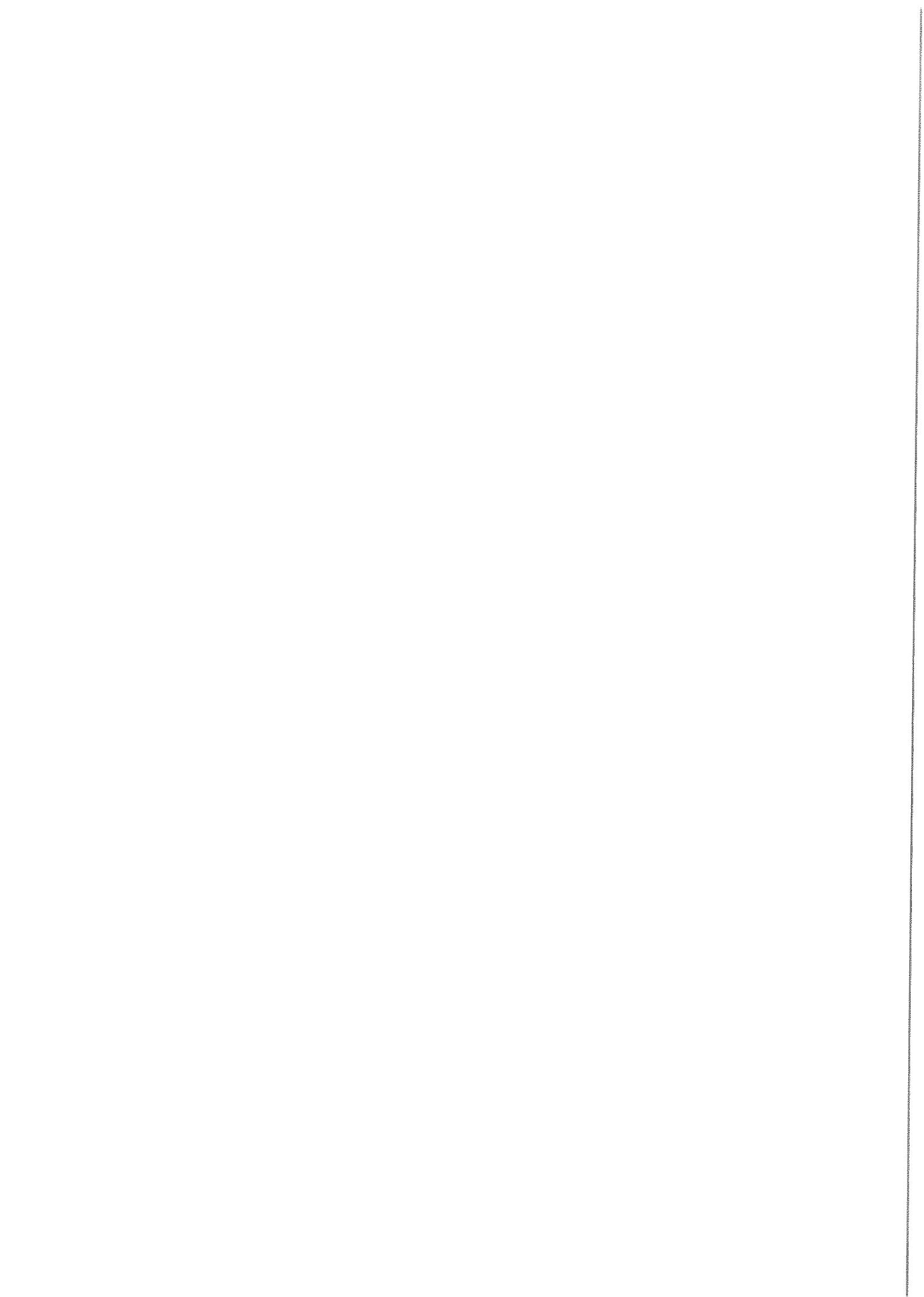
Les services du pays se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Copie pour information à : - M. le Président de Saint-Malo Agglomération  
Pièce-jointe : - Délibération n°2018-23 relative au projet de PLU de Saint-Suliac



Comité de pays du 29 juin 2018

L'an deux-mille dix-huit, le vingt-neuf juin, à quatorze heures trente, les délégués au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à la mairie de Saint-Jouan des Guérets, sous la Présidence de M. RENOULT, Président.

Délégués titulaires présents : MM. MAHIEU, Michel LEFEUVRE, Mme LEVILLAIN, MM. COUAPEL, HAMEL, CHARPY, RENOULT, André LEFEUVRE, LE BESCO, ROCHEFORT, MAHE, LAUNAY, PENHOUE, DUBOIS, CONTIN, THEBAULT, LEPORT.

Délégués suppléants présents avec voix délibérative : M. DESPRES.

Autres délégués suppléants présents sans voix délibérative : sans objet.

Délégués absents excusés : MM. BEAUDOIN, DUPUY, HARDOUIN, NUSS, HUET, RICHEUX, MONNIER, BOURGES, SOHIER, ROBIN, BORDES, Mme SIMON-GLORY, M. RAPINEL, Mme SOLIER, MM. ERARD, BOURGEOUX, GUITTON, FAMBON.

Nombre de membres :	30	Date de la convocation :	22 juin 2018
Nombre de délégués présents :	18	Affaires inscrites à l'ordre du jour :	
Nombre de votants :	18		

**Délibération n°2018-23 – Aménagement – Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Saint-Suliac**

Rapporteur : M. MAHIEU

Conformément aux statuts du PETR, ce dernier est compétent pour l'élaboration, l'approbation, la mise en œuvre, le suivi et la révision du SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale -. La révision du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo a été approuvée par délibération du 8 décembre 2017.

En application des dispositions des articles L. 132-9, L. 132-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme, les établissements publics porteurs de schémas de cohérence territoriale sont associés et consultés lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme inclus dans le périmètre du schéma.

Plus précisément, le PETR est appelé à émettre "un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de schéma ou de plan arrêté." Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le PETR dispose d'un délai de 3 mois, à réception du projet, pour émettre cet avis.

Par délibération du 4 décembre 2014, la Commune de Saint-Suliac a prescrit la révision de son POS valant PLU. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 10 avril 2018. Par courrier en date du 26 avril, reçu le 30 avril 2018 au siège du PETR, la Commune de Saint-Suliac a notifié son projet de PLU arrêté. Le délai de réponse du PETR à cette demande d'avis expire donc le 30 juillet 2018.

Au regard des orientations du SCoT exécutoire, et suivant l'organisation des chapitres du DOO,

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

Le projet de PLU positionne la Commune littorale de Saint-Suliac comme relevant de la catégorie « commune rurale et périurbaine » en cohérence avec l'armature territoriale du SCoT 2017. Fondé sur un scénario d'accueil démographique de 1 127 habitants à l'horizon 2032, le projet communal n'affiche pas suffisamment clairement les surfaces mobilisées en renouvellement urbain et en extension urbaine. En l'état, le projet ne permet donc pas de mesurer sa compatibilité avec les objectifs 7 et 10 du SCoT en matière de renouvellement et d'extension urbaine.

- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

En réponse aux besoins en logements, les OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation - des secteurs de projets urbains à vocation résidentielle et mixte donnent des orientations en termes de diversité de logements et de typologies bâties. Une servitude de mixité sociale s'applique également au travers du règlement, sur les principaux secteurs de développement et fixe un objectif de production de logements sociaux de 20% par secteur.

Le projet communal prévoit des extensions urbaines en continuité de l'agglomération principale existante mais ne donne pas les limites durables du développement urbain sur le long terme. Les principaux secteurs de développement en franges urbaines font l'objet d'une réflexion paysagère qualitative et des dispositions réglementaires visent à préserver la silhouette urbaine de Saint-Suliac, notamment pour les secteurs urbains les plus exposés à la covisibilité avec la Rance.

Concernant le développement économique, le projet ne délimite pas de secteurs privilégiés pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité. Le projet mériterait également d'être précisé s'agissant de la délimitation de la centralité commerciale et de la tache urbaine dans laquelle le projet entend autoriser de nouvelles implantations commerciales sous conditions.

Le projet de PLU intègre bien un diagnostic agricole. Ce dernier mériterait néanmoins d'être complété au regard des attendus du SCoT, notamment vis à vis de l'enjeu lié à la qualité de l'eau, en lien avec l'activité conchylicole présente sur la Commune. De plus, bien que l'impact des secteurs de développement sur l'activité agricole soit étudié de manière générale, le diagnostic agricole n'identifie pas les déplacements existants et potentiels pouvant être perturbés par le développement urbain au Sud-Est du bourg.

Concernant les différentes mobilités et les déplacements, l'ensemble des liaisons douces et itinéraires sont répertoriés. Le maillage en liaisons douces est conforté par plusieurs emplacements réservés. Une réflexion sur les liaisons douces vers les communes limitrophes et les sites touristiques des communes environnantes pourrait néanmoins enrichir le projet. Quant au stationnement des cycles, le règlement ne donne pas de disposition réglementaire ni pour les équipements publics, ni, pour les bâtiments à usage principal d'habitation qui ne comportent pas de parc de stationnement réservés aux seuls

occupants de l'immeuble.

- Prendre appui sur les murs porteurs du pays

La commune étant presque entièrement couverte par des sites classés et inscrits au titre du Code de l'environnement, le paysage fait l'objet d'une analyse complète et qualitative : prise en compte des caractéristiques paysagères, travail sur la qualification des interfaces ville/nature et sur l'intégration des sites de projet, identification des éléments paysagers à préserver et conforter...

La trame verte et bleue est délimitée de manière précise sur le document graphique. Les zones humides sont clairement identifiées. Il est en est de même pour les cours d'eau et les linéaires de haies à préserver. Le rôle antiérosif de certaines haies pourrait toutefois être mis en avant, le cas échéant, en vue de préserver les éléments bocagers stratégiques pour la qualité de l'eau.

En matière de transition énergétique, le document permet de construire des bâtiments économes en énergie tout en préservant l'architecture traditionnelle sur certains secteurs.

Tous les risques auxquels le territoire est potentiellement soumis sont recensés.

- Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays

La traduction locale de la loi Littoral est prise en compte. Néanmoins, le projet de PLU s'appuie sur les cartographies du projet de SCoT arrêté (et non approuvé) et notamment sur les cartographies des espaces proches du rivage et des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux. Or, ces cartographies ont été modifiées suite à l'arrêt du projet de SCoT révisé et avant approbation du SCoT 2017. Il apparaît donc nécessaire que le projet de PLU soit mis à jour. De plus, la délimitation des espaces proches du rivage retenue dans le projet communal diffère de celle du SCoT qui comprend l'intégralité du territoire communal.

S'agissant enfin du projet de création d'une voie de sécurité, de l'aménagement d'un espace de stationnement et d'une liaison douce en vue de connecter la route du Mont-Garrot aux bords de Rance (emplacement réservé n°48) : ce dernier étant en partie situé dans la bande des 100 mètres (zone NLt), sa justification mériterait d'être étoffée au regard de la loi Littoral.

\*  
\* \* \*

En conséquence, il est proposé au Comité de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

*Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, relatifs aux objectifs généraux de l'urbanisme ; et L. 141-1 et suivants, ainsi que R. 141-1 et suivants, relatifs aux schémas de cohérence territoriale,  
Vu les statuts du P.E.T.R du pays de Saint-Malo, et notamment sa compétence en terme de « Elaboration, approbation, mise en œuvre, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale »,  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 2017 des Communautés du pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017,  
Vu le projet de PLU de la Commune de Saint-Suliac arrêté, soumis à l'avis du PETR,  
Considérant que les délais pour rendre un avis sur le projet de PLU de Saint-Suliac ne permette pas au Bureau de pays de faire usage de sa délégation en la matière,*

**Le Comité de pays, après en avoir délibéré, décide de :**

- prendre acte du projet de PLU de la Commune de Saint-Suliac qui appelle les observations suivantes :

- Le projet communal devrait démontrer sa compatibilité avec l'objectif 7 du DOO qui demande au PLU de justifier que les secteurs de développement résidentiels et mixtes envisagés en extension ne dépassent pas un plafond maximum de 8 hectares. Le rapport de présentation présente de manière générale les projets de développement mais n'indique pas clairement et précisément ce qui relève du renouvellement urbain ou de l'extension urbaine. De plus, les chiffres indiqués pour les surfaces des différentes zones AU ne sont pas toujours concordants selon les pièces du PLU. Il paraît également nécessaire de rappeler que les projets d'équipements publics inscrits au PLU, sous la forme d'emplacements réservés sur des zones agricoles et naturelles, devraient également être comptabilisés et décomptés de l'enveloppe foncière maximale de 8 hectares définie à l'objectif 7 (cf. objectif 78 du DOO).
- Le projet communal devrait démontrer comment il répond à l'objectif 10 du DOO ; or le potentiel de densification est indiqué dans le rapport de présentation en nombre de constructions et non en surface en hectares.
- S'agissant du projet de création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) en zone naturelle (NPs), ce dernier devrait être comptabilisé et décompté de l'enveloppe foncière maximale de 8 hectares définie à l'objectif 7 (cf. objectif 22 du DOO).
- En cohérence avec les objectifs d'optimisation foncière et de revitalisation des centralités portés par le SCoT, le projet communal devrait identifier les secteurs privilégiés de développement des activités économiques au cœur de la centralité.
- S'agissant des implantations commerciales, le projet communal devrait délimiter la centralité dans laquelle les nouvelles implantations commerciales s'effectueront en priorité et définir la tâche urbaine au sein de laquelle ces nouvelles implantations seront également possibles, autour de la centralité, selon les conditions indiquées à l'objectif 42 du DOO.
- La destination des bâtiments conchylicoles existants devrait être maintenue dans le règlement de la zone NLT afin de maintenir les activités primaires nécessitant la proximité de la mer.
- En matière de stationnement des cycles, des dispositions réglementaires devraient être fixées pour les équipements publics. De même, pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le règlement devrait fixer un seuil en nombre de logements ; à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place.
- S'agissant des liaisons douces pour les déplacements au quotidien (domicile-travail notamment), une réflexion pourrait être apportée en vue d'assurer une continuité des liaisons douces entre Saint-Suliac et les bourgs des communes limitrophes, voire les zones d'activités ou les gares les plus proches. Il serait également intéressant d'élargir la réflexion pour anticiper les mises en place de liaisons douces vers les secteurs touristiques situés sur les communes environnantes.
- Le projet communal fait référence à un inventaire des zones humides réalisé en 2009 qui est reporté sur le règlement graphique mais il n'est pas fait mention d'un inventaire complémentaire s'agissant des secteurs de projets. Des compléments et traductions réglementaires devraient être apportés sur ce point le cas échéant.
- Les nouvelles cartographies de l'atlas des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral du SCoT ne sont pas prises en compte (annexe 3 du DOO). La délimitation des espaces proches du rivage retenue par le projet communal est notamment différente de celle du SCoT qui intègre l'ensemble du territoire communal.

- attirer l'attention de la Commune de Saint-Sulliac sur l'ajout de compléments au PLU qui permettraient d'améliorer le projet communal :

- Bien qu'identifiée comme Commune rurale et périurbaine, en compatibilité avec le SCoT 2017, plusieurs références au précédent SCoT (2007) sont présentes dans le rapport de présentation du PLU. Pour respecter le nouveau cadre dans lequel s'inscrit le projet communal, il conviendrait de supprimer toutes les références au SCoT 2007 et de mettre à jour les différentes pièces du PLU concernées le cas échéant.
- La démonstration concernant la tenue de l'objectif 4 du DOO relatif à la densité moyenne de 22 logts/ha est faite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation mais pas dans le tome 2 du rapport de présentation qui est censé expliquer et justifier le projet, notamment au regard de sa compatibilité avec le SCoT. Ainsi, il serait opportun que la démonstration de la tenue de l'objectif 4 du DOO apparaisse dans le rapport de présentation et que l'encadré bleu « compatibilité du PLU avec le chapitre 1 sur l'organisation des capacités d'accueil » soit mis à jour en conséquence. Les chiffres indiqués concernant la densité urbaine minimale sont notamment à revoir, ils diffèrent des chiffres indiqués aux OAP.
- S'agissant de l'accueil des gens du voyage, Saint-Sulliac étant une Commune appartenant à Saint-Malo agglomération, le projet communal devrait faire référence aux mesures nécessaires pour répondre aux besoins identifiés d'aires de grands passages à l'échelle de l'intercommunalité.
- S'agissant de l'activité agricole, le projet communal devrait identifier les limites du développement urbain sur le long terme et ce afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place leurs stratégies de développement.
- Le diagnostic agricole devrait également mentionner les interactions avec la ressource en eau (volets qualitatif et quantitatif) entre les différentes activités primaires présentes sur la commune et notamment entre l'agriculture et la conchyliculture.
- S'agissant de l'impact du développement urbain sur l'agriculture, et plus précisément de l'impact du secteur de développement du Sud-Est de l'agglomération sur le site d'exploitation agricole situé à moins de 500 mètres au Nord-Est ainsi que sur les surfaces d'exploitation attenantes au site : il conviendrait d'apporter des compléments par rapport à l'impact du projet sur les déplacements existants et potentiels (circulation des engins et troupeaux) pouvant être perturbés.
- S'agissant de la protection des haies, il est fait mention d'un inventaire de l'ensemble des haies et boisements réalisé en 2015 qui a notamment permis d'identifier des linéaires de haies au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il conviendrait néanmoins de préciser quels linéaires de haies sont protégés en tant que dispositifs antiérosifs.
- La justification du projet de création d'une voie de sécurité, de l'aménagement d'un espace de stationnement et d'une liaison douce en vue de connecter la route du Mont-Garrot aux bords de Rance (ER n°48) mériterait d'être étoffée au regard de la loi Littoral dans la partie justificative du rapport de présentation.

- autoriser Monsieur le Président ou le Vice-président délégué à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

\*\*\*\*\*

M. MAHIEU, à l'invitation de M. le Président, présente le projet de délibération correspondant, ainsi qu'un diaporama de synthèse, joint au compte-rendu de réunion valant procès-verbal.

M. le Président, en l'absence d'observations, soumet le projet de délibération au vote.

| Le projet de délibération est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

\*\*\*\*\*

Pour extrait certifié conforme et exécutoire,  
après dépôt et affichage en Préfecture le : 12.07.2018

Le Président,

Claude RENOULT.

