

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
---	----------------

**AVIS DE LA PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE**

**Demande de compléments**

1. Revoir le dimensionnement du projet dans une logique de gestion économe du foncier.
2. Supprimer le secteur de projet n°4, chemin de Cohignac.
3. Supprimer la zone Na et l'emplacement réservé n°48.
4. Compléter la trame verte et bleue.
5. Compléter l'analyse paysagère, la qualification et la délimitation des espaces naturels remarquables, mieux prendre en compte les enjeux d'intégration paysagère depuis la ligne de crête du Mont Garrot, et réduire les possibilités de développement au sud-est du bourg.
5. Clarifier les possibilités de changement de destination, d'annexes et d'extension des constructions en zone A, et intégrer des prescriptions concernant l'accolement des annexes.
6. Justifier le respect de l'objectif 10 du DOO du SCOT en matière de renouvellement urbain.
7. Prévoir des mesures de protection relatives aux risques de submersion marine en secteur NPs
8. Mettre à jour l'annexe des servitudes.

**Recommandations**

1. Réaliser un inventaire actualisé des zones humides.
2. Préciser les OAP et le règlement pour mieux gérer l'intégration des franges urbaines.
3. Ajouter dans le règlement de la zone NLP la possibilité de réaliser une aire de carénage à marée.
4. Préciser la programmation dans le temps de l'urbanisation et de la production de logements et phaser les opérations urbaines pour prioriser la densification urbaine.

**La trame verte et bleue**

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.	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
Elargir la réflexion en intégrant la question du risque d'érosion des sols (entraînement des sédiments, apports d'intrants par les eaux de ruissellement).	Le rôle anti-érosif des boisements et des haies sera mis en évidence en superposant la carte des haies protégées à celle identifiant les zones à forte pente (valeur de pente supérieure à 10%). Cette carte démontre que la très grande majorité des boisements protégés se situent sur des terrains en pente, tout comme quelques haies de part et d'autre de la crête du Mont Garrot
Intégrer les espaces artificialisés dans l'identification de la TVB.	Concernant la prise en compte des espaces artificialisés dans l'identification de la trame verte et bleue, un complément sera ajouté pour préciser que la trame urbaine très dense du bourg de Saint-Suliac offre peu d'espace de perméabilité écologique. Cette situation ne pénalise toutefois pas les échanges écologiques à l'échelle du territoire, les corridors écologiques étant implantés sur le pourtour de la commune au contact de la Rance ou bien des marais
Intégrer l'ensemble de l'estran en non la seule zone Natura 2000 en tant que réservoir régional de biodiversité à protéger, puisqu'il est qualifié comme tel dans le SRCE. Prendre des mesures de protection dans la zone NLP, notamment vis à vis de l'activité de plaisance.	La carte de synthèse du volet environnemental sera complétée en faisant figurer plus clairement l'estran comme un espace de grande valeur écologique. Concernant sa protection sur le secteur NLP (zone portuaire pour la plaisance définie par un arrêté préfectoral), le règlement du PLU prend déjà des dispositions protectrices fortes en classant ce site en Espaces Naturels Remarquables, et en autorisant seulement l'aménagement de mouillages n'entraînant pas d'affectation irréversible du site, ainsi que la pose de corps-morts sur des espaces identifiés par le règlement de la zone portuaire. Les aménagements potentiellement réalisés sur le DPM de l'estran ne relèvent pas uniquement de la réglementation du code de l'urbanisme et donc du PLU, ce dernier est seulement pris en compte en cas d'aménagement lourds, comme par exemple la réalisation d'infrastructures telles que des cales ou des digues.
Les zones humides reportées au zonage sont issues d'un inventaire établi en 2009 par l'association cœur. Il est nécessaire de vérifier que cet inventaire 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.	L'inventaire des zones humides inscrit au nouveau PLU reprend celui qui était inscrit au POS, et qui avait été réalisé par l'association COEUR en juillet 2009. Interrogé, COEUR a précisé que les prospections terrain de cet inventaire communal ont été menées par leur technicien au premier semestre 2009. Aussi, les critères définissant les zones humides étaient ceux de l'arrêté du 24 juin 2008. Par contre, les inventaires communaux réalisés par leur structure ne peuvent être considérés comme exhaustifs. Aussi, comme le demande le SAGE, un inventaire complémentaire doit être mené à minima sur les zones envisagées à l'urbanisation lors de toute révision de document d'urbanisme

Natura 2000

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
<p>Les habitats doivent être protégés et les projets d'aménagement ou de cheminements ne doivent pas leur porter atteinte, ni par leur impact direct, ni par leur proximité. 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 NLI. Les impacts de ce projet en terme de déblais-remblais sur le site sont jugés conséquents.</p>	<p>Le diagnostic réalisé dans le cadre du rapport de présentation présente dans le détail l'ensemble des habitats communautaires présents sur le site Natura 2000, aucun ne se trouve à proximité du site concerné par l'aménagement projeté. Les élus de Saint-Suliac souhaitent prolonger les discussions avec les services de l'Etat ayant formulé cette demande de suppression, en analysant notamment plus finement les incidences en terme de déblais et de remblais. Les services de sécurité (SDIS) confirment que la voie doit être carrossable pour permettre le passage des véhicules légers de secours de tout type et pas seulement des véhicules tout terrain, mais ils ajoutent que la pente de la voie peut être forte puisque les véhicules n'ont pas besoin de stationner. Il faut aussi noter que le tracé de la voie a été défini pour s'adapter à la topographie et donc réduire les déblais-remblais générés, tout en s'appuyant sur la trame boisée existante.</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>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>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>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. Les élus de Saint-Suliac ont eu des échanges récents avec le syndicat gestionnaire de l'alimentation en eau potable. Ce dernier leur a précisé que les nouvelles technologies employées pour l'acheminement de l'eau permet des transferts à plus haute pression, ce qui permettrait d'alimenter Saint-Suliac depuis d'autres infrastructures et peut être à terme de supprimer le réservoir du Mont-Garrot. L'absence de risque de sous-alimentation pourra faire l'objet d'une demande de confirmation auprès du syndicat gestionnaire.</p>
<p>La référence au SDAGE de 2009 (page 28 du RDP Tome 1) est caduque, actualiser avec celui de 2016-2021, notamment concernant les dispositions du chapitre 3 (A, C et D). La masse d'eau à l'aval du ruisseau de la Goutte doit atteindre un bon état d'ici 2027, des actions concernant la gestion des eaux pluviales et l'amélioration des réseaux doivent être mises en œuvre avant toute extension d'urbanisation.</p>	<p>Les références au SDAGE seront mises à jour en intégrant le SDAGE de 2016-2021.</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>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. 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. L'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales va aussi permettre de limiter les effets de ruissellement. Enfin, une étude a été récemment réalisée sur la qualité des eaux du ruisseau de la Goutte par l'association cœur, cette étude sera analysée et si nécessaire exploiter pour apporter des compléments sur ce sujet dans le rapport de présentation.</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, et notamment le cours d'eau partiellement couvert débouchant derrière la station SNSM. Ce dernier peut être impacté par les projets d'aménagement programmés (nouveau parking et nouvelle voie des Cassières).</p>	<p>Concernant la carte des cours d'eau, la carte de la page 15 du rapport de présentation sera corrigée en intégrant les informations issues de la carte du site de la préfecture.</p>
<p>Concernant l'eau potable, la sécurisation de l'AEP au niveau du syndicat de production de la Côte d'Emeraude doit être garantie avant de prévoir un accueil de nouvelle population.</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 tissu urbain ancien présente une valeur patrimoniale indéniable qui est prise en compte dans le PLU par une réglementation spécifique et très détaillée, qui ne s'appliquait paradoxalement qu'à la zone UE périphérique dans le POS actuel. Cette réglementation encadre la volumétrie générale, la nature des extensions, le volume et les matériaux des toitures, ainsi que la proportion et la composition des ouvertures. Le règlement pourrait être complété par une disposition concernant la rénovation du bâti ancien. Concernant la préservation des murs anciens, le règlement du PLU intègre déjà une disposition réglementaire protectrice : « 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 ». Une disposition complémentaire pourrait être ajoutée pour les autres murs de clôtures traditionnels d'une hauteur inférieure à 2 m et situés dans la zone UC .</p>
<p>Sur le site de la Ville-Neuve, l'urbanisation ancienne s'adosse sur un coteau boisé qui offre un espace de respiration et doit à ce titre être préservé. Ce secteur ainsi que la zone Na plus au nord doivent être classés en zone NLI ou bien être repérés comme jardins patrimoniaux à préserver.</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>Le règlement pourrait être complété pour mieux encadrer la couleur des façades en zone U et AU, en interdisant les couleurs trop claires ou voyantes comme en zone A.</p>	

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
Pour l'organisation des futures constructions, l'échelle des OAP ne permet pas d'être très précis concernant la maîtrise de l'implantation et de l'orientation des constructions vis à vis du plan de masse final, notamment par rapport aux enjeux d'intégration paysagère.	

#### Agriculture

Conformément aux dernières positions du Tribunal Administratif de Rennes, 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.	Le règlement peut être corrigé en imposant en zone A une implantation des annexes en continuité du volume principal, et en précisant que les surfaces limitant les extensions et les annexes sont calculées à compter de la date d'approbation du PLU.
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.	La demande imposant aux extensions et aux annexes de respecter les périmètres sanitaires peut être ajoutée, elle est sans incidence au regard de l'implantation isolée des bâtiments générant des périmètres sanitaires.
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.	
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.	Concernant la diversification des activités agricoles, le règlement autorise des extensions associées à un changement de destination, ce qui est interdit. Ce point sera corrigé.
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.	Un inventaire du bâti susceptible de changer de destination et remplissant les critères déjà définis dans le PLU sera réalisé.

#### Dimensionnement du projet : opportunité du développement et la gestion économe du foncier

L'évaluation d'un besoin de 10 logements/an ne va pas dans le sens d'une gestion économe du foncier.	Un rythme de 10 lgts/an est inscrit au PLU. Pour un rythme de 6 logements/an, une grande part du potentiel est consommé par la décohabitation, le gain est limité à seulement 63 habitants, soit un taux de croissance annuelle de 0,78 %. Les chiffres proposés par les services de l'Etat (90 logements pour un rythme de constructions de 6 logements/an, dont 15 logements en densification et 75 lgts en extension sur 3,4 ha) doivent être discutés.
- taux de croissance annuel retenu de 1,1 % , alors qu'il était seulement de 0,7% sur la période 1999-2014, et en forte baisse (+0,1 % entre 2009 et 2014, -0,3% entre 2010 et 2015).	La baisse progressive du taux de croissance démographique de la commune ne s'explique pas par une moindre attractivité mais bien par une absence de disponibilité foncière pour construire de nouveaux logements.
- évolution définie pour le taux des ménages est forte (passage de 2,15 à 1,95 hts/ménage), alors que le prolongement de la tendance prise entre 2009 et 2014 mène à 2,1 personnes par ménage.	Concernant le taux d'occupation, ce dernier est passé de 2,33 habitants/résidences principales en 2010 à 2,16 en 2015, soit une perte de 0,034 point par an. Le prolongement de cette tendance mène à un taux de 1,65 habitants d'ici 15 ans. Cette hypothèse n'est pas réaliste puisque le rythme de baisse brutale observé entre 2010 et 2015 ne va pas se prolonger. L'hypothèse d'un taux de 1,95 habitants/RP en 2032 semble tout à fait réaliste, alors que l'hypothèse proposée par la DDTM (2,1 personne/RP) est très optimiste.
- référence à l'objectif du PLH n'est pas légitime, ce document arrive à échéance.	
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.	L'avis de la DDTM propose de s'appuyer sur un taux de croissance de 0,8% (hypothèse haute de l'INSEE pour le pays de Saint-Malo), ce qui correspond en fait à un besoin de construction de 8 logements/an, et non 6 logements comme présenté. En retenant cette nouvelle hypothèse, le besoins en nouveaux logements passe de 150 à 120 unités.
Il convient de préciser les surfaces de chaque secteur d'extension dans le rapport de présentation, ainsi que celle du renouvellement urbain (dent creuse, densification) pour justifier le respect de l'objectif du SCOT de 5 % minimum de surface en renouvellement urbain.	Potentiel sur des terrains libres : 11 log. Potentiel en densification sur des terrains urbanisés : 15 log. Potentiel sur des projets programmés : 55 log. Potentiel sur des zones en extensions d'urbanisation : 64 log

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

Concernant la diversité d'habitat, il serait judicieux d'indiquer les proportions concernant la répartition entre collectif, individuel, groupé...	Comme expliqué dans les OAP, le parti pris a été de définir des densités minimales qui génèrent de fait des formes urbaines diversifiées. Les difficultés de commercialisation des logements collectifs n'incitent pas à imposer ce type de logement dans les zones de développement, leur construction étant le plus souvent réalisée dans le cadre de discussions avec les bailleurs sociaux, comme cela a été le cas sur le projet des Portes Barrées.
Dans un souci de cohérence des projets et de respect des objectifs de production de LLS, les OAP devraient prévoir une opération d'ensemble unique pour chaque site.	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, conformément à la cartographie ci-dessous. Ce phasage se justifie par la nécessité de gérer les flux de circulation générés par l'urbanisation de ces zones, combinés à ceux liés au projet des Portes Barrées. Pour éviter une saturation de la rue du Champ Orain, l'urbanisation débutera donc par la partie Est, directement desservie depuis la RD 7.
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.	La superficie des zones AU est dorénavant comprise entre 0,2 et 1,6 ha, leur urbanisation devrait donc se réaliser en une seule opération, avec des tranches possibles pour les plus grandes. L'ajout d'une disposition imposant une opération unique par zone AU n'est donc pas nécessaire.

#### Loi Littoral Secteur d'aménagement dit « Chemin de Cohignac »

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
L'aménagement de ce secteur en zone 1AUL ne paraît pas souhaitable, demande de classement en zone NLI avec application de la bande des 100 mètres.	Les élus souhaitent échanger avec les services de l'Etat, et notamment avec Mme l'Architecte des Bâtiments de France, concernant cette demande. Une action de réduction de la zone constructible a déjà été effectuée au nord, et l'espace retenu en zone AUL au sud avec des OAP limitant la constructibilité est le fruit de discussions menées avec l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'analyse des différents projets étudiés sur ce secteur. Ce point sera donc réétudié avant l'approbation du PLU.

#### Les extensions urbaines proposées au sud et sud-est du bourg

Les secteurs d'urbanisation au sud-est du bourg sont situés en site inscrit et identifiés comme potentiellement remarquable dans le SCOT. Le PLU ne retient pas ce secteur en espace remarquable, une justification complémentaire devra être apportée pour justifier ce choix, alors que les perceptions du bourg depuis le Mont-Garrot apparaissent de grande qualité. La cartographie du SCOT reprise dans le PLU page 128 semble erronée.	Concernant la prise en compte des zones de développement au sein des espaces remarquables, la remarque est justifiée car 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). Le complément suivant sera donc apporté pour démontrer que les zones d'extensions programmées au sud-est du bourg sont très peu impactantes dans le paysage.
Ces zones d'urbanisation se situent en espace proche, le rapport de présentation justifie bien leur caractère limité sans toutefois considérer les points de vue depuis le Mont-Garrot. L'application du SCOT demandant une bonne inscription des zones de développement dans le tissu urbain environnant devrait conduire à resserrer plus fortement les possibilités d'extension au sud-est en respectant plus strictement les limites du tissu urbain existant.	Le franchissement de la crête du Mont Garrot par la VC 1 se réalise sur un tronçon en décaissé (vues A et B), ce qui limite les vues sur le grand paysage en les cadrant seulement vers les parties hautes du bourg. Par contre, la vue (vue C) depuis le parking public sur la crête est largement ouverte sur le grand paysage, associant la silhouette du bourg et une vue sur la Rance.

#### La réalisation d'une voie de desserte et d'un stationnement au dessus de la base nautique (Emplacement réservé n°48)

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 2ème 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
--	--

#### L'habitat et l'accueil des populations

Concernant le site des Portes Barrées, les OAP et le rapport de présentation présentent des chiffres contradictoires concernant la densité ou bien le nombre de logements sociaux (32 LL dans un cas, 26 dans l'autre)	Le PLU distingue d'une part la présentation du projet programmé dans le cadre du permis d'aménager, et d'autre part les OAP qui encadrent les droits à construire sur ce secteur (densité minimale, nombre minimum de logements sociaux). Les informations inscrites dans le PLU sont donc justes et peuvent être conservées.
--	---

#### 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 sera actualisée.
L'information page 216 du Tome 2 du RDP précise que la maîtrise de la fréquentation du trait de côte en empruntant le GR ne relève pas directement du PLU. Cette information est erronée, le GR étant concerné par la servitude de passage des piétons sur le littoral.	Concernant la maîtrise de la fréquentation du GR, le rapport de présentation explique seulement que le PLU encadre réglementairement la nature des aménagements réalisables pour organiser cette fréquentation, mais ne maîtrise les autres paramètres qui induisent une fréquentation plus ou moins forte (communication touristique valorisant le GR par exemple).
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 sera complété en autorisant la création d'une aire de carénage à marée.

#### Les déplacements, les transports et la sécurité routière

Le phasage des liaisons douces doit être intégré dans le PLU, pour montrer la cohérence entre l'augmentation de l'offre de stationnement et les modalités de déplacements piétons depuis ces parkings.	A l'exception du parking situé en entrée de bourg le long de la RD7, les cheminements connectés aux parkings existants ou futurs sont déjà existants ou bien inscrits emplacements réservés, sans être concernés par la réalisation d'opération d'habitat. Dans l'attente de l'urbanisation de la zone 1Au au sud-est du bourg, les piétons peuvent cheminer vers le centre-bourg comme ils le font actuellement. Enfin, l'idée inscrite au PLU de capter les flux de circulations en amont de leur passage dans le bourg pour inciter les visiteurs à se déplacer à pied est pertinente, le parking le long de la RD 7 se trouve seulement à 500 m du cœur de bourg, soit une dizaine de minutes de marche.
L'emplacement réservé n°49 le long de la RD 7 ne semble pas permettre un accès aisée au plage et au centre-bourg.	

#### Les enjeux énergie-climat

Le sujet énergie est partiellement traité (énergie renouvelable et chauffage des résidences principales), les thèmes des émissions des gaz à effet de serre et du changement climatique ne sont abordés.	La question des émissions de gaz et du changement climatique est traitée dans l'évaluation environnementale, un complément pourra être apporté dans le chapitre du rapport de présentation traitant du volet énergie du projet.
Il faut aussi mettre en relation la sous occupation de certains logements qui induit une consommation énergétique par habitant relativement élevée.	

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REPONSES DU MO
---	----------------

#### Les 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 pourront être ajoutés au règlement.
---	---

#### Risques sanitaires et nuisances

Proposition de préconiser le recours à des plantes peu allergisantes dans les OAP.	Cette préconisation peut être ajoutée dans les OAP, sans intégrer le chêne dans la liste des espèces déconseillées pour permettre la plantation de haies champêtre en lisière des futures opérations.
--	---

#### Avis sur la procédure et sur la forme du PLU

##### Corrections ponctuelles à apporter sur différents points du rapport de présentation.

PADD : Corrections ponctuelles à apporter, quelques phrases ne sont pas terminées.	Ces corrections seront apportées.
Reg graph : 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.	
De plus le moulin de Beauchet est mal positionné.	

#### Passage des Piétons sur le Littoral (SPPL)

Reprendre scrupuleusement le tracé officiel de la servitude EI 9 relative à la SPPL (arrêté du 19 août 1982)	Ces éléments seront modifiés.
Mettre à jour le tableau des servitudes (article de référence, service gestionnaire, référence à l'arrêté de 1982).	

#### 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 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.	Ces éléments seront modifiés.
I4 : Reporter le réseau HTA moyenne tension.	
T7 : Actualiser la référence au service gestionnaire.	
PT3 : Ajouter la servitude concernant le câble de télécommunication.	

#### AVIS DU PAYS DE SAINT-MALO

##### PLU

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.	Le DOO précise bien que les objectifs concernant les opérations de renouvellement urbain intègre bien les dents creuses au sein du tissu aggloméré. Le PLU précise bien à la page 149 que les extensions d'urbanisation représentent une surface de 5,93 ha, alors que le potentiel de densification (26 sites en dents creuses ou densification urbaine) représente une surface de 2,26 hectares. Ceci répond aux interrogations du SCOT, ces points pourront être détaillés dans le rapport de présentation. Pour les emplacements réservés, un tableau reprend les ER situés sur des espaces agricoles ou naturels. Parmi les différents ER précédent, les n°40 et 46 concernent des espaces déjà utilisés en aire de stationnement dont l'usage n'est pas changé par le PLU, ils ne peuvent être considérés comme des espaces urbanisés. Le potentiel de consommation foncière liés aux ER est donc de 1,7 ha.
Afin de vérifier la compatibilité avec l'article 10 du DOO, le potentiel de densification doit être indiqué en surface et non en potentiel de logements.	Pour les zones d'habitats, le nouveau potentiel de consommation foncière après réduction des zones Au est de 4,6 ha. Au total, les surfaces consommées représentent 6,3 ha, inférieur aux 8 ha.
Enfin, la zone NPs est un STECAL et doit être comptabilisé dans les 8 ha de l'enveloppe foncière maximale.	Concernant le STECAL NPs, ce secteur ne doit pas être intégré dans le calcul de l'enveloppe foncière car il s'agit d'un secteur déjà aménagé où le règlement encadre fortement les possibilités de construire. L'enveloppe foncière vise à limiter et à maîtriser les extensions d'urbanisation, ce qui n'est pas le cas ici

#### Développement économique

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.	Rappel des prescriptions du SCOT : Objectif 41 et Objectif 42. La dimension des nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors centralité, ne peut toutefois pas excéder 300 m² de surface de plancher par bâtiment, pour les communes rurales et périurbaines, ainsi que pour les pôles relais. Les élus proposent de traduire cette orientation en désignant 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 m².
---	---

#### Bâtiments conchylicoles

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
La destination des bâtiments conchylicoles existants devrait être maintenue dans le règlement de la zone Nlt pour maintenir les activités primaires nécessitant la proximité de la mer.	Le règlement Nlt est contraint par le respect de la loi littoral, il reprend l'article R121-5 et autorise l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires aux activités économiques. L'application de la bande des 100 mètres ne concerne pas cette activité dont la nécessité de proximité immédiate avec l'eau est évidente.
<b>Déplacements</b>	
Concernant les déplacements, le projet pourrait être complété par une réflexion sur les liaisons douces vers les communes limitrophes et leurs sites touristiques. De plus, le règlement ne fixe pas d'obligations réglementaires en matière de stationnement des cycles pour les équipements publics ou pour les habitations	
Concernant les déplacements, le règlement ne fixe pas d'obligations réglementaires en matière de stationnement des cycles pour les équipements publics ou pour les habitations. Pour les habitations, le règlement pourrait fixer un seuil en nombre de logements à partir duquel un stationnement vélos clos est obligatoire.	Des prescriptions sont appliquées pour les logements collectifs et les bureaux, conformément à la loi. Les élus ne souhaitent pas ajouter de contraintes réglementaires supplémentaires pour les futurs logements, dans un contexte de densité urbaine élevée et de prix du foncier élevés.
<b>Cartes</b>	
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.	Pour les espaces proches, les cartographies ont aussi évolué, sans extension des zones mais en modifiant la typologie des espaces proches du rivage. Concernant la délimitation des espaces remarquables, il est proposé de conserver une zone A pour permettre le développement de l'activité agricole. Il faut argumenter que cet espace, bien qu'il soit désigné en espace proche par le SCOT, n'est pas directement en covisibilité avec le littoral. Le paysage est composé de parcelles agricoles accompagnées d'une trame boisée dense par endroit, il n'est donc pas caractéristique d'un espace remarquable au sens de l'article R121-4 (paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral). De plus, le règlement de la zone A empêche toute implantation bâtie nouvelle en discontinuité des exploitations existantes ou bien de l'agglomération, ce qui préserve ces espaces. La délimitation des espaces proches peut être étendue pour se mettre en conformité avec le SCOT, ce qui empêche seulement des implantations situées dans la zone UC. itations dans l'espace classé en A et initialement situé hors des espaces proches.
<b>Zones humides</b>	
L'inventaire des zones humides date de 2009, des inventaires complémentaires doivent être apportés sur les secteurs de projet.	Selon l'association cœur, un inventaire complémentaire des zones humides doit être réalisé sur les secteurs de projet.
<b>Recommandations et compléments</b>	
Il convient de supprimer toutes les références au SCOT de 2007.	Le PLU sera corrigé sur ce point.
Le respect de l'objectif 4 du DOO sur la densité minimale des secteurs de projets figure bien dans les OAP, il conviendrait de la reporter dans le chapitre du rapport de présentation traitant de la prise en compte du SCOT.	Cette demande sera prise en compte dans le PLU.
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.	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. Cette précision sera ajoutée au rapport de présentation du PLU.
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.	La réduction des zones d'extension d'urbanisation en s'appuyant sur des limites claires répond déjà en grande partie à cette question, un complément pourra toutefois être ajouté dans le rapport de présentation du PLU.
Le diagnostic agricole mériterait d'être complété vis à vis de l'enjeu de la qualité de l'eau, en lien avec les activités conchylicoles et agricoles présentes sur la commune	Ce complément sera apporté dans le diagnostic agricole
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.	Ce complément sera apporté dans le diagnostic agricole et dans le chapitre traitant des incidences du projet sur l'environnement.
Le rôle antiérosif de certaines haies pourrait être mis en avant pour justifier leur intérêt par rapport à la qualité de l'eau.	Ce point a déjà été traité dans la réponse à la DDTM, en analysant la trame boisée au regard de la carte des fortes pentes (zones ayant une valeur de pente supérieure à 10%).
La justification du projet de création d'une nouvelle voie sécurisée et d'un parking associée sur le site des Cassières doit être étoffée au regard de la loi littoral.	Point traité séparément

## AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

### Objectif de croissance démographique et les traductions de besoins de logements. Synthèse de la remarque

Au regard des évolutions démographiques observées (taux annuels de +0,66% entre 1999 et 2014, et seulement de +0,35 % entre 2010 et 2017), il conviendra d'expliquer le scénario volontariste de 1,1% qui a été retenu.	Dans le cadre de la réponse à la DDTM et à la Préfecture, il a été proposé de réduire le potentiel de développement de nouveaux logements (passage de 150 à 120), et ainsi de réduire l'objectif de croissance démographique (passage de 1,1 à 0,8 %).
Concernant la traduction en nombre de logements, de réels efforts de densification ont été réalisés pour aller vers une gestion économe du foncier. Il apparaît toutefois nécessaire d'adapter les enveloppes de développement à un scénario de développement plus réaliste, et donc économe en foncier.	

### Règlement graphique

Le nouveau zonage qualifie en zone A 145 ha d'espaces agricoles préalablement classés en zone NDa au POS. Les 4 sièges sont situés dans cette zone A, ce qui leur permettrait d'évoluer et faciliterait leur transmissibilité.
--

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
La page 227 du rapport de présentation doit être complétée 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.	Le rapport de présentation sera corrigé sur ce point.
<b>Règlement littéral</b>	
Le projet de loi ELAN est susceptible d'apporter des changements à la loi littoral notamment concernant les bâtiments agricoles (suppression du principe d'incompatibilité avec le voisinage), il conviendra d'adapter le règlement en conséquence.	loi ELAN en cours de discussion en commission paritaire :L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme Ces assouplissements ne concernent donc pas la commune de Saint-Suliac, intégralement située dans les espaces proches du rivage.
Diversification de l'activité agricole : l'accueil à la ferme ne doit être autorisé que dans le cadre de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère ; il faut préciser que cette diversification doit rester accessoire à l'activité agricole.	Ces précisions pourront être apportées au règlement.
Changement de destination : le code de l'urbanisme précise bien qu'ils ne peuvent s'accompagner d'une extension.	Le règlement sera corrigé sur ce point.
Logements de fonction : limiter son extension n'a de sens que si la construction de nouveaux logements est également limitée dans sa taille (emprise au sol maximale de 100 m² par exemple).	Le règlement pourra être modifié en intégrant cette précision.
Il faudrait permettre le changement de destination lorsqu'il est lié à la vie de l'exploitation (gîte rural, logement de l'exploitant, même dans le périmètre sanitaire d'une autre exploitation).	Le PLU ne semble pas bloquer ces évolutions.
Le changement de destination, l'extension des habitations et les logements de fonction ne devrait pas être autorisé à moins de 100 mètres d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.	Le règlement pourra être modifié en intégrant cette précision.

#### AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

##### ROUTES

le nouveau règlement de la voirie départementale prévoit de nouvelles marges de recul le long des départementales. Pour Saint-Suliac, ces marges sont de 25 m de part et d'autres des RD 7 et RD 117 hors agglomération. Si la commune souhaite les supprimer, il convient de prendre une délibération dans ce sens.	Concernant les marges de recul le long des RD 7 et RD 117, elles figurent bien au PLU dans sa version d'arrêt de projet, sur le document graphique et dans le règlement.
De plus, la RD 7 fait l'objet d'un plan d'alignement en traversée du bourg, approuvé le 29/05/1888. Ces plans doivent figurer dans les documents graphiques du PLU.	Le plan d'alignement de la RD 7 sera intégré dans le PLU en annexe (document à récupérer auprès de la mairie).
Il est demandé d'ajouter dans les dispositions générales du règlement une référence à l'article R111-5.	
Enfin, les aménagements des dessertes des secteurs n°2 et 3 situés à proximité immédiate des RD 117 et RD 7 devront être réalisés en prenant en considération les recommandations du gestionnaire de la voirie.	La dernière remarque sera bien prise en compte lors des aménagements des secteurs n°2 et 3, sans incidence sur le PLU.

##### Enjeux environnementaux

Les cartes des ENS, des zones de préemption, des Unités de paysage, des voies vertes départementales et du réseau de sentiers inscrits au PDIPR doivent être reprises dans leur intégralité.	Les cartes des ENS, des zones de préemption, des Unités de paysage, des voies vertes départementales et du réseau de sentiers inscrits au PDIPR figurent déjà dans le PLU, leur exactitude sera toutefois contrôlée.
PDIPR « Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées » : le Conseil Départemental rappelle la valeur juridique du PDIPR, et propose que les nouvelles liaisons douces puissent être connectées aux chemins existants qui le constituent.	Les incidences juridiques de l'inscription au PDIPR seront ajoutées au chapitre traitant de ce sujet dans le rapport de présentation.
Concernant l'agriculture (prise en compte des besoins des agriculteurs et limitation de la consommation foncière), la protection de la trame bocagère et la préservation de la ressource en eau, le Conseil Départemental considère que ces éléments sont bien pris en compte dans le PLU.	Les autres remarques ne demandent pas de prise en compte spécifique.

##### AVIS D'ORANGE

Il existe des servitudes PT1 et PT2 qui devront être ajoutés aux annexes du PLU	Concernant les servitudes PT1 et PT2, les services d'Orange ont été interrogés et confirment qu'il n'existe aucun faisceau de site hertzien en service actuellement sur la commune de Saint-Suliac. Il n'y a donc aucune précaution particulière à prendre dans le PLU.
Concernant la servitude PT3, il conviendra d'intégrer les éléments joints à l'avis (cartographie)	Concernant la servitude PT3, le plan sera mis à jour ainsi que le tableau avec les éléments figurant à l'avis de la DDTM.
Le service rappelle que le PLU ne peut imposer de manière générale l'implantation en souterrain des réseaux, Orange s'opposera ainsi à cette obligation en zone AU, A et N. Seules les extensions en zone U ou en site classé sont susceptibles de faire l'objet de cette obligation.	Les obligations d'enfouissement des réseaux inscrites au règlement concernent les réseaux sur le domaine privé, et non public. Seul le règlement de la zone A traite des antennes relais en imposant leur dissimulation, le PLU n'édicte donc pas une interdiction générale. Cet article peut toutefois être adapté pour se mettre en conformité avec les autres zones. La dernière remarque ne demande pas de modification particulière du PLU.
De même, l'interdiction générale d'installer des antennes relais est une disposition abusive.	
Il conviendrait aussi de rappeler que les aménagements publics dans le cadre des zones à aménager peuvent être à la charge des aménageurs, et que le PLU doit veiller à l'application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme concernant les obligations des pétitionnaires en matière de raccordement au réseau de communication électronique.	

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET ORGANISMES CONSULTES	REponses DU MO
<b>CDNPS</b>	
<p>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.</p> <p>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 EBC, ou tout au moins en espace boisés protégés au titre de la loi paysage.</p>	<p>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.</p>
<b>SAGE Rance-Frémer :</b>	
<p>LE SAGE dresse un bilan des éléments de compatibilité et d'incompatibilités du PLU. Les incompatibilités relevées sont les suivantes :</p>	<p>Les remarques concernant les zones humides, le rôle anti-érosif des haies, l'actualisation de la carte des cours d'eau et les capacités d'alimentation en eau potable ont déjà été traitées préalablement.</p>
<p>Zones humides : inventaire non actualisé en zone U et AU.</p>	<p>Le rappel de l'article 4 du règlement du SAGE pourra être intégré au PLU.</p>
<p>Cours d'eau : report incomplet de l'inventaire sur le règlement graphique, pas de protection dans le règlement.</p>	
<p>bocage, dispositifs anti-érosifs : pas d'identification des dispositifs ayant un rôle anti-érosif.</p>	
<p>Eaux pluviales : méthodes alternatives moyennement plébiscitées (2 zones AU sur 4), possibilité de créer des bassins tampons, autorisation de débits de fuite supérieurs à 3L/s/h pour les parcelles inférieures à 1000 m².</p>	<p>Concernant le non-respect de 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.</p>
<p>assainissement des eaux usées : pas de rappel de l'article 4 du règlement du SAGE sur l'assainissement non collectif (interdiction des rejets en milieu hydraulique superficiel).</p>	<p>L'adéquation entre le dimensionnement de la station d'épuration et l'affluence touristique estivale projetée est déjà traitée dans le rapport de présentation (page 141 à 142), ainsi que dans le schéma directeur de gestion des eaux usées en cours d'élaboration.</p>
<p>Littoral : pas de rappel de l'article 5 du règlement concernant le carénage</p>	<p>Concernant l'article 5 (« Les carénages sur grève et sur les cales de mise à l'eau non équipées sont interdits »), cette disposition ne concerne pas directement le champ de l'urbanisme. De plus, le PLU intègre un zonage particulier NLP sur le site portuaire, dont le règlement sera actualisé pour permettre l'installation d'une aire de carénage comme en zone Nps.</p>
<p>Eau potable : pas d'étude à l'échelle supra-communale sur la capacité d'approvisionnement pour assurer les besoins futurs.</p>	
<p>Au final, l'avis est favorable avec <u>Deux réserves</u> :</p>	
<p>- intégrer l'article 4 du règlement du SAGE sur l'interdiction des rejets en milieu hydraulique superficiel des systèmes d'assainissement non collectif.</p>	
<p>- incompatibilité avec la disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne sur la valeur de débit de fuite en rejet des eaux pluviales.</p>	
<p>Six observations :</p>	
<p>- actualiser l'inventaire des zones humides en zones urbanisées et à urbaniser</p>	
<p>- compléter l'inventaire des cours d'eau et les faire figurer au plan de zonage.</p>	
<p>- vérifier la compatibilité du projet avec les capacités d'approvisionnement en eau potable.</p>	
<p>- vérifier l'adéquation entre le dimensionnement de la station d'épuration et l'affluence touristique estivale projetée.</p>	
<p>- rappeler l'article 5 du règlement du SAGE sur l'interdiction de carénage sur l'estran et les cales non équipées.</p>	