

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative à**

la Révision du POS valant PLU

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

sur la commune de Saint-Suliac

Réalisée du 12 décembre 2018 au 17 janvier 2019

**DEUXIEME PARTIE**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

Références :

Enquête n° E18000243/35 du 19 octobre 2018

Arrêté Municipal n° 173.2018 du 23/11/18

CE Bruno GOUGEON

intentionnellement blanc

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
1. GENERALITES.....	7
1.1. Préambule.....	7
1.2. Objet de l'enquête.....	7
1.3. Cadre juridique.....	7
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
2.1. Le dossier.....	7
2.2. Publicité.....	8
2.2.1. Publicité légale : .....	8
2.2.2. Autres moyens de publicité : .....	8
2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	8
2.4. Les délais de remise du mémoire en réponse et du rapport.....	9
<b>AVIS DE LA MRAE, DES PPA ET LA CONCERTATION.....</b>	<b>9</b>
1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPNAF.....	9
2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	9
3. CONCERTATION.....	10
<b>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>11</b>
<b>GENERALITES.....</b>	<b>11</b>
1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE.....	11
2. LES STATIONNEMENTS .....	12
3. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES.....	12
<b>PADD, OAP, RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT.....</b>	<b>13</b>
1. LES LIAISONS DOUCES .....	13
2. ZONE UC.....	13
3. SERVITUDES DE PASSAGE : PARCELLES AC 373 ET 374.....	13
<b>LE ZONAGE.....</b>	<b>14</b>
1. ZONE 1AUL DU CHEMIN DE COHIGNAC .....	14
1.1. ZONE 1AUL : Classement, règlement, dossier et impact visuel.....	14
1.2. ZONE 1AUL : Voie de desserte.....	16
1.3. ZONE 1AUL : Stabilité du terrain.....	16
2. ZONE NA PROCHE DE LA ZONE 1AUL.....	18
3. ZONAGE 1AU ET 2AU AU SUD-EST .....	18
4. ZONAGE 1AU.....	19
5. OBSERVATIONS DIVERSES.....	20
<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>21</b>
1. ER 40 ET ER 46 STATIONNEMENT.....	21
2. ER 46 POUBELLES.....	22
3. ER 44 ET ER 45 ZONE UE ROUTE DES GUETTES .....	24
4. ER 48 : VOIE POUR LES SECOURS ET POUR LA DESSERTE DU PORT.....	24
5. ER 50.....	26
6. ER 51.....	27
<b>ANALYSE DU PLU .....</b>	<b>29</b>
1. PLU ET TEXTES SUPRA COMMUNAUX .....	29
2. LA LOI LITTORAL.....	29
3. PLU ET ÉNERGIE.....	29
4. PLU ET DÉPLACEMENTS.....	29
5. PLU ET AGRICULTURE.....	30

6.	PLU ET COMMERCE / ACTIVITE ECONOMIQUE .....	30
7.	PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	30
8.	PLU ET L' ENVIRONNEMENT .....	31
9.	PLU ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU .....	31
10.	PLU ET PATRIMOINE .....	32
11.	PLU ET LOGEMENT .....	32
12.	LES PLU ET LA SUBMERSION MARINE .....	32
<b>ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES .....</b>		<b>33</b>
1.	INTRODUCTION.....	33
2.	PREVISIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	33
3.	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES .....	33
3.1.	<i>Le SAGE et le SDAGE vis à vis de la collecte et du traitement des eaux usées</i> .....	33
3.2.	<i>ZONAGE D'ASSAINISSEMENT</i> .....	34
4.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	34
<b>BILAN ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>		<b>35</b>

## LEXIQUE

AEP	Alimentation en Eau Potable
AEU	Approche Environnementale de l'Urbanisme
ALUR	Loi : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CBN	Conservatoire Botanique National
CDNPS	Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CLE	Commission Locale de l'Eau
CNIG	Conseil National de l'Information Géographique
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
DATAR	Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale
DBO	Demande Biochimique en Oxygène (épuration)
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DCO	Demande Chimique en Oxygène
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DGAC	Direction générale de l'Aviation civile
DOCOB	Document d'Objectif
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DRAFF	Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directives Territoriales d'Aménagement
EAS	Emprise Au Sol
EBC	Espaces Boisés Classés
EH	Equivalent Habitant
ELAN	Loi : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
GR	Grande Randonnée
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HTA	Haute Tension A < 50 000 volts ~
IGN	Institut Géographique national
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LOV	Loi d'Orientation de la Ville
MEA	Masse d'Eau Artificielle
MEFM	Masse d'Eau Fortement Modifiée
MES	Matières En Suspension
Natura 2000	sites naturels de grande valeur patrimoniale par leur faune et leur flore exceptionnelles
NGF	Cote NGF-IGN 69
NGL	Azote global
NH4	Ammonium
NO3	Nitrate
NTK NK	Azote global kjedahl
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PCAET	Plan Climat Air-Énergie Territorial
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLH	Programme Local de l'Habitat

POS	Plan d'Occupation des Sols
RML	Résidence Mobile de Loisir
RP	Résidence Principale
RT	Règlementation Thermique
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SITADEL	système d'informations et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux
SMA	Saint-Malo Agglomération
SMPEPCE	Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Cote d'Emeraude
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SPPL	Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain Loi SRU (2000) => SCOT et PLU
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP	Station d'Epuration
TRI	Territoire à Risque Important
TVB	Trame Verte et Bleue
VP	Valeur Patrimoniale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZPS	Zone de Protection Spéciale Natura 2000 oiseaux
ZSC	Zone spéciale de Conservation Natura 2000 habitat faune flore

# CONCLUSIONS ET AVIS

## 1. GENERALITES.

### 1.1. Préambule.

La commune de Saint-Suliac appartient à l'arrondissement de Saint-Malo, au canton de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo. La commune est à 10 km au sud de Saint-Malo, 20 km de Cancale et 60 km de Rennes.

Saint-Suliac est une commune littorale et estuarienne située sur la rive droite de l'estuaire de la Rance au nord de l'Ille-et-Vilaine et est pratiquement une presqu'île, avec 12 km de rivage.

D'une superficie de 5,46 km<sup>2</sup>, Saint-Suliac est classé parmi les plus beaux villages de France depuis 1999. Le village situé au fond d'une anse se présente en amphithéâtre. Il est encadré au nord par la pointe de Grinfollet et au sud par la pointe du Mont Gareau éperon rocheux naturel d'où l'on embrasse à perte de vue la Rance, ses villages et ses paysages maritimes.

### 1.2. Objet de l'enquête.

L'enquête porte sur les points suivants :

- la Révision du POS valant PLU
- l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

### 1.3. Cadre juridique.

Le Conseil Municipal a pris une délibération n° 39/2018 du 10 avril 2018 pour le dresser le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Suliac est présenté dans le cadre du code de l'urbanisme modifié par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », puis par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

L'élaboration du PLU intègre la nouvelle codification du code de l'urbanisme pour les parties législatives et réglementaires, issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Cette recodification a été réalisée à droit constant, les articles ont été réécrits et redécoupés sur la base d'une correspondance « une idée, un article ».

L'élaboration du PLU s'inscrit aussi dans le cadre des mesures transitoires mises en place suite à la modernisation des PLU effective le 01 janvier 2016. C

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E18000243/35 du 19 octobre 2018.

Monsieur le Maire de la commune a pris un Arrêté Municipal n° 173.2018 du 23/11/18 (PJ 1) pour lancer l'enquête publique.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

### 2.1. Le dossier.

Maitrise d'ouvrage : Mairie : La ruelle Guitton 35430 Saint-Suliac

Les dossiers ont été préparés par

**Atelier du CANAL** Architectes Urbanistes 74C, Rue de Paris CS 33 105

Les annexes sanitaires :

**EF ETUDES** – antenne Rennes    ZA LE PARC – LE CHEMIN RENAULT  
35250 SAINT GERMAIN SUR ILLE

Le commissaire enquêteur a demandé à consulter les documents suivants : Le SCOT, le SAGE et le SDAGE, le contrat d'objectif de juin 2011.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur (CE)** : *Le dossier et les éléments mis à disposition du public (panneaux d'affichage de la concertation) étaient complets et de nature à bien l'informer.*

## **2.2. Publicité**

### 2.2.1. Publicité légale :

**Affichage** : Il est réalisé par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, sur le port, devant des lieux publics, dans les zones concernées par l'enquête et en entrée de village (route de Saint-Malo). Les affiches sont bien. Soit un total de 9 affiches réparties sur le territoire de la commune.

Avis dans la presse :

- Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 27/11/18 et du 15-16 décembre 2018.
- Journal « 7 Jours » édition du 23-24 novembre 2018 et du 14-15 décembre 2018.

Le certificat d'affichage est en PJ 7.

### 2.2.2. Autres moyens de publicité :

Autres moyens de publicité :

Deux articles expliquant l'enquête et les enjeux, sont parus dans les journaux « Ouest France » du 24-25 novembre 2018 et « Le Pays Malouin » du 29 novembre 2018

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la commune :

<http://www.saint-suliac.fr/enquete-publique-plu-N136.html>

Le dossier est consultable et chargeable à la même adresse.

Le bulletin municipal du mois de janvier 2019 consacre un article en page 9 sur le PLU et l'enquête publique.

**Commentaire du CE** : *Je considère que la publicité a été bien réalisée, sans économie de moyens, en particulier pour le nombre d'affiches couvrant l'ensemble de la commune. Le public ne pouvait pas ignorer l'enquête en cours. Le public rencontré attendait d'ailleurs son ouverture.*

## **2.3. Incidents et climat de l'enquête.**

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

Le public s'est manifesté en nombre pour prendre des renseignements avant de déposer et de nombreuses personnes sont venues à plusieurs reprises pour se faire expliquer le dossier.

Le premier jour de la mise en ligne du dossier, il n'était pas possible de le télécharger (uniquement consultation) Ce défaut a été corrigé sous deux jours (le temps d'un week-end). Bien que le téléchargement soit long, cela n'a pas nui à la mobilisation du public.

Le commissaire enquêteur a pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public parfois peu à l'aise avec l'informatique.



## 2.4. Les délais de remise du mémoire en réponse et du rapport.

L'enquête est close le 17 janvier 2019 et j'ai remis mon PV le 22 janvier. Par courrier en date du 07 février 2019, Monsieur le Maire m'informe que « ... Nous avons prévu une commission urbanisme le 19 février destinée à préparer ce mémoire. Nous vous remettons ce mémoire le jeudi 21 février ...» Le mémoire m'a été remis le 27 février.

J'ai donc demandé à Monsieur le Maire un délai pour rendre mon rapport et mes conclusions.

## AVIS DE LA MRAE, DES PPA ET LA CONCERTATION

### 1. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPNAF

L'Autorité Environnementale (MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale) n'a formulé aucune observation, à l'issue du délais de trois mois qui lui était imparti :

« La MRAE Bretagne n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 3 mai 2018. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ». (Courrier n° MRAE 2018-006044 du 3 août 2018)

L'avis de la CDPNAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) porte sur : « *Les dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zone A...* » et sur la « *délimitation de 1 STECAL...* ». Avis simple favorable pour ces deux items.

**Commentaire du CE** : *Je regrette que pour un dossier de cette importance, la MRAE n'ait pas pu formuler d'observation.*

### 2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Les avis détaillés des PPA et les réponses du MO aux observations sont regroupés sur un même tableau en PJ 3 du « RAPPORT ». Ils recommandent en particulier de :

- Revoir le dimensionnement du projet dans une logique de gestion économe du foncier.
- 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.
- Justifier le respect de l'objectif 10 du DOO du SCOT en matière de renouvellement urbain.
- 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 et compléter la trame verte et bleue.
- Supprimer le secteur de projet n°4, chemin de Cohignac et supprimer la zone Na et l'emplacement réservé n°48.
- Préciser les OAP et le règlement pour mieux gérer l'intégration des franges urbaines.
- Réaliser un inventaire actualisé des zones humides.
- 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.
- Prévoir des mesures de protection relatives aux risques de submersion marine en secteur NPs
- Ajouter dans le règlement de la zone NLp la possibilité de réaliser une aire de carénage à marée.
- Mettre à jour l'annexe des servitudes.

- Etudier la mesure compatibilité avec objectif 7 du SCOT Développement économique : délimiter les secteurs privilégiés Bâtiments conchylicoles
- Prendre en compte les remarques sur le littoral et le domaine public maritime.
- Prendre en compte les remarques sur le passage des piétons sur le littoral
- Prendre en compte les servitudes AC1 et AC2 et l'avis d'Orange sur les servitudes PT1 et PT2.

**Commentaire du CE** : *Les avis des PPA sont particulièrement éclairants sur tous les points constitutifs du contenu d'un tel PLU. Ils comblent en partie l'absence d'avis de la MRAe. Le détail des remarques, observations et recommandations ont été utiles au public qui a en bien pris connaissance et au commissaire enquêteur pour l'aider dans ses analyses et la compréhension de certains enjeux du dossier.*

### **3. CONCERTATION.**

La concertation est décrite en 1<sup>o</sup> partie « Le rapport ». Elle s'est déroulée en 3 étapes de mai 2015 à fin 2017. Les panneaux ont été mis à disposition jusqu'au début de l'enquête publique.

**Commentaire du CE** : *Je considère que la concertation a été bien réalisée. J'observe que les registres mis à disposition lors des trois phases n'ont pas recueilli beaucoup d'observations.*

*La mobilisation du public lors de l'enquête montre qu'il était bien informé. Certaines personnes avaient déjà préparé leurs observations et réflexions sur la base des panneaux d'exposition.*

# LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## GENERALITES

### 1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

**R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac**

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

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

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

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

Il est nécessaire de réduire les besoins en nouveaux logements.

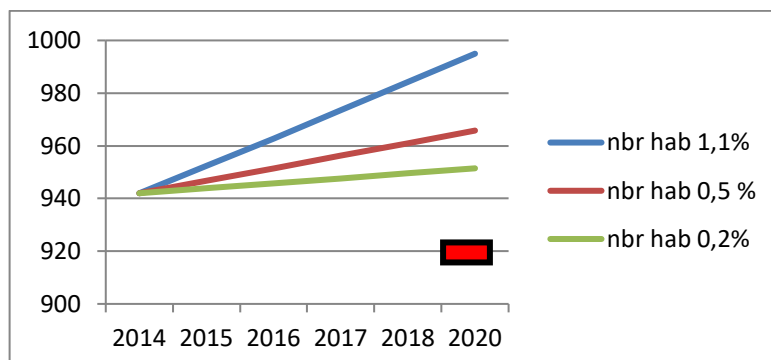
*Question : Dans l’hypothèse où la commune plafonnerait le nombre de logements à 120, quelles mesures va-t-elle prendre pour limiter l’accroissement du nombre de résidences secondaires et l’accroissement du nombre de locations saisonnières ?*

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

Commentaires du CE : J'ai repris les différents chiffres pour évaluer les projections données dans le dossier. Le dernier chiffre connu de l'INSEE présenté dans le dossier est de 942 habitants en 2014. Les projections du SCOT à 1,1% sont irréalistes en première approche. Les projections plus modestes à 0.2 % comme constaté dans le dossier ou 0.5% sont présentées dans le graphique ci-dessous.

*Le dernier chiffre donné par l'INSEE est de 918 habitants en 2018. On est donc loin de la projection affichée, même pour le plus bas.*

*Toutefois, avec la construction de 32 logements et 20 lots libres à La Porte Barrée et avec un taux d'occupation moyen de 2.2 habitants (dernier chiffre INSEE du dossier) on obtient environ 110 habitants de plus. Soit à l'horizon 2021 ou 2022 en fonction de la commercialisation, un total de 918 + 110 = 1028 habitants. Chiffre légèrement supérieur à la projection à 1.1 % pour 2020.*



*Le développement de Saint-Suliac a été limité par différentes contraintes (manque de foncier, STEp limitée en capacité, réglementation stricte, etc.) Il se fait donc par « à coup » en fonction des disponibilités. Le bon exemple est « La porte Barrée »*

*Je crois toutefois que 1,1% est trop optimiste pour les années à venir, même avec l'urbanisation des zones LAU et 2AU mises en réserve.*

## **2. LES STATIONNEMENTS**

### **R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**

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

*Question : avis sur la proposition de M JY Briand ?*

*Proposition alternative:*

- *Elargissement du parking de Champvard*
- *Transfert du parking RD7 de l'autre côté de la route*
- *Création d'un parking rue du Champ Orain.*
- *Création d'un parking Porte Barrée derrière la mairie.*
- *Marquage/délimitation du parking du terrain de football*
- *Marquage/délimitation du parking « Salines »*
- *Maintien du parking de 55 places le long du chemin de Cohignac.*

Réponse du MO : M. Briand parle d'une urbanisation massive de la partie nord du bourg, ce qui ne correspond pas au projet de PLU qui conserve la zone A actuelle et n'étend pas les zones constructibles.

Proposition alternative :

Elargissement du parking de Champart : Il correspond à l'ER 40. Le projet est réalisable sous réserve d'acquisition du foncier.

Transfert du parking RD7 de l'autre côté de la route : Suite au mémoire en réponse des PPA, la parcelle concernée passe en zone A

Création d'un parking rue du Champ Orain : Les terrains privés sont en zone A

Création d'un parking Porte Barrée derrière la mairie : La commune rappelle qu'il y a une Création d'un lotissement en cours.

Marquage/ délimitation du parking du terrain de football : Le projet est à réaliser. L'étude a été faite

Marquage/délimitation du parking « Salines » : Le projet est à réaliser sous réserve, car proximité d'une zone humide et d'acquisition du foncier sur ER 38

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

Commentaires du CE : *L'observation déclarée en « proposition alternative » reçoit des réponses adaptées et de mon point de vue, satisfaisantes. Tous ces éléments sont intégrés au PLU.*

*Le parking ER 46 est traité ci-dessous au paragraphe « Emplacements réservés »*

## **3. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**

### **R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**

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

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

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

Commentaires du CE : *Ces questions concernent l'aménagement et les projets de la Municipalité. Il ressort de mes échanges que la politique de développement semble réaliste et bien maîtrisée.*

# PADD, OAP, RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT

## 1. LES LIAISONS DOUCES

### **R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**

*Demande : Reformalisation des liaisons douces piétonnes et cyclistes entre les quartiers de Saint-Suliac.*

#### Commentaires du CE :

*La mise en forme d'un double plan des liaisons douces sur le territoire de la commune serait utile : D'une part un plan « administratif » avec toutes les contraintes nationales, départementales, communales et avec les cheminements de toutes catégories. (L'exemple de l'observation R 23 est significatif) ; D'autre part un plan « touristique » avec tous les tracés et les autorisations associées (piétons, vélos, etc.) (cf. ex R 23 ci-dessous) Ce dispositif serait naturellement complété par un panneau adapté.*

## 2. ZONE UC

### **R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance**

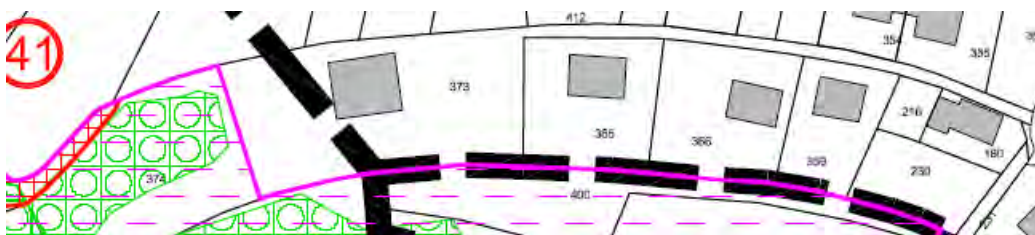
Le livre 6, titre 2, ne détaille pas les conditions applicables à la zone UCs.

*Demande de mise à jour du règlement.*

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

Commentaires du CE : La réponse se suffit à elle-même.

## 3. SERVITUDES DE PASSAGE : parcelles AC 373 et 374



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

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

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

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

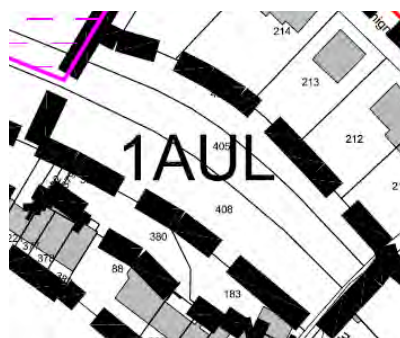
Réponse du MO : Ce chemin figure bien au PDIPR du département d'Ille et Vilaine, ce qui ne relève pas du PLU communal. Ce dernier peut toutefois être adapté pour bien indiquer que ce chemin est juste destiné au passage des piétons, mais pas des cycles. La commune procédera à la remise en place du panneau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

#### Commentaires du CE :

*Les différentes réglementations applicables pour les liaisons douces ne doivent pas créer de difficultés aux riverains qui sont attentifs au bon usage de leur terrain, même avec des servitudes de passage. Le PLU doit répondre à cette demande et une signalétique adaptée sera un plus pour les touristes.*

# LE ZONAGE

## 1. ZONE 1AUL du Chemin de Cohignac



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

**R4 : Monsieur et Madame Rahuel**

**R5 : Monsieur et Madame Cotto**

**R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**

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

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

**R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual**

**R30 : Mme Lefeuvre 4, quai de la Villeneuve**

**R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet**

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

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

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

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

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

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

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

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

Faîtage). En ce qui concerne l'intérêt général, la commune souhaite maintenir une constructibilité suffisante en centre bourg.

### **R37 : M et Mesdames Rahuel 9, chemin de Cohignac**

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

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

Réponse du MO : Les panneaux étaient visibles en mairie. Suite à la remarque de M et Mesdames Rahuel, la Mairie a adressé un mail en réponse (cf copie du mail en annexe au mémoire en réponse).

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

Commentaires du CE : La Mairie a fait le nécessaire pour répondre de manière précise à l'observation.

### **ZONE 1AUL : Règlement**

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

*Question : Proposition de règlement pour cette zone ?*

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

### **ZONE 1AUL : Dossier et impact visuel**

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

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

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

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





### **ZONE 1AUL : Impact visuel**

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

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

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

### **1.2. ZONE 1AUL : Voie de desserte**

R2 : M et Mme Olivier Rouyrre 15 chemin de Cohignac

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

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

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

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

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

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

*Demande de précision sur la formule «voie de desserte à conforter ou à créer »*

*Impact sur les propriétés privées ? (Expropriation ?)*

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

*Mesures prises pour limiter la dangerosité de la voie ? Mesures prises pour limiter les nuisances (sonores et olfactives) qui seront dues à l'augmentation de la circulation dans cette zone ? Mesures prises pour limiter la dangerosité au débouché de la voie sur la rue ?*

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

Commentaires du CE :

*La voie est privée. Son usage futur relèvera en partie de la responsabilité des propriétaires. La commune, pour sa part, devra assurer la sécurité d'accès à la voie publique. La limitation à trois maisons réduira sans les supprimer les nuisances liées au trafic automobile.*

### **1.3. ZONE 1AUL : Stabilité du terrain**

R5 : Monsieur et Madame Cotto 7 chemin de Cohignac

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

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

R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual

R43 : M Etienne 3 Chemin de la Vierge de Grainfollet

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



*Quels sont les risques pour les maisons en contrebas ?*

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

Commentaires du CE :

*Pour cette observation particulière, je rappelle que l'enquête porte sur le PLU c'est-à-dire un plan de zonage et un règlement (plus les documents complémentaires). Il n'y a pas lieu de se prononcer sur des questions techniques de résistance des sols, sur un terrain privé. Toutefois, il est évident que si les sondages réalisés avant la construction de maisons révélaient leur infaisabilité, le classement de la zone devrait être modifié.*

Commentaires du CE sur la classification de la zone IAUL :

*Cette zone a fait l'objet de nombreuses observations du public, dont la motivation se partage d'une part, entre l'intérêt général à conserver un paysage de qualité, et d'autre part les intérêts particuliers des riverains du chemin de Cohignac pour conserver une vue privilégiée sur la Rance.*

*Pour me déterminer sur le classement, je me suis entretenu avec Madame Le Devehat, Architecte des Bâtiments de France, et j'ai échangé à plusieurs reprises avec Monsieur Rigaud, Urbaniste de l'atelier du Canal. J'ai naturellement consulté la documentation et tout particulièrement les documents disponibles sur le site <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/application-de-la-loi-littoral-a2040.html><sup>1</sup> avec toutes les jurisprudences. En tant que Commissaire Enquêteur je n'ai pas « à dire la loi » ou à l'interpréter. Je constate, à l'issue de ces entretiens, que l'analyse de la situation de la zone IAUL peut conduire à deux conclusions diamétralement opposées. Mon analyse est la suivante :*

Potentiel de construction : *La réalisation de 3 maisons permet d'optimiser le potentiel constructible et de ne pas consommer davantage de terres agricoles, en densifiant la zone urbaine du centre bourg. La zone existait au POS, preuve que la Municipalité est constante dans ses objectifs.*

Impact visuel : *L'analyse du développement historique de Saint-Suliac sur la base du cadastre Napoléonien de 1828, (cf. tome 1 page 173) est éclairante. Le développement s'est réalisé au sud de l'axe rue du Pavé, à flanc de coteau. Au nord il n'y avait que quelques maisons au niveau de la mer et le paysage était préservé au-dessus et jusqu'au sommet du coteau.*

*A partir de l'instant où des maisons ont été construites (Grainfollet et le long du chemin de Cohignac) le paysage était irrémédiablement altéré, la ligne de crête passait de la verdure au béton. Il y avait création de trois niveaux : en bas, le front de mer; au milieu, du vide et en haut, des maisons neuves.*

*Le regard est obligatoirement attiré par le niveau haut, par la ligne de crête qui se découpe sur le ciel. Dans ces conditions, combler le niveau intermédiaire avec trois maisons parfaitement intégrées à l'environnement est acceptable. Ce ne sont pas ces constructions qui attireront le regard.*

*Le photomontage ci-dessus permet d'apprécier l'insertion de maisons dans cet emplacement en limitant la hauteur à 7,00m au faitage. Avec un règlement strict sur la nature des matériaux, la couleur foncée, la couverture, la hauteur, etc. ces trois maisons seront moins visibles que certaines au niveau supérieur.*

*En résumé, la classification de la zone IAUL est, selon moi, recevable pour les raisons suivantes :*

- *La zone existait au POS, son urbanisation était planifiée. Le PLU ne fait que reprendre ce choix.*
- *La zone contribue à une urbanisation raisonnée du centre bourg.*
- *Le projet ne prévoit que trois maisons.*
- *La zone est entourée de bâtis au-dessus et en dessous. Les éventuelles constructions seront bien un prolongement d'urbanisation.*
- *L'insertion paysagère est acceptable grâce à un règlement strict (matériaux, couleurs, hauteurs, etc.)*

---

<sup>1</sup> La DREAL Bretagne et les DDTM des Côtes d'Armor, du Finistère, d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan ont élaboré autour des principales notions de la loi un référentiel afin de permettre une approche illustrée, unifiée et juridiquement sécurisée des modalités d'application de la loi Littoral.

## 2. ZONE NA PROCHE DE LA ZONE 1AUL



**R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**

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

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

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

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

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

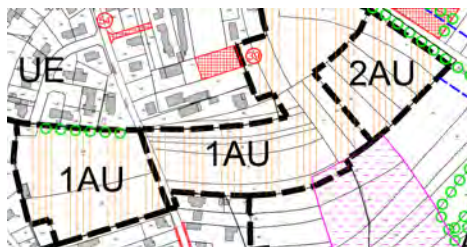
Réponse du MO : La réponse a déjà été apportée préalablement. Cet espace ne présente pas les caractéristiques d'un espace remarquable sur le bourg de Saint-Suliac, selon une approche homogène sur l'ensemble du bourg qui distingue les espaces naturels au sein de l'agglomération de ceux situés hors de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

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

Commentaires du CE :

*Dès lors que la commune n'a pas de projet d'aménagement, je recommande un classement en NLt.*

## 3. ZONAGE 1AU ET 2AU AU SUD-EST



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

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

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

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

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

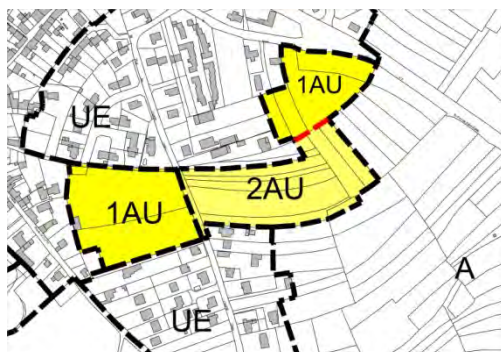
La commune ne souhaite pas basculer les zones 1AU et 2 AU en zone A.

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

Commentaires du CE :

*L'évolution du zonage de ces deux zones est une illustration de la difficulté qu'il peut y avoir à concilier développement et réglementation. Le projet initial était celui-ci-dessus, avec une zone 2AU à l'est.*

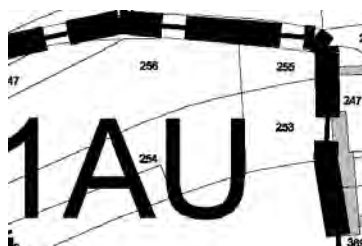
*Après exploitation des remarques de services de l'Etat, il est devenu :*



*La Municipalité a donc revu son projet pour répondre à des observations des services de l'Etat. Je constate que les cartes des annexes 3B et 3C du SCOT sont de niveau « macroscopique » concernant un territoire. Elles n'entrent pas dans un niveau de détail comme celui requis pour le cas présent. Au niveau de Saint-Suliac je n'ai pas perçu d'impact visuel significatif depuis le Mont Garrot, la nouvelle parcelle 1AU semblant en contrebas.*

*A la suite des remarques des services de l'Etat, le MO a beaucoup retravaillé son projet avec une réduction de potentiel. Il ne souhaite pas à nouveau « faire marche arrière » sur le choix des zones. Je comprends et j'approuve les choix proposés, sachant que l'urbanisation de la zone 1AU à l'Est ne se fera pas immédiatement, la commune devant déjà mener à bien le projet de la Porte Barrée. La commune aura éventuellement le temps de revoir ce classement.*

#### 4. ZONAGE 1AU



**Zone 1AU au nord de l'agglomération**

R 8 : Madame Pluet Jocelyne

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

*La question porte sur la justification du contour de la zone 1AU ? Destination de la zone 1AU ? Possibilité de construire des maisons individuelles sur ces parcelles ?*

Réponse du MO : Ces terrains sont effectivement des jardins, ce classement en zone AU était déjà existant au POS précédent et vise à permettre une opération d'urbanisation cohérente au sein de parcelles parfois enclavée. Cette désignation de jardins en zone AU est donc tout à fait justifiée dans la recherche d'une densification maîtrisée des espaces encore disponibles au sein de l'agglomération. Des constructions de maisons individuelles sont possibles dans le cadre d'un projet d'ensemble respectant les prescriptions des OAP et notamment la densité urbaine minimale (15 logements/ha minimum).

Le classement en zone 1AU ne signifie nullement la volonté d'exproprier les propriétaires, c'est une orientation classique dans les PLU récents qui doivent favoriser la densification urbaine au lieu des extensions

d'urbanisation. Laisser entendre qu'un classement en zone 1AU signifie une expropriation n'est donc pas la réalité ni la volonté des élus.

*Commentaires du CE : Le PLU s'inscrit dans la continuité du POS, il ne s'agit donc pas d'une nouveauté pour le présent projet et la réponse est de nature à rassurer la propriétaire concernée.*

## 5. OBSERVATIONS DIVERSES

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

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

*La demande porte sur l'avenir de cette zone.*

Réponse du MO : Ce secteur est destiné à être urbanisé.

Commentaires du CE : Sans commentaire.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

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

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

*Question : périmètre de la zone de mouillage ?*

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



Commentaires du CE : Le plan répond à la question.

R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet

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

*Demande : Correction de cette erreur.*

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

Commentaires du CE : L'erreur sera corrigée, avec un impact minime sur les bilans.

# LES EMPLACEMENTS RESERVES

## 1. ER 40 ET ER 46 STATIONNEMENT



### R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac

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

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

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

*L'ER 40 n'est-t-il pas suffisant pour répondre au besoin ?*

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

### ER 46 sécurité véhicules et piétons/cyclistes

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

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

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

### ER 46 nuisances

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

*Question : Mesures qui seraient prises pour limiter les nuisances ?*

### Réponse du MO :

Concernant le parking, le périmètre de l'ER 46 est identique à celui du POS précédent, son aménagement est détaillé à la page 56 du tome 2 du rapport de présentation.

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

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

Pour le parking le long du Chemin de Cohignac, le PLU conserve l'Emplacement réservé du POS, d'une superficie de 3463 m<sup>2</sup> (équivalent à 80 places). Cet emplacement réservé va au delà du projet inscrit dans le contrat d'objectif, calibré pour la réalisation de 43 places sur la partie basse du site. L'emplacement réservé permet donc la réalisation de ce projet dans un premier temps, puis de développer l'offre de stationnement ultérieurement si besoin.



L'ER 46 est mis en place pour les résidents qui manquent cruellement de places de parking.  
Suite à un diagnostic du Conseil Régional et du Comité Départemental du Tourisme Haute Bretagne, un chiffrage de fréquentation a été établi à 100 000 visiteurs.

#### **ER 46 paysage et covisibilité**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Commentaires du CE :

*La collecte et le traitement des eaux de pluie relèvent de l'assainissement des eaux de pluie et du zonage d'assainissement. Le MO, lorsque le projet sera défini, ne pourra pas s'affranchir des obligations réglementaires (SAGE, SDAGE, schéma directeur, etc.) pour le dimensionnement des ouvrages, la collecte et le traitement des eaux de pluies.*

## **2. ER 46 POUBELLES**

- R1 : Monsieur Briand chemin de Cohignac
- R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet
- R14 : Pétition du 11 janvier 2016
- R15 : Pétition du 12 janvier 2019

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

*Questions : Comment remédier à ce problème ? Les habitants intéressés seront-ils consultés ?*

**Proposition** : Il est fait référence au contrat d'objectif : A l'époque, Monsieur Charnassé architecte des bâtiments de France, avait concédé une petite emprise paysagée pour un parking dans le bas de ce terrain dédié principalement aux habitants les plus proches résidant le bourg.



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

*Avis sur la proposition ?*

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

Commentaires du CE sur l'ensemble de observations relatives à l'ER 40 et l'ER 46 :

*ER 40 et ER 46 : Je relie ces deux emplacements réservés du fait de leur proximité et de leur vocation affichée d'aire de stationnement. (ER 40 : accueil d'équipement public ; ER 46 : aire naturelle de stationnement) Dans l'esprit du PLU ils sont complémentaires.*

*Utilité : Les élus ont affiché que les capacités de ces deux parkings étaient nécessaires. Leur utilité serait avérée lors de manifestations exceptionnelles.*

*Ces deux parkings sont intégrés dans une réflexion plus globale sur les stationnements en amont du centre bourg. (cf. ci-dessus § 2 « Les stationnements »)*

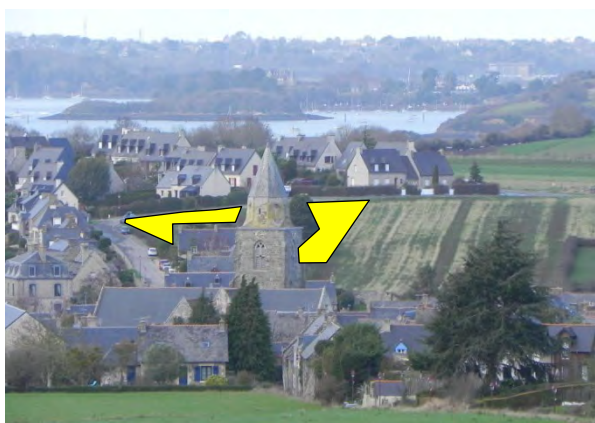
*ER 46 : J'estime que cet emplacement s'il est bien positionné pour un accès au centre bourg, reste surdimensionné, s'il est bien destiné aux riverains, comme précisé par le MO. En effet il existe déjà une cinquantaine de places le long du chemin de Cohignac. En revanche pour répondre à d'autres besoins complémentaires, il sera utile.*

*Le parking tel que défini aurait un impact négatif sur les paysages depuis le Mont Garrot ou le Moulin de la Chaise. (aire située derrière l'Eglise). J'ai réalisé un montage qui montre depuis le Moulin de la Chaise la vue vers l'Eglise. Bien que ne disposant pas de la technologie adaptée pour ce type de simulation, je mets en évidence que la base de la toiture du clocher arrive au niveau du point haut de l'ER 46. La partie jaune montre l'éventuelle aire de stationnement.*

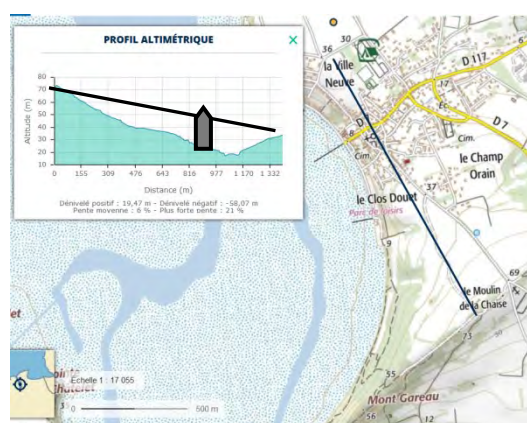
*Il est évident que cela n'est pas acceptable, en l'état, pour le paysage.*

*Il convient de le réduire et de le limiter à sa partie basse, d'une part pour une aire limitée de stationnement, et d'autre part pour répondre à un besoin récurrent et sanitaire des riverains : la collecte des déchets. (Même si j'ai bien conscience que ce sujet n'entre pas directement dans le cadre du PLU). Le projet extrait du « contrat d'objectif » est acceptable.*

*Enfin j'ai constaté que l'accès à ces deux ER est difficile et peu sécurisé depuis le bourg, ce qui peut justifier d'en limiter l'accès en nombre de véhicules.*



Photomontage : CE

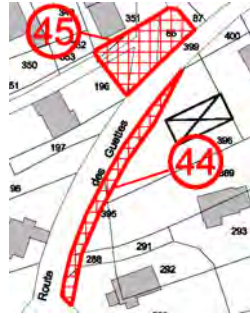


Source : Géoportail

*ER 40 : cet emplacement doit être adapté en taille au besoin réel de stationnement en cas d'évènement exceptionnel. Son aménagement/agrandissement doit pouvoir être réalisé par tranche pour évaluer la pertinence des travaux. J'ai constaté que les installations présentes sur les lieux ne valorisent pas le paysage. Un aménagement paysagé et intégré à l'environnement agricole serait acceptable.*

*Je recommande de réduire l'ER 46 pour ne pas détériorer les paysages depuis les hauteurs du village, en le limitant à la partie basse. En parallèle je recommande d'adapter l'ER 40 aux besoins de stationnement tels qu'ils seront définis dans une réflexion générale sur la politique de stationnement en amont du bourg.*

### 3. ER 44 et ER 45 Zone UE Route des Guettes



R 6 : Madame Quentin Sylvie

R 7 : Madame Quentin Sylvie

ER 44 Zone UE Route des Guettes

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

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

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

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

La commune conserve l'ER 44.

ER 45 Zone UE Route des Guettes

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

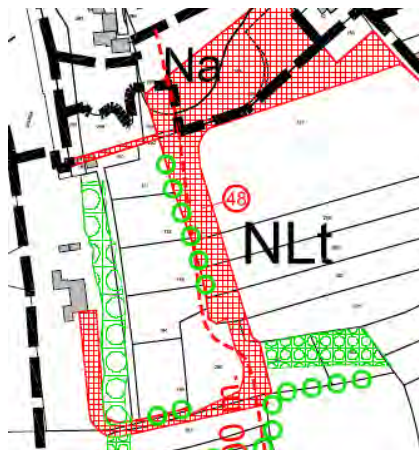
*Questions : Utilité de l'ER 45 ? Suppression de l'ER 45 ? Création d'un local poubelle sur la parcelle 86 de l'ER 45 ?*

Réponse du MO : La commune fait la proposition de redessiner l'ER 45.

Commentaires du CE :

*La commune préserve le potentiel d'adaptation des voies de circulation avec l'ER 44, ce qui est pertinent, tout en restant à l'écoute des besoins des riverains. J'approuve ces choix.*

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





**R10 et R34 : M Aillet**  
**R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**  
**R 42 : M Lemonteer Saint-Suliac**  
**R24 : M JP Briand et M Lucas**  
**R29 : Mme Bordier et Mme Couturier**  
Ces personnes sont favorables à l'ER 48

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

**R21 : M Germaine 4 rue du Jerzual**  
**R22 : Mmes Leseine, Pecher et Pommier et M Bellemans Le Clos de Brond**  
**R27 : M Leseignoux 2, Les clos de Brond**  
**R31et R32 : Mr Brochard 6 route du mont Garrot 35430 Saint- Suliac.**  
**R35 : Avocat Maître Blanquet pour M. et Mme DIEUDIONNE 4, route du Mont Garrot**  
**R39 : Mme TESSIER - CEGI Syndic de la Copropriété Les Clos de Brand**  
**R33 : Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (A.D.I.C.E.E.)**

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

Un EBC doit être créer sur cette zone.

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

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

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

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

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

*Quels sont les aménagements prévus sur l'aire de « parking » de l'ER 48 ? Nombre de places ? dispositions ? Aménagement floristique ?*

*Quelles sont les mesures de protection prévues contre les nuisances ?*

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

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

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

Commentaires du CE :

*Je note que cet ER 48 a soulevé une vive opposition, pourtant j'estime qu'une voie d'accès pour les moyens de secours (quelque soit son emplacement et sa structure) est essentielle pour des raisons évidentes de sécurité. Les considérations environnementales ne devraient plus l'emporter sur celles de la sécurité des habitants de Saint-Suliac.*

Voie d'accès pour les moyens lourds de secours.



*Je me suis entretenu avec le Capitaine Oger du SDIS, Chef du Service Prévision, OGT Nord, j'ai lu le « règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie » (DECI version 2018). Le Cne Oger m'a fourni, à ma demande, un document particulièrement inquiétant pour la protection des personnes et des biens dans la zone basse du bourg le long du port.*

*Les rues et ruelles en rouge sont celles que les moyens de secours ne pourraient pas emprunter en cas de blocage de l'accès de la rue du Pavé dans sa partie haute.(niveau du SI et*

de la place du Carrouge)

*Il me semble évident que la rue du Pavé ne sera pas toujours libre d'accès en tout temps et à toute heure aux moyens de secours. J'estime donc que la situation est suffisamment critique pour imposer la création d'une voie d'accès secondaire pour les secours.*

*Une option avait déjà donné lieu à un tracé au niveau du POS.*

*L'ER 48 répondait à la question et je pensais fortement que ce problème (déjà ancien) devait et pouvait être réglé à l'occasion de l'établissement du PLU.*

*Monsieur le Maire, à l'issue de mon PV d'enquête, a organisé une réunion sur le sujet avec toutes les parties concernées.*

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

Les conclusions ont été :

**Pour le PLU :**

- Suppression ER 48 pour la desserte. Maintient pour le bassin de rétention et la liaison douce.
- La commune doit produire un argumentaire écrit justifiant la création d'une desserte d'accès en raison de la sécurité des personnes reprenant notamment les arguments exposés oralement par les élus, celui-ci devant être intégré au mémoire en réponse.
- Le projet de desserte doit être inscrit au PADD.

**Pour la desserte de sécurité :**

La Commune et l'ABF sont invités à avancer rapidement sur la présentation d'un projet de chemin type voie DFCI reprenant, soit le tracé proposé, soit le chemin existant « autrefois ». Proposition à rendre avant le dépôt du permis d'aménager.

*Je prends acte des conclusions de cette réunion et de la position de services de l'Etat. (Modification de l'ER 48 et du PADD)*

*Je regrette vivement pour les habitants de Saint-Suliac que le PLU n'ait pas permis de régler ce problème qui n'est pas nouveau. Il ne faudrait pas que des considérations environnementales l'emportent sur leur sécurité.*

Desserte exceptionnelle du port.

*Il est évident que la voie qui sera créée ne doit pas se transformer en desserte secondaire du port. Il ne s'agit pas de créer un « giratoire » autour du port avec la rue du Pavé.*

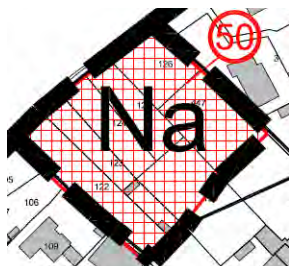
*Toutefois, j'ai pu assister, en tant que touriste/piéton, lors de manifestations nautiques, au passage de voitures de grand gabarit, avec des bateaux en remorques à travers le bourg, rue du Pavé. J'estime que ces passages sont dangereux pour les piétons, d'autant qu'il n'y a pas de trottoirs dans cette rue.*

*J'imagine facilement que pour ces occasions la municipalité sera tentée d'utiliser cette voie, si sa conception le permet, pour alléger la circulation des véhicules en centre bourg.*

*Je pense que cet aspect ne doit pas être oublié.*

*En conclusion, après modification, je considère comme acceptable l'ER 48 pour la fonction stationnement, bassin de rétention et liaison douce.*

## 5. ER 50



**R13 : M JY Briand 37 lot. de Grainfollet**

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

**R 42 : M Lemonteer Saint-Suliac**

Il est favorable à la création de ce parc public.

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

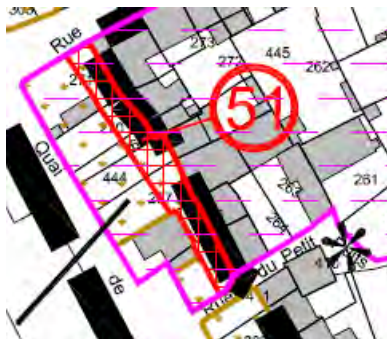
Réponse du MO : Cette zone initialement définie en secteur d'urbanisation future a été déclassée notamment pour des raisons de difficultés d'accès. La suppression de la zone d'urbanisation future a posé la question du devenir de ces terrains, qui se trouvent au contact direct des équipements sportifs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

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

Commentaires du CE :

*Je suis retourné sur les lieux. L'argument des difficultés d'accès est recevable et je suis sensible à l'argument « espace vert » Son statut de zone NA permet des aménagements légers pour les habitants ou le public en dehors du bourg. Je pense que le classement de cette zone est pertinent.*

**6. ER 51**



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

**R9 : M et Mme GUILLOT 11 Quai de Rance**

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

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

**R20 : Mme Hodée 17 quai de Rance**

**R28 : Mme Lebreton 7, quai de Rance**

**R36 : Mme Catherine 5 Quai de Rance**

**R38 : M Delacroix quai de Rance**

Ces personnes sont opposées à l'ER 51.

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

**R26 : M Dubois**

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

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

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

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

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

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

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

*Commentaires du CE :*

*J'ai constaté que l'ER 51 n'avait pas un caractère patrimonial majeur, que sa vocation de « raccourci » n'était pas avérée (le quai parfaitement aménagé est quelques mètres plus bas), Que son utilité initiale (à marée haute) n'est plus justifiée, qu'il n'y a pas (ou plus) continuité et de prolongation avec les ilots plus vers le sud.*

*En résumé, je n'ai pas identifié l'intérêt général de cet ER 51. La municipalité le supprime, ce qui me semble être un choix judicieux.*

# ANALYSE DU PLU

## 1. PLU ET TEXTES SUPRA COMMUNAUX

Le PLU est présenté dans le cadre des textes suivants : Loi ENE suite au Grenelle de l'Environnement, loi littoral, loi paysage, loi sur l'eau, loi d'orientation pour la ville, loi ALUR le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) qui concernent Saint- Suliac.

Les servitudes d'utilité publiques concernent les 4 monuments historiques qui génèrent des périmètres de protection d'un rayon de 100 mètres : Eglise et cimetière, menhir dit « La dent de Gargantua », enceinte médiévale dite l'Huitrière.

## 2. LA LOI LITTORAL

Pour les espaces proches du rivage, les espaces naturels et la bande des 100m, le PLU conserve le tracé inscrit au POS.

Le règlement est adapté aux nouvelles zones définies.

*Commentaires du CE : L'application de la loi littoral est commenté pour chaque item concerné, en particulier pour la zone IAUL.*

## 3. PLU ET ÉNERGIE

La croissance moyenne de la population va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amènent à conclure que les effets sur la qualité de l'air peuvent être qualifiés de légèrement négatifs.

*Commentaires du CE :*

*Pour les consommations énergétiques, le PLU s'appuie sur le fait que l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'imposera la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entrera en vigueur au 1er janvier 2021.*

*Pour la production d'énergie renouvelable, le PLU prévoit l'implantation possible de panneaux photovoltaïques sur certains secteurs du bourg moins sensible en terme de paysage, et encadre l'installation de ces équipements pour garantir leur bonne intégration architecturale.*

*J'approuve ces dispositions, en précisant qu'il faudra un règlement particulièrement bien adapté au caractère spécifique de Saint-Suliac, en matière de paysage.*

## 4. PLU ET DÉPLACEMENTS

Il n'y a pas de difficulté pour accéder au réseau principal. Les gros problèmes se rencontrent en période estivale. Le PLU prend bien en compte ces difficultés avec un réseau de parkings périphériques et en développant une offre de stationnement vers la zone du Grainfollet.

Pour les liaisons douces, la commune est parcourue de nombreux chemins de randonnée. Le PLU préserve les dessertes des points remarquables ou du centre bourg (commerces) et du port.

Les transports en commun ne posent pas de problème et la commune va tester une aire de covoiturage à l'entrée du bourg.

*Commentaires du CE :*

*Le projet de développement urbain s'est notamment construit en répondant aux enjeux de déplacements à l'échelle de l'aire agglomérée (difficultés de circulation rencontrées en période touristique). Les élus ont souhaité renforcer les capacités de gestion des flux le plus en amont possible, c'est à dire en périphérie du bourg.*

*Le projet urbain a donc intégré les différentes programmations de parkings déjà existante, mais a aussi développé des orientations pour faciliter les déplacements doux à l'échelle du bourg depuis ces parkings mais aussi depuis les quartiers d'habitats existants ou futurs.*

*Le projet vise aussi à préserver les venelles et ruelles dans le cœur de bourg, en évitant leur privatisation.*

*J'approuve ces dispositions qui me semblent répondre aux contraintes en période touristique, mais aussi aux besoins quotidiens des habitants.*

## **5. PLU ET AGRICULTURE**

Il y a 4 exploitations implantées sur Saint-Suliac. L'aspect agricole est traité par le PLU qui vise à la préservation des terres pour limiter la pression foncière liée au développement de l'urbanisation, mais aussi à l'adaptation du règlement du document d'urbanisme pour permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles sur la commune, dans le respect de la loi littoral.

### Commentaires du CE :

*Je relève deux mesures dans le PLU, l'une pour supprimer des secteurs de développement urbains (gain de 1,7 ha) et l'autre pour créer une zone agricole inexistante au POS actuel. Cette zone, hors des sites classés, intègre l'ensemble des sièges agricoles et les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations (pour permettre une extension du bâti existant), mais aussi une vaste zone dans l'espace rural permettant des implantations bâties en continuité de l'agglomération.*

*J'estime que ces mesures montrent l'intérêt des élus pour l'activité agricole et la volonté de la préserver.*

## **6. PLU ET COMMERCE / ACTIVITE ECONOMIQUE**

Les commerces permanents de proximité sont implantés dans le cœur de bourg. Il y a deux offres : une offre commerciale permanente tournée vers les habitants (commerces alimentaires, coiffeur), et une offre plus saisonnière à destination des touristes (restauration). Le PLU préserve ces activités indispensables à l'attractivité du village.

### Commentaires du CE :

*J'ai noté que les dispositions prises dans le PLU vise à renforcer et à développer les activités existantes, en misant sur le renforcement du marché captif de proximité, le renforcement et développement des pôles économiques en lien avec la mer et enfin la prise en compte des activités touristiques et nautiques.*

*Ces dispositions détaillées dans le rapport sont de nature à préserver l'activité économique en toute saison.*

## **7. PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Depuis 2003 la consommation foncière s'est élevée à 3,37 ha, avec une densité moyenne de 18,4 logements/ha. La majorité de ces opérations ont été réalisées sous forme de lotissements pavillonnaires peu denses (entre 12 et 14 logements par hectare), la moyenne étant augmentée par la réalisation de l'opération très dense (57,5 logts/ha) à l'ouest du cimetière.

### Commentaires du CE :

*Saint-Suliac est bien sûr très limité pour consommer son foncier. Par rapport au POS, je note que le PLU réduit la consommation et cherche à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel.*

*Il est montré qu'à l'intérieur du bourg, les choix retenus permettent de consommer près de 2 fois moins d'espace agricole comparativement aux possibilités offertes par le POS. Par exemple, les zones d'urbanisation futures (IAU et 2AU) diminuent de 15,1 ha par rapport au POS et la zone A est créée.(145,7 ha)*

*J'estime que l'analyse est bien réalisée et que le résultat sur la consommation, en particulier après la prise en compte des réponses apportées aux PPA, est en adéquation avec le respect de l'environnement et la nécessité de développer le village.*

## 8. PLU ET L' ENVIRONNEMENT

L'état initial présente les éléments suivants :

- Les sites classés, les sites inscrits et les ZNIEFF
- La zone de Prémption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles : Cette zone couvre 327,9 ha sur Saint-Suliac, englobant les sites classés et une partie des sites inscrits.
- Les sites NATURA 2000 : Deux sites Natura 2000 sur le territoire de Saint-Suliac et le DOCOB (Document d'Objectif) élaboré pour ces deux sites. (Site Natura 2000 « Estuaire de la Rance » et Site Natura 2000 « îlots Notre Dame et Chevret »)
- Une analyse des espaces naturels, de l'occupation humaine et des usages sur le littoral de Saint-Suliac :

Les principales mesures présentées pour la préservation du paysage et de l'environnement sont :

- La protection des grands espaces naturels littoraux en y autorisant des activités encadrées par le code de l'urbanisme mais aussi par d'autres réglementations : accès à la mer pour la plaisance, accès aux sites touristiques, accès à l'estran pour les professionnels de la mer.
- La prise en compte de la vocation agricole des espaces non urbanisés, avec la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles hors des espaces remarquables dans le respect de la loi littoral.
- La préservation de le la TVB.
- L'économie des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels avec une meilleure gestion des eaux pluviales et la prise en compte des risques naturels avec la submersion marine.
- La superficie des EBC est stable (37,7 ha), alors que le nombre de haies protégées au titre du paysage passe de 41 à 73 haies.

Commentaires du CE :

*La commune est contrainte par plusieurs réglementations limitant les possibilités d'extensions du bourg (sites classés, site Natura 2000). Le Plan Local d'Urbanisme préserve la situation actuelle et reprend les acquis du POS pour la protection des zones humides et des boisements.*

*Je note que le PLU apporte une amélioration concernant la protection des haies sur la commune. Il définit une gestion économe et durable des terres agricoles et naturelles en limitant au maximum les extensions d'urbanisation, sans renoncer au développement de la commune.*

*Le règlement pour les paysages, les prescriptions architecturales et paysagères vise à bien encadrer les projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation. De mon point de vue, compléter par les éléments fournis dans les mémoires en réponses (aux PPA et au CE) il est adapté à la situation particulière de Saint-Suliac.*

*Je considère que pour les milieux naturels, la biodiversité et les paysages, le PLU aura des impacts négatifs très limités.*

## 9. PLU et GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le PLU intègre la nouvelle station d'épuration avec une capacité portée de 1000 à 1650 EH. L'enquête porte aussi sur le zonage d'assainissement des eaux usées. Les résultats présentés indiquent une eau de mer d'excellente qualité.

Commentaires du CE :

*La croissance moyenne de la population va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales. Après analyse des dispositions présentées, j'estime que le Plan Local d'Urbanisme ne devrait pas avoir d'incidence sur la gestion des ressources en eau.*

## 10. PLU ET PATRIMOINE

Le PLU distingue, en particulier, le cœur de ville (centre-ancien) et les quartiers périphériques récents composés d'habitat individuel. Le tissu individuel récent est relativement dense et compact, intégrant assez fréquemment des maisons groupées. Ceci s'explique par la nécessité de se développer dans un souci d'économie de l'espace, au regard des faibles potentialités de construction sur la commune (site classé).

Le potentiel de densification de l'agglomération a mis en évidence un potentiel d'environ 54 nouvelles constructions, dont la moitié se situe sur des terrains peu accessibles ou implantés en covisibilité avec la Rance.

Par ailleurs, 12 sites archéologiques ont été inventoriés sur Saint-Suliac, seulement deux (menhir de la Dent de Gargantua et Pointe de Grainfollet) nécessitent un zonage de protection.

### Commentaires du CE :

*Le PLU conserve une distinction entre la zone centrale UC et la zone périphérique UE. Des modifications sont apportées au règlement pour permettre une densification maîtrisée des zones UE, et pour mieux encadrer l'aspect architectural des constructions dans la zone patrimoniale UC.*

*Je considère que ces dispositions et l'application stricte du règlement préserveront la qualité du centre bourg et les caractéristiques qui font le « charme » de Saint-Suliac.*

## 11. PLU ET LOGEMENT

Saint-Suliac se situe dans un territoire très attractif, mais avec un rythme de développement moins élevé que celui de l'ensemble du sud de Saint-Malo Agglomération (impact du coût du foncier et de la rareté des terrains libres constructibles). L'analyse démographique a donc été revue à la baisse.

Pour le parc de logements, un point important mérite d'être souligné : le nombre de résidences secondaires n'a cessé d'augmenter depuis 30 ans (+ 50 %).

Le parc de logements sociaux représentera environ 8% du nombre total de résidences principales après la réalisation des projets en cours.

### Commentaires du CE :

*Pour l'aspect analyse du nombre d'habitants, je renvoie au paragraphe « Analyse démographique »*

*Pour répondre au besoin de logements, même revu à la baisse, le PLU développe trois axes de travail : La préservation du patrimoine bâti, le renouvellement urbain avec 26 logements potentiels, le développement des quartiers d'habitat avec 52 logements et des logements dans les zones de développement.*

*Je constate que ces objectifs couvriront les besoins tels que définis initialement. Ils correspondent également au PLH (Programme Local de l'Habitat) de Saint Malo Agglomération pour la production de logements, : la diversité sociale et la diversité urbaine.*

*Compte tenu de la petite taille de la commune et des contraintes qui pèsent sur son développement, j'apprécie l'effort d'analyse du potentiel et le souhait de répondre aux impératifs divers, comme ceux du PLH, par exemple.*

## 12. LES PLU ET LA SUBMERSION MARINE

### Commentaires du CE :

*Le risque de submersion concerne principalement la vallée côtière du ruisseau de la Goutte à l'est de la commune. Il est bien pris en compte et le PLU prend les mesures réglementaires pour tenir compte de ce risque et limiter l'exposition des biens et des personnes sur les zones déjà bâties.*

*Je n'ai pas de remarque sur les dispositions adoptées.*



# ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

## 1. INTRODUCTION

Les annexes sanitaires sont réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de la commune de Saint-Suliac. Elles ont pour objectifs :

- De mettre à jour les données communales concernant les principaux ouvrages d'alimentation en eau potable, les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales, le mode de collecte et de traitement des déchets.
- De prévoir l'extension et le renforcement de ces ouvrages sur la base des projets d'urbanisation prévus par le zonage du P.L.U.

**Commentaire du CE** : *Je souligne ici le fait que l'objet de l'enquête est bien défini par l'arrêté municipal : « Projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées ». L'avis porte sur le zonage et non sur les travaux.*

## 2. PREVISIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU propose un projet de développement maîtrisé avec un taux de croissance démographique annuel légèrement supérieur à 1% sur 15 ans. Ce scénario de développement mène la population de Saint Suliac à 1 130 habitants environ en 2032. Cet objectif de croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement.

Le total des projets en cours et la prise en compte des potentialités minimales imposées dans les zones de développement offrent un potentiel indicatif d'environ 150 logements.

**Commentaire du CE** : *Les projections de développement démographique de la commune ont fait l'objet de commentaires ci-dessus.*

## 3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'urbanisation future définie dans le Plan Local d'Urbanisme aura un impact sur la gestion des eaux usées de la commune de Saint-Suliac.

La commune a anticipé en créant une nouvelle station d'une capacité de 1 650 EH.

Par ailleurs, le zonage d'assainissement retenu est le suivant :

- Assainissement collectif pour la zone agglomérée ainsi que les terrains situés en zone urbanisable au Plan d'Occupation des Sols.
- Maintien de l'assainissement non collectif sur tous les autres villages de la commune.

Ce zonage d'assainissement est mis en concordance avec le zonage du PLU.

En parallèle, certains travaux sont envisagés à la suite du diagnostic des réseaux. Ces travaux sont décrits en 1<sup>o</sup> partie « LE RAPPORT »

**Commentaire du CE** : *Le diagnostic m'apparaît complet et correspond au périmètre du zonage. Le fait que la STEP soit dès à présent surdimensionnée est une garantie de traitement adapté des eaux usées.*

### 3.1. Le SAGE et le SDAGE vis à vis de la collecte et du traitement des eaux usées

**Commentaire du CE** : *Les objectifs et les impératifs de ces deux schémas sont pris en compte. Le périmètre de collecte des eaux usées dirigées vers la station d'épuration, vise à bien à réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation.*

### 3.2. ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une mise à jour du zonage d'assainissement de 2004 a été réalisé en février 2017, afin qu'il concorde avec le zonage du PLU. L'ajustement du plan de zonage a porté sur le bourg de Saint-Suliac.

Zones UC et UE : Ces zones sont déjà équipées d'un réseau sur lequel se brancheront les éventuelles futures habitations.

Zones 1 Au et 2 AU :

zone 1AU La Ville Neuve ou chemin de Cohignac : Le raccordement de ce secteur pourra se faire gravitairement sur le réseau existant de la ruelle du Val.

zone 1AU Rue du Bignon : Le raccordement sur le réseau EU de ce secteur pourra être assuré gravitairement par un branchement sur le réseau de la rue du Chemin du Bignon

zone 1AU des Portes Barrées : Le raccordement sur le réseau EU de ce secteur pourra être assuré gravitairement par un branchement sur le réseau de la rue Guitton pour une partie et par un branchement sur le réseau de la rue du Champs Orain.

Zone 1AU Extension du Bourg et 2AU : Le raccordement sur le réseau EU de ce secteur pourra être assuré gravitairement par un branchement sur le réseau de la du Champs Orain pour une partie et par un branchement sur le réseau de la rue de la Gare.

Commentaire du CE : *La carte du zonage collectif 2017 comparé à celle de 2004 met bien en évidence les modifications du périmètre du zonage.*

### 4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'objet de l'enquête publique, mon avis porte sur le projet de zonage.

J'ai constaté que les annexes sanitaires du PLU de Saint-Suliac fixent les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement des eaux usées. La STEP est largement dimensionnée et des travaux sur le réseau sont prévus. J'ai constaté que tous les terrains inclus dans la zone d'assainissement collectif définie en 2017 seront desservis par le réseau public d'assainissement collectif, y compris les zones d'urbanisation future.

J'émet un avis favorable sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Suliac.

## BILAN ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le village de Saint-Suliac est implanté dans l'estuaire de la Rance et bénéficie d'un environnement remarquable. Les atouts qui ont permis à ce village d'être classé « Plus beau village de France » ne doivent pas être un handicap au moment où la commune souhaite se développer.

En effet je constate que l'ensemble des lois, décrets, normes, schémas, circulaires et jurisprudences, applicables à ce village, pourrait contraindre fortement son développement, voire en hypothéquant la sécurité d'une partie de la population riveraine du port.

Les enjeux pour les élus sont donc forts, mais leur ambition n'est pas de garder Saint-Suliac dans son « jus » fin du XIX<sup>e</sup>, début du XX<sup>e</sup> siècle, de le mettre sous cloche, et de regarder vieillir les murs et la population. Au contraire, le PLU vise à assurer un développement réfléchi, harmonieux de la commune en accueillant, en particulier, des jeunes et en conservant les manifestations hivernales ou estivales qui le font connaître et attirent le public.

Le PLU s'appuie sur le POS qu'il remplace. Il vise à maîtriser le développement du territoire, de manière durable en préservant les caractéristiques des sites naturels et littoraux, mais aussi les espaces agricoles au travers d'une gestion économe des sols. Il répond aussi aux besoins des habitants en matière de logements, de transport, de déplacements doux, tout en répondant aux enjeux du changement climatique.

Je me suis longuement et à plusieurs reprises entretenu avec Monsieur le Maire, habitant depuis des décennies de Saint-Suliac, et son 1<sup>er</sup> adjoint, habitant « historique » depuis quelques générations de Saint-Suliac, tout comme certains membres du Conseil Municipal. J'ai acquis la conviction que ces élus sont parfaitement conscients de la richesse du patrimoine dont ils ont la charge. Ils sont dans une démarche raisonnée de développement et ils ont à cœur de conserver l'attractivité de leur village. Le travail de réflexion du Conseil Municipal a privilégié ces deux axes de travail.

Ce PLU volontariste est le résultat d'une longue phase de réflexion et de concertation par les élus et la population.

Je me suis entretenu et j'ai rencontré les personnes proches du dossier qui m'ont apporté des éléments d'appréciation utiles à l'élaboration de mon avis. J'ai exploité les avis des PPA et les observations du public. J'ai consulté la documentation disponible, en particulier celle relative à la loi littoral.

J'ai bien enregistré les engagements de la Municipalité dans son mémoire en réponse à mon PV d'enquête. Ces engagements sont pris en compte dans mes analyses et devront être intégrés au projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

J'ai analysé le projet de révision du POS en PLU. J'estime que le rapport de présentation répond aux critères imposés par la loi. Je considère que le PADD et les OAP, traduits en règlement graphique et règlement littéral, prennent bien en considération les nombreuses contraintes environnementales qui encadrent le développement de Saint-Suliac. Tels que par exemple et sans être exhaustif : la densification du bourg, la consommation réduite de terres agricoles, la réduction des zones d'urbanisation futures avec des zones 1AU et 2 AU limitées, les vues remarquables (ER 46), la prise en compte des attentes des habitants (suppression ER 51, adaptation ER 45)

La rédaction d'un règlement adapté à la zone 1AUL conforte, selon moi, son classement.

Le zonage d'assainissement fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement des eaux usées. La STEP est largement dimensionnée et des travaux sur le réseau sont prévus. J'ai constaté que les zones d'urbanisation future seront desservies par le réseau public d'assainissement collectif.

J'émet un avis favorable sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Suliac.

Après la prise en compte des ajustements déclarés dans les mémoires en réponse de la Municipalité, ce PLU est adapté à la commune de Saint-Suliac. Je l'approuve.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'objet de l'enquête l'avis porte sur les points suivants :

- La Révision du POS valant PLU
- L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

En préalable à mon avis je formule trois recommandations :

- Je recommande l'insertion dans le règlement d'une partie strictement dédiée à la zone 1 AUL.
- Je recommande de finaliser un schéma directeur des aires de stationnement en amont du bourg pour répondre aux besoins des riverains (ER 46 à réduire et adapter) et des touristes (ER 40 à moduler en fonction des besoins)
- Je recommande la réalisation d'un inventaire et d'un plan des liaisons douces, de toutes natures et de tous statuts, à l'usage des riverains et des touristes.

## AVIS

**J'émet un avis favorable sur les documents suivants : Le rapport de présentation, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), le règlement et les annexes graphiques.**

**J'émet un avis favorable sur la Révision du POS valant PLU et sur l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées.**

Pleurtuit, le 08 mars 2019  
Le commissaire enquêteur,  
Bruno Gougeon

