

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

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT

Références :

Enquête n° E18000243/35 du 19 octobre 2018

Arrêté Municipal n° 173.2018 du 23/11/18

CE Bruno GOUGEON

intentionnellement blanc

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
1° PARTIE : GENERALITES.....	9
1. GENERALITES.....	9
1.1. PREAMBULE.....	9
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	9
1.3. CADRE JURIDIQUE.....	9
1.4. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.....	10
1.5. PIECES DIVERSES.....	11
2° PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	12
1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
1.1. ANALYSE PAYSAGERE.....	12
1.1.1. <i>Le relief :</i>	12
1.1.2. <i>Les vues remarquables sur la silhouette urbaine :</i>	12
1.1.3. <i>Analyse du réseau hydrographique :</i>	12
1.1.4. <i>La structure végétale : trame verte</i>	12
1.2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE.....	12
1.2.1. <i>Recensement des espaces naturels, des sites classés, des sites inscrits et des ZNIEFF</i> ...	12
1.2.2. <i>Les sites NATURA 2000 :</i>	12
1.2.3. <i>Analyse des espaces naturels, de l'occupation humaine et des usages sur le littoral</i>	13
1.2.4. <i>Gestion de la ressource en eau :</i>	13
1.2.5. <i>Gestion des risques naturels :</i>	13
1.2.6. <i>Classement des infrastructures terrestres de transport :</i>	13
1.2.7. <i>Le patrimoine archéologique :</i>	13
1.2.8. <i>Consommations énergétiques du territoire :</i>	13
2. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	13
2.1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT DE SAINT-SULIAC	13
2.2. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE	13
2.3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	14
3. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DU PARC DE LOGEMENTS.....	14
3.1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	14
3.2. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS	14
4. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE	14
4.1. ANALYSE DE LA POPULATION ACTIVE	14
4.2. LES CENTRES D'ACTIVITE ET D'EMPLOIS.....	14
4.3. ANALYSE DE L'ACTIVITE AGRICOLE	15
5. ANALYSE DES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE.....	15
3° PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET	16
1. LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	16
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....	16
2.1. LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT	16
2.2. L'HABITAT	16
2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	17

2.4.	1ERE MESURE : LE RENFORCEMENT DU MARCHÉ CAPTIF DE PROXIMITÉ.....	17
2.5.	2EME MESURE : RENFORCEMENT ET DEVELOPPEMENT DES POLES ECONOMIQUES EN LIEN AVEC LA MER : LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET NAUTIQUES.....	17
2.6.	3EME MESURE : RENFORCEMENT ET DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	18
2.7.	LES DEPLACEMENTS ET LES LIAISONS INTER-QUARTIERS.....	18
4° PARTIE : LE PLU		19
1.	LA REDACTION DU PLU	19
1.1.	EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE POS ET PLU	19
1.2.	LES EBC.....	19
1.3.	LES SUPERFICIES DES ZONES.....	19
2.	LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES	20
2.1.	LA ZONE UC.....	20
2.2.	LA ZONE UE.....	20
2.3.	LA ZONE UL.....	20
2.4.	LES ZONES 1AU	21
2.5.	LES ZONES 2AU	21
2.6.	LA ZONE A.....	21
2.7.	LES ZONES N	21
2.8.	LA ZONE NL.....	21
3.	LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES DU DOCUMENT DE ZONAGE.....	22
3.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES.	22
3.2.	LES MARGES DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES.....	22
3.3.	LA TRAME DE PROTECTION DES BOISEMENTS.....	22
3.4.	LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE APPLIQUEE SUR LES ZONES DESTINEES A L'HABITAT.....	22
3.5.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	22
5° PARTIE : LE PLU AU REGARD DE LA LEGISLATION ET DES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX		23
1.	LA LOI LITTORAL	23
1.1.	LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE	23
1.2.	ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET BANDE DES 100 METRES.....	23
1.3.	EXTENSION DE L'URBANISATION.....	23
1.4.	PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION.....	23
1.5.	LES CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE	23
2.	LA LOI SUR L'EAU.....	23
2.1.	SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE RANCE FREMUR	23
3.	LA LOI ALUR.....	24
4.	LE SCOT.....	24
4.1.	LES CAPACITES D'ACCUEIL.....	24
4.2.	COHERENCE DE L'OFFRE DE LOGEMENT ET DES FORMES URBAINES.....	24
4.3.	LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	25
4.4.	LES ACTIVITES PRIMAIRES.....	25
4.5.	LE TOURISME	25
4.6.	LES DEPLACEMENTS.....	25
4.7.	LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	25
4.8.	LA BIO DIVERSITE.....	26

4.9.	LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	26
4.10.	RISQUES ET NUISANCES	26
5.	LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	26
6.	LE PLH.....	27
6°	PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	28
1.	LES SITES NATURA 2000.....	28
1.1.	LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	28
1.2.	LES ESPACES NATURELS	28
1.3.	LES HABITATS NATURELS	28
2.	LES DIFFERENTS THEMES.....	29
7°	PARTIE : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	30
1.	INTRODUCTION.....	30
2.	PREVISIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	30
3.	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	30
3.1.	ETAT INITIAL	30
3.2.	ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	31
3.2.1.	<i>Dispositif de traitement</i>	31
3.2.2.	<i>Milieu récepteur</i>	32
3.3.	LE SAGE VIS-A-VIS DES EAUX USEES	32
3.4.	LE SDAGE VIS A VIS DE LA COLLECTE ET DU TRAITEMENT DES EAUX USEES.....	32
3.5.	ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	32
3.5.1.	<i>Installations d'assainissement non-collectif</i>	32
3.5.2.	<i>Prévisions d'urbanisation</i>	33
3.6.	SCENARIOS ET DISPOSITIONS A ADOPTER	33
8°	PARTIE : LA CONCERTATION, LES AVIS ET L'ENQUETE.....	34
1.	CONCERTATION.....	34
1.1.	L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION.....	34
1.2.	LES TEMPS FORTS :	34
1.2.1.	<i>L'étape 1</i>	34
1.2.2.	<i>L'étape 2</i>	34
1.2.3.	<i>L'étape 3</i>	34
2.	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET DE LA CDPNAF.....	35
3.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	35
4.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	35
4.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	35
4.2.	MODALITES DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.	35
4.3.	INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.	35
4.3.1.	<i>Publicité légale</i> :	35
4.3.2.	<i>Autres moyens de publicité</i> :	36
4.4.	INCIDENTS ET CLIMAT DE L'ENQUETE.	36
4.5.	CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES.	36
5.	RELATION COMPTABLE ET EXAMEN DES OBSERVATIONS.....	36
6.	PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.	40

6.1.	PV D'ENQUETE.....	40
6.2.	MEMOIRE EN REPONSE AU PV D'ENQUETE.	40
7.	CONCLUSION	40
8.	PIECES JOINTES.....	40

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'Orientations 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'Orientations 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
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PT	Phosphore total
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'Epuraton
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

LE RAPPORT

1° PARTIE : GENERALITES

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 km², 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.

Par délibération du 10 avril 2018, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-SULIAC a décidé de tirer le bilan de la concertation préalable et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme composé d'un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement (écrit et graphique) et d'annexes.

L'enquête porte sur les points suivants : (cf. arrêté municipal en PJ 1)

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

1.3. Cadre juridique.

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. Ces mesures transitoires prévoient ainsi que le PLU respecte :

- Les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 01 janvier 2016, à l'exception des articles R.151-1 à R 151-55.
- Les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 31 décembre 2015.
- Les dispositions du 2° de l'article R.151-1, de l'article R-151-4 et des 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme dans la rédaction en vigueur, qui sont d'application immédiate.

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 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.

1.4. Composition du dossier soumis à enquête.

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
 35031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00

Les annexes sanitaires :

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

Composition du dossier :

N° Doc	Intitulé	Pages	A4 portrait	A4 pays	R/V
1	Délibération n° 39/2018 du 10 avril 20108	3	x		
1	Arrêté Municipal n° 173.2018 du 23 novembre 2018	3	x		
1	Révision du POS en PLU Bilan de la concertation le 09 avril 2018	68	x		x
2A	Rapport de présentation Evaluation environnementale Tome 1 Diagnostic et enjeux. réf: SKP/PLB/FR 10 Avril 2018	251	x		x
2B	Rapport de présentation Evaluation environnementale Tome 2 Présentation et justification du projet. réf: SKP/PLB/FR Janvier 2018	232	x		x
3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable. réf: SKP/PLB/FR 10 Avril 2018	17	x		
4	Orientations d'Aménagement et de Programmation. réf: SKP/PLB/FR 10 Avril 2018	14		x	
5	Documents graphiques réf: SKP/PLB/FR 10 Avril 2018				
5A	Vue globale plan Ech 1/5000°	1			
5B	Vue agglomération plan Ech 1/2000°	1			
5C	Tableau des emplacements réservés	2	x		
6	Règlement du PLU. réf: SKP/PLB/FR 10 Avril 2018	105	x		x
7	Annexes servitudes d'utilité publique. Annexes sanitaires. réf: CCP/PLB/FR 10 Avril 2018				
7A	Vue globale Servitudes d'utilité publique plan Ech 1/5000°	1			
7A2	Tableau des servitudes d'utilité publique	3	x		
	Carte délimitation du zonage d'assainissement. Ech 1/5500°. réf: EF ETUDES février 2017	1			
	PLU Annexes sanitaires réf: EF ETUDES Mars 2018	83	x		x
	Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales carte Ech 1/1500°. réf: Egis eau novembre 2008	1			
	Carte Ech 1/5000°. Syndicat des eaux de Beaufort. Commune de Saint-Suliac. Ecarts ruraux. réf: Veolia 23/08/13	1			
8	Avis des PPA				

	Avis Préfet du 25 juillet 2018	12	x		x
	Avis Pays de Saint-Malo du 8 juillet 2018	8	x		x
	Avis de la chambre d'Agriculture du 24 juillet 2018	4	x		x
	Avis du Conseil départemental du 02 août 2018	8	x		x
	Avis d'Orange du 03 mai 2018	3	x		x
	Avis CDNPS	12	x		x
	Avis SAGE Rance-Frémur du 19 juin 2018	3	x		x
	Avis CDPNAF du 05 juin 2018	2	x		
	Avis des sapeurs pompiers d'Ille et vilaine	1	x		
	Avis RTE du 25 mai 2018	2	x		x
	Lettre Région Bretagne du 31 décembre 2018	1	x		
	Courrier SDIS 35 du 19 décembre 2018	1	x		
	Avis MRAe du 03 août 2018	1	x		x
9	Mémoire en réponse aux avis des PPA	36	x		x
	Tableau des affichages en ville	1	x		
	Annonces légales dans la presse	4	x		
	Articles de presse (2)	2	x		

1.5. Pièces diverses.

Le commissaire enquêteur a consulté les documents suivants : Le SCOT, le contrat d'objectif de juin 2011.

2° PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. ANALYSE PAYSAGERE

1.1.1. Le relief :

La carte topographique permet de faire ressortir les principales lignes de forces du relief qui encadrent au nord et au sud un vallon central qui descend vers la mer, au sein duquel s'est installé puis développé le bourg de Saint-Suliac.

1.1.2. Les vues remarquables sur la silhouette urbaine :

La prise en compte de la topographie et des lignes de crête permet de déterminer plusieurs vues emblématiques, notamment sur le littoral sud depuis le Mont Garrot, mais aussi sur la silhouette du bourg depuis l'oratoire de Grainfolet.

1.1.3. Analyse du réseau hydrographique :

Ce réseau est principalement constitué du ruisseau de la Goutte et de ses affluents. Ce réseau creuse une large vallée douce occupée par des marais, séparant Saint-Suliac des communes voisines.

Un inventaire du réseau hydrographique et des zones humides a été réalisé à l'échelle de la commune par l'association COEUR. Les zones humides se situent très majoritairement en limite Est de la commune sur le secteur de marais, ou bien au sein des salines aménagées dans le fond du havre de la Goutte.

1.1.4. La structure végétale : trame verte

Un relevé de l'ensemble des boisements mais aussi des haies a été effectué sur la commune, montrant un lien fort entre la topographie, le relief et les espaces boisés.

La majorité des boisements existants ont été repérés et protégés dans le POS actuel en EBC, alors que certaines haies ne sont pas protégées par ce dernier, principalement en limite de l'agglomération ou au sein du plateau agricole.

1.2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

1.2.1. Recensement des espaces naturels, des sites classés, des sites inscrits et des ZNIEFF

La commune de Saint-Suliac possède plusieurs sites classés ou inscrits qui couvrent l'ensemble du territoire communal. Les sites classés sont les plus protecteurs, soumettant à autorisation administrative toute modification de l'aspect du site.

A ces sites classés ou inscrits s'ajoutent des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), qui n'ont pas de valeur réglementaire mais qui témoignent d'un intérêt paysager ou écologique particulier. Ces ZNIEFF concernent certains secteurs du trait de côte, ou à plus grande échelle l'ensemble de l'estuaire de la Rance.

La zone de Prémption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles couvre 327,9 ha sur Saint-Suliac, englobant les sites classés et une partie des sites inscrits.

1.2.2. Les sites NATURA 2000 :

On distingue deux sites Natura 2000 sur le territoire de Saint-Suliac. Un DOCOB (Document d'Objectif) conjoint a été élaboré pour les deux sites, pour préciser la localisation et la nature des habitats ou des espèces à protéger, puis pour élaborer des plans de gestion et établir des recommandations.

- Site Natura 2000 « Estuaire de la Rance » : Pour ce site, les habitats dits communautaires, c'est à dire présentant la plus grande valeur patrimoniale, se concentrent sur les bords de Rance, sur la partie terrestre ou sur l'estran. Outre les atteintes potentielles liées à l'évolution de facteurs naturels ces espaces sont relativement sensibles à la fréquentation humaine et notamment au

piétinement. Le PLU doit veiller à limiter la pression humaine liée au développement ou aux aménagements réalisés en périphérie.

- Site Natura 2000 « îlots Notre Dame et Chevret » : Ce site englobe de petits îlots situés sur la Rance, dont le plus proche (îlot Notre-Dame) se trouve à 600 m de la Pointe nord de Saint-Suliac. Cet îlot a été désigné en site Natura 2000 pour sa valeur ornithologique.

1.2.3. Analyse des espaces naturels, de l'occupation humaine et des usages sur le littoral.

Les usages sont nombreux sur le littoral bordant la Rance : accès à la mer pour la plaisance depuis les deux cales d'accès, activités touristiques de fréquentation du rivage, entreprise d'activité conchylicole à la pointe nord de la commune. Un espace portuaire de plaisance est défini par arrêté préfectoral du 14 mai 1985, il intègre notamment l'espace maritime situé au droit de l'école de voile.

1.2.4. Gestion de la ressource en eau :

Le PLU présente les conditions actuelles de traitement des eaux usées (1 station d'épuration récemment aménagée avec une capacité portée de 1000 à 1650 EH), puis dresse une synthèse de la qualité des eaux de baignades mesurée au niveau des plages des bords de Rance, situées sur la rive ouest de la Rance. Ces résultats indiquent une eau de mer d'excellente qualité.

1.2.5. Gestion des risques naturels :

Le risque de submersion concerne principalement la vallée côtière du ruisseau de la Goutte à l'est de la commune, mais aussi une frange réduite des quais au pied du bourg. Ces zones sont peu urbanisées, elles sont très majoritairement classées en zone naturelle inconstructible au POS actuel. Le PLU doit prendre des mesures réglementaires pour tenir compte de ce risque et limiter l'exposition des biens et des personnes sur les zones déjà bâties.

1.2.6. Classement des infrastructures terrestres de transport :

Aucune voie sur la commune n'est classée au titre des voies bruyantes identifiées par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2014.

1.2.7. Le patrimoine archéologique :

Sur les 12 sites archéologiques inventoriés sur la commune, seulement deux (menhir de la Dent de Gargantua et Pointe de Grainfollet) nécessitent un zonage de protection.

1.2.8. Consommations énergétiques du territoire :

Il n'existe pas de site de production photovoltaïque sur la commune, et un site de production solaire thermique.

2. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

2.1. ANALYSE DU DEVELOPPEMENT DE SAINT-SULIAC

L'exploitation du cadastre napoléonien de 1848 permet de délimiter la structure du bâti ancien qui a été bien préservé au sein du tissu urbain actuel, mais aussi de visualiser l'étalement de l'urbanisation depuis plus de 150 ans. Saint-Suliac se caractérise par la juxtaposition de ces deux typologies urbaines.

2.2. ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Cette analyse permet de désigner différentes typologies de quartier.

Le cœur de ville (centre-ancien) : Ce tissu urbain homogène est composé de maisons de pêcheurs. Il se prolonge en cœur d'îlot, d'où une très forte densité urbaine. On peut noter un très faible nombre de constructions récentes réalisées en densification, à l'exception de quelques maisons individuelles mais surtout d'annexes aux habitations existantes.

Les quartiers périphériques récents composés d'habitat individuel : Une très grande part du développement de la ville s'est réalisée sous forme de lotissements de pavillons, en extension urbaine et en périphérie du centre ancien.

La commune possède un tissu individuel récent 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).

Une analyse du potentiel de densification de l'agglomération a été effectuée en croisant différents critères. Ce diagnostic 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.

2.3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Cette analyse a porté sur l'ensemble des opérations urbaines réalisées depuis 2003 : Consommation de 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.

3. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DU PARC DE LOGEMENTS

3.1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

L'analyse du contexte départemental puis communautaire indique que Saint-Suliac se situe dans un territoire très attractif et dynamique en terme démographique, avec un rythme de développement toutefois 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).

Saint-Suliac connaît une croissance démographique constante depuis 1975 (gain de 328 habitants), marquée toutefois par un vieillissement marqué de sa population et une baisse continue du taux d'occupation des logements (2,62 en 2014 contre 2,6 en 1975).

3.2. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

Sur la période 1999-2014, 115 nouveaux logements ont été construits, dont la grande majorité sont des résidences principales. Le nombre de résidences secondaires n'a cessé d'augmenter depuis 30 ans (+ 50 %), ce rythme se stabilisant toutefois ces dernières années. La forte attractivité de la commune explique que le taux de vacance reste bas sur la commune (7%).

Le parc de logements sociaux s'élève à 7 logements en 2017, ce chiffre devrait passer à 39 logements d'ici 2 ans au regard des projets en cours. Ce parc représentera alors environ 8% du nombre total de résidences principales.

4. ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

4.1. ANALYSE DE LA POPULATION ACTIVE

La population active ayant un emploi et résidant sur Saint-Suliac est de 370 personnes au recensement de 2014. Seulement 19,2 % des actifs travaillent sur la commune, les autres rejoignent les différents pôles d'emploi de l'agglomération Malouine ou bien pour certains des territoires de Rennes ou Dinan.

4.2. LES CENTRES D'ACTIVITE ET D'EMPLOIS

Une demi-douzaine de commerces de proximité sont implantés dans le cœur de bourg. Il y a une offre commerciale permanente tournée vers les habitants (commerces alimentaires, coiffeur), et une offre plus saisonnière à destination des touristes (restauration).

4.3. ANALYSE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Une étude spécifique a permis d'analyser les caractéristiques économiques des 4 exploitations implantées sur Saint-Suliac. Cette étude conclue que cette activité sera confrontée à deux enjeux pour les années à venir : la préservation des terres pour limiter la pression foncière liée au développement de l'urbanisation, mais aussi 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.

5. ANALYSE DES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

Saint-Suliac bénéficie d'une bonne accessibilité au réseau principal (accès rapide à la Rd 137) mais reste à l'écart des flux de transit.

Circulation dans l'aire agglomérée : Les principales difficultés se rencontrent en période estivale pour rejoindre puis stationner sur le site des quais de Rance. Le seul accès par la Grande rue traverse le cœur ancien du bourg et son tissu urbain dense, imposant de mettre la rue de la Fourche en sens unique. En période estivale, l'accès automobile au port est bloqué pour reporter les flux touristiques vers des parkings périphériques, les visiteurs rejoignant ensuite l'espace littoral par des liaisons douces.

Desserte par les transports en commun : La commune bénéficie d'une desserte par la ligne de bus n°12, qui dessert la partie Est de l'aire agglomérée et plus ponctuellement le cœur de bourg.

Déplacements doux (piétons-cycles) : La commune est dotée de nombreux chemins de randonnée qui permettent de découvrir son territoire (GR du Pays Malouin sur le littoral notamment), mais aussi de nombreux cheminements au sein de l'aire agglomérée, permettant de relier les quartiers d'habitation avec les équipements publics ou les commerces et les bords de Rance.

Pratique du covoiturage : L'aménagement d'un site de covoiturage à l'entrée du bourg va être testé par la municipalité.

3° PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET

1. LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Une démarche inspirée de la méthode AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU, afin d'élaborer une charte d'objectifs environnementaux.

Une vingtaine de personnes (habitants et élus) ont ainsi participé à des ateliers de travail qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la commune de Saint-Suliac.

Cette démarche s'est traduite par l'élaboration d'une charte d'une cinquantaine de dispositions dans les domaines de l'habitat (formes urbaines, mixité sociale, densité et économie de l'espace), des déplacements (alternatives à l'usage de l'automobile), de la gestion de l'eau, de la préservation de la biodiversité et du paysage, de la gestion de l'énergie.

Cette charte a servi de base pour élaborer le PADD puis pour décliner le projet réglementaire.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

2.1. LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les différentes dispositions du PLU en la matière 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 réglementation : 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 des fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau (trame bleue).
- La préservation et la récréation de la structure végétale de la commune (trame verte).
- L'économie des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels :
 - Meilleure gestion des eaux pluviales,
 - Prise en compte des risques naturels avec la submersion marine.

2.2. L'HABITAT

Le scénario retenu est basé sur 1130 habitants d'ici 15 ans à Saint-Suliac. Cette croissance annuelle de 1,1% nécessite la construction d'un minimum de 150 logements.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le projet de développement de l'habitat se décline selon 3 thèmes qui se combinent :

La préservation du patrimoine bâti : Pour le tissu urbain ancien composant le cœur de bourg, marqué par une grande homogénéité dans l'architecture des constructions et dans leur volumétrie, le PLU définit des règles pour conserver cette homogénéité. (Règles peu présentes dans le POS)

Le renouvellement urbain : Le diagnostic a permis d'identifier un potentiel de densification sur l'ensemble de l'agglomération. Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain, l'analyse de la sensibilité paysagère des dents creuses ou des parcelles peu denses implantées en covisibilité avec la Rance amène la collectivité à supprimer les possibilités de construire sur certains terrains peu accessibles ou bien inadaptés (fortes pentes, impact visuel trop important).

Sur les autres secteurs retro-littoraux, le renouvellement urbain sera assuré par une réécriture du règlement afin de favoriser la densification progressive de ces espaces.

Le développement des quartiers d'habitat : Le projet de développement porté par le PLU tient compte du projet dit « des Portes Barrées » qui prévoit la construction de 52 logements sur un terrain libre proche de la mairie.

Le projet de PLU a été élaboré en testant deux scénarios de développement : Le PLU retient le scénario n°2 (développement principalement localisé sur la partie sud du bourg) :

- Développement urbain sur des espaces situés à proximité de l'aire agglomérée,
- Développement sous forme compacte pour économiser l'espace,
- Intégration des entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet,
- Préservation de l'activité agricole.
- Aménagement d'une liaison douce structurante provenant du cœur de l'agglomération et menant à un parking de délestage saisonnier, déjà existant et qui sera agrandi.

Ces secteurs de développement s'appuient en partie sur les zones constructibles du POS actuel, avec toutefois une réduction des superficies initiales.

Au final, le potentiel de nouveaux logements est le suivant :

- 26 logements potentiels liés au processus de renouvellement urbain.
- 52 logements dans le cadre des projets en cours.
- 91 logements minimum dans les zones de développement définies dans le PLU.

Ce potentiel total permet de répondre à l'objectif de construction de 150 logements sur les 15 prochaines années, avec une capacité légèrement supérieure pour tenir compte de l'incertitude de mobilisation effective des sites en renouvellement urbain.

2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les dispositions prises dans le PLU visent à renforcer et à développer les activités existantes, au travers de 3 mesures :

2.4. 1ere mesure : Le renforcement du marché captif de proximité.

Le projet vise à conforter l'activité commerciale du cœur de ville, en renforçant les marchés captifs. Les aménagements sur les quais de Rance et la logique de report du stationnement en amont du bourg permettent de favoriser une découverte du bourg à pied et donc d'améliorer les conditions d'accès aux commerces.

2.5. 2eme mesure : Renforcement et développement des pôles économiques en lien avec la mer : les activités touristiques et nautiques.

Pour les activités portuaires et nautiques, le PLU distingue :

- La zone de mouillage appartenant à l'espace portuaire faisant l'objet d'une Autorisation préfectorale sur la partie maritime. Cette zone permet l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages lorsque les travaux et équipements réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.
- L'espace terrestre déjà identifié au POS, permettant l'accueil d'aménagements et d'équipements en lien avec l'activité du port, ainsi que le site de l'école de voile implanté au sein des espaces naturels remarquables du POS, reconduit dans le PLU.

Pour les activités touristique au sens plus large, le PLU intègre le projet d'aménagement des quais de Rance. La majorité des aménagements projetés concernent l'espace public et sont réalisés sur des zones naturelles du POS qui sont conservées dans le PLU. Le PLU intègre le projet dans son règlement littéral et graphique :

- Création d'une zone ULps autorisant spécifiquement les constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance, sans création de logements. Cette zone permet la réalisation d'un bâtiment accueillant les équipements et les commerces du port.

- Maintien d'une zone NPs au droit de la zone portuaire, autorisant les installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires (dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux, aires de carénage). Cette zone est concernée par l'application de l'article L 121-21 (bande des 100 mètres).
- Création d'un Emplacement réservé n°48 sur le tracé de la voie de sécurité et sur le site du parking.

La délimitation des espaces naturels remarquables (zone NLt) reste inchangée par rapport à celle du POS actuel, elle intègre le site de l'école de voile et la voie de sécurité.

2.6. 3eme mesure : Renforcement et développement de l'activité agricole.

Deux mesures présentées dans le PLU :

- Regroupement de l'ensemble des futures zones de développement au contact direct du bourg, et organisation pour économiser le foncier. Suppression de secteurs de développement urbains (gain de 1,7 ha). L'impact des zones de développement sur les différentes exploitations est très limité.
- Création d'une zone agricole inexistante au POS actuel, hors des sites classés, intégrant 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.

2.7. LES DEPLACEMENTS ET LES LIAISONS INTER-QUARTIERS

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.

Une deuxième orientation concerne la préservation des venelles et ruelles dans le cœur de bourg, en évitant leur privatisation.

4° PARTIE : LE PLU

1. LA REDACTION DU PLU

1.1. EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE POS ET PLU

Les évolutions du zonage sont succinctement rappelées ci-dessous :

- Les zones 1NA qui ont été urbanisées passent en zone U (ici en zone UE).
- La zone 2NA au sud de l'agglomération est supprimée et retourne en zone non constructible, (zone A)
- Les zones NDb au nord et à l'est du bourg sont remplacées par des zones A qui intègrent les trois exploitations agricoles.
- Une zone Ncn est spécifiquement créée sur la partie nord du camping (zone Ncc), alors que la partie sud est conservée avec un zonage permettant l'installation de mobil-homes.
- La zone Na des Coins est remplacée par une zone NA permettant la création d'espace vert public. Un emplacement réservé est aussi ajouté sur cette zone.
- La zone 1NAL sur le stade est remplacée par une zone UL avec une réduction au nord (suppression de l'extension initialement prévue).
- Des zones UC, UE et NP sont dotées d'un indice « s » sur les zones concernées par le risque de submersion marine, avec une réglementation spécifique.
- La zone UEc sur le coteau est divisée en une zone Na inconstructible et une zone 1AUL.
- Une zone ULps est créée sur les quais de Rance pour permettre l'aménagement des espaces publics.
- Des indices « L » sont ajoutés aux deux zones UE en covisibilité avec la Rance, avec des prescriptions architecturales particulières. La zone UEL au sud est réduite pour tenir compte de la sensibilité paysagère du site.
- Une zone A est créée en remplacement des zones Nda pour permettre aux exploitations agricoles de se développer sur site ou bien de construire de nouveaux bâtiments en continuité de l'agglomération, si ces derniers sont naturellement compatibles avec la proximité de l'habitat. La partie est soumise au risque de submersion marine est dotée d'un indice « s » avec une réglementation spécifique.
- Une zone NLP est créée sur le site portuaire en suivant le périmètre de l'arrêté préfectoral.
- Les espaces naturels remarquables sont conservés avec une distinction entre la partie terrestre et la partie maritime. La limite évolue très légèrement avec une extension sur la partie située au nord du terrain de foot (prise en compte de la délimitation du site classé).
- L'actualisation des trames de protection des arbres et des emplacements réservés fait l'objet de chapitres particuliers dans les pages suivantes

1.2. LES EBC

La prise en compte des espaces boisés est présentée sous forme de cartographies, expliquant l'évolution des secteurs désignés en EBC (Espaces Boisés Classés) ou en boisement protégé. 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.

1.3. LES SUPERFICIES DES ZONES

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

Evolution des zones urbaines : la croissance des zones urbaines s'explique uniquement par l'intégration en zone U de zones d'urbanisation future du POS (zones 1NA) qui ont fait l'objet d'une urbanisation. Cette croissance ne se réalise donc pas au détriment des zones naturelles ou agricoles.

Evolution des zones d'urbanisation future : la forte diminution (- 70,5 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

- Classement en zone U des secteurs urbanisés initialement en INA.
- Déclassement d'une partie des zones 2NA situées au sud de l'agglomération (suppression d'une zone 2NA de 1,5 ha, réduction de 0,7 ha d'une zone 1NAE) et au nord (réduction de 0,5 ha de la zone 1NAL du stade, suppression de la zone 1NAe de 0,3 ha sur le site des coins). Ces suppressions représentent une superficie totale de 3 ha.

Evolution des zones agricoles et des zones naturelles : La forte diminution en surface de la zone naturelle (-142.3 ha, soit - 34.2%), s'explique par la redéfinition complète des zones agricoles et naturelles sur le plateau agricole. Le zonage du POS avait défini une vaste zone NDa à l'est de l'agglomération, intégrant des espaces agricoles de part et d'autre de la RD 7 venant de Chateauneuf d'Ille et Vilaine.

Afin de permettre une évolution des exploitations agricoles de la commune et notamment la construction éventuelle de nouveaux bâtiments, le zonage du PLU évolue en transformant cette zone NDa en zone Agricole (A et As). Cette évolution ne remet pas en cause la qualité paysagère et environnementale de cet espace qui reste préservée par le classement agricole limitant très fortement les possibilités d'y construire.

2. LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

2.1. La zone UC

La zone UC correspond au centre traditionnel de l'agglomération. Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc -) ainsi que le logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et conformément à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme qui prévoit une extension urbaine limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage

La zone UCs correspond à une petite frange de la zone UC concernée par le risque de submersion marine. Les règles de constructibilités sont appliquées à la prise en compte de ce risque

2.2. La zone UE

La zone UE correspond aux extensions du bourg plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes selon les secteurs, même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine. Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l'agglomération. Le bâti est implanté majoritairement en retrait par rapport à la voie avec une logique de terrain limité par une clôture le plus souvent grillagée et végétale. Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la localisation dans les espaces proches du rivage.

La zone UE comprend des secteurs indicés qui correspondent à des règles architecturales adaptées aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers du bourg

La zone UE est la zone qui concerne les secteurs situés en arrière du bourg, sans covisibilité directe avec la Rance ;

zone UEL est la zone qui concerne les deux secteurs situés au contact direct de la Rance et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. L'article 11 de ces deux secteurs est un peu plus stricte que celui de la zone UE classique.

zone UEs correspond à une petite frange de la zone UE concernée par le risque de submersion marine. Les règles de constructibilités sont adaptées à la prise en compte de ce risque.

2.3. La zone UL

La zone UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif actuels ou en projet, et permet leur développement. La zone UL permet le développement des grands équipements communaux qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que les équipements sportifs.

La zone ULps est spécifiquement dédiée aux constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance

2.4. Les zones 1AU

Les zones 1AU (zones d'urbanisation futures) permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD.

Ces zones sont le support d'orientations d'aménagement et de programmation.

2.5. Les zones 2AU

Les zones 2AU zones de réserves foncières sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure est interdite.

2.6. La zone A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation principale est agricole, tout développement urbain sera impossible. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aquacoles, ainsi que l'évolution des habitations existantes (extensions, annexes) ou le changement de destination des constructions patrimoniales

2.7. Les zones N

Les zones N sont des zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux.

De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

La zone N comprend :

une zone Na, espace naturel situé à proximité des sites touristiques, permettant les aménagements d'accueil et de gestion du public (aire de stationnement, installations ou mobiliers publics).

une zone NCc, qui correspond aux campings où l'implantation de HLL (Habitation Légère de Loisirs) et RML (Résidences Mobiles de Loisirs) est autorisée.

une zone NCn, qui correspond aux aires naturelles de camping ;

une zone NPs, qui correspond à l'espace naturel situé sur le DPM, réservé aux activités de plaisance.

2.8. La zone NL

La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables. Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La zone NLt correspond à la partie terrestre des espaces naturels remarquables

La zone NLm correspond aux espaces naturels localisés sur le domaine public maritime qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent

La zone Nlp correspond à l'espace réservé aux activités de plaisance situé sur le domaine public maritime. Sa délimitation s'appuie sur la limite administrative du port de plaisance défini par un arrêté préfectoral du 14 mai 1985. Cette zone autorise comme aujourd'hui l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles), mais c'est aussi le seul secteur où est autorisée la pose de corps morts pour le mouillage des bateaux, dans le secteur autorisé par le règlement du port.

3. LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES DU DOCUMENT DE ZONAGE

3.1. Les emplacements réservés.

Ils sont créés sur le plan de zonage. On distingue différents types d'emplacements réservés selon leur vocation:

- Création de liaisons douces : ER n°51 (Quai de Rance), ER n°53 (entre le chemin des Chateaux et le chemin de l'Enclos)
- Élargissement de voirie ou de carrefour : ER n°31 (Rue du Champ Orain), ER n°38 (Rue des Salines), ER n°44 (route des Guettes), ER n°45 (route des Guettes)
- Aménagement d'un espace public (stationnement par exemple) : ER n°39 (Extension Cimetière), ER n°40 (Parking rue de Champvard), ER n°41 (monument de Grainfollet), ER n°46 (aire de stationnement Chemin de Cohignac), ER n°47 (Mise en valeur du moulin de la Chaise), ER n°48 (projet des Cassières), ER n°49 (aire de stationnement RD 7), ER n°50 (Aménagement d'un parc public, lieu- dit Les Coins), ER n°52
- Réalisation d'une nouvelle voie : ER n°48 (projet des Cassières)
- Passage de voies privées dans l'espace public : ER n°54, ER n°55

3.2. Les marges de reculement le long des routes départementales

Création des marges de recul le long des routes départementales, désignées en catégorie D: la RD 7 et la RD 117.

3.3. La trame de protection des boisements

Les éléments significatifs de la trame verte trouve une protection au travers de cet outil. Il s'agit :

- Des haies bocagères sur talus en bord de chemins ;
- Des petits boisements de feuillus ;
- D'arbres isolés, très visibles dans un paysage ouvert

3.4. La servitude de mixité sociale appliquée sur les zones destinées à l'habitat.

Cette servitude permet d'imposer un pourcentage minimum de logements sociaux dans les zones d'urbanisation futures destinées à la production de logements. Elle est repérée par une trame sur le document graphique. Elle s'applique aux zones 1AU et 2AU situées au sud-est du bourg et destinées à recevoir des logements.

Elle fixe un objectif de production de logements sociaux de 20 % par secteur

3.5. Les orientations d'aménagement et de programmation.

Elles précisent pour les zones AU (1AU, 2AU), les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, de préservation des bois et haies.

Elles concernent quatre secteurs :

Secteur 1 : Les Portes Barrées (opération de logements)

Secteur 2 : Secteur sud-est (opération de logements)

Secteur 3 : Chemin du Bignon (opération de logements)

Secteur 4 : Chemin de Cohignac (opération de logements)

5° PARTIE : LE PLU AU REGARD DE LA LEGISLATION ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LA LOI LITTORAL

1.1. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Le PLU conserve le tracé inscrit au POS.

Le PLU programme des extensions d'urbanisation à l'intérieur de ces espaces proches du rivage. Ces extensions sont très limitées, elles ne concernent que quelques espaces en dents creuses intégrés dans l'aire agglomérée, ainsi que les espaces en extensions d'urbanisation au sud-est de l'agglomération.

Le PLU dans le règlement des zones urbaines inscrites dans les espaces proches garantit une maîtrise du développement urbain, qui restera limité en termes de volumétrie et de densification.

1.2. ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET BANDE DES 100 METRES

Ces deux thèmes sont abordés conjointement :

- Concernant la bande des 100 mètres, le PLU conserve les dispositions graphiques déjà inscrites au POS en la matière, et les traduits dans les articles des zones concernées ;
- Pour les espaces remarquables, le PLU conserve les limites inscrites au POS actuel, qui tient déjà compte des limites du site classé et des zones Natura 2000.

1.3. EXTENSION DE L'URBANISATION

La commune de Saint-Suliac n'a pas de hameau périphérique. Le règlement des zones A et N est donc rédigé pour imposer la continuité avec le bourg pour toute construction générant une extension d'urbanisation, sauf exception prévue par la loi littoral.

1.4. PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION

Le PLU conforte une logique de développement compact de l'agglomération, il préserve donc les coupures avec les communes voisines, identifiées par le SCOT.

1.5. LES CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PLU procède tout d'abord à une analyse des espaces naturels à préserver, puis étudie les capacités de développement des espaces urbanisés, notamment au regard des capacités des réseaux (eau potable, eaux usées...).

2. LA LOI SUR L'EAU

2.1. SDAGE LOIRE BRETAGNE ET LE SAGE RANCE FREMUR

Un inventaire des zones humides a été réalisées à l'échelle de la commune. Elles sont reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage. La réglementation qui s'applique à toutes ces zones reprend celle prescrite dans le règlement du SAGE « Rance-Frémur ». La réglementation du PLU intègre une règle générale d'interdiction d'atteinte aux zones humides, ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement du SAGE en vigueur.

Les autres éléments de compatibilité du PLU avec les volets « eaux pluviales » et « eaux usées » du SAGE sont décrits dans les annexes sanitaires du PLU.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne, puis le SAGE Rance-Frémur est démontrée, notamment au travers de la préservation des zones humides, et de la prise en compte des enjeux de maîtrise des eaux usées et pluviales par la mise en place de schéma directeur dans ces deux domaines, et d'OAP visant à intégrer ces problématiques dans les secteurs de projets.

3. LA LOI ALUR

Les mesures suivantes sont prises pour intégrer les impératifs de la loi.

Suppression du COS : Le PLU se met donc en conformité avec la loi ALUR en supprimant le COS.

Suppression de la superficie minimale : La surface minimale des terrains constructibles était seulement réglementée dans les zones UE du POS. Cette disposition est retirée du nouveau PLU pour se mettre en conformité avec la loi.

Réduction du pastillage dans les zones A et N : Le document graphique du POS possédait 4 pastilles NDb correspondant à des groupements de quelques constructions ou bien à des constructions isolées dans l'espace agricole. En ajoutant la zone NDp correspond à l'espace réservé aux activités de plaisance le POS prévoyait donc initialement 5 secteurs pouvant être qualifiés de STECAL.

Le nouveau PLU prévoit de conserver 1 STECAL (la zone NPs au droit de la zone portuaire)

Pour les constructions qui passent en zone A ou N, le règlement du PLU a été adapté pour se conformer à la version en vigueur au 1er janvier 2016 des articles L 151-11 à L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

4. LE SCOT

La compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de St-Malo est démontrée en reprenant l'ensemble des dispositions du DOO (Document d'Objectifs et d'Orientations).

4.1. LES CAPACITES D'ACCUEIL

Le projet de développement inscrit au PLU s'appuie sur un objectif démographique d'une croissance proche de 1,1 %, c'est à dire égal au taux moyen affiché pour le pays. Cette valeur se justifie par l'attractivité de la commune et son appartenance à un secteur dynamique du Pays, même si Saint-Suliac n'appartient pas à l'une des trois strates urbaines du Pays. Les objectifs de développement de Saint-Suliac tiennent aussi compte du PLH qui affine ces objectifs à l'échelle de l'intercommunalité.

Le PLU définit des seuils minimums de 20 ou 25 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU, la moyenne est ainsi de 23 logements/ha. Cette valeur est légèrement supérieure à l'objectif fixé dans le DOO.

Concernant la mobilisation des capacités de densification, l'analyse du territoire a permis d'identifier un potentiel de 26 logements dans l'agglomération (15 en densification urbaine et 11 en dent creuse). Ces capacités ont été intégrées dans le projet de développement urbain et ont permis de réduire les besoins en extension d'urbanisation. Certaines zones de densification urbaines ont été intégrées dans les zones AU. Les secteurs de renouvellement ou de densification représentent une superficie de 2,26 hectares, soit 38% des surfaces retenues en extension d'urbanisation (5,93 ha). En terme de potentiel de logements, 17,3% des futurs logements sont réalisés en densification ou bien au sein de dents creuses. Le PLU est donc conforme avec le SCOT sur ces thèmes.

4.2. COHERENCE DE L'OFFRE DE LOGEMENT ET DES FORMES URBAINES

Le PLU définit des seuils minimums de 20 ou 25 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. Les orientations d'aménagement et de programmation

apportent ensuite des précisions sur les diversités morphologiques pour les principaux projets. Le projet programmé sur le secteur de la Porte Barrée répond à cette demande de diversification de l'offre en associant des logements collectifs et des petites maisons de ville.

Les OAP définissent aussi des orientations en matière d'aménagement pour assurer une bonne greffe sur le tissu urbain existant, mais aussi pour maîtriser durablement les limites futures de l'agglomération. Pour chaque projet, le PLU a cherché à identifier des orientations d'aménagement susceptibles de bénéficier aux quartiers riverains, notamment pour les circulations douces.

4.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Saint-Suliac n'a pas vocation à accueillir de nouveaux centres-commerciaux. Le projet urbain et la réglementation qui en découle visent seulement à préserver et à renforcer l'offre de commerces de proximité existante, répondant ainsi aux besoins quotidiens des habitants mais aussi aux besoins liés à la fréquentation touristique de la commune.

4.4. LES ACTIVITES PRIMAIRES

De nombreuses mesures sont prises pour préserver ce potentiel agricole rare que constitue les terres non gélives de Saint-Suliac :

- Protection de l'ensemble des sièges agricoles existants, mais aussi impact réduit des zones de développement sur le foncier agricole (maintien des accès aux espaces exploités).
- Déclassement de 2,7 hectares de terres agricoles pour éviter leur urbanisation.
- Création d'une zone agricole inexistante au POS actuel, pour permettre un développement des activités existantes dans un cadre contraint (combinaison de zones naturelles protégées et des prescriptions issues de la loi littoral).

4.5. LE TOURISME

La mise en valeur touristique du littoral est en cours, notamment par le projet d'aménagement des bords de Rance qui est intégré dans les dispositions réglementaires du PLU. En dehors de l'espace au contact du bourg, le reste du littoral de Saint-Suliac est conservé en espaces naturels remarquables, garantissant une protection pérenne de ces espaces naturels.

Concernant les deux liaisons touristiques rétro-littorales, leur greffe sur le GR permet de découvrir la commune par sa façade littorale.

4.6. LES DEPLACEMENTS

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant l'ensemble des nouvelles zones de développement à proximité de la desserte actuelle par le bus.

Le développement urbain très compact de l'agglomération est favorable aux déplacements doux, le PLU prend des dispositions dans son zonage (emplacements réservés) et dans ses OAP pour renforcer et préserver le maillage existant.

4.7. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Les recommandations du SCOT sont intégrées dans le PLU qui a été élaboré en premier lieu en fonction d'un objectif de bonne intégration paysagère des sites de projet. Ce principe s'est ensuite traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation qui établissent un diagnostic précis de chaque site dans le domaine du paysage (naturel ou urbain), puis définissent des prescriptions pour garantir une bonne intégration des projets futurs.

Le volet réglementaire encadrant l'aspect extérieur des nouvelles constructions a été renforcé par une prise en compte spécifique des espaces urbanisés bordant la Rance.

4.8. LA BIO DIVERSITE

Le PLU respecte les différentes préconisations du SCOT :

- Il assure la préservation des réservoirs écologiques correspondant au site Natura 2000 et aux sites classés, sur la partie terrestre comme maritime.
- Il reporte la quasi-totalité des secteurs en extension d'urbanisation vers le sud-est de l'agglomération, conservant en zone naturelle les réservoirs écologiques précédemment évoqués.
- Il protège les zones humides et les espaces boisés situés dans les espaces de diffusion de la biodiversité, correspondant à l'ensemble de l'espace rural situé hors des espaces naturels remarquables.

4.9. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Les préconisations du SCOT sont traduites dans le PLU de la manière suivante :

- La prise en compte de la ressource en eau est multiple. Les zones humides sont protégées conformément à la réglementation du SAGE en vigueur, ainsi que le réseau de haies ou de boisements implantés à proximité de ces espaces aquatiques.
- Pour les eaux usées et les eaux pluviales, la commune s'est dotée de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales par des procédures concomitantes à l'élaboration du PLU.
- La maîtrise des pollutions et nuisances liées à la pratique de la plaisance, les activités autorisées dans l'espace portuaire est encadrée par différentes réglementations, le volet urbanisme transcrit dans le PLU traitant des espaces pouvant être occupé pour le mouillage.
- Pour l'énergie, le PLU intervient dans deux domaines :
 - ❖ La sobriété énergétique des logements futurs est facilitée par les préconisations transcrites dans le règlement ou dans les OAP concernant l'orientation bioclimatique des constructions. Celle des constructions existantes passe par une adaptation de la réglementation pour favoriser les travaux d'isolation des constructions.
 - ❖ L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable est permise par la réglementation sur certains secteurs de la commune, hors du centre-ancien et des espaces bâtis surplombant la Rance.

4.10. RISQUES ET NUISANCES

Le principal risque est la submersion marine. Il est limité aux espaces portuaires des bords de Rance et à la lisière est du bourg, intégrant une exploitation dotée de gîtes. Le PLU encadre la création de nouveaux logements en imposant notamment la réalisation de niveau refuge, limite les possibilités d'extension, et interdit la création de sous-sols.

5. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Les Grands Ensembles de Perméabilité : La commune de Saint-Suliac appartient à l'ensemble de perméabilité n°17 « du plateau de Penthièvre à l'estuaire de la Rance ».

Les Réservoirs et les Corridors Régionaux : Pour Saint-Suliac, l'estuaire de la Rance est identifié comme un corridor linéaire avec une forte connexion des milieux naturels.

Les perméabilités écologiques : Les espaces agglomérés, et notamment le bourg de Saint-Suliac, sont identifiés comme des espaces de faible continuité écologique, et sont entourés par des zones de perméabilités intermédiaire. Sur la commune, la zone de marais et la zone boisée au sud-est du territoire sont identifiées comme des zones de forte continuité écologique.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : Le SRCE s'appuie sur la délimitation du site Natura 2000 pour caractériser un réservoir de biodiversité englobant l'estuaire de la Rance et ses coteaux.

Les trames vertes et bleues : La mise en évidence et la préservation des trames vertes et bleues sur le territoire de Saint-Suliac s'appuie sur le diagnostic du milieu élaboré dans le cadre du PLU. Le règlement graphique reprend les principaux éléments structurants de ces trames qui font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.

6. LE PLH

Le PLU respecte trois critères :

- Objectif de production de logements : la programmation de 150 logements sur les 15 prochaines années permet de répondre à l'objectif de réaliser 50 à 60 nouveaux logements sur 6 ans (durée du PLH).
- Objectif de diversité sociale : des seuils minimums de 20 % ou 25 % de logements sociaux sont imposés aux projets de logements, ce qui permet de répondre aux objectifs du PLH.
- Objectifs de diversité urbaine : le PLH ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais souhaite une diversité et une densité urbaine compatible avec un développement urbain économe du foncier. Le PLU impose une densité urbaine minimale importante dans les futures zones d'habitat (entre 15 et 30 logements/ha, soit une moyenne de 23 logts/ha). La diversité de logements est aussi inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation.

6° PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES SITES NATURA 2000

L'analyse distingue les impacts sur le milieu terrestre, en lien avec le DOCOB des sites Natura 2000, et les impacts sur le milieu marin.

Cette analyse permet de conclure à l'absence d'incidences sur les habitats et les espèces de ces sites, notamment ceux qualifiés de communautaires et justifiant de la désignation en site Natura 2000. Cette conclusion se fonde sur les analyses suivantes :

1.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Le PLU implante les zones de développement de l'habitat au contact direct de l'agglomération, ce qui conforte l'usage économique des terres agricoles et des espaces maritimes exploitées pour leur ressource. Cette réorganisation respecte les grands principes de la loi littoral, visant à réduire la pression urbaine exercée sur le littoral et sur les espaces proches du rivage. Ainsi, le développement de la commune se réalise en préservant le site Natura 2000.

1.2. LES ESPACES NATURELS

Les éléments réglementaires conservent le principe de classement en espaces naturels remarquables les milieux naturels composant les sites Natura 2000. La délimitation actuelle des espaces remarquables est modifiée à la marge, avec une simple extension au nord du terrain de sport.

Sur l'espace maritime portuaire, le zonage intègre des dispositions réglementaires particulières pour cet espace qui reste classé en Espaces Naturels Remarquables.

1.3. LES HABITATS NATURELS

Les habitats naturels patrimoniaux, qu'ils soient terrestres ou en mer, sont sous l'influence de la fréquentation humaine, principalement touristique, qui peut leur être préjudiciable. Le PLU a peu de marge de manœuvre pour influencer cette situation, que ce soit sur les causes ou les conséquences, mais prend des mesures en lien avec le champ de l'urbanisme pour garantir leur préservation :

- **les causes de la fréquentation** : les sites concernés sont des sites touristiques majeurs à l'échelle du département ou de la région, leur attractivité dépasse largement le bassin de vie de Saint-Suliac. Le PLU a donc peu de prise sur les facteurs influençant la fréquentation humaine et notamment touristique de ces sites. Les dispositions prises localement dans le PLU visent à mieux maîtriser les modalités d'accès de cette fréquentation humaine aux différents sites naturels, et évitent les impacts directs sur ces milieux naturels.

- **les conséquences de cette fréquentation humaine** : Sites Natura 2000 : Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Le PLU ne modifie pas le cadre réglementaire actuel puisque l'ensemble des habitats communautaires sont classés en zone NLt ou NLM, se référant à l'article R 121.5 du code de l'urbanisme.

En conclusion, les espaces naturels des sites Natura 2000 font déjà l'objet d'une protection forte dans le POS actuel qui est reconduite dans le PLU, ce qui garantit l'absence d'incidences directe sur ces milieux. Les orientations de développement prises dans le PLU confortent l'agglomération dans un souci de développement maîtrisé, limitant ainsi les incidences indirectes potentielles sur ces zones naturelles.

2. LES DIFFERENTS THEMES

Les différents thèmes étudiés sont regroupés ci-dessous dans un tableau de synthèse avec une indication de l'impact en code couleur.

Sans incidence	Incidence positive	Incidence légèrement négative	Incidence négative

Consommation d'espace	La mise en œuvre du PLU est de nature à réduire les consommations foncières prévues dans le scénario tendanciel, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune. A l'intérieur du bourg, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globales, permettra de consommer près de 2 fois moins d'espace agricole comparativement aux possibilités offertes par le POS.	
Risques	Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, améliorant en partie la situation actuelle et infléchissant le scénario tendanciel. Le PLU prend en effet des mesures réglementaires concrètes pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque de submersion sur les quelques parcelles concernées. développement de Saint-Suliac, recentré sur l'agglomération, nécessite de prendre des mesures adaptées concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés. Ces mesures sont inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales et retranscrit dans les OAP et dans les annexes sanitaires du PLU. Ces dispositions permettent de réguler les eaux pluviales en amont, et donc de réduire les effets négatifs en aval (inondations liées à des débits supérieurs aux capacités du réseau). L'ensemble de ces mesures permet de mieux prendre en compte le risque mais pas de l'atténuer, d'où une conclusion sur un impact légèrement négatif lié à l'imperméabilisation des sols inhérente aux futurs projets d'urbanisation.	
Milieux naturels, biodiversité et paysages	Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Saint Suliac comme positive, améliorant légèrement la situation actuelle qui est déjà très satisfaisante. La commune est en effet couverte par plusieurs réglementations limitant fortement les possibilités d'extensions du bourg (sites classés, site Natura 2000), et le POS actuel assure une protection forte des zones humides et des boisements. Le PLU apporte une amélioration concernant la protection des haies sur la commune, mais aussi dans la gestion économe et durable des terres agricoles et naturelles en limitant les extensions d'urbanisation. Dans le domaine du paysage, l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères dans le PLU encadre les projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.	
Transports, déplacements et nuisances sonores	Le projet de développement de Saint-Suliac, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés aux incidences à la fois positives et négatives : Pas d'accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural; Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. Le renforcement de la densité urbaine du bourg, desservi par une ligne de bus, permet aussi de conforter et de pérenniser cette offre. Amélioration des conditions de transits à l'intérieur de l'agglomération, notamment par le développement de l'offre de stationnement touristique en amont du littoral, et par le renforcement du maillage de cheminements doux desservant le port et irriguant l'ensemble du bourg jusqu'aux parkings retro-littoraux. Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence positive pour le territoire de Saint-Suliac	
Climat, énergie et qualité de l'air	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 (où d'autres législations s'appliqueront) 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. Concernant les consommations énergétiques, 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 (voir mesures ci-après). Concernant 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.	
Gestion des déchets	Le développement urbain porté par le projet de PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de renforcement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à Saint-Suliac.	
Ressource en eau	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 (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Suliac comme sans incidence considérant à la fois : le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ; l'application des dispositions de la loi sur l'eau ; les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ; les prescriptions réglementaires du PLU ; la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.	

7° PARTIE : 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.

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.

Pour assurer une croissance annuelle de 1% et pour répondre aux enjeux de la décohabitation, le nombre de logements prévus s'approche de 150. L'offre de nouveaux logements s'organise autour de 5 grands secteurs (1AU et 2AU).

Les objectifs de densité inscrits dans les orientations d'aménagement du PLU (entre 15 et 30 logements/ha) garantissent une production minimale de logements proche de 136 logements, soit 90% des besoins communaux estimés.

Le secteur 5 au sud ouest du bourg, au contact direct du cœur de bourg, est concerné par 1 opération urbaine actuellement en phase pré-opérationnelle.

Au final, l'addition 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.

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.

3.1. ETAT INITIAL

Une nouvelle station de capacité de 1 650 EH est réalisée. 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.

3.2. Assainissement collectif

3.2.1. Dispositif de traitement

La station d'épuration, située au Nord du bourg, reçoit les effluents collectés par le réseau d'eaux usées de la commune. L'assainissement est géré en affermage par la société STGS depuis le 1er juillet 2014 faisant suite à VEOLIA.

L'agglomération est desservie par un réseau d'assainissement séparatif. Le réseau est constitué de canalisations de diamètre 200 mm, de 7 330 mètres de longueur dont 468 mètres de canalisations de refoulement avec deux postes de relèvement.

Pour ces différentes raisons, la commune de Saint Suliac a engagé des travaux de mise à niveau de l'outil de traitement par la mise en œuvre d'une station d'épuration de type « filtres plantés à deux étages verticaux » suivis de lagunes de finition, mise en service en 2016.

La capacité de cet outil a été calculée sur la base des charges reçues au moment de la conception du nouvel ouvrage et celles induites à long terme par le PLU

	Nombre d'habitations ou repas/jour	EH/log ou repas	Nombre EH
Habitations principales	339	2,30	780
Habitations secondaires	115	4,00	460
Restaurant*	200	0,25	50
Camping	120	2,00	240
Disponibilités	40	3,00	120
TOTAL			1650

* : 200 repas/jour sur les 3 restaurants de la commune en période estivale

De plus, compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur et des enjeux (baignade, conchyliculture et pêche à pied) et des objectifs du SAGE révisé, il est proposé un suivi bactériologique de façon trimestrielle sur *Escherichia Coli* pour caractériser la charge bactérienne au point de rejet de la station d'épuration dans la Rance.

La classification en zone B (90% des résultats inférieur à 4600 EC/100ml) pour les 3 groupes de coquillages dans la Rance et dans le Bras de Châteauneuf est conservée compte-tenu de la dispersion et de la dilution des effluents de la station d'épuration de Saint-Suliac car l'apport en coliformes est faible dans la zone 22.35.5.

Pour les eaux de baignade, la valeur impérative de 10000 coliformes/100ml est également respectée depuis le rejet. La valeur Guide de 500 coliformes/100ml permettant de conserver le classement des eaux de baignade de bonne qualité. Hormis la partie Sud du Bras de Châteauneuf, l'apport de coliformes est négligeable et ne dégrade pas la classification des eaux de baignade.

Enfin, le choix de la conservation du site actuel et de l'implantation en déblais/remblais des filtres plantés de roseaux dans l'enceinte des lagunes n°1 et n°4 permet de réduire au maximum l'impact environnemental et paysager de la future station d'épuration.

Outre les travaux de la STEP, un diagnostic de réseau a mis en évidence sa sensibilité aux entrées d'eaux parasites. Il est donc envisagé à partir du schéma directeur établi à partir du diagnostic de réseau de procéder aux travaux suivants :

- Réhabilitation du réseau sur les rues du Champ Orain, des Salines et des Guettes,
- Mise en service en séparatif du chemin du Bignon - Rue des Guettes,
- Restructuration du réseau du lotissement 'Le Clos de Brond',
- Pose d'une clôture pour le poste de relevage du Port.
- La mise en séparatif du chemin du Bignon - Rue des Guettes a été réalisée.
- Réhabilitation du réseau sur les rues :

- du Champ Orain pour 2019,
- des Salines pour 2020,
- des Guettes pour 2021.

3.2.2. Milieu récepteur

Le rejet de la station d'épuration communale se fait dans le ruisseau de la Goutte qui conflue avec la Rance avant de se rejeter dans la Manche.

Tel que cela a été décrit ci-dessus, théoriquement, la nouvelle filière d'assainissement va permettre d'améliorer significativement la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux du bras de Châteauneuf et de la Rance par rapport à la situation antérieure.

3.3. Le SAGE vis-à-vis des eaux usées

Les objectifs du SAGE concernant la gestion des eaux usées sont :

- Le maintien ou l'atteinte, en 2015, d'un classement sanitaire en « qualité excellente » pour l'ensemble des sites de baignade.
- L'amélioration de la qualité sanitaire de l'ensemble des zones conchylicoles et des sites de pêche à pied
- La réduction des proliférations d'algues vertes et de phytoplancton toxiques dans les eaux littorales et estuariennes du périmètre
- L'amélioration des pratiques de carénage
- La meilleure connaissance des phénomènes d'envasement dans le bassin maritime de la Rance et la gestion de ces sédiments
- La meilleure connaissance des origines des pollutions des sédiments portuaires et la gestion du dragage de ces sédiments.

3.4. Le SDAGE vis à vis de la collecte et du traitement des eaux usées

Concernant les rejets de station d'épuration, l'objectif principal est de réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation.

Application au contexte communal

Une des dispositions concerne l'amélioration des transferts des effluents à la station d'épuration. Il s'agit de favoriser un réseau de type séparatif incluant une vérification des branchements et une bonne connaissance du réseau par le maître d'ouvrage afin d'éviter des rejets directs et un apport d'eaux parasites.

Le rejet de la station d'épuration se fait dans La Rance via le ruisseau de la Goutte.

3.5. 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.

Pour les quelques habitations en assainissement non collectif, le service SPANC assure le contrôle de bon fonctionnement et les travaux de réhabilitation des installations existantes.

3.5.1. Installations d'assainissement non-collectif

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif, SPANC, de la commune de Saint-Suliac est regroupé au sein du SIVU du Canton de Châteauneuf d'Ille et Vilaine depuis le 30 mars 2012.

Le nombre de résidences comportant un assainissement autonome est très restreint.

3.5.2. Prévisions d'urbanisation

La population de Saint-Suliac en 2017 est estimée à 963 habitants. Le PLU prévoit une augmentation de 150 nouveaux logements en 15 ans et est bâti sur une hypothèse de croissance démographique de 164 habitants supplémentaires en 15 ans soit une population de 1 130 habitants à échéance.

Les données de l'auto surveillance d'Avril à Décembre 2016 permettent de suivre l'évolution des charges hydraulique et organique en entrée de station.

Pour 2016, la charge hydraulique moyenne est de 123 m³/j soit 44,56 % de la capacité de l'ouvrage qui est de 276 m³/j. Le maximum du volume entrant à la station a été mesuré le 16 septembre avec 229 m³/j. Pour la partie organique, la plus défavorable est celle mesurée lors du bilan du 24 Juillet avec un taux de charge de 59,60 % de la capacité de l'ouvrage.

Il reste donc une marge théorique de 40kg de DBO₅/j, soit 667 Equivalents Habitants (60 g de DBO₅/j/habitant) pour une prévision de 164 EH supplémentaires. Ainsi, le dimensionnement actuel de la station d'épuration serait suffisant au vu de l'évolution estimée de la population.

3.6. SCENARIOS ET DISPOSITIONS A ADOPTER

Modifications et extensions du réseau

Zones UC et UE

Ces zones sont constituées par le centre traditionnel de l'agglomération et son extension récente. Ces zones sont déjà équipées d'un réseau sur lequel se brancheront les éventuelles futures habitations.

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 rue du Champs Orain pour une partie et par un branchement sur le réseau de la rue de la Gare.

8° PARTIE : LA CONCERTATION, LES AVIS ET L'ENQUETE

1. CONCERTATION.

1.1. L'organisation de la concertation

La délibération du 04 décembre 2014 a précisé les modalités de concertation pour l'ensemble la phase d'élaboration du PLU. Elle distingue :

- Une phase de concertation permanente de mise à disposition de documents et de prise en compte des demandes de riverains venant en mairie.
- Une phase de concertation par temps forts, en 3 étapes, suivant le déroulement de la procédure.

La phase de concertation permanente :

- Les courriers
- Prise de rendez-vous par l'adjoint à l'urbanisme
- L'affichage en mairie
- Mise en ligne sur internet et informations bulletins municipaux

1.2. Les temps forts :

1.2.1. L'étape 1

Cette étape a consisté en l'organisation d'une réunion publique, qui s'est tenue le 05 juin 2015, en vue d'exposer les raisons qui ont poussé la municipalité à lancer la révision du POS en PLU. La réunion avait également pour objectif d'expliquer la procédure administrative associée.

Bilan de l'étape 1

Réunion du 04 mai 2015 : environ 20 personnes. La réunion a permis de présenter la démarche PLU et aux élus d'exposer les motivations qui ont justifiées cette révision. L'annexe 2 reprend la présentation qui a été projetée.

1.2.2. L'étape 2

L'étape 2 a permis d'organiser les discussions collectives au stade du diagnostic et des enjeux. Phase primordiale, cette étape a donc été particulièrement développée avec d'une part l'organisation d'une réunion publique le 16 décembre 2015 suivi d'une exposition d'un mois, du 26 juillet 2017 au 26 Aout 2017 et d'autre part, la tenue d'ateliers participatifs portants sur les thèmes « Pratiques et usages actuels de la commune » (16 septembre 2015), « Formes urbaines et mixité sociale » (30 septembre 2015), « environnement et paysage, gestion de l'eau, déplacements » (14 octobre 2015).

Bilan de l'étape 2

Ateliers participatifs : le 16 septembre, le 30 septembre et le 14 octobre 2015.

La rédaction de la charte.

Réunion de présentation du diagnostic et des enjeux : Le 16 décembre 2015.

Exposition et registre : L'exposition qui a suivi a permis de porter à la connaissance du public huit panneaux pour faire partager le diagnostic du territoire et les enjeux qui en découlent. Elle a duré du 01 mars 2016 à la fin de l'enquête.

Le registre a fait l'objet de 2 mentions écrites portant sur des demandes de mise en constructibilité de parcelles dans le cadre d'exploitations agricoles.

1.2.3. L'étape 3

Réunion de présentation du PADD : Le 13 décembre 2016.

Exposition et registre : L'exposition qui a suivi a permis de porter à la connaissance du public onze panneaux pour faire partager le projet de PADD. Elle s'est tenue du 01/07/2017 à la fin de l'enquête. Le registre n'a pas fait l'objet de mentions écrites.

2. 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.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Les personnes publiques associées suivantes ont répondu :

Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine.

Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne

Monsieur le Président du Conseil Départemental.

Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.(CDNPS)

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.

Monsieur le Président de la CDPNAF

Monsieur le Président de la CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Baussais

Monsieur le Président du Pays de Saint-Malo.

SDIS d'Ille-et-Vilaine

ORANGE : unité pilotage réseau ouest

RTE : Directeur du centre Développement Ingénierie Nantes

Les avis des PPA et les réponses du MO aux observations des PPA sont regroupés sur un même tableau en PJ 3.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

4.1. Désignation du commissaire enquêteur.

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

4.2. Modalités de l'enquête et visite des lieux.

Les modalités administratives pour le déroulement de l'enquête ont été fixées lors de visites du CE sur place.

Une présentation du projet a eu lieu le 7 décembre : Personnes présentes : Monsieur Bianco, Maire de la commune, de Monsieur Lebellour, 1° adjoint au Maire et de Madame Lorant, secrétaire générale et M Rigaud de l'atelier du Canal.

Le Commissaire Enquêteur, sous la conduite de Monsieur Bianco, Maire de la commune, de Monsieur Lebellour, 1° adjoint au Maire et de Madame Lorant, secrétaire générale, a effectué une visite complète des lieux qui a permis de reconnaître l'ensemble de la commune et de vérifier l'affichage. (PJ 2)

4.3. Information effective du public.

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.4. 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.

4.5. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres.

L'enquête est clôturée le 17 Janvier 2019. Le registre a été remis au commissaire enquêteur le jour même.

5. RELATION COMPTABLE ET EXAMEN DES OBSERVATIONS.

Il y a eu un total de 14 observations déposées dans le registre et de 29 courriers remis, dont 3 pétitions.

Le tableau de synthèse ci-dessous dresse, par objet, la liste de sujets abordés par le public. Les observations/questions sont reprises ensuite de manière plus détaillée en PJ 4. La mention R renvoie au registre d'enquête.

OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THEMES

GENERALITES

référence registre/courrier	Nom	nbr logements	analyse démographique	définition politique acquisition de la commune	analyse globale problématique stationnement	stationnement personnes mobilité réduite	paysages remarquables	zone mouillage	zones agricoles (délimitations)	loi littoral SCoT
R1	M JY Briand	x	x							
R15	pétition ER 40 et ER 46				x					
R13	M JY Briand			x	x	x	x	x	x	
R21	M Germaine	x	x				x			
R22	Mme Leseigne				x					
R22	Mme Pecher				x					
R22	Mme Pommier				x					
R22	M Bellemans				x					
R33	ADICEE	x	x				x		x	x

PADD, OAP, RAPPORT DE PRESENTATION REGLEMENT

référence registre/courrier	Nom	Zone UC art UC 11 UC 13	OAP adéquates	liaisons douces et chemins GR	Servitude passage liaisons douces
R9	M et Mme GUILLOT	x			
R13	M JY Briand			x	
R23	M et Mme Depasse				x
R42	M Lemonteer		x		

ZONE 1AUL CHEMIN DE COHIGNAC

référence registre/courrier	Nom	dossier manque de simulation	absence règlement de la zone	densité logt	chemin accès travaux	débouché sur chemin Cohignac	Sécurité piétons véhicules etc.	liaisons douces	stabilité terrain talus	covisibilité / impact visuel	stationnement	desserte piéton de la zone	poubelle	classification des parcelles	défavorable zonage 1 AUL
R2 et R11	M et Mme Rouyrre		x	x	x	x	x	x			x	x	x		x
R1 et R13	M JY Briand		x										x		x
R4	M et Mme Rahuel	x	x							x					x
R5	M et Mme Cotto		x		x				x						x
R11 et R18	Mme Tourneux		x	x	x	x	x	x	x		x	x	x		x
R14	pétition du 11/01/2016												x		
R16	M et Mme Beucher	x	x		x	x			x	x					x
R21	M Germaine								x	x					x
R30	Mme Lefevre		x											x	
R33	ADICEE														x
R37	M et Mme Rahuel	x	x	x						x	x			x	x
R40	M et Mme Pinault													x	
R43	M Etienne				x	x				x	x			x	x

ZONE NA Voisine 1AUL

référence registre/ courrier	Nom	Zone Na
R2 et R11	M et Mme Rouyrre	x
R21	M Germaine	x
R33	ADICEE	x
R40	M et Mme Pinault	x
R43	M Etienne	x

ZONAGE 1AU ET 2 AU AU SUD EST

référence registre/ courrier	Nom	Modification zonage
R33	ADICEE	x

ZONE 1AU NORD DU BOURG

référence registre/ courrier	Nom	destination zone 1AU	périmètre zone 1AU
R8	Mme Plue	x	x

OBSERVATIONS DIVERSES

référence registre/ courrier	Nom	Zone "Clos du Gage"	zone de mouillage	decompte zones A
R13	M JY Briand	x	x	x

ER 40 et ER 46

référence registre/ courrier	Nom	nécessité parking	impact terres agricoles	liaisons douces	nuisances	circulation danger pour les usagers	covisibilité paysages	ramassages poubelles	risque inondations	suppression ER 46	utilisation et valorisation ER 40
R1 et R13	M JY Briand	x			x		x	x	x	x	
R15	pétition reçue le 12/01/19 (19 signataires)	x	x	x		x	x	x		x	x
R21	M Germaine ER 46						x			x	

ER 44 et ER 45

référence registre/ courrier	Nom	utilité ER 44	utilité ER 45	poubelles
R6 et R7	Mme Quentin	x	x	x

ER 50 jardin public des "Coins"

référence registre/ courrier	Nom	suppression	maintien
R13	M JY Briand	x	
R42	M Lemonteer		x

ER 48 chemin des "Cassières"

référence registre/courrier	Nom	loi littoral SCoT	circulation centre bourg	risque desserte port permanente	sécurité incendie/accidents	nuisances	inondations espace imperméabilisé	condition cession terrain Mairie	impasse clos de Briand	impact sur "Les clos de Brond"	impact visuel	ancien tracé POS	favorable	défavorable	défavorable parking
R10 et R34	M Aillet		x		x								x		
R13	M JY Briand												x		
R21	M Germaine													x	
R22	Mme Leseigne					x	x	x	x						x
R22	Mme Pecher					x	x	x	x						x
R22	Mme Pommier					x	x	x	x						x
R22	M Bellemans					x	x	x	x						x
R24	M JP Briand		x		x								x		
R24	M Lucas		x		x								x		
R27	M Leseignoux														x
R29	Mme Bordier		x		x								x		
R29	Mme Couturier		x		x								x		
R31	M Brochard			x		x					x	x			x
R33	ADICEE	x												x	
R35	M et Mme Dieudonne	x				x					x			x	x
R42	M Lemonteer		x		x								x		

ER 51

référence registre/courrier	Nom	analyse validité juridique	Intérêt général	valeur des biens	concertation	droit de préemption	servitude	circulation piétons/accés véhicules	aménagement	atteinte vie privée incivilités	entretien	sécurité clients restaurant	activité restaurant	défavorable	favorable maintien
R3	M Martin													x	
R9	M et Mme GUILLOT				x	x	x	x	x		x			x	
R12	SCI bord de la Greve		x	x		x						x	x	x	
R17	Arthemis conseil (avocats) pour M Vogel	x	x	x										x	
R20	Mme Hodée							x							
R25	M JP Briand pétition														x
R26	Mme Dubois														x
R28	Mme Lebreton													x	
R36	Mme Catherine		x		x	x		x		x				x	
R38	M Delacroix						x	x							

6. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.

6.1. PV d'enquête.

Le PV d'enquête (en PJ. 5) porte sur les points recensés dans les observations du public.

6.2. Mémoire en réponse au PV d'enquête.

Le mémoire en réponse (PJ. 6) apporte les précisions nécessaires pour la rédaction des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Nota : L'enquête est close le 17 janvier 2019 et le PV d'enquête est remis 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 remettrons ce mémoire le jeudi 21 février ...» (PJ 8) 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 (PJ 9)

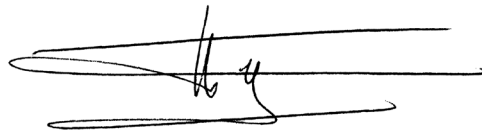
7. CONCLUSION

La publicité, en particulier l'affichage sur tout le territoire de la commune, ne pouvait pas laisser le public dans l'ignorance de cette enquête.

Le public rencontré s'est intéressé en détail à l'enquête. Par ailleurs, les échanges avec les différents acteurs ont fourni des éléments propres à alimenter la compréhension du dossier et la réflexion du commissaire enquêteur pour la rédaction de ses conclusions motivées.

Pleurtuit, le 08 mars 2019

Le commissaire enquêteur,
Bruno Gougeon



8. PIECES JOINTES

1. Arrêté Municipal n° 173.2018 du 23/11/18.
2. Compte rendu de la visite des lieux.
3. Avis des PPA, PPC et réponses du MO.
4. Observations du public.
5. PV d'enquête.
6. Mémoire en réponse au PV d'enquête.
7. Certificat d'affichage.
8. Lettre de la Mairie informant d'un délai pour la remise du mémoire en réponse.
9. Lettre du CE demandant un report pour la remise du rapport.