

SAINT-SULIAC



SKP/PLB/FR
Octobre 2018

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
74C, Rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

atelier du



MEMOIRE EN REPONSE SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Révision arrêtée le :
10 Avril 2018

Révision approuvée le :

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : Annexes.
8. Avis des Personnes Publiques Associées.
- 9. Mémoire en réponse suite à l'avis des PPA**

Table des matières

1. AVIS DE LA PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE :	4
1.1. Synthèse de l'avis du Préfet :	4
1.2. Avis détaillés des services de l'Etat concernant le PLU : Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable.....	5
1.3. Avis détaillés des services de l'Etat concernant le PLU : Avis sur la procédure et sur la forme du PLU.....	21
2. AVIS DU PAYS DE SAINT-MALO CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DU SCOT:	23
2.1. Prise en compte des orientations du SCOT, suivant l'organisation des chapitres du DOO :	23
2.2. Observations sur le projet de PLU :	24
2.3. Recommandation de compléments à apporter pour améliorer le projet communal :	29
3. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE:	31
3.1. En ce qui concerne la gestion économe de l'espace :	31
3.2. En ce qui concerne la prise en compte de l'agriculture :	31
4. AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL :	33
4.1. Les routes départementales :	33
4.2. Enjeux environnementaux :	33
5. AVIS D'ORANGE :	34
6. AVIS DE LA CDNPS :	35
7. AVIS DU SAGE RANCE-FRÉMUR :	36

Préambule

« L'intégralité des avis expressément émis par les « Personnes Publiques Associées » figurent dans le dossier soumis à enquête publique. Le présent document a pour objet de répondre aux observations des personnes publiques, émises dans le cadre de ces avis pendant la phase de consultation qui s'est déroulée après l'arrêt du projet de PLU. Ces observations seront, dans la mesure des possibilités réglementaires offertes par les textes et dans la mesure de leur pertinence, prises en compte par le Conseil municipal de Saint-Suliac, à l'issue de l'enquête publique, lors de l'approbation du PLU. En l'état, il s'agit seulement à ce stade de la procédure pour les auteurs du PLU d'éclairer le public et le commissaire enquêteur par rapport à certaines remarques et parfois de préciser la position de la commune, sans engagement formel de sa part puisque seul le Conseil municipal est en mesure de modifier le projet de PLU, et seulement après l'enquête publique. »

1. AVIS DE LA PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE :

1.1. Synthèse de l'avis du Préfet :

Cette synthèse énumère 8 demandes de compléments et 4 recommandations

Synthèse de la remarque :

Demande de compléments :

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

Réponse :

Les réponses à ces différentes remarques sont apportées dans le détail dans la suite de la présente note.

Synthèse de la remarque :

Recommandations :

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

Réponse :

Les réponses à ces différentes remarques sont apportées dans le détail dans la suite de la présente note.

1.2. Avis détaillés des services de l'Etat concernant le PLU : Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

1.2.1. Prise en compte de l'environnement, de l'agriculture et opportunité de développement :

1.2.1.1. La trame verte et bleue, l'environnement et le patrimoine :

La trame verte et bleue.

Synthèse de la remarque :

Elargir l'analyse de la trame verte et bleue au delà des limites communales, pour présenter les enjeux de connexion avec la TVB des communes limitrophes.

Elargir la réflexion en intégrant la question du risque d'érosion des sols (entraînement des sédiments, apports d'intrans par les eaux de ruissellement).

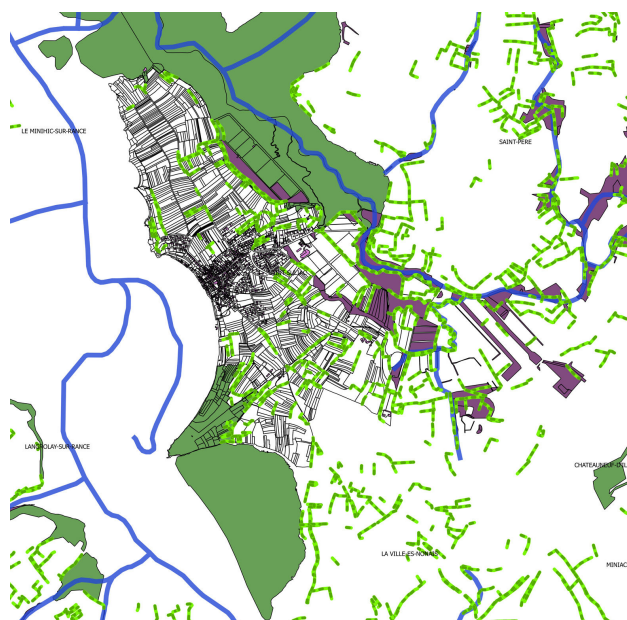
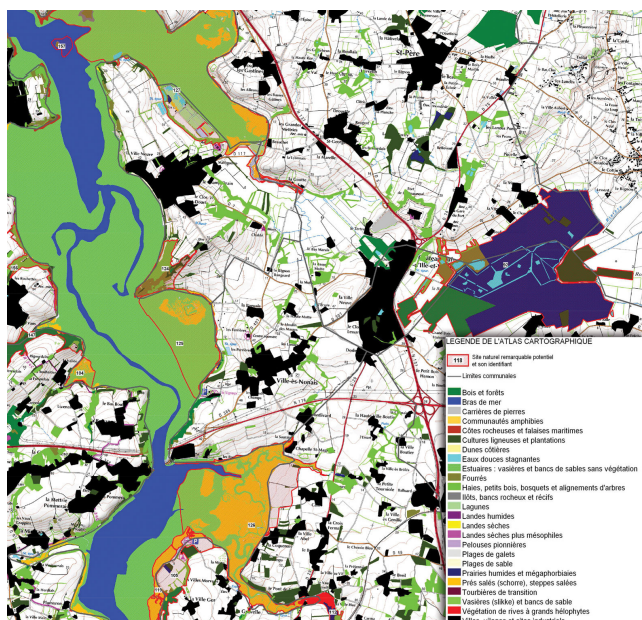
Intégrer les espaces artificialisés dans l'identification de la TVB.

Intégrer l'ensemble de l'estran en non la seule zone Natura 2000 en tant que réservoir régional de biodiversité à protéger, puisqu'il est qualifié comme tel dans le SRCE. Prendre des mesures de protection dans la zone NLP, notamment vis à vis de l'activité de plaisance.

Les zones humides reportées au zonage sont issues d'un inventaire établi en 2009 par l'association cœur. Il est nécessaire de vérifier que cet inventaire est exhaustif selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009, en application du R211-108 du code de l'environnement.

Réponse :

La carte de la trame verte et bleue figurant à la page 12 du tome 2 du rapport de présentation sera complétée en ajoutant les éléments naturels (boisements et zones humides) existants sur les communes voisines de Saint-Père-Marc-en-Poulet et la Ville-Es-Nonais. Les cartes des milieux écologiques réalisées par l'association COEUR seront exploitées pour réaliser ces compléments.



La carte de synthèse du volet environnemental sera complétée en faisant figurer plus clairement l'estran comme un espace de grande valeur écologique. Concernant sa protection sur le secteur NLp (zone portuaire pour la plaisance définie par un arrêté préfectoral), le règlement du PLU prend déjà des dispositions protectrices fortes en classant ce site en Espaces Naturels Remarquables, et en autorisant seulement l'aménagement de mouillages n'entraînant pas d'affectation irréversible du site, ainsi que la pose de corps-morts sur des espaces identifiés par le règlement de la zone portuaire. Les aménagements potentiellement réalisés sur le DPM de l'estran ne relèvent pas uniquement de la réglementation du code de l'urbanisme et donc du PLU, ce dernier est seulement pris en compte en cas d'aménagement lourds, comme par exemple la réalisation d'infrastructures telles que des cales ou des digues.

6

Natura 2000.

Synthèse de la remarque :

Les habitats doivent être protégés et les projets d'aménagement ou de cheminements ne doivent pas leur porter atteinte, ni par leur impact direct, ni par leur proximité. Il serait opportun de supprimer la zone NA au sud du bourg prévoyant un espace de stationnement et une voie de desserte dans la zone Natura 2000, et la requalifier en zone NLt. Les impacts de ce projet en terme de déblais-remblais sur le site sont jugés conséquents.

Réponse :

Le diagnostic réalisé dans le cadre du rapport de présentation présente dans le détail l'ensemble des habitats communautaires présents sur le site Natura 2000, aucun ne se trouve à proximité du site concerné par l'aménagement projeté.

Les élus de Saint-Suliac souhaitent prolonger les discussions avec les services de l'Etat ayant formulé cette demande de suppression, en analysant notamment plus finement les incidences en terme de déblais et de remblais. Les services de sécurité (SDIS) confirment que la voie doit être carrossable pour permettre le passage des véhicules légers de secours de tout type et pas seulement des véhicules tout terrain, mais ils ajoutent que la pente de la voie peut être forte puisque les véhicules n'ont pas besoin de stationner. Il faut aussi noter que le tracé de la voie a été défini pour s'adapter à la topographie et donc réduire les déblais-remblais générés, tout en s'appuyant sur la trame boisée existante.

Ressource en eau.

Synthèse de la remarque :

Concernant l'eau potable, les chiffres annoncés page 141 du RDP Tome 2 ne coïncident pas avec ceux des annexes sanitaires (page 26). Nécessité d'harmoniser les données.

Le projet de développement programmé induit une consommation d'eau potable de 136 m³/jour dans 15 ans, soit 68 % de la capacité du réservoir du Mont-Garrot. Le PLU doit tenir compte de cette donnée dans le dimensionnement de son projet de développement.

La référence au SDAGE de 2009 (page 28 du RDP Tome 1) est caduque, actualiser avec celui de 2016-2021, notamment concernant les dispositions du chapitre 3 (A, C et D). La masse d'eau à l'aval du ruisseau de la Goutte doit atteindre un bon état d'ici 2027, des actions concernant la gestion des eaux pluviales et l'amélioration des réseaux doivent être mises en œuvre avant toute extension d'urbanisation.

Concernant le SAGE Rance Frémur, le PLU doit être complété avec les articles n°4 (rejets de l'assainissement non collectif), n°5 (carénage interdit sur les grèves et cales non équipées) et n°6 (interdiction sur les rejets de chantiers navals).

Pour les cours d'eau, il est demandé de faire référence à la carte publiée sur le site de la Préfecture dans le paragraphe des dispositions générales du règlement écrit. Il est aussi demandé de protéger plus spécifiquement les cours d'eau ayant un exutoire direct dans la Rance, et notamment le cours d'eau partiellement couvert débouchant derrière la station SNSM. Ce dernier peut être impacté par les projets d'aménagement programmés (nouveau parking et nouvelle voie des Cassières).

Concernant l'eau potable, la sécurisation de l'AEP au niveau du syndicat de production de la Côte d'Emeraude doit être garantie avant de prévoir un accueil de nouvelle population.

Réponse :

Les chiffres concernant l'impact du projet en terme d'alimentation en eau potable seront corrigés. La consommation actuelle est mesurée à 43 415 m³/an, soit 119 m³/j.

L'augmentation de consommation attendue pour 150 habitants supplémentaires devrait s'élever à 14,1 m³/j (150 hts x 94 litres/jour/habitant), soit une consommation totale de 133,1 m³/j. Cette consommation reste compatible avec les capacités d'alimentation et de stockage du territoire. Les élus de Saint-Suliac ont eu des échanges récents avec le syndicat gestionnaire de l'alimentation

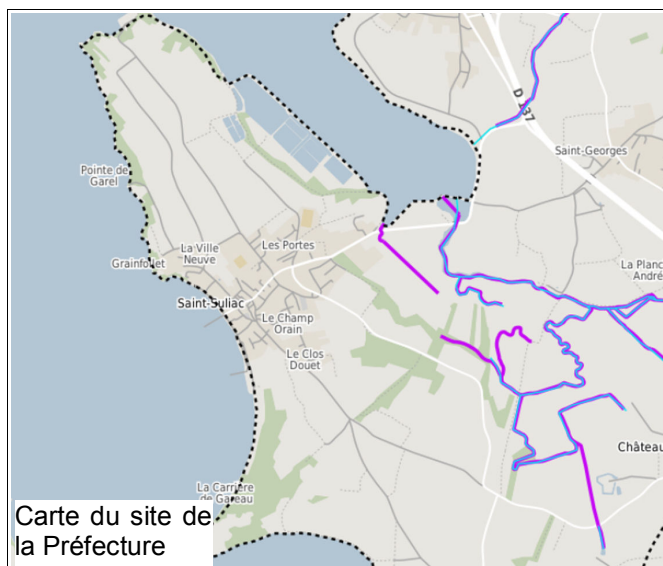
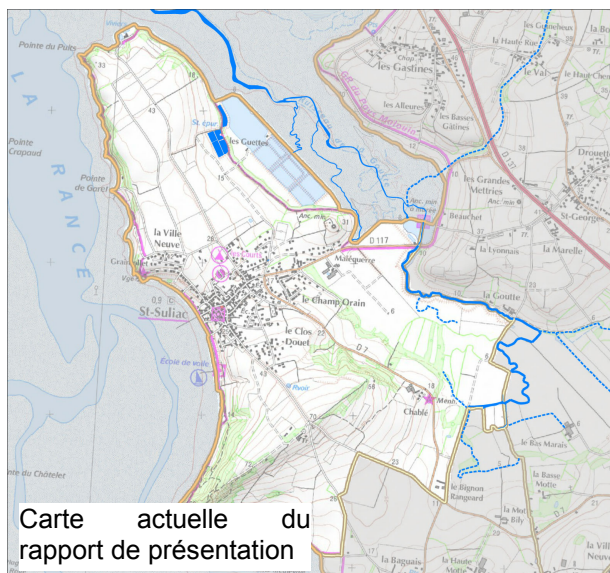
en eau potable. Ce dernier leur a précisé que les nouvelles technologies employées pour l'acheminement de l'eau permet des transferts à plus haute pression, ce qui permettrait d'alimenter Saint-Suliac depuis d'autres infrastructures et peut être à terme de supprimer le réservoir du Mont-Garrot. L'absence de risque de sous-alimentation pourra faire l'objet d'une demande de confirmation auprès du syndicat gestionnaire.

Les références au SDAGE seront mises à jour en intégrant le SDAGE de 2016-2021.

Concernant les actions mises en places pour l'amélioration de la qualité des eaux, des travaux sont programmés sur les rues du Champ Orain, des Salines et des Guettes pour lutter contre les eaux parasites. L'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales va aussi permettre de limiter les effets de ruissellement. Enfin, une étude a été récemment réalisée sur la qualité des eaux du ruisseau de la Goutte par l'association cœur, cette étude sera analysée et si nécessaire exploiter pour apporter des compléments sur ce sujet dans le rapport de présentation.

La référence au SAGE Rance-Frémur sera actualisée en intégrant la prise en compte des articles n°4, 5 et 6 à la page 164 du rapport de présentation.

Concernant la carte des cours d'eau, la carte de la page 15 du rapport de présentation sera corrigée en intégrant les informations issues de la carte du site de la préfecture.



Les paysages et le patrimoine.

Synthèse de la remarque :

La seule protection du petit patrimoine est insuffisante et doit être étendue à tout élément patrimonial bâti ou non bâti en incluant les murs d'enclos des propriétés. Le repérage de ce patrimoine est donc indispensable et sa conservation clairement formulée, en n'autorisant le cas échéant qu'une démolition partielle ou ponctuelle dans une recherche de mise en valeur de cet élément. Ce patrimoine doit faire l'objet de règles particulières qui seront intégrées aux dispositions générales du règlement écrit.

Sur le site de la Ville-Neuve, l'urbanisation ancienne s'adosse sur un coteau boisé qui offre un espace de respiration et doit à ce titre être préservé. Ce secteur ainsi que la zone Na plus au nord doivent être classés en zone NLt ou bien être repérés comme jardins patrimoniaux à préserver.

Sur le site du pôle nautique, le projet de création d'une nouvelle voie d'accès (ER 48) est incompatible avec la préservation des qualités du site classé et doit donc être retiré.

Concernant le grand paysage, les cônes de vue depuis la pointe du Mont Garrot ne sont pas définis, ni l'impact du projet de développement sur la silhouette de la ville perceptible depuis ce point haut.

Le règlement pourrait être complété pour mieux encadrer la couleur des façades en zone U et AU, en interdisant les couleurs trop claires ou voyantes comme en zone A.

Pour l'organisation des futures constructions, l'échelle des OAP ne permet pas d'être très précis concernant la maîtrise de l'implantation et de l'orientation des constructions vis à vis du plan de masse final, notamment par rapport aux enjeux d'intégration paysagère.

Réponse :

Le bâti ancien qui compose la quasi intégralité de la zone UC du PLU, un inventaire de chaque construction patrimoniale prise individuellement reviendrait à identifier presque tout le bâti existant dans cette zone.

Le tissu urbain ancien présente une valeur patrimoniale indéniable qui est prise en compte dans le PLU par une réglementation spécifique et très détaillée, qui ne s'appliquait paradoxalement qu'à la zone UE périphérique dans le POS actuel. Cette réglementation encadre la volumétrie générale, la nature des extensions, le volume et les matériaux des toitures, ainsi que la proportion et la composition des ouvertures. Ce règlement pourrait être complété par une disposition concernant la rénovation du bâti ancien :

Restauration de constructions anciennes : Pour tout le bâti antérieur au XX^{ème} siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

Concernant la préservation des murs anciens, le règlement du PLU intègre déjà une disposition réglementaire protectrice : « Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains ».

Une disposition complémentaire pourrait être ajoutée pour les autres murs de clôtures traditionnels d'une hauteur inférieure à 2 m et situés dans la zone UC .

Le plan du cadastre napoléonien qui date de 1848 (cf carte ci-dessous) permet d'identifier à titre illustratif les murs potentiellement concernés par ces deux règles. Une très grande majorité de ces mur sont encore existants aujourd'hui, ce sont ainsi environ 145 murs qui seront ainsi protégés. Il est toutefois risquer de réaliser une cartographie réglementaire à partir de cet inventaire, certains murs n'existent plus, les répertorier serait alors un obstacle lors de PC ou DP sur ces parcelles



1.2.1.2. L'agriculture :

Synthèse de la remarque :

Conformément aux dernières positions du Tribunal Administratif de Rennes, la loi littoral impose aux annexes d'être accolées au volume principal, et non implantées à moins de 10 mètres comme indiqué au règlement du PLU.

Il faut aussi préciser que l'emprise au sol des extensions et annexes est calculée à compter de la date d'approbation du PLU pour éviter des extensions successives.

Il faut préciser que les extensions et les annexes doivent respecter une distance de 100 mètres par rapport aux sièges d'exploitation agricole en activité, et qu'elles ne devront pas créer de nouveaux logements.

La diversification des activités doit être limitée à l'aménagement des constructions existantes, elle doit rester accessoires par rapport aux activités agricoles et ne pas nuire à l'exploitation.

Pour le changement de destination en zone A, il faut identifier chaque bâtiment potentiellement concerné, et interdire ce changement dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Réponse :

Le règlement peut être corrigé en imposant en zone A une implantation des annexes en continuité du volume principal, et en précisant que les surfaces limitant les extensions et les annexes sont calculées à compter de la date d'approbation du PLU.

La demande imposant aux extensions et aux annexes de respecter les périmètres sanitaires peut être ajoutée, elle est sans incidence au regard de l'implantation isolée des bâtiments générant des périmètres sanitaires.

Concernant la diversification des activités agricoles, le règlement autorise des extensions associées à un changement de destination, ce qui est interdit. Ce point sera corrigé.

Un inventaire du bâti susceptible de changer de destination et remplissant les critères déjà définis dans le PLU sera réalisé.

1.2.1.3. L'opportunité du développement et la gestion économe du foncier :

Le dimensionnement du projet

Synthèse de la remarque :

L'évaluation d'un besoin de 10 logements/an ne va pas dans le sens d'une gestion économe du foncier.

- taux de croissance annuel retenu de 1,1 % , alors qu'il était seulement de 0,7% sur la période 1999-2014, et en forte baisse (+0,1 % entre 2009 et 2014, -0,3% entre 2010 et 2015).
- évolution définie pour le taux des ménages est forte (passage de 2,15 à 1,95 hts/ménage), alors que le prolongement de la tendance prise entre 2009 et 2014 mène à 2,1 personnes par ménage.
- référence à l'objectif du PLH n'est pas légitime, ce document arrive à échéance.

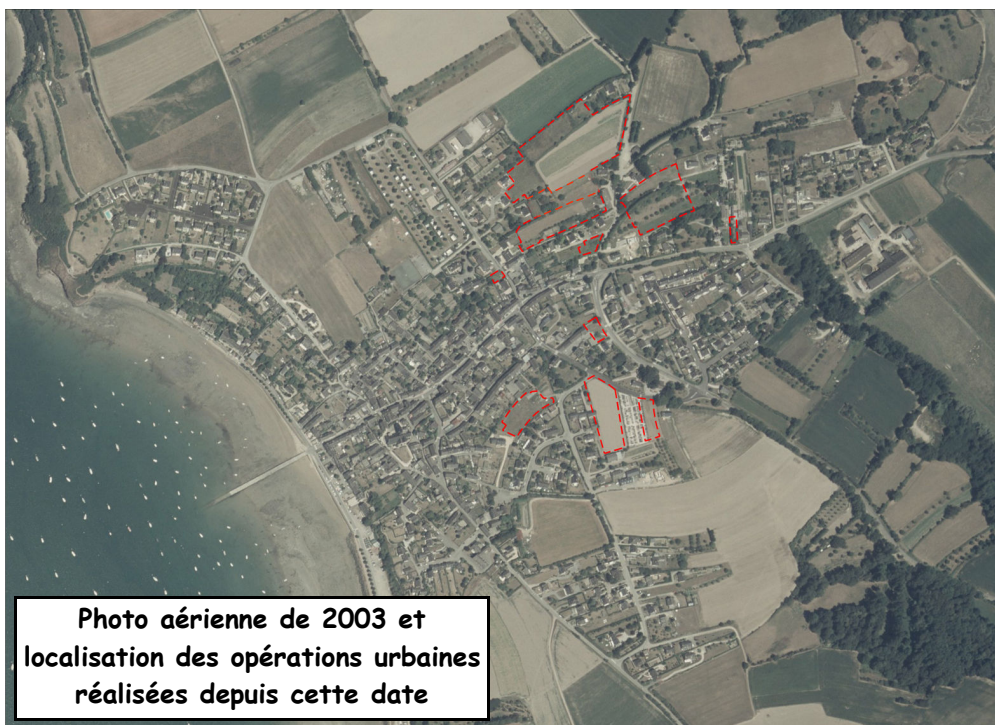
Proposition de retenir une hypothèse plus raisonnable d'un taux de croissance de 0,8% par an, avec un taux d'occupation de 2,1 personnes par ménage, soit un besoin de 90 logements équivalent à 6 logements/an. Cette estimation induit un besoin foncier de 3,4 ha au lieu des 5,7 ha actuellement inscrit.

Il convient de préciser les surfaces de chaque secteur d'extension dans le rapport de présentation, ainsi que celle du renouvellement urbain (dent creuse, densification) pour justifier le respect de l'objectif du SCOT de 5 % minimum de surface en renouvellement urbain.

Réponse :

La baisse progressive du taux de croissance démographique de la commune ne s'explique pas par une moindre attractivité mais bien par une absence de disponibilité foncière pour construire de nouveaux logements permettant de lutter contre la baisse démographique liée au phénomène de décohabitation. Cette faible disponibilité foncière est liée aux caractéristiques particulières de Saint-Suliac (foncier cher, peu de surface disponible), mais aussi à la nécessité pour la collectivité de limiter le développement urbain comme précisé par la suite.

L'analyse du développement urbain depuis 15 ans (2003) indique que 3,4 ha ont été urbanisés en extension d'urbanisation sur cette période, permettant l'implantation de 62 logements. Sur cette période de 15 ans, 2,74 ha (53 logements) se sont urbanisés sur la période 2003-2011, soit un rythme de construction de logements de 6,6 logements/an, avec une densité moyenne de 19,3 logts/ha. Sur la période suivante (2011-2018), le rythme de construction a été très faible, ce qui explique la stagnation démographique.



**Photo aérienne de 2003 et
localisation des opérations urbaines
réalisées depuis cette date**



Photo aérienne de 2011

Ces projets réalisés entre 2003 et 2018 ont concerné la quasi intégralité des zones 1NA du POS, les espaces du POS restant non urbanisés aujourd'hui correspondant à la zone 1NAEd à l'est du bourg et aux zones 2NA.

Le développement urbain a été très faible ces 7-8 dernières années car les élus ont dû limiter le développement urbain. Les insuffisances de l'ancienne station d'épuration ont imposé un développement urbain quasi nul dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration en 2017. De plus, le coût élevé du foncier sur la commune a imposé à la collectivité de s'associer à l'EPF pour maîtriser le foncier sur le site des Portes Barrées. La genèse de ce projet a

donc été plus longue qu'une opération de logements classiques. Enfin, les zones 1NA restées disponibles depuis plusieurs années sont occupées par de multiples propriétaires, rendant plus difficile leur urbanisation.

La nécessité de limiter le développement urbain et la longue phase d'étude menée sur le projet de Portes barrées ont bridé la croissance démographique, ce qui a renforcé le vieillissement de la population.

Même si le nouveau projet induit une réduction des zones de développement urbain (de l'ordre de 3 ha) en ajustant le foncier constructible aux besoins réels, le potentiel de développement urbain reste plus important que celui observé par exemple entre 2003 et 2011 (6,6 logements/an).

Les chiffres proposés par les services de l'Etat (90 logements pour un rythme de constructions de 6 logements/an, dont 15 logements en densification et 75 logts en extension sur 3,4 ha) doivent être discutés.

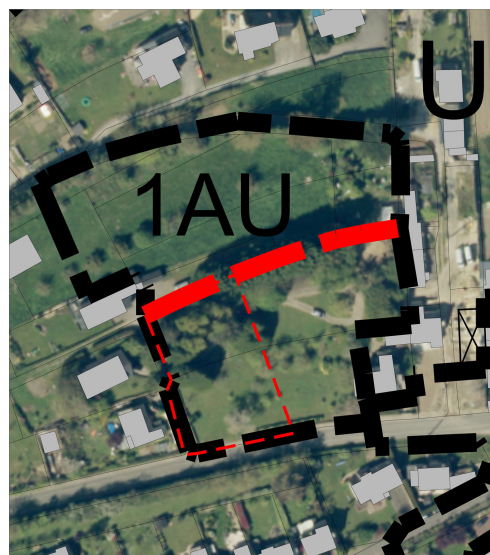
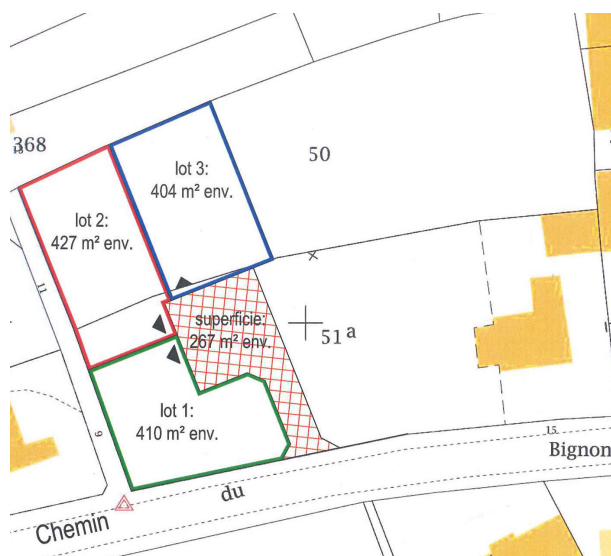
Concernant le taux d'occupation, ce dernier est passé de 2,33 habitants/résidences principales en 2010 à 2,16 en 2015, soit une perte de 0,034 point par an. Le prolongement de cette tendance mène à un taux de 1,65 habitants d'ici 15 ans. Cette hypothèse n'est pas réaliste puisque le rythme de baisse brutale observé entre 2010 et 2015 ne va pas se prolonger. L'hypothèse d'un taux de 1,95 habitants/RP en 2032 semble tout à fait réaliste, alors que l'hypothèse proposée par la DDTM (2,1 personne/RP) est très optimiste.

Les tableaux démographiques ci-dessous analysent des croissances démographiques liées à des rythme de constructions de 6 et 8 logements, en comparaison du rythme de 10 lgts/an inscrit au PLU. Pour un rythme de 6 logements/an, une grande part du potentiel est consommé par la décohabitation, le gain est limité à seulement 63 habitants, soit un taux de croissance annuelle de 0,78 %.

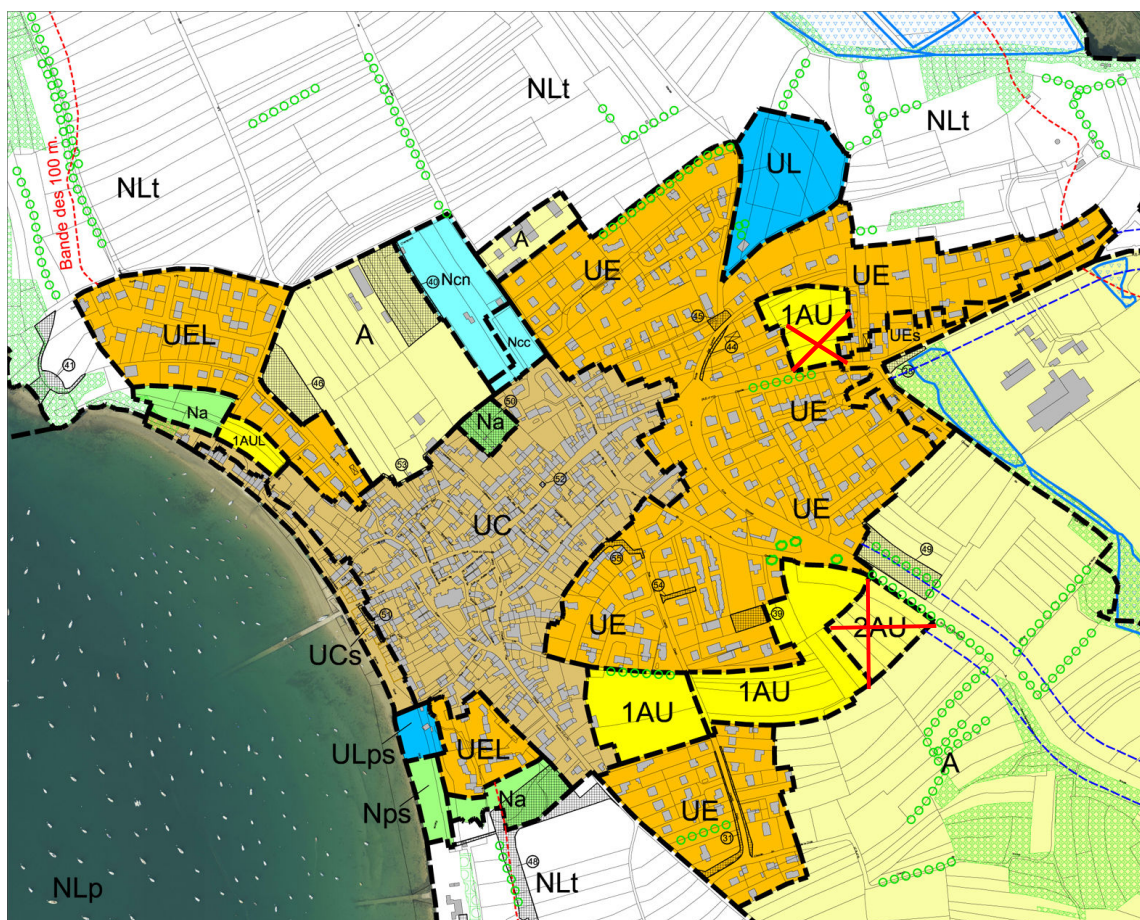
Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ? #2	Combien de RP existe-t'il déjà en 2017?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer au total ? (+15 % pour rési. Second.)	Combien faut-il en créer par an?
0,43%	1026 (+63)	526	448	78	90	= 6.0 lgts/an
0,78%	1076 (+113)	552	448	104	120	= 8.0 lgts/an
1,10%	1127 (+164)	578	448	130	150	= 10.0 lgts/an

L'avis de la DDTM propose de s'appuyer sur un taux de croissance de 0,8% (hypothèse haute de l'INSEE pour le pays de Saint-Malo), ce qui correspond en fait à un besoin de construction de 8 logements/an, et non 6 logements comme présenté. En retenant cette nouvelle hypothèse, le besoins en nouveaux logements passe de 150 à 120 unités.

Un projet de division parcellaire est en cours d'instruction sur la partie sud, sur une superficie de 1700 m². Ce découpage a été réalisé à l'initiative du propriétaire actuel habitant sur la partie Est du terrain, afin de conserver le reste de sa parcelle en jardin. Le périmètre de la zone AU doit donc être réduit en conséquence, soit le déclassement de 0,4 ha. En tenant compte des 3 lots programmés, le potentiel de logements est donc diminué de 3 unités sur ce secteur.



En complément de cette baisse de 3 logements, la suppression de la zone 2AU le long de la RD (0,9 ha) induit une réduction de 0,9 ha, soit 21 logements. Cette suppression ne remet pas en cause les modalités d'aménagement de la zone 1Au voisine définie aux OAP (voie structurante de liaison entre les deux axes d'entrée de ville, chemin piéton aménagé depuis le parking d'entrée de ville vers le centre-bourg et les bords de Rance). Au total, le potentiel est réduit de 25 lgts.



Le tableau des potentialités de logements par typologie peut donc être actualisé.

Potentiel de logements	Potentiel sur des terrains libres	Potentiel en densification sur des terrains urbanisés	Potentiel sur des projets programmés	Potentiel sur des zones en extensions d'urbanisation
Scénario initial	11 logements	15 logements	52 logements (site des Portes Barrées)	Secteur Chemin de Cohignac : 3 logements (densité de 15 logements/ha). Secteur sud-est : 77 logements (densité de 23 logements/ha). Secteur nord-est : 11 logements (densité de 15 logements/ha).
Total	11 logements	15 logements	52 logements	91 logements
Scénario actualisé	11 logements	15 logements	52 logements (site des Portes Barrées) Secteur nord-est : 3 logements	Secteur Chemin de Cohignac : 3 logements (densité de 15 logements/ha). Secteur sud-est : 56 logements (densité de 23 logements/ha). Secteur nord-est : 5 logements (densité de 15 logements/ha).
Total	11 logements	15 logements	55 logements	64 logements

Le potentiel issu de l'addition des projets en cours et des zones de développement est donc de 119 logements, auquel s'associe les potentialités dans les dents creuses et en renouvellement urbain, dont la mobilisation est plus hypothétique. Ce potentiel répond donc au besoin de production de 120 logements établi dans le cadre de la nouvelle prospective démographique.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Synthèse de la remarque :

Concernant la diversité d'habitat, il serait judicieux d'indiquer les proportions concernant la répartition entre collectif, individuel, groupé...

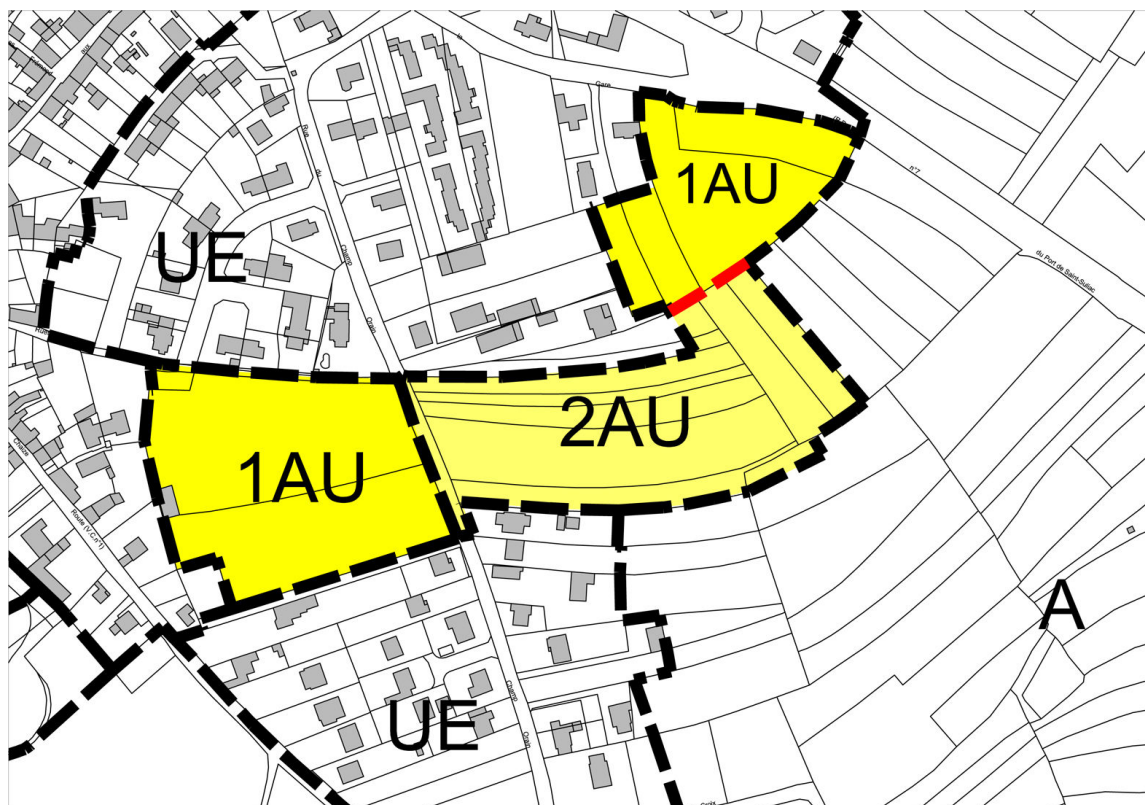
Dans un souci de cohérence des projets et de respect des objectifs de production de LLS, les OAP devraient prévoir une opération d'ensemble unique pour chaque site.

Le PLU devrait prévoir un phasage de l'urbanisation permettant notamment d'assurer l'accueil de jeunes ménages, la réalisation de résidences principales, et de favoriser les opérations de densification urbaine avant les projets en extension.

Réponse :

Comme expliqué dans les OAP, le parti pris a été de définir des densités minimales qui génèrent de fait des formes urbaines diversifiées. Les difficultés de commercialisation des logements collectifs n'incitent pas à imposer ce type de logement dans les zones de développement, leur construction étant le plus souvent réalisée dans le cadre de discussions avec les bailleurs sociaux, comme cela a été le cas sur le projet des Portes Barrées.

Dans le cadre de la réduction des zones AU exposée précédemment, le nouveau zonage propose de diviser la zone 1AU initiale pour un phasage de l'urbanisation, conformément à la cartographie ci-dessous. Ce phasage se justifie par la nécessité de gérer les flux de circulation générés par l'urbanisation de ces zones, combinés à ceux liés au projet des Portes Barrées. Pour éviter une saturation de la rue du Champ Orain, l'urbanisation débutera donc par la partie Est, directement desservie depuis la RD 7.



La superficie des zones AU est dorénavant comprise entre 0,2 et 1,6 ha, leur urbanisation devrait donc se réaliser en une seule opération, avec des tranches possibles pour les plus grandes. L'ajout d'une disposition imposant une opération unique par zone AU n'est donc pas nécessaire.

1.2.2. Prise en compte des objectifs et conformité avec les dispositions de la loi littoral :

Secteur d'aménagement dit « Chemin de Cohignac »

Synthèse de la remarque :

L'aménagement de ce secteur en zone 1AUL ne paraît pas souhaitable, demande de classement en zone NLt avec application de la bande des 100 mètres.

Réponse :

Les élus souhaitent échanger avec les services de l'Etat, et notamment avec Mme l'Architecte des Bâtiments de France, concernant cette demande. Une action de réduction de la zone constructible a déjà été effectuée au nord, et l'espace retenu en zone AUL au sud avec des OAP limitant la constructibilité est le fruit de discussions menées avec l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'analyse des différents projets étudiés sur ce secteur. Ce point sera donc réétudié avant l'approbation du PLU.

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

Synthèse de la remarque :

Les secteurs d'urbanisation au sud-est du bourg sont situés en site inscrit et identifiés comme potentiellement remarquable dans le SCOT. Le PLU ne retient pas ce secteur en espace remarquable, une justification complémentaire devra être apportée pour justifier ce choix, alors que les perceptions du bourg depuis le Mont-Garrot apparaissent de grande qualité. La cartographie du SCOT reprise dans le PLU page 128 semble erronée.

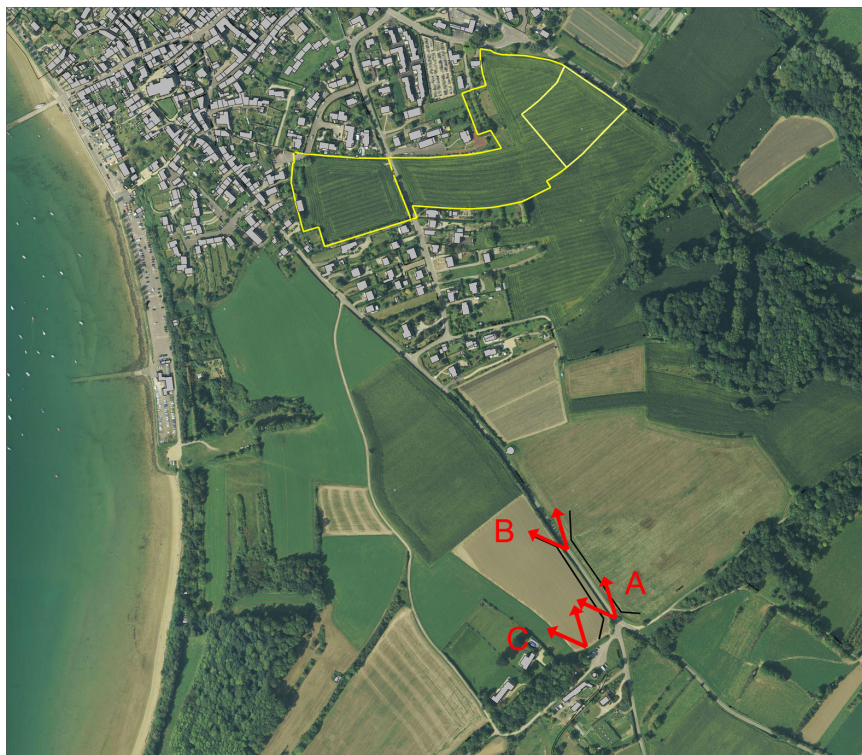
Ces zones d'urbanisation se situent en espace proche, le rapport de présentation justifie bien leur caractère limité sans toutefois considérer les points de vue depuis le Mont-Garrot. L'application du SCOT demandant une bonne inscription des zones de développement dans le tissu urbain environnant devrait conduire à resserrer plus fortement les possibilités d'extension au sud-est en respectant plus strictement les limites du tissu urbain existant.

Réponse :

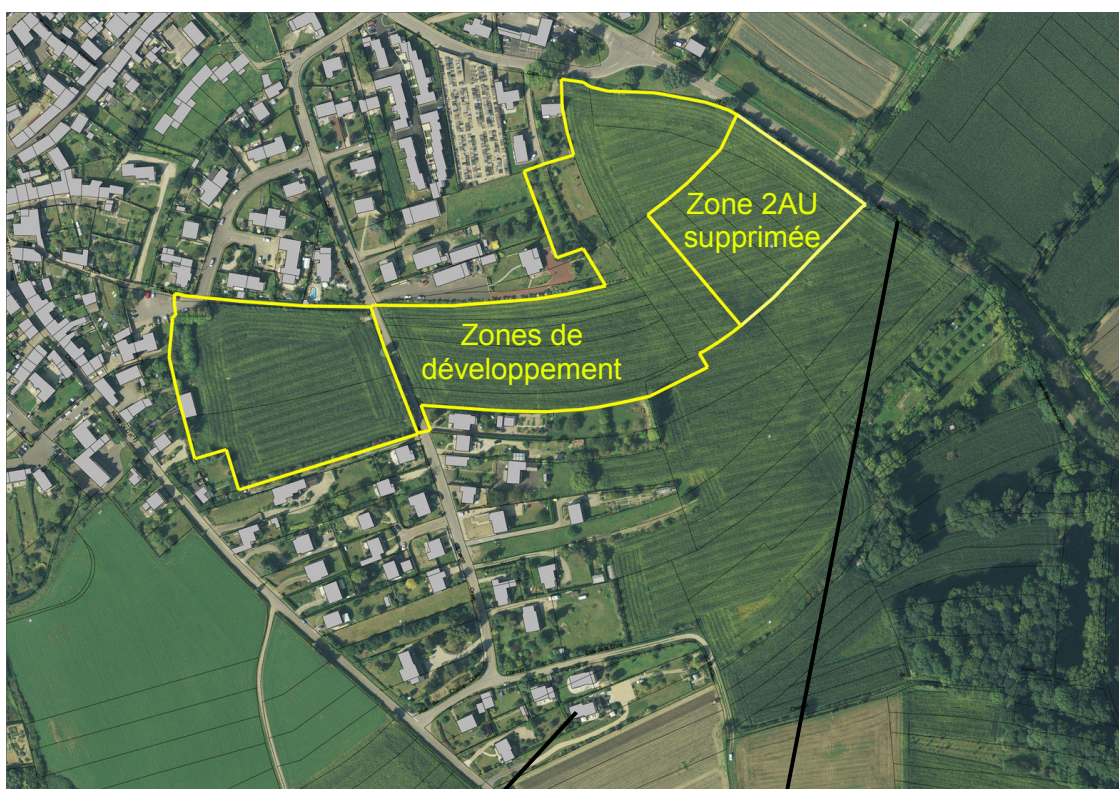
La réponse concernant la délimitation des espaces remarquables est traitée dans le chapitre de réponse aux remarques du SCOT.

Concernant la prise en compte des zones de développement au sein des espaces remarquables, la remarque est justifiée car le diagnostic paysager analyse bien les perceptions visuelles depuis le Mont-Garrot vers le bourg (cf page 45 du Tome 1 du rapport de présentation), mais cette analyse n'est pas intégrée dans le chapitre traitant de l'analyse de l'impact des zones de développement dans les espaces proches (Tome 2 pages 32 à 34). Le complément suivant sera donc apporté pour démontrer que les zones d'extensions programmées au sud-est du bourg sont très peu impactantes dans le paysage.

Le franchissement de la crête du Mont Garrot par la VC 1 se réalise sur un tronçon en décaissé (vues A et B), ce qui limite les vues sur le grand paysage en les cadrant seulement vers les parties hautes du bourg. Par contre, la vue (vue C) depuis le parking public sur la crête est largement ouverte sur le grand paysage, associant la silhouette du bourg et une vue sur la Rance.



L'analyse ci-dessous démontre que les zones de développement sont imperceptibles depuis le Mont-Garrot, masquées par un premier plan urbanisé et intégrées entre deux zones bâties.



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

Synthèse de la remarque :

Ce projet est partiellement situé en site classé et en espace remarquable, il est lié à la fréquentation du front de mer de Saint-Suliac et de sa base nautique mais ne relève pas des possibilités offertes au 1er et 2eme de l'article R121-5 du code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'aménagement liées à la maîtrise des conditions de fréquentation en espace remarquable.

Réponse :

Le projet prévoit la réalisation d'une desserte de sécurité pour les véhicules de secours. Ce projet est donc conforme avec l'Article L 121-4 du code de l'urbanisme qui précise :

« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de

plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ». La voie projetée est nécessaire à la sécurité civile, elle entre donc dans le champ des dérogations prévues par cet article.

1.2.3. Prise en compte de l'habitat, accueil des populations :

Synthèse de la remarque :

Concernant le site des Portes Barrées, les OAP et le rapport de présentation présentent des chiffres contradictoires concernant la densité ou bien le nombre de logements sociaux (32 LL dans un cas, 26 dans l'autre)

Réponse :

Le PLU distingue d'une part la présentation du projet programmé dans le cadre du permis d'aménager, et d'autre part les OAP qui encadrent les droits à construire sur ce secteur (densité minimale, nombre minimum de logements sociaux). Les informations inscrites dans le PLU sont donc justes et peuvent être conservées.

1.2.4. Littoral et domaine public maritime :

Synthèse de la remarque :

Le classement sanitaire des sites conchylicoles doit être actualisé avec les données 2017 (tome 1 du RDP, page 31).

L'information page 216 du Tome 2 du RDP précise que la maîtrise de la fréquentation du trait de côte en empruntant le GR ne relève pas directement du PLU. Cette information est erronée, le GR étant concerné par la servitude de passage des piétons sur le littoral.

Le port est classé en zone NLp, ce qui ne prévoit pas la construction d'une aire de carénage à marée, qui permettrait d'éviter les carénages sur la grève et le déversement des eaux salées dans le milieu naturel.

Réponse :

L'information sur le classement sanitaire des sites conchylicoles sera actualisé.

Concernant la maîtrise de la fréquentation du GR, le rapport de présentation explique seulement que le PLU encadre réglementairement la nature des aménagements réalisable pour organiser cette fréquentation, mais ne maîtrise les autres paramètres qui induisent une fréquentation plus ou moins forte (communication touristique valorisant le GR par exemple).

Le règlement de la zone NLp sera complété en autorisant la création d'une aire de carénage à marée.

1.2.5. Prise en compte des déplacements, des transports et de la sécurité routière :

Synthèse de la remarque :

Le phasage des liaisons douces doit être intégré dans le PLU, pour montrer la cohérence entre l'augmentation de l'offre de stationnement et les modalités de déplacements piétons depuis ces parkings.

L'emplacement réservé n°49 le long de la RD 7 ne semble pas permettre un accès aisée au plage et au centre-bourg.

Réponse :

A l'exception du parking situé en entrée de bourg le long de la RD7, le cheminements connectés aux parkings existants ou futurs sont déjà existants ou bien inscrits emplacements réservés, sans être concernés par la réalisation d'opération d'habitat. Dans l'attente de l'urbanisation de la zone

1Au au sud-est du bourg, les piétons peuvent cheminer vers le centre-bourg comme ils le font actuellement. Enfin, l'idée inscrite au PLU de capter les flux de circulations en amont de leur passage dans le bourg pour inciter les visiteurs à se déplacer à pied est pertinente, le parking le long de la RD 7 se trouve seulement à 500 m du cœur de bourg, soit une dizaine de minutes de marche.

1.2.6. Prise en compte des enjeux énergie-climat :

Synthèse de la remarque :

Le sujet énergie est partiellement traité (énergie renouvelable et chauffage des résidences principales), les thèmes des émissions des gaz à effet de serre et du changement climatique ne sont abordés.

Il faut aussi mettre en relation la sous occupation de certains logements qui induit une consommation énergétique par habitant relativement élevée.

Réponse :

La question des émissions de gaz et du changement climatique est traitée dans l'évaluation environnementale, un complément pourra être apporté dans le chapitre du rapport de présentation traitant du volet énergie du projet.

1.2.6. Prise en compte des risques naturels et technologiques :

Synthèse de la remarque :

Le PLU devra préciser que les aménagements autorisés en zone NPs (dépôts et stockages de matériel et de carburant et le matériel électrique des unités de traitement des eaux de process des aires de carénage devront se situer au-dessus de la cote critique, tout comme les cuves de traitement liées à ces équipements.

Réponse :

Ces compléments pourront être ajoutés au règlement.

1.2.7. Prise en compte des risques sanitaires et des nuisances :

Synthèse de la remarque :

Proposition de préconiser le recours à des plantes peu allergisantes dans les OAP.

Réponse :

Cette préconisation peut être ajoutée dans les OAP, sans intégrer le chêne dans la liste des espèces déconseillées pour permettre la plantation de haies champêtre en lisière des futures opérations.

1.3. Avis détaillés des services de l'Etat concernant le PLU : Avis sur la procédure et sur la forme du PLU

1.3.1. Rapport de présentation :

Synthèse de la remarque :

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

Réponse :

Ces corrections seront apportées.

1.3.2. PADD :

Synthèse de la remarque :

Corrections ponctuelles à apporter, quelques phrases ne sont pas terminées.

Réponse :

Ces corrections seront apportées.

1.3.3. OAP :

Synthèse de la remarque :

Sans objet.

1.3.4. Règlement graphique :

Synthèse de la remarque :

La délimitation du DPM n'a pas été reportée sur le cadastre, l'étang de Beauchet et une partie de la digue sont donc à intégrer dans le zonage NIm.

De plus le moulin de Beauchet est mal positionné.

Réponse :

Ces éléments seront modifiés.

1.3.5. Règlement écrit :

Synthèse de la remarque :

Sans objet

1.3.6. Servitudes :

Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral (SPPL)

Synthèse de la remarque :

Reprendre scrupuleusement le tracé officiel de la servitude EI 9 relative à la SPPL (arrêté du 19 août 1982)

Mettre à jour le tableau des servitudes (article de référence, service gestionnaire, référence à l'arrêté de 1982).

Réponse :

Ces éléments seront modifiés.

Servitudes AC1 et AC2

Synthèse de la remarque :

Corriger le tableau des servitudes sur les points suivants : les monuments à l'exception de l'église sont classés et non inscrits, ajouter la référence à la servitude AC1 lié au moulin de Beauchet situé sur la commune de Saint-Père Marc en Poulet, actualiser la référence au service gestionnaire, ajouter la référence à l'acte instituant le site inscrit.

Réponse :

Ces éléments seront modifiés.

Servitudes I4

Synthèse de la remarque :

Reporter le réseau HTA moyenne tension.

Réponse :

Ces éléments seront modifiés.

Servitudes T7

Synthèse de la remarque :

Actualiser la référence au service gestionnaire.

Réponse :

Ces éléments seront modifiés.

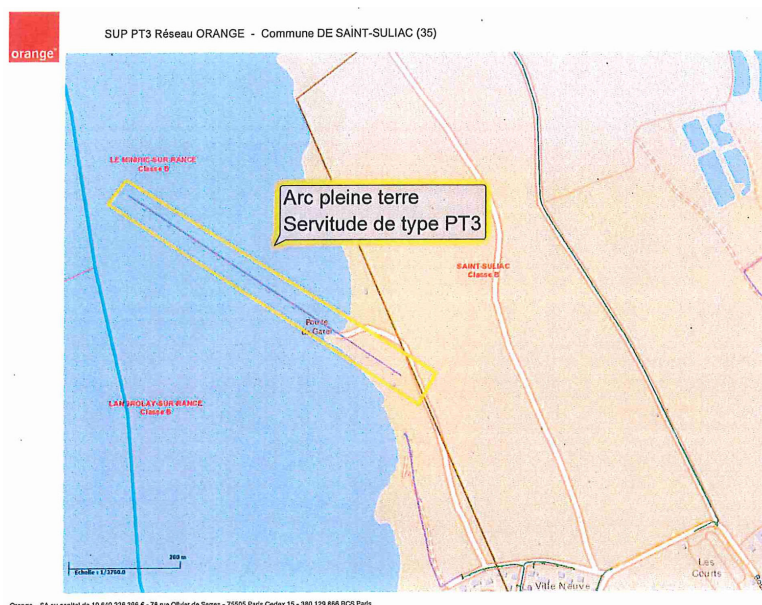
Servitudes PT3

Synthèse de la remarque :

Ajouter la servitude concernant le câble de télécommunication.

Réponse :

Ces éléments seront modifiés en intégrant le tracé figurant au plan ci-dessous.



2. Avis du Pays de Saint-Malo concernant la prise en compte du SCOT:

2.1. Prise en compte des orientations du SCOT, suivant l'organisation des chapitres du DOO :

Synthèse de l'avis :

Structurer les capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

Le projet n'affiche pas assez clairement les surfaces mobilisées en renouvellement urbain et en extension urbaine, ce qui ne permet pas de mesurer sa compatibilité avec les objectifs 7 et 10 du SCOT.

Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

Le PLU prend des dispositions concrètes en matière de diversité de logement et de formes urbaine (OAP, règle de mixité sociale), mais le projet communal ne donne pas de limite durable du développement urbain sur le long terme.

Concernant le développement économique, le PLU ne délimite pas de secteurs privilégiés pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité. Une centralité commerciale pourrait aussi être définie pour encadrer de nouvelles implantations commerciales.

Le diagnostic agricole mériterait d'être complété vis à vis de l'enjeu de la qualité de l'eau, en lien avec l'activité conchylicole présente sur la commune, et vis à vis de l'impact des secteurs d'extension de l'urbanisation sur les déplacements existants ou potentiels en lien avec l'activité agricole.

Concernant les déplacements, le projet pourrait être complété par une réflexion sur les liaisons douces vers les communes limitrophes et leurs sites touristiques. De plus, le règlement ne fixe pas d'obligations réglementaires en matière de stationnement des cycles pour les équipements publics ou pour les habitations.

Prendre appui sur les murs porteurs du Pays :

Le diagnostic environnemental et paysager est complet et qualitatif. Le rôle antiérosif de certaines haies pourrait être mis en avant pour justifier leur intérêt par rapport à la qualité de l'eau.

Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays :

Les cartes d'application de la loi littoral doivent être actualisées, elles correspondent au document arrêté et ont évolué lors de l'approbation finale du SCOT. De plus, la limite des espaces proches inscrite dans le PLU diffère de celle du SCOT.

Enfin, la justification du projet de création d'une nouvelle voie sécurisée et d'un parking associée sur le site des Cassières doit être étoffée au regard de la loi littoral.

Réponse :

Cet avis général fait l'objet d'un avis plus détaillé par la suite, les réponses sont donc apportées dans la prise en compte de ces remarques plus précises.

2.2. Observations sur le projet de PLU :

Synthèse de la remarque :

Le projet n'affiche pas assez clairement les surfaces mobilisées en renouvellement urbain, ce qui ne permet pas de mesurer sa compatibilité avec l'objectif 7 du SCOT (enveloppe foncière maximale de 8 ha). Les emplacements réservés pour des équipements publics sur des espaces agricoles ou naturels doivent aussi être intégrés dans l'enveloppe foncière maximale.

Afin de vérifier la compatibilité avec l'article 10 du DOO, le potentiel de densification doit être indiqué en surface et non en potentiel de logements.

Enfin, la zone NPs est un STECAL et doit être comptabilisé dans les 8 ha de l'enveloppe foncière maximale.

Réponses :

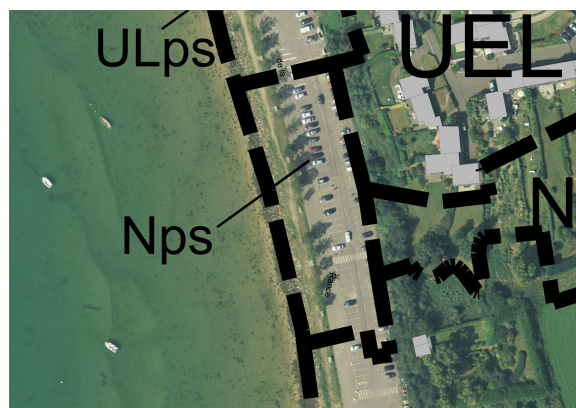
Le DOO précise bien que les objectifs concernant les opérations de renouvellement urbain intègre bien les dents creuses au sein du tissu aggloméré. Le PLU précise bien à la page 149 que les extensions d'urbanisation représentent une surface de 5,93 ha, alors que le potentiel de densification (26 sites en dents creuses ou densification urbaine) représente une surface de 2,26 hectares. Ceci répond aux interrogations du SCOT, ces points pourront être détaillés dans le rapport de présentation.

Pour les emplacements réservés, le tableau ci-dessous reprend les ER situés sur des espaces agricoles ou naturels.

Numéro	Destination	Superficie ou largeur finale	Bénéficiaire
40	Accueil d'équipement public	6 545 m ²	Commune
46	Aire naturelle de stationnement	3 464 m ²	Commune
48	Création d'une voie de sécurité et aménagement d'un espace public d'accueil touristique	10 056 m ²	Commune
49	Aire naturelle de stationnement en entrée de ville	2 884 m ²	Commune
Total		2,29 ha	

Parmi les différents ER précédent, les n°40 et 46 concernent des espaces déjà utilisés en aire de stationnement dont l'usage n'est pas changé par le PLU, ils ne peuvent être considérés comme des espaces urbanisés. Le potentiel de consommation foncière liés aux ER est donc de 1,7 ha.

Concernant le STECAL NPs, ce secteur ne doit pas être intégré dans le calcul de l'enveloppe foncière car il s'agit d'un secteur déjà aménagé où le règlement encadre fortement les possibilités de construire. L'enveloppe foncière vise à limiter et à maîtriser les extensions d'urbanisation, ce qui n'est pas le cas ici.



Pour les zones d'habitats, le nouveau potentiel de consommation foncière après réduction des zones Au est de 4,6 ha. Au total, les surfaces consommées représentent 6,3 ha, inférieur aux 8 ha.

Synthèse de la remarque :

Concernant le développement économique, le PLU ne délimite pas de secteurs privilégiés pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité. Une centralité commerciale et une tache urbaine périphérique pourraient ainsi être définies pour encadrer les nouvelles implantations commerciales, conformément à l'objectif 42 du DOO.

Réponse :

Rappel des prescriptions du SCOT :

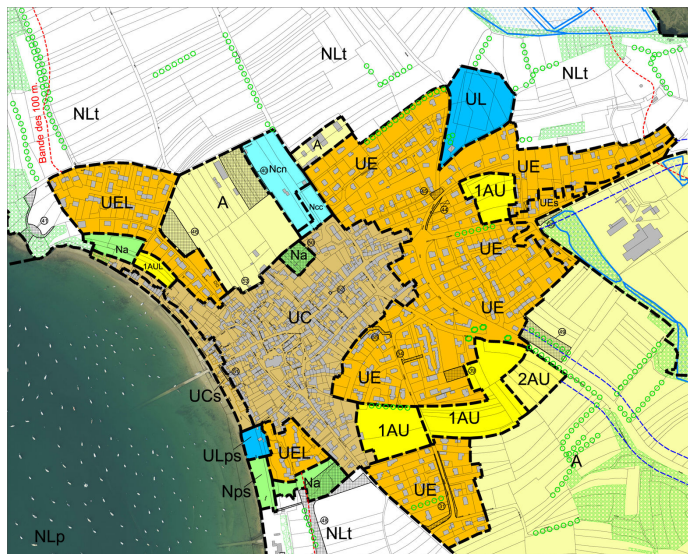
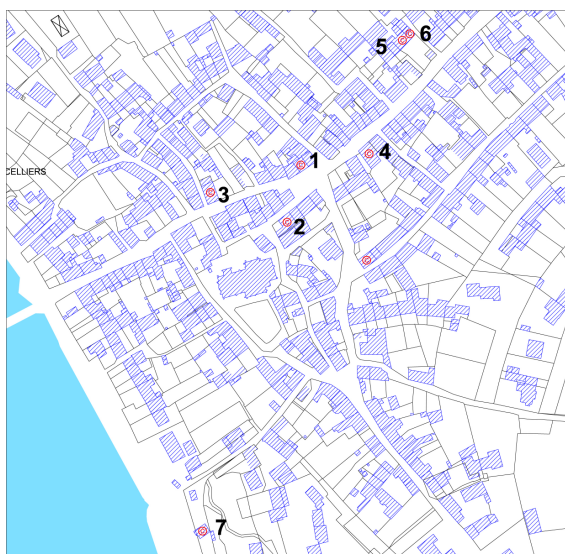
Objectif 41 : les nouvelles implantations commerciales s'effectuent prioritairement dans les centralités, délimitées par les autorités compétentes en matière d'urbanisme local. Toute nouvelle consommation foncière à destination commerciale dans les centralités ne peut se réaliser que si elle s'inscrit dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.

Objectif 42 : de nouvelles implantations commerciales sont également possibles autour des centralités, au sein des taches urbaines², délimitées par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local.

La dimension des nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors centralité, ne peut toutefois pas excéder 300 m² de surface de plancher par bâtiment, pour les communes rurales et périurbaines, ainsi que pour les pôles relais.

² Une tache urbaine correspond à l'espace bâti continu autour d'une centralité.

Après discussion, les élus proposent de traduire cette orientation en désignant le centre-bourg (zones UC, UCs et ULps) en secteur de centralité, et une partie du reste de l'agglomération (zones UE et AU) en tache urbaine pouvant accueillir des commerces d'une surface de plancher inférieure à 300 m².



Synthèse de la remarque :

La destination des bâtiments conchylicoles existants devrait être maintenue dans le règlement de la zone NLT pour maintenir les activités primaires nécessitant la proximité de la mer.

Concernant les déplacements, le projet pourrait être complété par une réflexion sur les liaisons douces vers les communes limitrophes et leurs sites touristiques. De plus, le règlement ne fixe pas d'obligations réglementaires en matière de stationnement des cycles pour les équipements publics ou pour les habitations.

Réponse :

Le règlement NLT est contraint par le respect de la loi littoral, il reprend l'article R121-5 et autorise l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaire aux activités économique. L'application

de la bande des 100 mètres ne concerne par cette activité dont la nécessité de proximité immédiate avec l'eau est évidente.

Synthèse de la remarque :

Concernant les déplacements, le règlement ne fixe pas d'obligations réglementaires en matière de stationnement des cycles pour les équipements publics ou pour les habitations. Pour les habitations, le règlement pourrait fixer un seuil en nombre de logements à partir duquel un stationnement vélos clos est obligatoire.

Réponse :

Des prescriptions sont appliquées pour les logements collectifs et les bureaux, conformément à la loi. Les élus ne souhaitent pas ajouter de contraintes réglementaires supplémentaires pour les futurs logements, dans un contexte de densité urbaine élevée et de prix du foncier élevés.

Synthèse de la remarque :

Les cartes d'application de la loi littoral doivent être actualisées, elles correspondent au document arrêté et ont évolué avant de l'approbation finale du SCOT. De plus, la limite des espaces proches inscrite dans le PLU diffère de celle du SCOT qui intègre l'ensemble de l'aire communale.

Réponse :

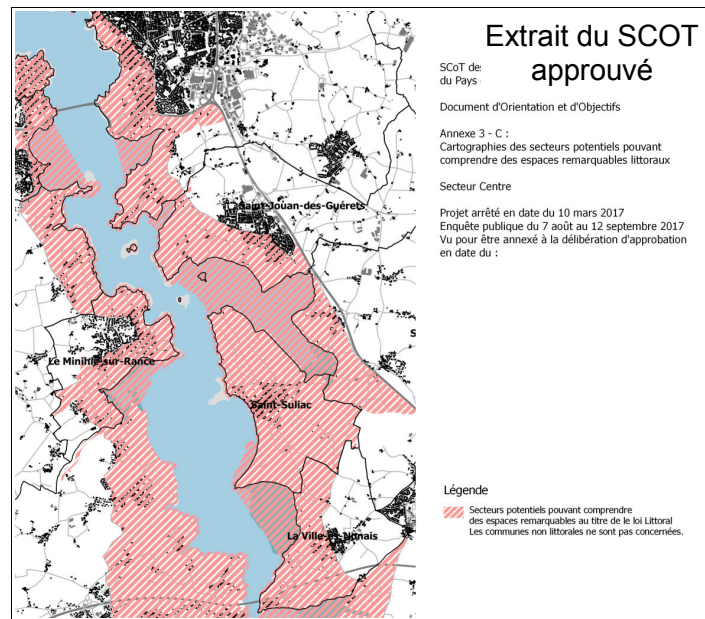
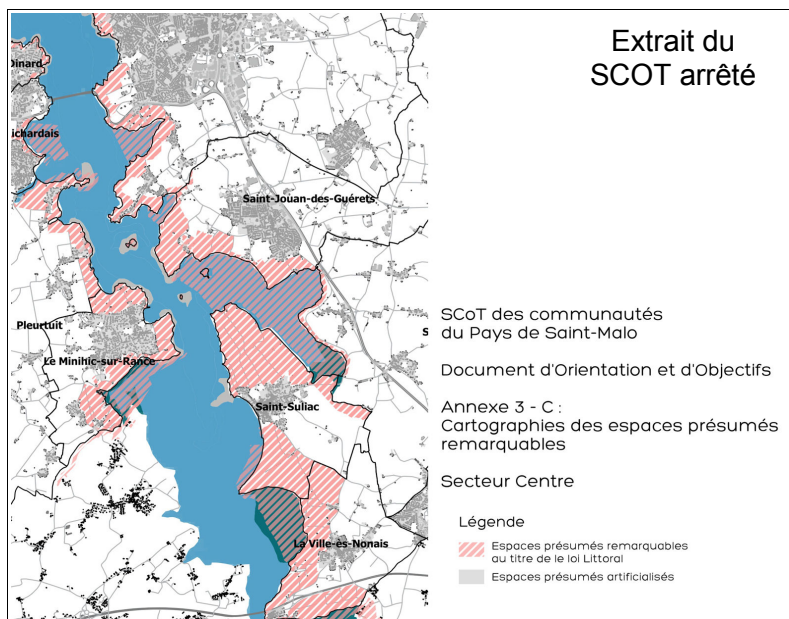
Concernant la carte d'identification des espaces présumés remarquables du SCOT, la version approuvée a effectivement évolué par rapport à celle du dossier de SCOT arrêtée (mars 2017), et qui était intégrée dans le dossier de PLU.

Les évolutions apportées entre les deux cartes concernent le périmètre des espaces identifiés, mais aussi la nature des espaces identifiés.

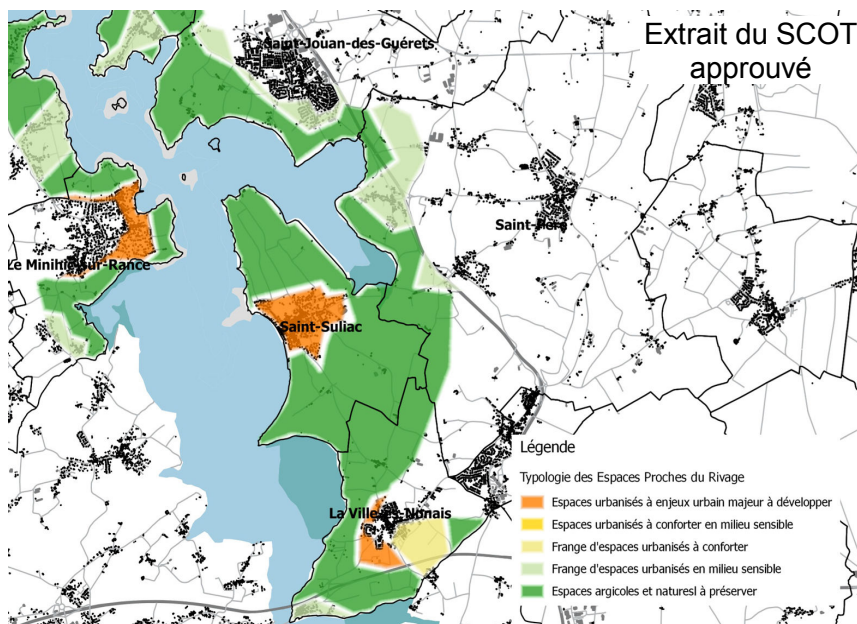
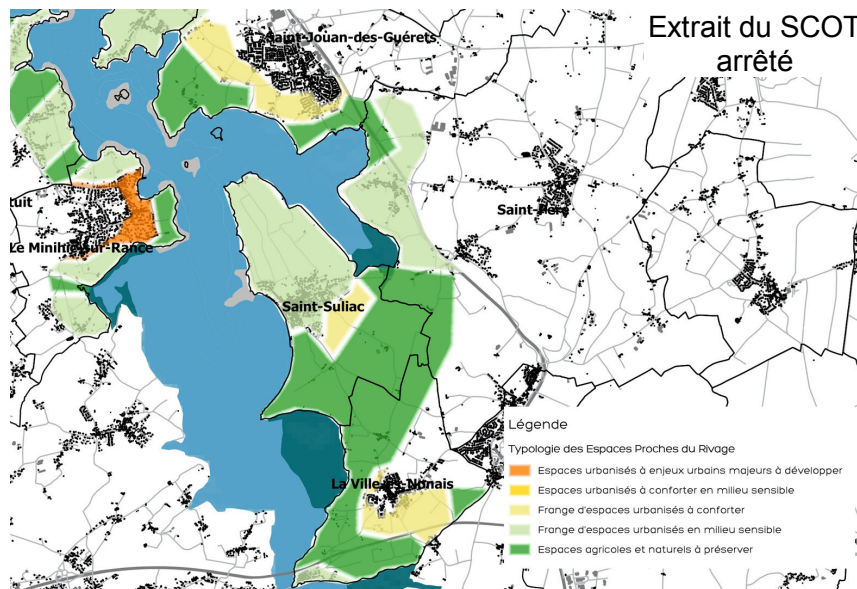
Au stade de l'arrêt de projet, le SCOT identifiait des « espaces présumés remarquables » avec des critères généraux d'identification (extrait du rapport de présentation page 18 : *pour l'identification à l'échelle SCoT des espaces remarquables, sont notamment pris en compte les principaux espaces naturels caractéristiques du littoral (plages, falaises, estrans, marais,...) ainsi que les zones faisant déjà l'objet d'une protection au titre d'inventaires et classements (ZSC, ZPS, ZICO, parties naturelles des sites inscrits et classés)*). Le DOO ajoute que la délimitation précise de ces espaces incombait aux autorités compétentes en matière de document d'urbanisme locaux. Sur Saint-Suliac, la carte retenait les espaces déjà inscrits en espaces remarquables au POS en vigueur, s'appuyant sur la limite du site classé. Cette logique de suivre la limite des sites classés était aussi appliquée sur les autres communes riveraines de la Rance.

Au stade de l'approbation, le SCOT a identifié des « secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables », c'est à dire une définition plus large que celle retenue au stade de l'arrêt de projet. Concernant la cartographie, le DOO précise qu'elle « *identifie de potentiels espaces remarquables qu'il reviendra à chaque document d'urbanisme de qualifier précisément, en retenant la qualification d'espaces remarquables, ou en l'écartant, notamment lorsqu'il sera considéré qu'une parcelle est urbanisée ou altérée (espaces bâtis, carrière, parking...), bref qu'elle ne correspond ni à un site ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ni à un milieu nécessaire au maintien des équilibres* ».

La nouvelle délimitation du SCOT est beaucoup plus large puisqu'elle s'appuie sur la limite des sites inscrits bordant la Rance. Cette nouvelle délimitation englobe aussi les espaces urbanisés, par exemple, l'ensemble de l'agglomération de Saint-Suliac ou bien la partie sud de celle de Saint-Jouan des Guerets. Sur Saint-Suliac, l'ensemble du territoire est donc dorénavant identifié, puisque la commune est intégralement désignée en site classé ou inscrit.



Pour les espaces proches, les cartographies ont aussi évolué, sans extension des zones mais en modifiant la typologie des espaces proches du rivage.



Concernant la délimitation des espaces remarquables, il est proposé de conserver une zone A pour permettre le développement de l'activité agricole. Il faut argumenter que cet espace, bien qu'il soit désigné en espace proche par le SCOT, n'est pas directement en covisibilité avec le littoral. Le paysage est composé de parcelles agricoles accompagnées d'une trame boisée dense par endroit, il n'est donc pas caractéristique d'un espace remarquable au sens de l'article R121-4 (*paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral*).

De plus, le règlement de la zone A empêche toute implantation bâtie nouvelle en discontinuité des exploitations existantes ou bien de l'agglomération, ce qui préserve ces espaces.

La délimitation des espaces proches peut être étendue pour se mettre en conformité avec le SCOT, ce qui empêche seulement des implantations de nouvelles exploitations dans l'espace classé en A et initialement situé hors des espaces proches.



Synthèse de la remarque :

L'inventaire des zones humides date de 2009, des inventaires complémentaires doivent être apportés sur les secteurs de projet.

Réponse :

Selon l'association cœur, un inventaire complémentaire des zones humides doit être réalisé sur les secteurs de projet.

2.3. Recommandation de compléments à apporter pour améliorer le projet communal :

Synthèse de la remarque :

Il convient de supprimer toutes les références au SCOT de 2007.

Réponse :

Le PLU sera corrigé sur ce point.

Synthèse de la remarque :

Le respect de l'objectif 4 du DOO sur la densité minimale des secteurs de projets figure bien dans les OAP, il conviendrait de la reporter dans le chapitre du rapport de présentation traitant de la prise en compte du SCOT.

Réponse :

Cette demande sera prise en compte dans le PLU.

Synthèse de la remarque :

Concernant l'accueil des gens du voyage, le projet communal doit faire référence aux mesures nécessaires pour répondre aux besoins identifiés d'aires de grands passages à l'échelle de l'intercommunalité.

Réponse :

Une étude a déjà été réalisée à l'échelle de Saint-Malo-Agglomération, prévoyant un accueil tournant sur certaines communes dont Saint-Suliac ne fait pas partie. Cette précision sera ajoutée au rapport de présentation du PLU.

Synthèse de la remarque :

Le projet communal devrait identifier les limites durables du développement urbain sur le long terme pour sécuriser la stratégie de développement des agriculteurs sur le long terme.

Réponse :

La réduction des zones d'extension d'urbanisation en s'appuyant sur des limites claires répond déjà en grande partie à cette question, un complément pourra toutefois être ajouté dans le rapport de présentation du PLU.

Synthèse de la remarque :

Le diagnostic agricole mériterait d'être complété vis à vis de l'enjeu de la qualité de l'eau, en lien avec les activités conchylicoles et agricoles présentes sur la commune

Réponse :

Ce complément sera apporté dans le diagnostic agricole.

Synthèse de la remarque :

Le diagnostic agricole mériterait d'être complété vis à vis de l'impact des secteurs d'extension de l'urbanisation sur les déplacements existants ou potentiels en lien avec l'activité agricole.

Réponse :

Ce complément sera apporté dans le diagnostic agricole et dans le chapitre traitant des incidences du projet sur l'environnement.

Synthèse de la remarque :

Le rôle antiérosif de certaines haies pourrait être mis en avant pour justifier leur intérêt par rapport à la qualité de l'eau.

Réponse :

Ce point a déjà été traité dans la réponse à la DDTM, en analysant la trame boisée au regard de la carte des fortes pentes (zones ayant une valeur de pente supérieure à 10%).

Synthèse de la remarque :

La justification du projet de création d'une nouvelle voie sécurisée et d'un parking associée sur le site des Cassières doit être étoffée au regard de la loi littoral.

Réponse :

Point déjà abordé précédemment.

3. Avis de la Chambre d'Agriculture:

3.1. En ce qui concerne la gestion économe de l'espace :

Les objectifs de croissance démographique et les traductions de besoins de logements.

Synthèse de la remarque :

Au regard des évolutions démographiques observées (taux annuels de +0,66% entre 1999 et 2014, et seulement de +0,35 % entre 2010 et 2017), il conviendra d'expliquer le scénario volontariste de 1,1% qui a été retenu.

Concernant la traduction en nombre de logements, de réels efforts de densification ont été réalisés pour aller vers une gestion économe du foncier. Il apparaît toutefois nécessaire d'adapter les enveloppes de développement à un scénario de développement plus réaliste, et donc économe en foncier.

Réponse :

Dans le cadre de la réponse à la DDTM et à la Préfecture, il a été proposé de réduire le potentiel de développement de nouveaux logements (passage de 150 à 120), et ainsi de réduire l'objectif de croissance démographique (passage de 1,1 à 0,8 %).

3.2. En ce qui concerne la prise en compte de l'agriculture :

Le PADD

Synthèse de la remarque :

La reconnaissance de l'identité agricole locale et la volonté de préserver l'agriculture font bien partie du projet politique, tout comme la préservation des exploitations agricoles.

Réponse :

Remarque qui ne demande pas de réponse particulière mais qui conforte le projet.

Le règlement graphique

Synthèse de la remarque :

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

La page 227 du rapport de présentation doit être complété en précisant que la dérogation à l'obligation d'implantation en continuité des villages agglomérations ne concerne pas que les bâtiments d'élevage mais aussi les serres par exemple.

Réponse :

Le rapport de présentation sera corrigé sur ce point.

Le règlement littéral

Synthèse de la remarque :

1. Le projet de loi ELAN est susceptible d'apporter des changements à la loi littoral notamment concernant les bâtiments agricoles (suppression du principe d'incompatibilité avec le voisinage), il conviendra d'adapter le règlement en conséquence.
 2. Diversification de l'activité agricole : l'accueil à la ferme ne doit être autorisé que dans le cadre de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère ; il faut préciser que cette diversification doit rester accessoire à l'activité agricole.
 3. Changement de destination : le code de l'urbanisme précise bien qu'ils ne peuvent s'accompagner d'une extension.
 4. Logements de fonction : limiter son extension n'a de sens que si la construction de nouveaux logements est également limitée dans sa taille (emprise au sol maximale de 100 m² par exemple).
 5. Il faudrait permettre le changement de destination lorsqu'il est lié à la vie de l'exploitation (gîte rural, logement de l'exploitant, même dans le périmètre sanitaire d'une autre d'exploitation).
 6. Le changement de destination, l'extension des habitations et les logements de fonction ne devrait pas être autorisé à moins de 100 mètres d'une exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En conclusion, la chambre d'agriculture reconnaît l'ampleur et la qualité de la réflexion menée pour ce nouveau projet, sur un territoire contraint.

Réponses :

1. Extrait de la loi ELAN en cours de discussion en commission paritaire :

L'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 121-10. - Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines et à leur valorisation locale peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

« Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines et à leur valorisation locale.

« L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter une atteinte à l'environnement ou aux paysages.

« Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Ces assouplissements ne concernent donc pas la commune de Saint-Suliac, intégralement située dans les espaces proches du rivage.

2. Ces précisions pourront être apportées au règlement.
3. Le règlement sera corrigé sur ce point.
4. Le règlement pourra être modifié en intégrant cette précision.
5. Le PLU ne semble pas bloquer ces évolutions.
6. Le règlement pourra être modifié en intégrant cette précision.

4. Avis du Conseil Départemental :

4.1. Les routes départementales :

Synthèse de la remarque :

Le nouveau règlement de la voirie départementale prévoit de nouvelles marges de recul le long des départementales. Pour Saint-Suliac, ces marges sont de 25 m de part et d'autres des RD 7 et RD 117 hors agglomération. Si la commune souhaite les supprimer, il convient de prendre une délibération dans ce sens.

De plus, la RD 7 fait l'objet d'un plan d'alignement en traversée du bourg, approuvé le 29/05/1888. Ces plans doivent figurer dans les documents graphiques du PLU.

Il est demandé d'ajouter dans les dispositions générales du règlement une référence à l'article R111-5.

Enfin, les aménagements des dessertes des secteurs n°2 et 3 situés à proximité immédiate des RD 117 et RD 7 devront être réalisés en prenant en considération les recommandations du gestionnaire de la voirie.

Réponse :

Concernant les marges de recul le long des RD 7 et RD 117, elles figurent bien au PLU dans sa version d'arrêt de projet, sur le document graphique et dans le règlement.

Le plan d'alignement de la RD 7 sera intégré dans le PLU en annexe (document à récupérer auprès de la mairie).

La dernière remarque sera bien prise en compte lors des aménagements des secteurs n°2 et 3, sans incidence sur le PLU.

4.2. Enjeux environnementaux :

Synthèse de la remarque :

Les cartes des ENS, des zones de préemption, des Unités de paysage, des voies vertes départementales et du réseau de sentiers inscrits au PDIPR doivent être reprises dans leur intégralité.

PDIPR « Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées » : le Conseil Départemental rappelle la valeur juridique du PDIPR, et propose que les nouvelles liaisons douces puissent être connectées aux chemins existants qui le constituent.

Concernant l'agriculture (prise en compte des besoins des agriculteurs et limitation de la consommation foncière), la protection de la trame bocagère et la préservation de la ressource en eau, le Conseil Départemental considère que ces éléments sont bien pris en compte dans le PLU.

Pour les itinéraires cyclables, il convient de préserver les boucles locales cyclables labellisées et d'informer le département de toute évolution de l'itinéraire à l'initiative du maître d'ouvrage.

Réponse :

Les cartes des ENS, des zones de préemption, des Unités de paysage, des voies vertes départementales et du réseau de sentiers inscrits au PDIPR figurent déjà dans le PLU, leur exactitude sera toutefois contrôlée.

Les incidences juridiques de l'inscription au PDIPR seront ajoutées au chapitre traitant de ce sujet dans le rapport de présentation.

Les autres remarques ne demandent pas de prise en compte spécifique.

5. Avis d'Orange :

Synthèse de la remarque :

Il existe des servitudes PT1 et PT2 qui devront être ajoutés aux annexes du PLU

Concernant la servitude PT3, il conviendra d'intégrer les éléments joints à l'avis (cartographie)

Le service rappelle que le PLU ne peut imposer de manière générale l'implantation en souterrain des réseaux, Orange s'opposera ainsi à cette obligation en zone AU, A et N. Seules les extensions en zone U ou en site classé sont susceptibles de faire l'objet de cette obligation.

De même, l'interdiction générale d'installer des antennes relais est une disposition abusive.

Il conviendrait aussi de rappeler que les aménagements publics dans le cadre des zones à aménager peuvent être à la charge des aménageurs, et que le PLU doit veiller à l'application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme concernant les obligations des pétitionnaires en matière de raccordement au réseau de communication électronique.

Réponse :

Concernant les servitudes PT1 et PT2, les services d'Orange ont été interrogés et confirment qu'il n'existe aucun faisceau de site hertzien en service actuellement sur la commune de Saint-Suliac. Il n'y a donc aucune précaution particulière à prendre dans le PLU.

Concernant la servitude PT3, le plan sera mis à jour ainsi que le tableau avec les éléments figurant à l'avis de la DDTM.

Les obligations d'enfouissement des réseaux inscrites au règlement concernent les réseaux sur le domaine privé, et non public. Seul le règlement de la zone A traite des antennes relais en imposant leur dissimulation, le PLU n'édicte donc pas une interdiction générale. Cet article peut toutefois être adapté pour se mettre en conformité avec les autres zones. La dernière remarque ne demande pas de modification particulière du PLU.

6. Avis de la CDNPS :

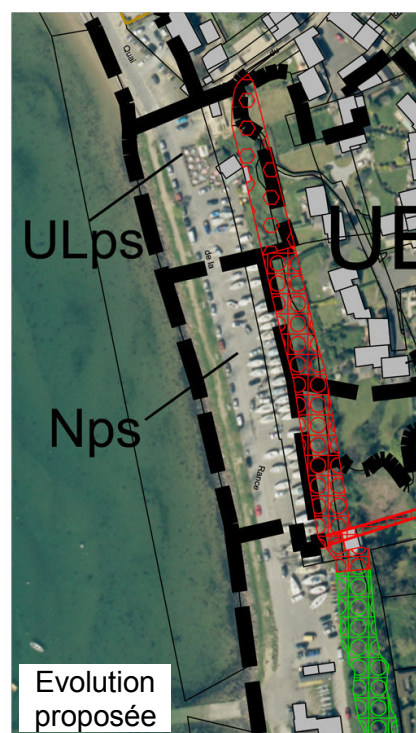
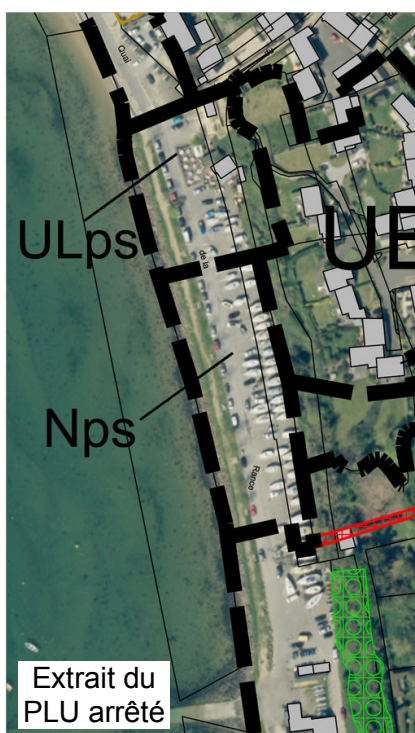
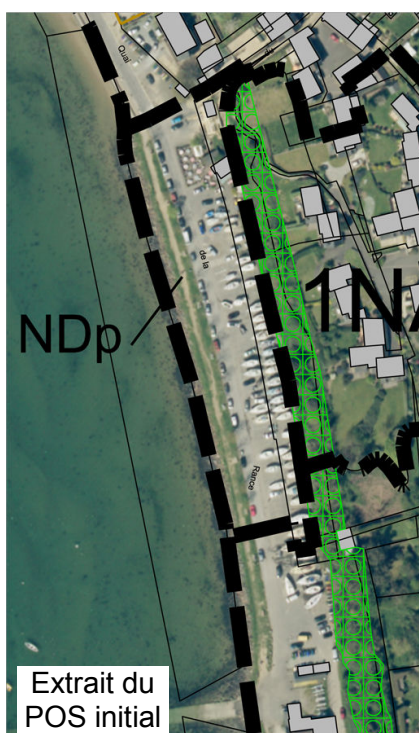
Synthèse de la remarque :

Concernant les espaces de falaises situés en surplomb du port qui ont fait l'objet d'un déclassement des EBC sur les espaces reprofilés, Mme Le Devehat demande que ces EBC soient réintégrés dans le PLU, pour garantir leur préservation, ou tout au moins d'en conserver une partie et de classer le reste en espace boisé protégé au titre de la loi paysage, tout en interdisant toute constructibilité.

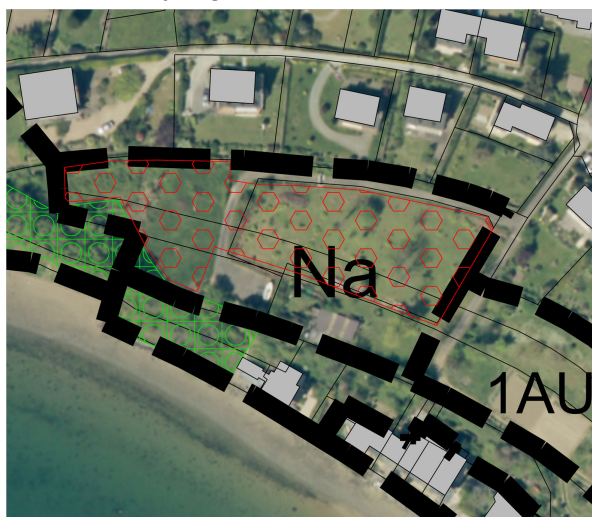
Pour les terrains non bâtis situés sous le lotissement de Grainfollet, l'importance de l'espace vert situé sous le lotissement de Grainfollet dans la composition paysagère d'ensemble justifie une protection en EBC, ou tout au moins en espace boisés protégés au titre de la loi paysage.

Réponse :

Pour les falaises en surplomb du port, proposition de réintégrer un classement en EBC sur la falaise située zone N et UE, et un espace boisé protégé au titre de la loi paysage sur la partie en zone ULps.



Pour le terrain classé en zone N sous Grainfollet, proposition d'ajouter un espace boisé protégé au titre de la loi paysage.



7. Avis du SAGE Rance-Frémur :

Synthèse de la remarque :

LE SAGE dresse un bilan des éléments de compatibilité et d'incompatibilités du PLU.

Les incompatibilités relevées sont les suivantes :

- zones humides : inventaire non actualisé en zone U et AU.
- cours d'eau : report incomplet de l'inventaire sur le règlement graphique, pas de protection dans le règlement.
- bocage, dispositifs anti-érosifs : pas d'identification des dispositifs ayant un rôle anti-érosif.
- eaux pluviales : méthodes alternatives moyennement plébiscitées (2 zones AU sur 4), possibilité de créer des bassins tampons, autorisation de débits de fuite supérieurs à 3L/s/h pour les parcelles inférieures à 1000 m².
- assainissement des eaux usées : pas de rappel de l'article 4 du règlement du SAGE sur l'assainissement non collectif (interdiction des rejets en milieu hydraulique superficiel).
- littoral : pas de rappel de l'article 5 du règlement concernant le carénage
- eau potable : pas d'étude à l'échelle supra-communale sur la capacité d'approvisionnement pour assurer les besoins futurs.

Au final, l'avis est favorable avec

Deux réserves :

- intégrer l'article 4 du règlement du SAGE sur l'interdiction des rejets en milieu hydraulique superficiel des systèmes d'assainissement non collectif.
- incompatibilité avec la disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne sur la valeur de débit de fuite en rejet des eaux pluviales.

Six observations :

- actualiser l'inventaire des zones humides en zones urbanisées et à urbaniser
- compléter l'inventaire des cours d'eau et les faire figurer au plan de zonage.
- vérifier la compatibilité du projet avec les capacités d'approvisionnement en eau potable.
- vérifier l'adéquation entre le dimensionnement de la station d'épuration et l'affluence touristique estivale projetée.
- rappeler l'article 5 du règlement du SAGE sur l'interdiction de carénage sur l'estran et les cales non équipées.

Réponse :

Les remarques concernant les zones humides, le rôle anti-érosif des haies, l'actualisation de la carte des cours d'eau et les capacités d'alimentation en eau potable ont déjà été traitées préalablement.

Le rappel de l'article 4 du règlement du SAGE pourra être intégré au PLU.

L'adéquation entre le dimensionnement de la station d'épuration et l'affluence touristique estivale projetée est déjà traitée dans le rapport de présentation (page 141 à 142), ainsi que dans le schéma directeur de gestion des eaux usées en cours d'élaboration.

Concernant l'article 5 (« Les carénages sur grève et sur les cales de mise à l'eau non équipées sont interdits »), cette disposition ne concerne pas directement le champ de l'urbanisme. De plus, le PLU intègre un zonage particulier NLP sur le site portuaire, dont le règlement sera actualisé pour permettre l'installation d'une aire de carénage comme en zone Nps.

Concernant le non-respect de la disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne sur la valeur de débit de fuite en rejet des eaux pluviales, le règlement du PLU fait seulement référence au « schéma directeur des eaux pluviales » en cours d'élaboration. Le chapitre du tome 1 du rapport de présentation faisant référence à la réglementation du SDAGE sera corrigé sur ce point.