

2B

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

SAINT-SULIAC



SKP/PLB/FR
Mai 2019

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



RAPPORT DE PRESENTATION Evaluation environnementale

Tome 2 Présentation et justification du projet

Révision arrêtée le :
10 Avril 2018

Révision approuvée le :
16 Mai 2019

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation**
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

Table des matières

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET.....	5
1. PRÉSENTATION DE LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ..	6
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :.....	10
2.1. Le paysage et l'environnement :	10
2.2. L'habitat :.....	18
2.2.1. Prospective démographique :.....	18
2.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :.....	20
2.3. L'activité économique :.....	51
2.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité :.....	51
2.3.2. Renforcement et développement des pôles économiques en lien avec la mer : les activités touristiques et nautiques.	51
2.3.3. Renforcement et développement de l'activité agricole :	62
2.4 Les déplacements et les liaisons interquartiers :.....	64
3. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI SONT APPLICABLES AU PLU, DES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :.....	66
3.1. Le règlement littéral et graphique :.....	66
3.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre le POS et le PLU :	66
3.1.2. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU :.....	73
3.1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone :	75
3.1.4. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage.....	110
3.2. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.....	121
4. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LÉGISLATION :... 	123
4.1. Modalités d'application de la loi littoral :.....	123
4.1.1. Prise en compte des espaces proches du rivage :	123
4.1.2. Délimitation des espaces naturels remarquables et inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :.....	135
4.1.3. Extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante:.....	148
4.1.4. Préservation des coupures d'urbanisation :.....	149
4.1.5. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :.....	150
4.1.6. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:.....	150

4.1.7. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :.....	150
4.2. Prise en compte de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau :.....	154
4.3. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :.....	155
4.3.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :.....	155
4.3.2. Prise en compte dans le PLU de Saint-Suliac :	155
4.4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :.....	162
4.4.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de St Malo :.....	162
4.4.2. Compatibilité du projet avec le PLH de Saint Malo Agglomération :	176
4.4.3. Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE :	178
4.4.4. Compatibilité du projet avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Bretagne :	182
5. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT SUR LES SITES NATURA 2000 ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLE, ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION PRÉVUES OU PROPOSÉES :.....	190
5.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Suliac :	190
5.2. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :	192
5.3. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement	197
5.3.1. La consommation de l'espace.....	197
5.3.2. Les risques.....	200
5.3.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages	202
5.3.4. Transports, déplacements et nuisances sonores.....	205
5.3.5. Climat, énergie et qualité de l'air.....	208
5.3.6. Gestion des déchets.....	211
5.3.7. Ressource en eau.....	212
5.3.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement	215
5.3. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :	217
5.3.1. Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000 :	217
5.3.2. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine terrestre de site Natura 2000 :....	218
5.3.3. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine maritime des sites Natura 2000 :226	
5.3.4 Synthèse des enjeux de conservation définis par le Docob, en lien avec les habitats présents sur le territoire de Saint Suliac :.....	232
5.3.5. Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur le site Natura 2000 :.....	234
RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE SAINT-SULIAC....	235

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de Saint-Suliac, développé selon quatre thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Préalablement, le premier chapitre expose les principales dispositions de la « *Charte de développement durable* » conçue en cours de procédure d'élaboration du PLU, afin de guider les choix de développement vers une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

1. Présentation de la charte de développement durable :

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, une démarche inspirée de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU.

Au total, **une vingtaine de personnes** (élus, habitants) ont participé à ces ateliers 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 via son PLU.

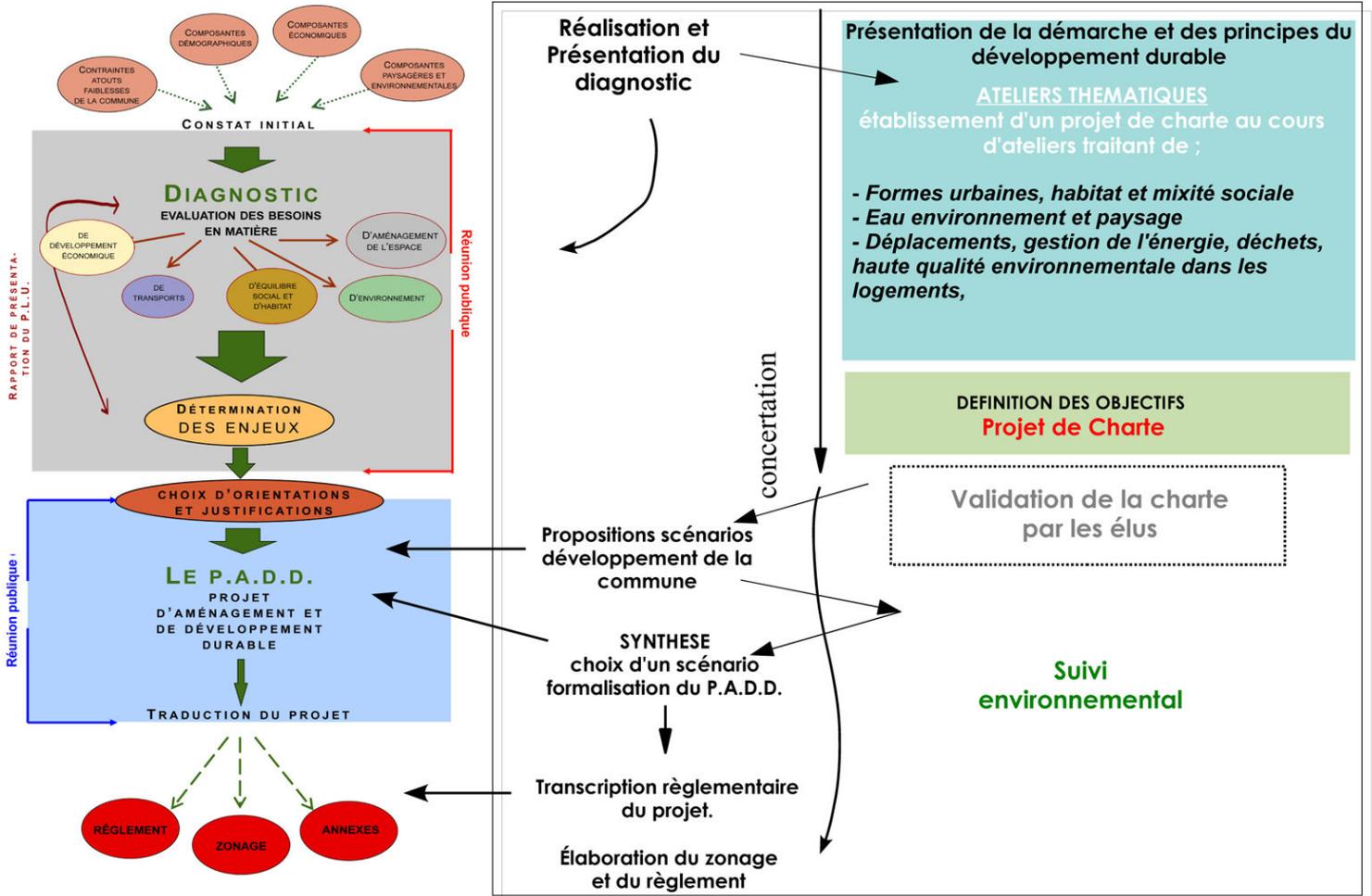
Les ateliers se sont déroulés **en trois réunions thématiques**, puis une **réunion de rédaction de la charte**. Les trois ateliers thématiques ont été :

- atelier 1 : évolutions possibles et souhaitables de la commune de Saint Suliac, actions à mettre en place. Travail sur les besoins, les désirs, les images projetées, les ambiances, l'identité, les freins,...
- atelier 2 : enjeux et propositions sur les thèmes des formes urbaines, de la mixité, du patrimoine.
- atelier 3 : enjeux et propositions sur les thèmes des formes du paysage, de l'environnement, des déplacements.



La rédaction de la charte a été l'occasion pour les élus de formuler une cinquantaine de dispositions portant sur la prise en compte de l'environnement dans les problématiques d'urbanisme, puis de classer ces propositions par thèmes.

Le tableau de la page suivante reprend de manière synthétique ces dispositions, à mettre en place dans la politique de développement urbain de la commune, notamment dans le cadre de la révision de son PLU. Ces orientations ont donc guidé la conception du PADD.



Charte de développement durable

Habitat, formes urbaines, gestion de l'espace et mixité sociale	
Des logements pour qui ?	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les projets accessibles à tous, en mélangeant les offres (propriétaires, parc locatif pour jeunes couples). - Prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées. - Travailler sur des petits projets de constructions afin de continuer à avoir une croissance démographique modérée.
Quels types de logements ?	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les formes urbaines denses qui respectent le caractère individuel et l'intimité de chaque habitation, en s'inspirant du caractère de Saint Suliac. - Intégrer des semi-collectifs dans les futurs projets, prévoir le stationnement nécessaire en le regroupant. - Différencier les formes urbaines selon que l'on soit dans le bourg (logements individuels) ou en dehors (plutôt du semi-collectif). - Préserver l'existant en l'adaptant aux exigences modernes (locatif, facilité d'accès).
Quels types de modèles urbain, d'architecture	<ul style="list-style-type: none"> - Développer des formes d'habitat qui mutualisent les équipements (machines à laver, tondeuses, vélos...), recréer l'esprit de hameaux (espaces communs, parking en périphérie, zones de rencontres). - Garantir la bonne intégration des constructions par une réglementation permettant d'adapter l'utilisation des matériaux à l'endroit concerné (pierres, bois, ardoises). - Conserver l'esprit des ruelles et leur mode de vie. - Intégrer la partie maritime dans la fonction urbaine du bourg.
Déplacements	
Déplacements piétons :	<ul style="list-style-type: none"> - Réouvrir les chemins communaux (droits de passages) qui sont privatisés, réhabiliter les droits de passages dans le centre ancien. - Favoriser des liaisons piétonnes entre le bâti existant et les nouvelles constructions. - Aménager une liaison douce sur la digue pour éviter la départementale. - Affirmer le caractère piétonnier du village, interdire le stationnement dans les zones sensible, conserver et développer les chemins piétons typiques de Saint Suliac, aménager le front de Rance. - Travailler sur une signalétique pour les piétons et leurs ballades.
Prise en compte des vélos :	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser la place du vélo, créer du mobilier urbain pour les deux roues (vélos/motos).
Stationnement et circulation automobile :	<ul style="list-style-type: none"> - Créer du stationnement groupé (parking) afin de privilégier les déplacements piétons. - Faire aboutir l'aménagement du front de Rance avec ses stationnements et ses voies de circulation. - Inciter les véhicules à ralentir en créant des zones de priorités pour les piétons. - Délimiter clairement les espaces de stationnement (bornes...), éviter la peinture au sol. - Faire en sorte que les garages soient utilisés pour le stationnement des véhicules. - Limiter la vitesse des véhicules, élargir les trottoirs. - Développer les transports en communs intercommunaux, développer la communication autour du covoiturage (site internet).

Ecosystèmes et biodiversité

Dans le centre-bourg :	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas étendre les constructions vers les lignes de crêtes afin de conserver l'esthétisme des différents points de vue. - Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le village, préserver les vues depuis la Rance. - Garder des zones vertes (jardin, petits champs, potagers) dans toutes les zones du bourg. - Utiliser des espèces locales dans les plantations, avec des tailles et des volumes différents. - Être attentif sur le traitement des interfaces entre les espaces publics et privés des logements (nature des clôtures, intégration par le végétal). - Allier densité urbaine et « quartiers verts ». - Améliorer les entrées de bourg (végétalisations, pistes cyclables).
Dans les espaces agricoles et naturels :	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les haies existantes et continuer à accompagner la plantation des haies bocagères afin de recréer des voies vertes. - Protéger, entretenir et développer les espaces boisés, les espaces remarquables. - Préserver les espaces littoraux, protéger la faune et la flore et créer par exemple des observatoires pour voir la faune sauvage (oiseaux notamment).

Gestion de l'eau

La mise en place d'une gestion globale des eaux pluviales qui favorise l'infiltration et la régulation	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des zones à la fois perméables pour l'absorption de l'eau et imperméables pour la récupération. Gérer les eaux pluviales sur les espaces publics mais aussi privés. - Limiter les surfaces imperméabilisées sur les espaces publics mais aussi privés (parkings enherbés ...).
La limitation des consommations d'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les récupérateurs d'eau de pluie pour les jardins, les lessives, les sanitaires... - Réhabiliter et créer des puits pour les usages collectifs (arrosage, ...), protéger les puits existants (rappeler le passé de Saint Suliac).
La réduction des risques d'inondation et la lutte contre les pollutions	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des espaces favorisant l'épuration et la dépollution des eaux pluviales. - Mutualiser les aires de carénage pour les bateaux dans l'eau.

Les économies d'énergie dans les opérations d'urbanisme et dans les logements

Elaborer un document d'urbanisme qui permette de réaliser des constructions économes en énergie	<ul style="list-style-type: none"> - De part la mitoyenneté existante, Saint Suliac n'a pas les problèmes de bourgs étalés (maisons compactes et resserrées les unes contre les autres). Pour l'avenir, continuer dans le même esprit les projets de lotissement afin d'économiser le chauffage. A ce titre, les logements collectifs sont aussi une solution rationnelle en terme de consommation énergétique). - Faire en sorte que les moyens techniques innovants soient également pensés esthétiquement (coffrets, câbles, aérothermie...), préserver l'architecture des bâtiments (pas de panneaux photovoltaïques). - Mutualiser l'apport et l'utilisation de l'énergie dans les programmes collectifs futurs. - Utiliser des matériaux et orienter les bâtiments pour une meilleure récupération de l'énergie solaire. - Limiter l'éclairage public (détecteur de passage?). - Pour les nouveaux quartiers, construire des bâtiments peu énergivores (bâtiments passifs ou bien à énergie positive).
--	--

2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

Les grands principes du développement de Saint-Suliac à l'échelle communale ont été présentés dans le PADD selon 4 thématiques : le paysage et l'environnement, l'habitat, l'activité économique et les déplacements.

Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en présentant notamment les grandes lignes des dispositions réglementaires qui les accompagnent.

Le premier chapitre traité est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des zones naturelles à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune, en écho aux obligations définies par la loi littoral.

Ensuite, les chapitres qui portent sur les thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

2.1. Le paysage et l'environnement :

Le PADD décline le projet de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement autour de trois idées fortes. Ces trois idées trouvent de multiples traductions dans le PLU, part des orientations de développement général mais aussi par une prise en compte réglementaire plus précise.

1. Protéger les espaces naturels de grande valeur paysagère et environnementale, et organiser leur fréquentation et leurs usages.

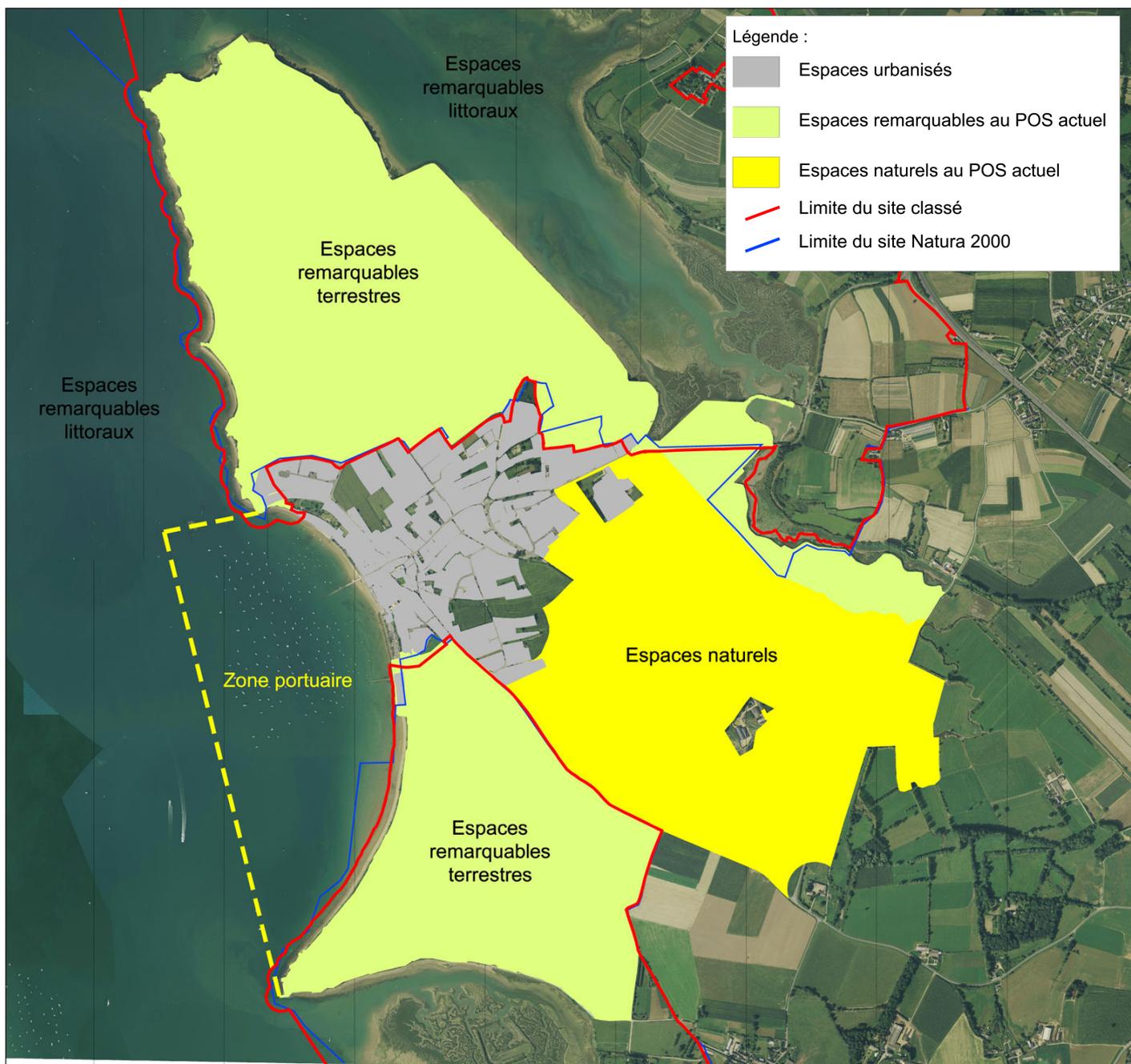
Le développement urbain de la commune de Saint-Suliac s'est souvent fait dans le souci de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune, en s'organisant autour du centre-historique implanté le long d'un vallon descendant vers la Rance. La très grande valeur paysagère de ces espaces non urbanisés, en forte interaction visuelle avec la Rance, a justifié leur désignation en site classé ou en site inscrit.

Bien que l'histoire de Saint-Suliac soit intimement liée à la proximité avec la Rance, peu d'aménagements se sont réalisés dans les parties naturelles des bords de Rance, en dehors de la façade maritime du bourg. On peut seulement noter la présence d'un moulin à marée ou bien d'une installation conchylicole, dont la nature des activités justifient une implantation en bord de Rance.

Le PLU tient compte de la forte sensibilité paysagère et environnementale des espaces littoraux naturels avec une approche graduelle selon la nature de ces espaces :

- **les espaces naturels littoraux**, qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voire internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (sites classés, sites Natura 2000), font majoritairement l'objet d'un classement en espaces naturels remarquables. Les incidences de ce zonage, l'évolution par rapport au POS et la justification des périmètres retenus figurent dans le chapitre d'analyse de la compatibilité du PLU avec la loi littoral. La carte ci-dessous permet de localiser ces espaces remarquables sur le domaine terrestre mais aussi sur le domaine littoral. Ces espaces remarquables suivent la limite du site classé et viennent au contact direct du bourg sur toute sa façade nord et sud-ouest, bloquant toute capacité d'extension sur ces espaces.

- **les espaces naturels et agricoles situés plus à l'intérieur des terres en lisière sud-est du bourg** sont eux aussi classés en zone naturelle au POS actuel. Le document d'urbanisme actuel est donc très protecteur, puisque les zones naturelles protègent la quasi intégralité des espaces ruraux situés hors du bourg. Le PLU conserve ce principe de protection des espaces non urbanisés en maintenant une distinction entre les espaces naturels situés dans le site classé et ceux du site inscrit. Hors du site classé, le PLU fait toutefois évoluer la réglementation pour tenir compte de la vocation agricole de cet espace et permettre l'implantation de bâtiments agricoles dans le respect de la loi littoral.



Prise en compte des zonages de protection N du POS actuel

2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau :

Le réseau hydrographique est principalement composé par le ruisseau de la Goutte qui longe la limite Est de la commune pour rejoindre un petit havre appartenant à l'estuaire de la Rance. Ce ruisseau traverse une zone de marais en amont du havre.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le SAGE "Rance Frémur". L'ensemble des zones humides se trouvent en tête de bassin versant (parfois en limite de la ville) et le long des cours d'eau en fond de vallées.

Le PLU garantit la préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, reprenant la réglementation du SAGE en vigueur.

3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune :

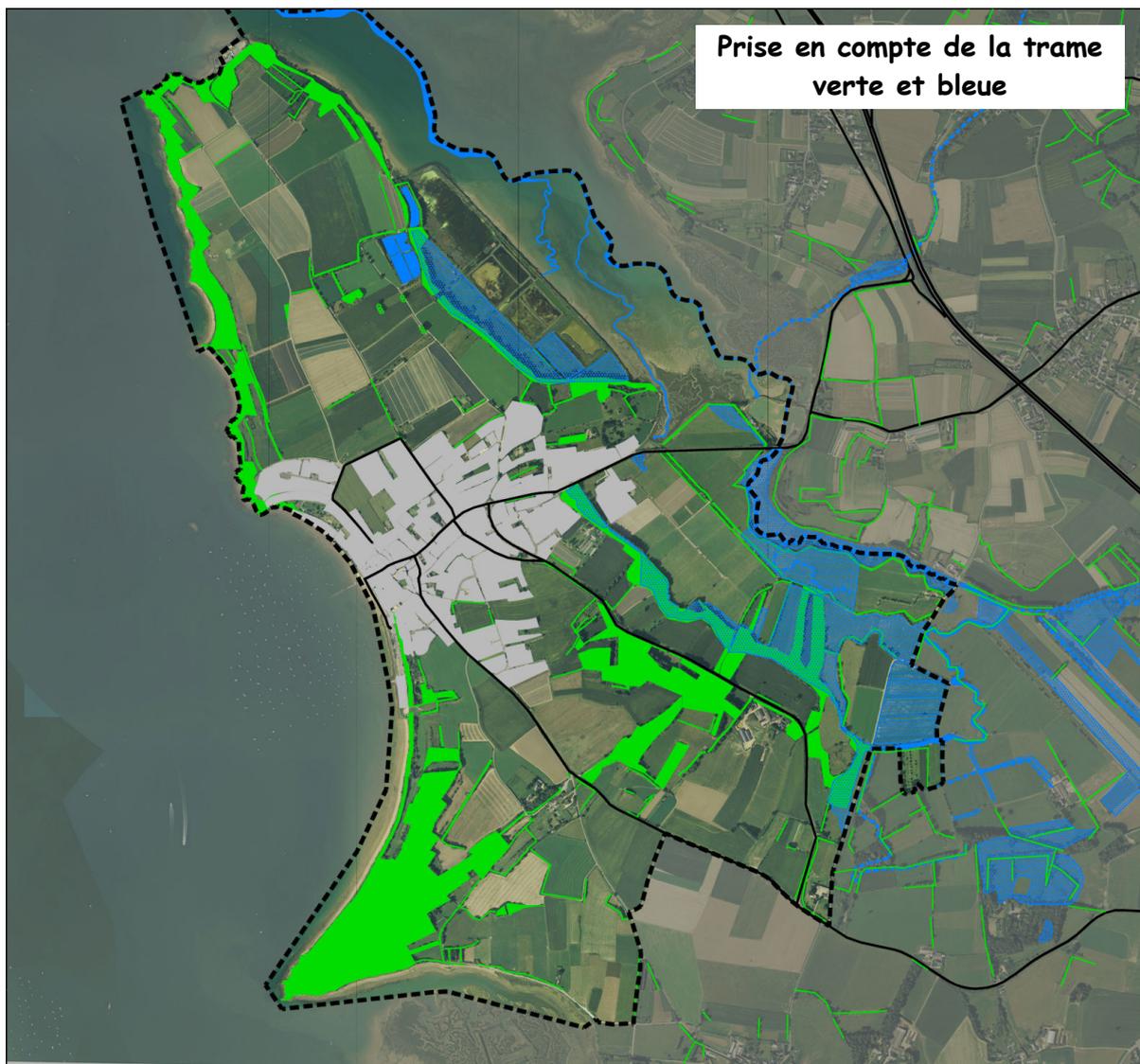
Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère, a révélé une trame boisée inégalement répartie sur le territoire rural : les falaises boisées forment une ceinture verte entourant l'ensemble de la commune, alors que la trame bocagère diffère entre le sud de la commune doté d'une trame très dense, et le plateau agricole très ouvert occupant la pointe nord de Saint-Suliac.

La très grande majorité des boisements et des haies font l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU (EBC pour les boisements, repérage au titre du patrimoine pour les haies). Seules quelques haies horticoles plantées en accompagnement de la trame urbaine ne justifient par de mesures de protection spécifique.

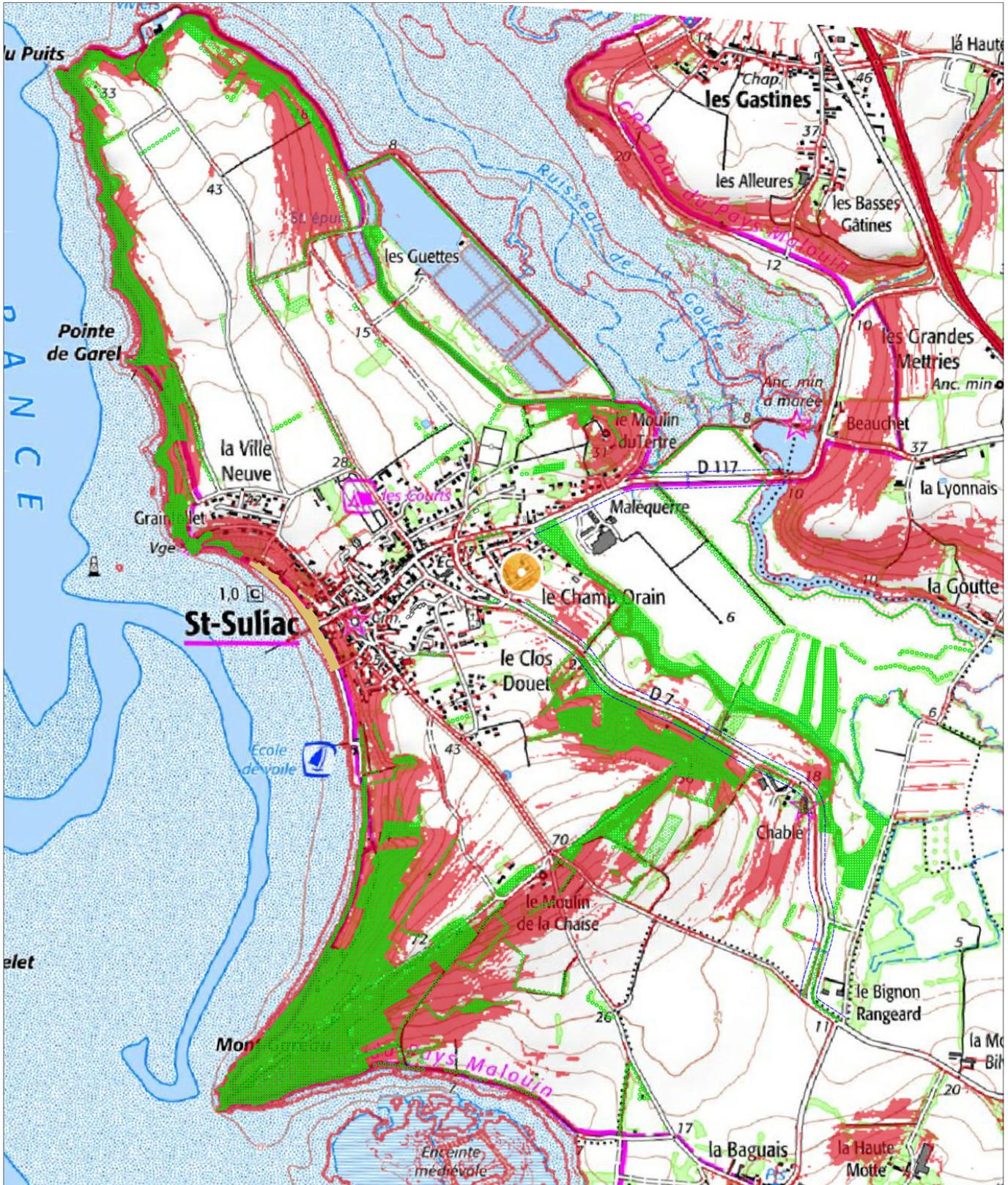
L'identification puis la réglementation mise en place pour protéger la trame verte ont fait l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis de la CDNPS.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique (cf cartographie de synthèse) montre une **imbrication forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles au travers de la zone agricole. Ces continuités écologiques se prolongent sur les communes voisines de Saint-Père-Marc-en-Poulet et la Ville-Es-Nonais, notamment le long du ruisseau de Goutte qui est bordé par des espaces de marais.

Cette trame vient aussi parfois au contact de la lisière sud-ouest de la ville, mais ne pénètre pas au sein de l'aire agglomérée, notamment du fait de sa grande compacité. Le PLU en a tenu compte dans ses orientations d'aménagement portant sur les zones d'urbanisation future situées en lisière du bourg, en conservant ou en formalisant des lisières vertes paysagères en limite des futurs projets d'urbanisation.



Le rôle anti-érosif des boisements et des haies protégés par le PLU peut être mis en évidence en superposant la carte des haies protégées à celle identifiant les zones à forte pente (valeur de pente supérieure à 10%). Cette carte démontre que la très grande majorité des boisements protégés se situent sur des terrains en pente, tout comme quelques haies de part et d'autre de la crête du Mont Garrot.



4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

Deux thèmes affichés dans le PADD méritent un éclairage particulier :

- **la préservation de la ressource en eau.** Pour appliquer les principes affichés dans le PADD, le PLU a notamment défini des prescriptions particulières concernant **la gestion des eaux pluviales**. Ainsi le règlement incite à adopter des pratiques plus respectueuses du cycle naturel de l'eau, en privilégiant notamment l'infiltration et la gestion aérienne des eaux pluviales. De plus, le zonage des eaux pluviales intègre une réglementation spécifique qui permet de maîtriser le débit de fuites à la sortie des futures opérations d'aménagement dans les zones AU.

Concernant les eaux usées, la mise en place d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité nominale de 1 650 EH, en remplacement de la précédente de seulement 1000 EH, combinée à des travaux de réhabilitation du réseau limitant les entrées d'eau parasite permettent à la commune de gérer efficacement le traitement des effluents actuels mais aussi futurs. L'étude d'actualisation du zonage d'assainissement confirme ce point :

Extrait de l'étude d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées, février 2017

Le bilan le plus défavorable pour 2016 est celui du 24 Juillet avec 59 Kg de DBO5. La charge se situait donc à 59,60 % de la capacité de l'ouvrage qui est de 99 Kg de DBO5/j. Il reste donc en théorie 40 Kg de DBO5/j soit 667 Equivalents Habitants à raison de 60 g de DBO5/j/habitant. En prenant un ratio de 3 habitants par logement, le nombre de constructions possibles serait de 222 à mettre en parallèle avec les 120 logements envisagés dans le PLU.

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune**. Les informations transmises par les services de la Préfecture permettent de prendre des dispositions réglementaires circonstanciées dans le PLU.

Le PLU prend ainsi des dispositions réglementaires en distinguant les secteurs situés au dessus de la côte de référence (espace portuaire, lisière est du bourg) et la zone agricole intégrant notamment une exploitation agricole dotée de gîtes. Sur cette dernière, le règlement du PLU autorise la construction de nouveaux bâtiments agricoles techniques mais interdit la création de nouveaux logements, notamment des gîtes.

ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE

Sur les terrains submersibles, situés sous la côte de référence (7,90 m IGN 69) :

Dans les zones urbaines et la zone Np indicées avec un "s", le risque est limité (aléa faible ou moyen) puisque les terrains se situent au maximum à 1 mètre sous la côte de submersion.

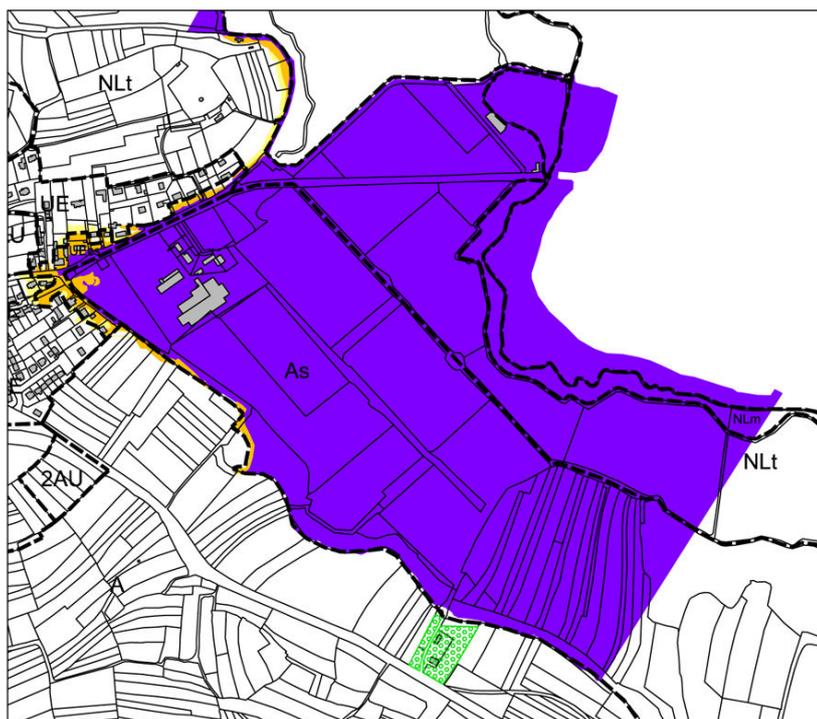
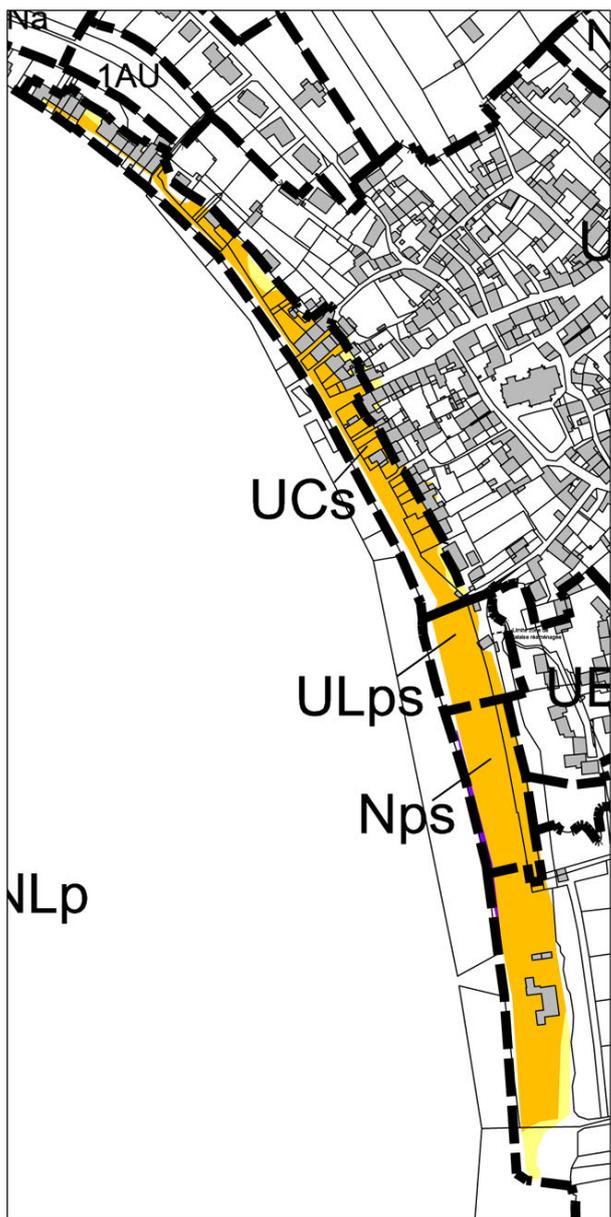
A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent pour les terrains situés sous la cote de référence (**7,90 m NGF IGN 69**) :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à **8,10 m NGF IGN 69** pour :
 - les nouveaux logements
 - les extensions des habitations qui en sont dépourvus.
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;

Dans les zones agricoles indicées avec un "s", le risque est plus élevé (aléa fort très majoritairement) puisque les terrains se situent à plus de 1 mètre sous la côte de submersion.

A l'intérieur de ces zones, les règles suivantes s'appliquent pour les terrains situés sous la cote de référence (**7,90 m NGF IGN 69**) :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits, ainsi que la création de nouveaux logements par construction nouvelle, extension ou changement de destination.
- la construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole est autorisée.
- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à **8,10 m NGF IGN 69** pour les extensions des habitations qui en sont dépourvus.
- les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;



Légende

- + 0.40 m → 0 m < H eau < 0.40 m
Zone d'aléa liée au changement climatique à l'horizon 2100
- Niveau marin centennal de référence → 0 m < H eau < 1 m
Zone d'aléa moyen
- 1 m → H eau > 1 m
Zone d'aléa fort

Prise en compte réglementaire des secteurs concernés par le risque de submersion marine

- la maîtrise des eaux pluviales :

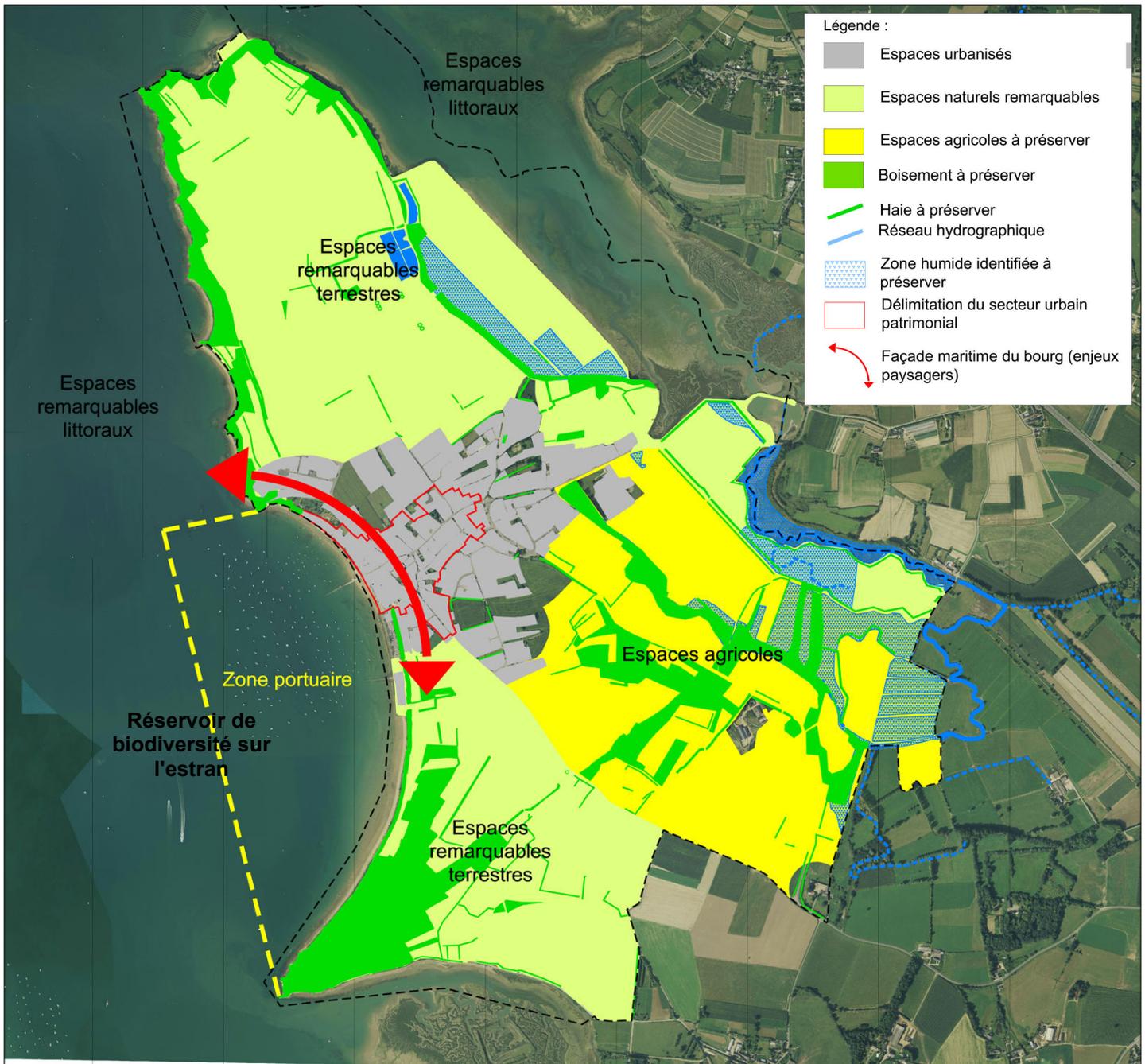
Une actualisation du schéma directeur des eaux pluviales a été menée conjointement à la procédure d'élaboration du PLU.

Ce document programme notamment la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales sur certaines zones AU du PLU (cf plan et tableau ci-dessous). Les extraits ci-dessous correspondent à la version provisoire du schéma directeur établi au stade de l'arrêt de projet du PLU.

Tableau récapitulatif des ouvrages de stockage préconisés dans le cadre de l'étude de zonage des eaux pluviales de Saint Suliac

N° Groupement de zones	N° des zones	Nature des zones	Localisation	Surface de la zone (ha)	Pente estimée de la zone (%)	Longueur hydraulique de la zone (m)	Coefficient de ruissellement en situation future	Volume à stocker par hectare (m3) - Q30	Débit d'apport de la zone après urbanisation (L/s/ha)	Volume total à stocker par zone (m3) - Q30	Débit de fuite total par groupement (l/s)
X	1	1AU	"la ville neuve"	0,32	22,19	98	0,5	225	3	72	1
A	2	1AU	Secteur de la rue du Champ Orain - RD 7	2,59	6,88	480	0,45	183	3	2 848	50
	3	2AU		0,97							
	Zone UE			8,74							
	Zone rurale			3,3							
X	4	1AU	Lotissement « Le Bignon » - RD 117	1,00	2,5	120	0,5	216	3	216	3
X	5	1AU	Secteur de la rue du Champ Orain - Les Guilttons	1,41	Zone déjà ou en en partie urbanisée ou en cours d'urbanisation. Caractéristiques du bassin à renseigner par l'aménageur						





Carte de synthèse des orientations du PADD en matière de paysage et d'environnement

2.2. L'habitat :

2.2.1. Prospective démographique :

1ere étape : détermination de la population en 2017 :

Le dernier chiffre officiel de la population de Saint-Suliac est de **942** habitants (INSEE, 2014)
Nota: Il s'agit de la population réellement comptée en 2014 sans comptés à part.

En 1999 la population était de 853 habitants, soit une croissance annuelle de + 0,7 % entre 1999 et 2014.

Il y avait 436 résidences principales en 2014 sur le territoire communal, et 612 logements au total. La commune a construit 115 logements entre 1999 et 2014, soit un rythme de 7,7 logements par an.

En ajoutant le nombre de constructions de nouveaux logements démarrées depuis 2014, soit 12 logements, on obtient une estimation de ~ **448 résidences principales en 2017**.

En appliquant un taux d'occupation à ce volume de résidences principales, on obtient une population estimée en 2017. Le taux d'occupation était de 2,16 en 2014, on peut estimer qu'il a légèrement diminué pour être aujourd'hui à 2,15 personnes par résidence principale.

La population fictive estimée en 2017 est donc :

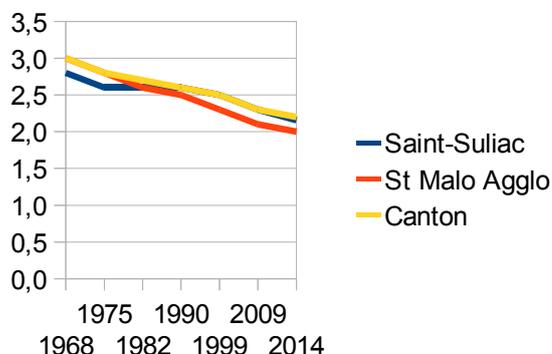
$$448 \text{ RP} \times 2,15 \text{ personnes / ménage} = \mathbf{963 \text{ habitants}}$$

2ème étape : établissement de scénario de croissance :

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10-15 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, puis une quinzaine, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Saint-Suliac à l'année 2027-2032 dans une logique de développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le processus de décohabitation, c'est à dire la baisse continue du nombre moyen d'occupant par résidence principale.

Ce graphique représente l'évolution de ce taux sur Saint-Suliac, mais aussi sur le canton et sur l'agglomération. Ce taux n'a cessé de décroître entre 1982 et 2014. On peut faire des simulations à l'horizon 2030, puis en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.



Pour travailler à deux échelles temporelles (10 et 15 ans) les hypothèses de taux d'occupation sont les suivantes :

	1968	Saint-Suliac	St Malo Agglo	Canton
- hypothèse à 10 ans Occupation moyenne des ménages en 2027 égale à 2,00 personnes par ménage	1975	2,6	2,8	2,8
	1982	2,6	2,6	2,7
- hypothèse à 15 ans Occupation moyenne des ménages en 2032 égale à 1,95 personnes par ménage.	1999	2,6	2,5	2,6
	2009	2,5	2,3	2,5
Ces hypothèses retiennent une tendance allant vers la stabilisation de ce taux d'occupation, d'où des baisses relativement faibles dans les prochaines années.	2014	2,3	2,1	2,3
		2,16	2	2,2

Les tableaux prospectifs suivants appliquent différents taux de croissance annuels (scénario de croissance) en intégrant ce phénomène de décohabitation. Ils retiennent une hypothèse de 15 % de résidences secondaires parmi ces nouvelles constructions, ce qui est inférieur à la proportion dans le parc actuel, mais qui tient compte du plus faible taux observé ces dernières années parmi les nouvelles constructions.

Besoins en logements par rapport à la croissance de la population

Les chiffres proposés sont des estimations maximum du nombre de logements en fonction de taux de croissance, en se basant sur une population de **963 hts** en 2017 et un **taux d'occupation des logements en baisse, estimé à 2.00 en 2027 et 1.95 en 2032 (2.16 en 2014)**

Prosp
ective
à 10
ans

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 10 ans	Combien de résid princ pour loger toute la population ? (#1)	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?
0,50%	1011 (+48)	505	448	57	66	= 6.6 lgts/an
1,00%	1059 (+96)	530	448	82	94	= 9.4 lgts/an
1,50%	1107 (+144)	554	448	106	122	= 12.2 lgts/an
2 %	1156 (+193)	578	448	130	150	= 15.0 lgts/an

Prosp
ective
à 15
ans

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?
0,50%	1035 (+72)	531	448	83	95	= 6.4 lgts/an
1,00%	1107 (+144)	568	448	120	138	= 9.2 lgts/an
1,50%	1180 (+217)	605	448	157	181	= 12.1 lgts/an
2 %	1252 (+289)	642	448	194	223	= 14.9 lgts/an

#1: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2027 (2,00)

#2: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2032 (1,95)

Pour rappel, le taux de croissance annuel entre 1999 et 2014 était de 0.7 %

Ce tableau permet donc d'établir une corrélation entre des scénarios de croissance démographique et un rythme de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants. Cette prospective intègre aussi le phénomène de décohabitation qui consomme une part des logements construits pour loger la population déjà résidente sur Saint-Suliac.

La valeur retenue est un scénario médian de construction d'environ 8 logements par an, soit une croissance annuelle légèrement inférieure à 0,8% sur 15 ans, ce qui porte la population de Saint-Suliac à environ 1076 habitants en 2032.

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?
0,78%	1076 (+113)	552	448	104	120	= 8.0 lgts/an

Ce scénario a notamment été retenu car le nombre de logements à construire par an correspond à l'objectif du PLH (entre 8 à 10 logements/an). Au final, le PLU doit donc prévoir la construction d'environ **120 logements nouveaux logements sur 15 ans**, pour permettre cette croissance démographique.

Cette prospective estime à **56 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2.16 à 1.95 personnes par logement d'ici 2032), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies offertes. Cela sera notamment le cas pour **la mixité sociale**, puisque le règlement du PLU impose la réalisation de 20% de locatifs aidés pour les nouveaux projets de constructions dans les zones AU.

En appliquant ces ratios aux seules zones d'urbanisation future AU, le nombre minimum de logements produits serait d'environ 11 unités sur 57 nouveaux logements, auxquels s'ajoutent les 32 logements sociaux prévus sur le projet des Portes Barrées. Si on ajoute ce chiffre au 9 logements sociaux existants actuellement sur la commune on obtient un parc de **52 logements locatifs sociaux au total**, soit environ **9,4 %** du parc total de résidences principales (estimé à 550 unités, soit les 448 estimés en 2017 + 120 nouveaux logements construits sur la durée du PLU).

Le nombre de logements sociaux va ainsi connaître une hausse importante, passant de 9 à 50 logements sur la durée du PLU.

Concernant la **diversité des logements**, le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir une densité minimale moyenne de 23,9 logements/ha. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais les densités minimales comprises entre 15 et 30 logements/ha garantissent une diversité dans la taille des logements, qu'ils soient individuels ou groupés.

Enfin le PADD souhaite des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées. Ces possibilités sont données par un assouplissement des règles de COS et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles contraintes.

2.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :

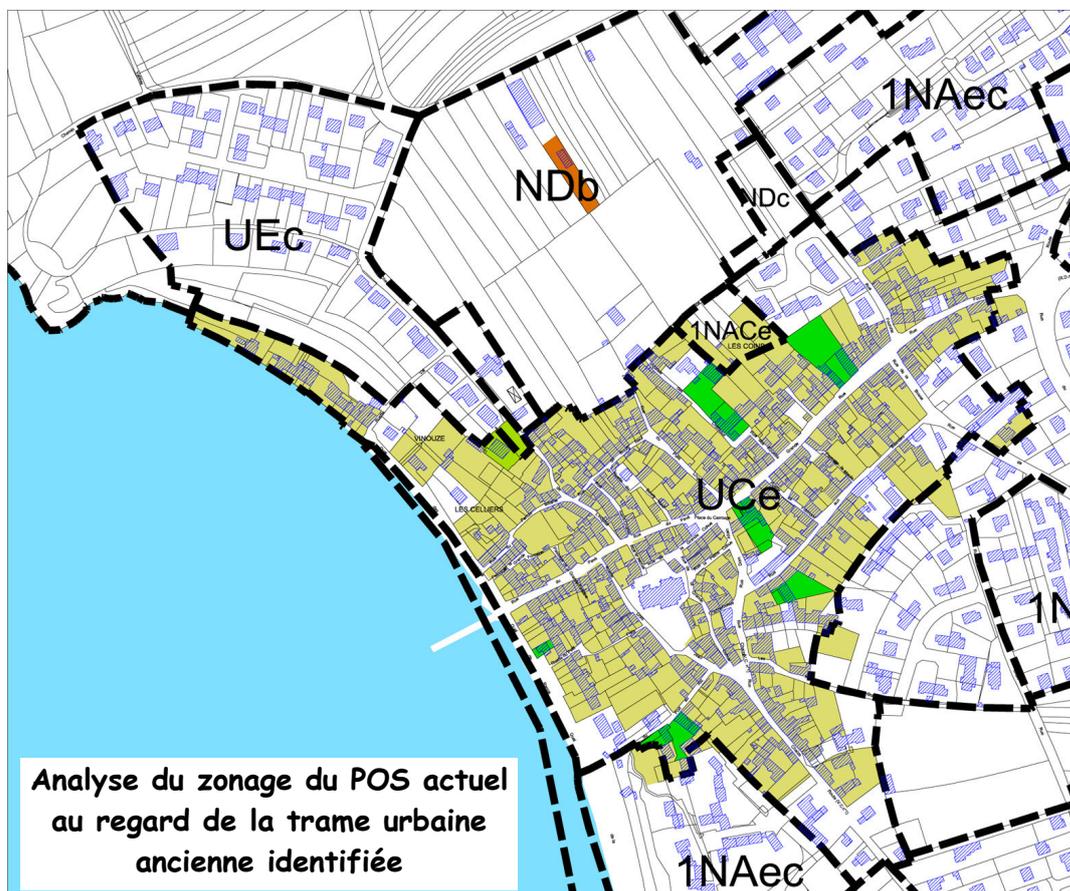
Le projet de développement de l'habitat peut se décliner selon les 3 thèmes affichés au PADD :

- **la préservation du patrimoine.**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville.**

1. La préservation du patrimoine bâti :

L'analyse architecturale du tissu urbain de Saint-Suliac a mis en évidence une très grande richesse architecturale, issue notamment de son passé agricole et maritime.

Pour garantir la préservation de ce patrimoine architectural, l'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une réflexion spécifique sur le règlement appliqué dans la zone centrale du bourg. Les évolutions apportées au règlement dans le secteur ancien sont détaillées dans un chapitre spécifique traitant de l'actualisation du règlement, mais la carte ci-dessous permet toutefois de confirmer que le découpage du PLU actuel entre zone centrale et zone périphérique est pertinent. La zone UCe intègre bien l'ensemble de la trame bâtie ancienne.



Le PLU protège aussi le petit patrimoine en identifiant 11 éléments sur le document graphique :

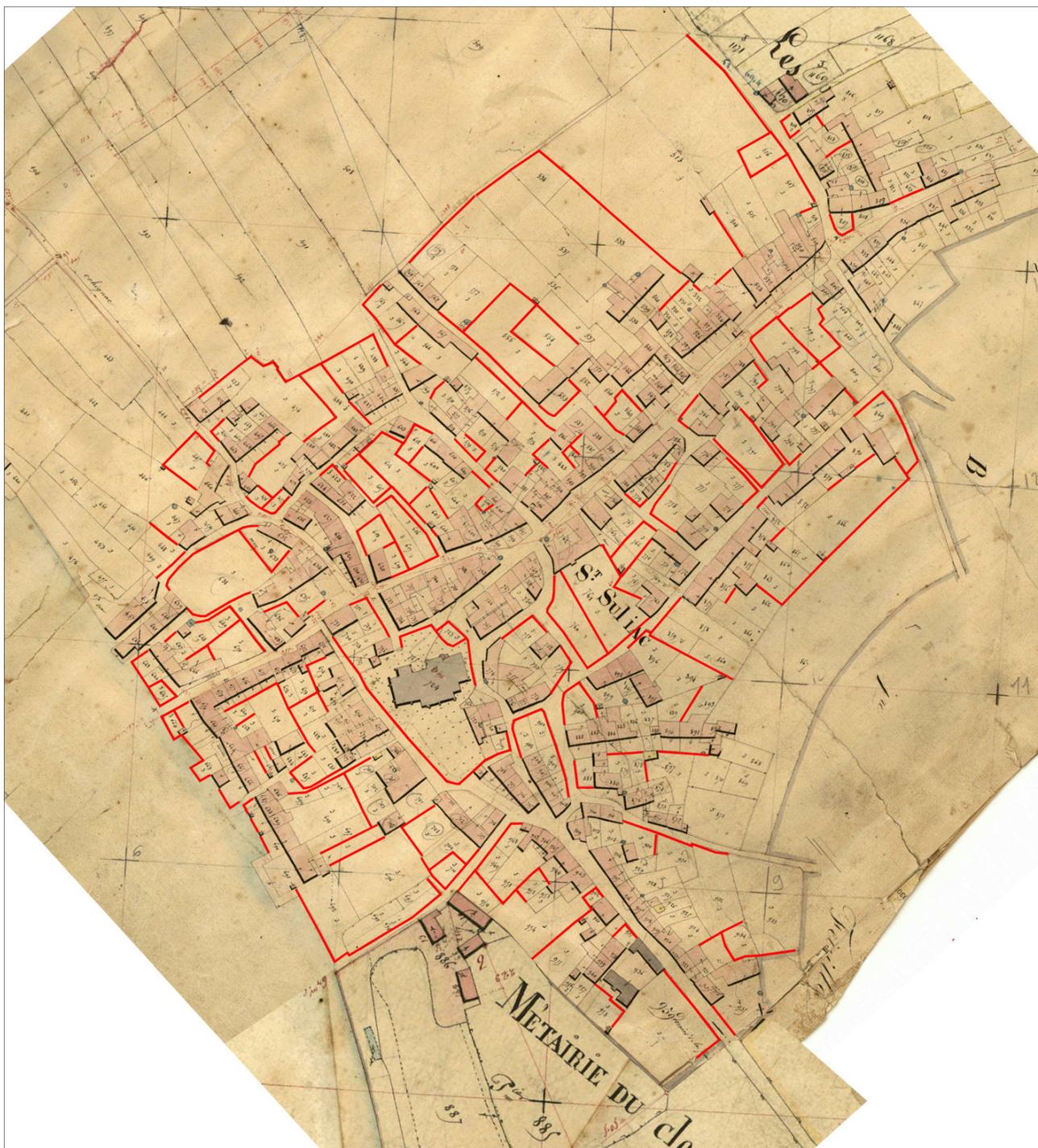
- 2 puits : rue Besnier, passage de la Grande Fontaine, Ruelle du petit puit
- 4 calvaires : Calvaire vierge de la Bosse, Calvaire du Christ de la navette, Calvaire Grande Rue, Calvaire Mont Garrot.
- 3 moulins : Moulin du terre, Moulin de la chaize, Moulin à marée de Beauchet
- 1 lavoir : lavoir/fontaine de vorvet

Pour ces éléments du patrimoine identifiés, le règlement impose que « *Toutes occupations et utilisations du sol ou travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie* ».



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

Le plan du cadastre napoléonien qui date de 1848 (cf carte ci-dessous) permet d'identifier à titre illustratif les murs potentiellement concernés par cette règle. Une très grande majorité de ces murs sont encore existants aujourd'hui, ce sont ainsi environ 145 murs qui seront ainsi protégés.



Identification des murs de clôtures à partir du cadastre napoléonien de 1848

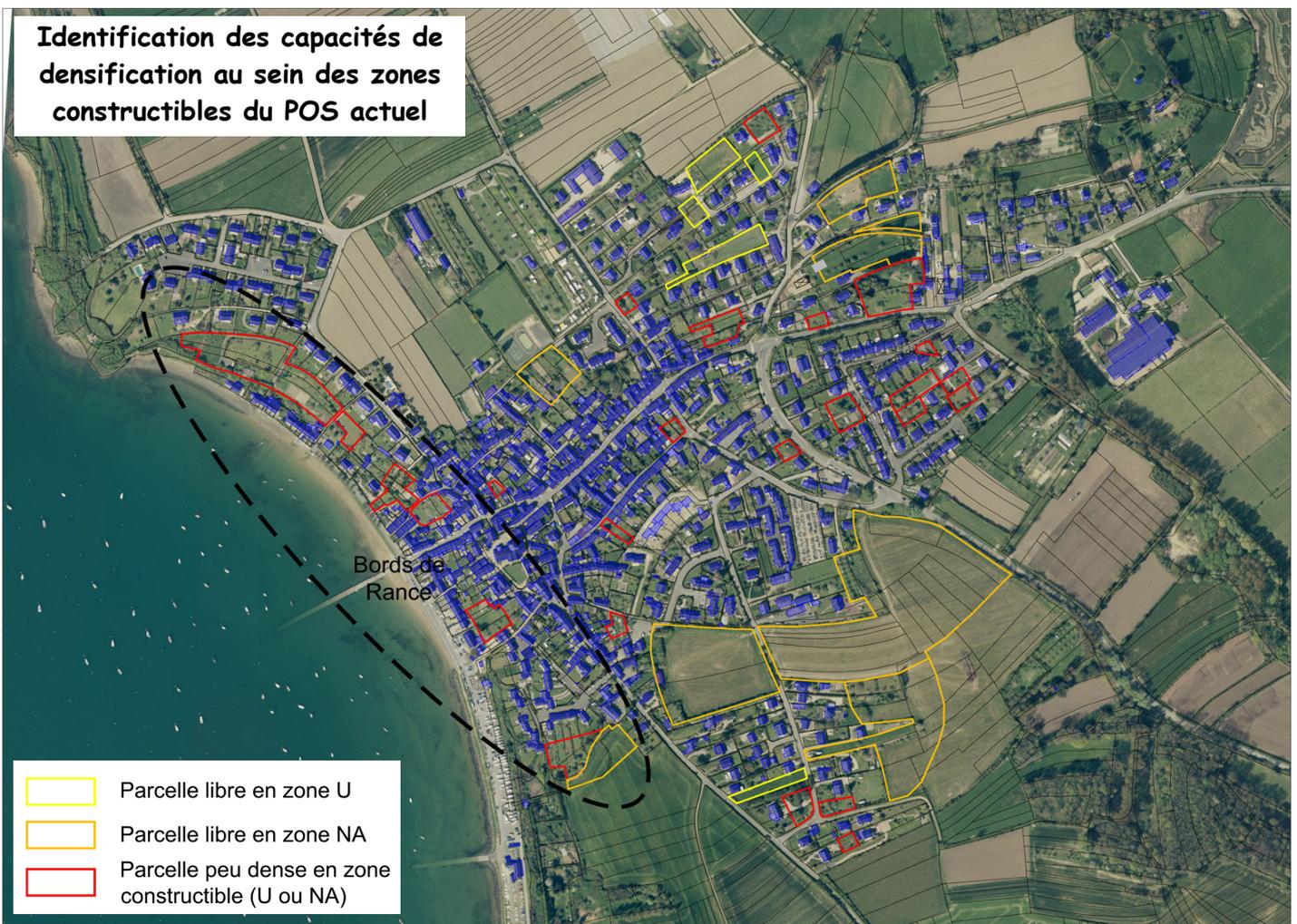
2. Le renouvellement urbain :

Dans la droite ligne des dispositions affichées dans la charte AEU, le PLU s'est préalablement attaché à inventorier les espaces urbains pouvant être densifiés ou bien pouvant muter, soit par un changement d'usage (friche d'activité par exemple), soit par renouvellement d'une trame bâtie peu dense ou obsolète (maisons de faible qualité énergétique par exemple).

La forte attractivité de la commune liée à sa richesse patrimoniale explique que le potentiel de renouvellement urbain par mutation est très faible, voir inexistant.

A la vue de ce constat du faible potentiel de mutation fonctionnel au bénéfice de l'habitat, les études de PLU ont été l'occasion de rechercher des **espaces d'habitat pouvant faire l'objet d'une densification urbaine** sans pour autant défigurer les quartiers patrimoniaux riches des traces de l'histoire de Saint-Suliac. Dans le cœur du bourg, les possibilités de densification sont limitées soit par la densité urbaine déjà élevée, soit par la qualité architecturale ou paysagère de certaines habitations et de leurs jardins ouverts sur la Rance qui incitent à privilégier une réglementation protectrice. Le reste du tissu urbain est majoritairement composé de lotissements pavillonnaires assez récents, sur lesquels le processus de renouvellement urbain peut se concevoir de manière progressive et non par des interventions ponctuelles de forte densification.

Le diagnostic urbain a permis d'identifier des espaces libres ou peu denses au sein de la zone agglomérée. Ce potentiel est calculé sur la base des zones constructibles du POS actuel.



POS actuel	Potentiel sur des terrains libres	Potentiel en densification sur des terrains urbanisés
Zones U	11 constructions	29 constructions hors des bords de Rance
Zones NA	7,4 ha (150 logements si densité de 20 lgts/ha).	25 constructions sur les parcelles proches des bords de Rance.

La prise en compte des **parcelles libres situées en extension du bourg au sein des zones NA** est traité dans le chapitre suivant.

Pour les parcelles de faible densité, il faut distinguer les parcelles proches des bords de Rance et celle situées au cœur du bourg.

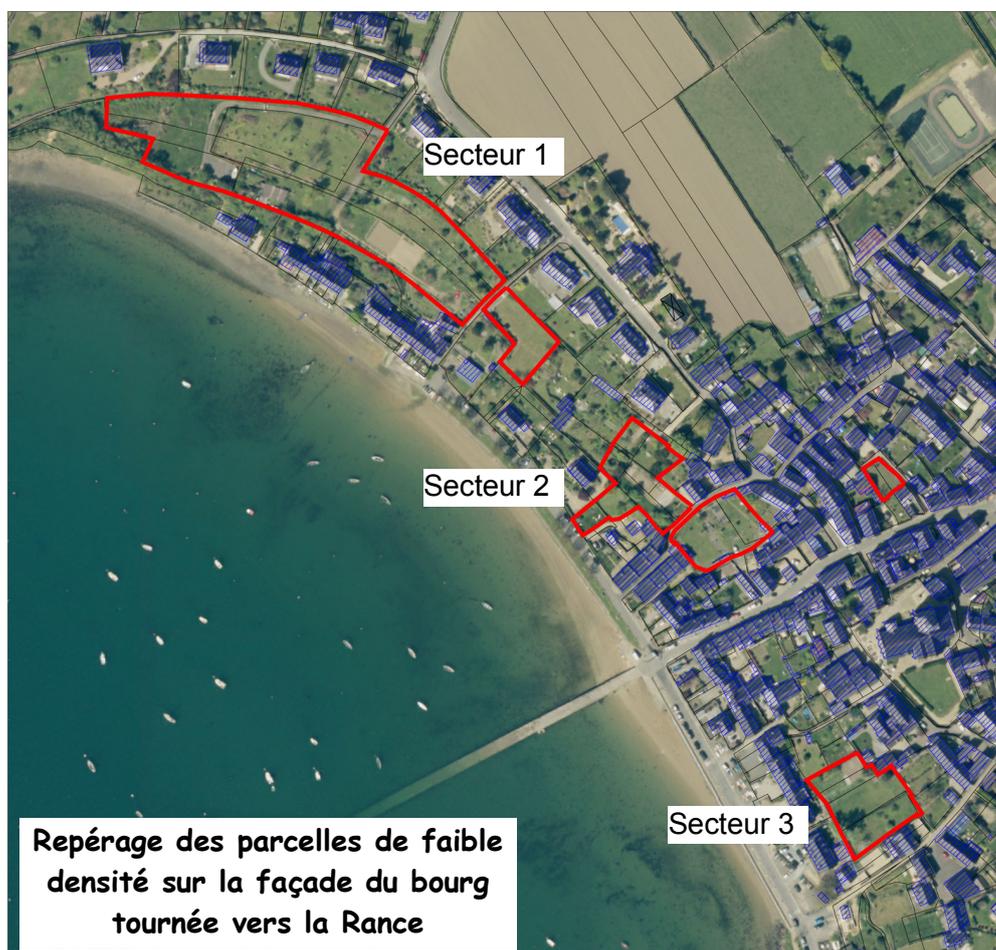
Pour les **parcelles peu denses situées au cœur du bourg**, le PLU conserve la constructibilité de ces terrains, en classant toutefois le site le long de la rue des Salines en zone AU, afin de réaliser un projet cohérent avec la zone AU voisine déjà existante.

L'élaboration du PLU a été l'occasion de réinterroger le document de POS et notamment son règlement pour déterminer des facteurs bloquant pour le renouvellement urbain, ou au contraire des règles trop permissives pouvant dénaturer le paysage urbain.

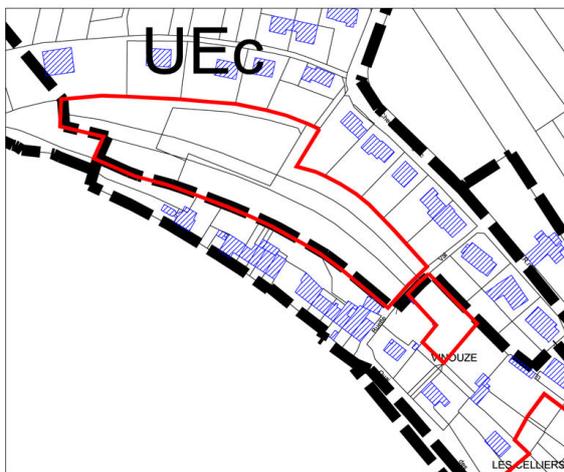
Le projet urbain porté par le PLU recherche un équilibre entre densification urbaine et maîtrise de développement à proximité du littoral. La délimitation des espaces proches du rivage évolue peu par rapport au POS actuel, le bourg reste donc soumis au principe d'une extension limitée de l'urbanisation. Le PLU définit donc de nouvelles règles qui permettent une densification du centre-bourg, principalement en faisant évoluer la règle de hauteur maximale des constructions qui est actuellement définie en fonction de la largeur de la voie. De plus la suppression du COS liée à la loi ALUR va favoriser la constructibilité en zone U.

Pour les espaces périphériques au centre-bourg, l'évolution réglementaire est similaire : augmentation des droits à construire en terme de surface occupée à la parcelle (suppression des COS et des superficies minimales) et meilleure gestion des hauteurs en fonction de l'environnement urbain. Ces principes sont détaillés dans le chapitre de justification réglementaire.

Pour les **parcelles peu denses situées en bord de Rance**, une analyse approfondie des différents sites est nécessaire pour déterminer leurs enjeux paysagers et architecturaux, et mesurer l'impact d'une éventuelle urbanisation.



- secteur 1 :



Ce site se trouve sur le coteau bordant la Rance à l'interface entre le tissu urbain ancien des bords de Rance et le lotissement pavillonnaire de Grainfollet implanté en surplomb. Ces parcelles actuellement classées en zone UEC au POS sont occupées par des jardins parfois boisés, aménagés sur des plates-formes qui ont aplani le terrain descendant en pente douce vers la Rance. Cet espace participe à la composition d'ensemble de la silhouette du bourg visible depuis la Rance, sa sensibilité paysagère fait l'objet d'une analyse détaillée dans la suite du document.



Partie au nord du chemin d'accès

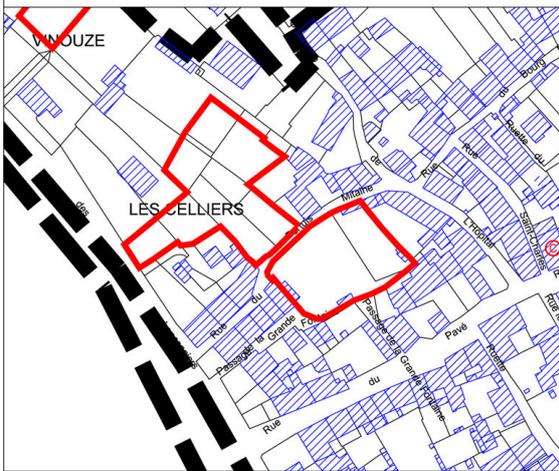
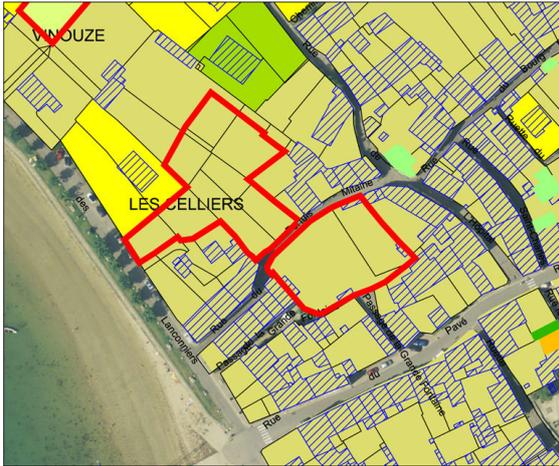


Partie au sud du chemin d'accès

Concernant la constructibilité de cette zone, les élus ont décidé de déclasser la partie ouest afin de tenir compte des avis formulés par l'ABF lors de l'analyse des différents projets proposés. La partie à l'est, plus imbriquée dans le tissu urbain, peut rester constructible à condition d'implanter les nouvelles constructions en continuité des zones bâties, sur les parties les plus basses des terrains, et en limitant les hauteurs des futures constructions.



- secteur 2 :



Ces deux espaces sont situés à l'interface entre le bâti ancien et les constructions qui se sont implantées en bord de Rance depuis quelques décennies.

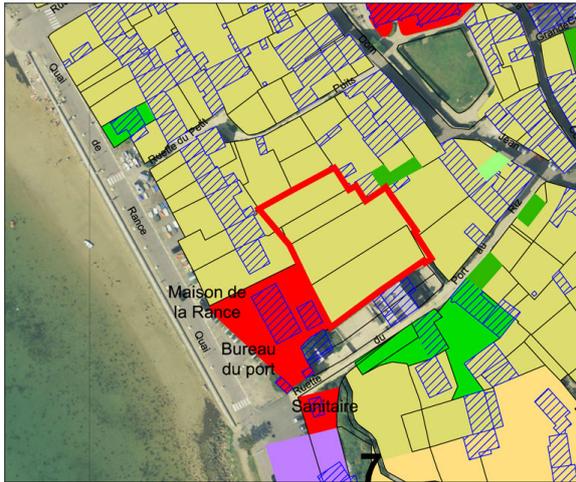
Le site au nord est composé de jardins descendant jusqu'aux bords de Rance. Leur accessibilité est aisée pour les terrains au sud, mais plus difficile pour ceux au nord seulement desservis par la venelle du Pertuis Mitaine.

Le terrain au sud est composé du jardin d'une grande propriété entourée par un haut mur de pierres. Son urbanisation semble hypothétique au regard de son enclavement dans le tissu ancien.



Vue sur le site nord depuis le bord de Rance

- secteur 3 :



Cet îlot est composé de jardins situés entre la rangée de maisons le long des quais à côté de la Maison de Rance d'une part, et des maisons anciennes implantées sur le coteau d'autre part. Bien que la superficie additionnée de ces jardins soit suffisante pour y construire (surface en rouge de 1500 m²), ces jardins sont seulement accessibles depuis l'ouest par la venelle du Port au Riz puis par un accès limité entre deux murs de pierres. Ici encore la réalisation de nouvelles constructions dans ces espaces non bâtis semble très hypothétique.



Accès depuis la venelle du Port au Riz

Un dernier secteur se situe à l'extrême sud du bourg, en limite du lotissement et intégré dans la zone 1NAEc qui a permis sa réalisation. Au regard de la grande sensibilité paysagère de cet espace et de la difficulté d'intégrer de nouvelles constructions dans un lotissement très cohérent et reconnu pour sa bonne intégration paysagère, les élus ont décidé de déclasser cet espace et de le passer en zone naturelle.



Une orientation particulière concerne les jardins qui bordent les quais de Rance. Ces espaces situés en zone U n'ont pas été identifiés dans le potentiel de densification car leur surface réduite ne semble pas permettre l'implantation de nouvelles constructions, qui porteraient préjudice aux maisons existantes en masquant les vues sur Rance.

Même si leur urbanisation semble hypothétique, les élus ont souhaité appliquer une réglementation qui préserve le paysage actuel en interdisant l'implantation de nouvelles constructions, seuls l'aménagement ou la rénovation des constructions existantes sont autorisés. L'Architecte des Bâtiments de France, associée à l'élaboration du PLU, est favorable à cette protection pour conserver cette spécificité d'avoir les arrières de lots tournés vers la Rance.



Identification des parcelles des quais de Rance concernées par la règle d'inconstructibilité

Enfin, le PADD fixe comme objectif de **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolation phonique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extension, rénovation, changement de destination).

En conclusion, le potentiel de logements pouvant être produits par un processus de renouvellement urbain semble limité, malgré les évolutions apportées au règlement pour permettre une densification maîtrisée de la ville. Pour dimensionner le projet de développement en adéquation avec les objectifs démographiques, **ce potentiel diffus dans le tissu urbain est estimé à environ 40 logements**. Sur ce potentiel total, seulement 11 logements concernent des parcelles libres, les 30 restants concernent des parcelles qui sont déjà constructibles depuis 1983. L'assouplissement du règlement devrait faciliter leur urbanisation, on peut donc **estimer que 50 % de ce potentiel pourrait se réaliser sur la durée du PLU, soit 15 logements**. Pour les parcelles libres, leur mobilisation plus facile justifie d'intégrer 100 % de ce potentiel, soit 11 logements.

PLU futur	Potentiel sur des terrains libres	Potentiel en densification sur des terrains urbanisés
Potentiel maximum au sein des zones U	11 constructions	23 constructions hors des bords de Rance 7 constructions sur les parcelles proches des bords de Rance.
Potentiel retenu pour dimensionner le projet de développement.	11 constructions	15 constructions

3. Le développement des quartiers d'habitat :

En complément des potentialités de renouvellement qui sont préalablement quantifiées, le PLU répond aux objectifs démographiques par la programmation de nouveaux projets de logements au sein de son agglomération.

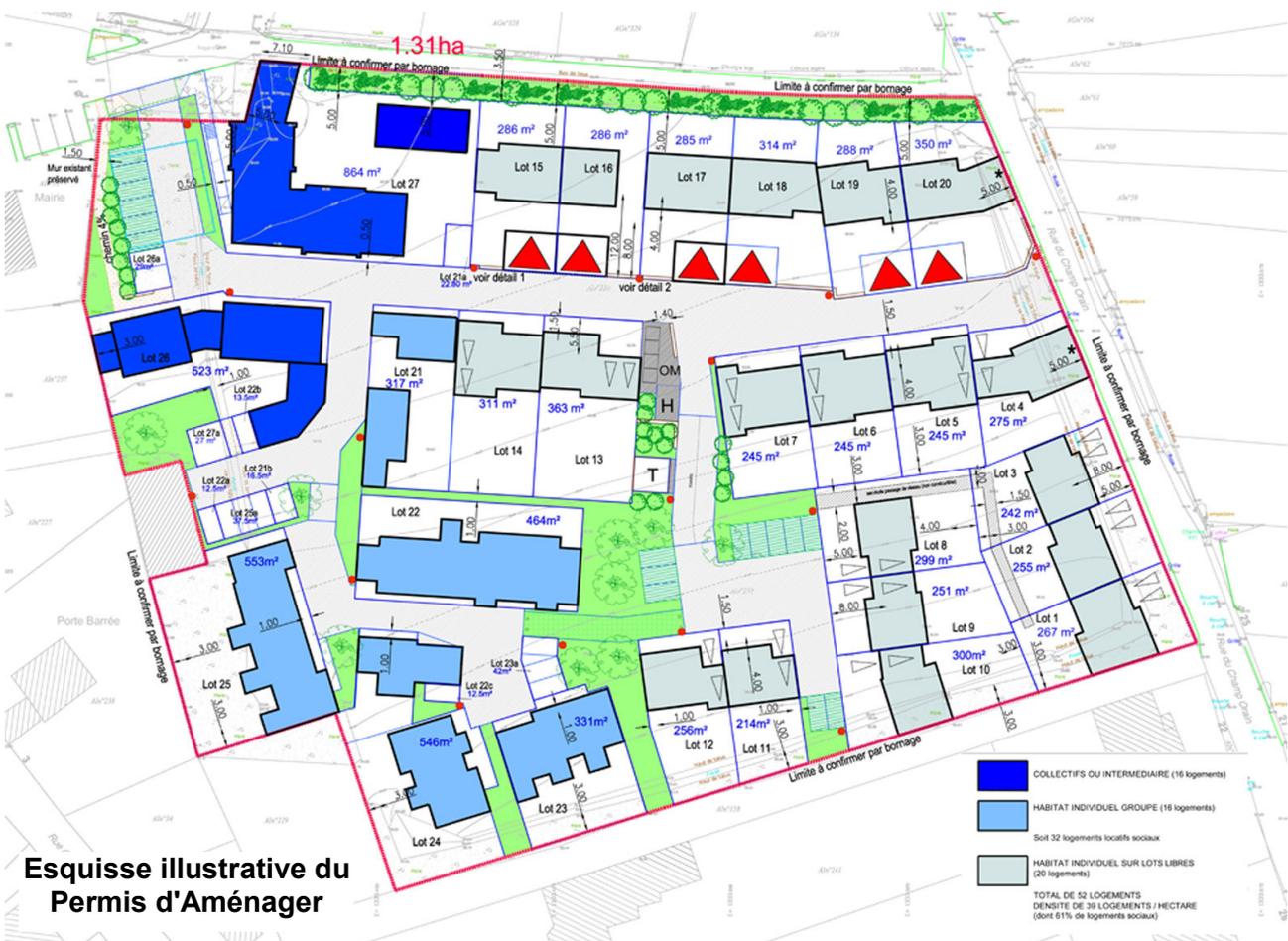
* Prise en compte des projets déjà programmés.

Un seul projet est en cours d'étude au stade de l'arrêt de projet du PLU, sur le **site des Portes Barrées**. De part son positionnement en entrée sud du bourg et au contact du centre-ancien et notamment de la mairie, ce site présente un enjeu stratégique majeur pour le développement de Saint-Suliac, en terme d'aménagement (composition urbaine du projet) mais aussi en terme de programmation (nature de logements construits). Ces enjeux expliquent que la collectivité se soit mobilisée en amont du projet afin de tout d'abord s'assurer de la maîtrise foncière de ce terrain. L'Établissement Public Foncier Breton a ainsi été sollicité pour permettre cette maîtrise foncière. La collectivité a ensuite contractualisé avec un bailleur social pour réaliser le projet. Les objectifs fixés à cet aménageur portaient sur un nombre minimum de logements sociaux pour répondre aux besoins de la commune et à ses obligations vis à vis du PLH (construction de 15 logements sociaux minimums sur la période 2014-2019).

Le projet a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager, dont le plan illustratif est présenté ci-dessous pour exposer la programmation urbaine pré-sentie mais aussi le partie d'aménagement retenu.

Le projet actuel prévoit ainsi la réalisation de 52 logements ainsi répartis :

- un hameau de 16 petites maisons locatives.
- deux petits collectifs de 6 et 10 logements locatifs.
- 20 maisons individuelles.



Le plan d'aménagement actuel s'appuie sur les orientations suivantes :

- le projet prévoit la création d'une voie principale Est-ouest se connectant à la rue du Champ Orain et se prolongeant jusqu'à la place de la mairie. Le traitement urbain de cette voie s'apparente aux rues du centre-bourg avec un bâti proche des voies. Deux voies secondaires se greffent sur cet axe principal et desservent la partie sud du projet en se terminant par des placettes. La morphologie urbaine de la partie sud du projet reprend donc le vocabulaire des hameaux que l'on peut trouver dans l'espace rural, permettant de donner une image valorisante à la frange extérieure de l'opération. Enfin, Le chemin rural existant en limite nord est conservé en liaison piétonne.
- le secteur le plus dense, composé des deux immeubles collectifs, est positionné au nord-ouest du site au contact du centre-bourg et de la place de la mairie. Les immeubles programmés s'établissent sur deux ou trois étages, soit une hauteur maximale de R+1+C. Ces deux collectifs composent un front bâti qui vient refermer la place de la mairie.
- le secteur de maisons locatives s'organise sous la forme d'un hameau de maisons groupées bordant un espace public central. Ces maisons groupées reprennent la morphologie des maisons du centre ancien (mitoyenneté, implantation en bord de voie).
- le secteur de maisons individuelles occupe la partie Est du site. Il s'organise sous forme de groupements de 2 ou 3 maisons accolées, desservies par des voies internes à l'opération ou bien depuis la rue du Champ Orain. Les maisons au nord s'appuient sur la voie principale qui dessert l'opération, leur retrait est variable selon l'orientation des parcelles. Les maisons situées au nord de la voie sont en retrait pour conserver un jardin orienté au sud, alors que celles placées en rive sud s'appuient sur la voie pour maximiser l'espace privé orienté au sud.

Sur la base de l'esquisse illustrative précédente, un modèle 3D a été réalisé pour mieux appréhender les enjeux d'insertion du projet dans le site, en visualisant notamment l'intégration des différentes volumétries.



Le croquis ci-dessous correspond au front bâti bordant la place de la mairie. Les deux collectifs sont traités sous la forme d'association de plusieurs volumes bâtis de hauteur différentes, ce qui évite de créer un effet de masse en reprenant le vocabulaire architectural des maisons de ville. Cette illustration démontre que la hauteur maximale est R+1+C (un rez de chaussée, un étage droit et un étage mansardé en partie sous le comble du toit).



Les croquis ci-dessous illustrent l'ambiance urbaine recherchée par le projet. Les décrochés de façade et de pignon permettent de décomposer les fronts bâtis et ainsi d'éviter les effets de masse ou de barre.



Ces esquisses précédentes permettent de présenter les grandes lignes directrices de ce projet et d'adapter en conséquence le projet urbain qui pourrait être programmé à proximité.

*** Définition de secteurs de développement en complément du potentiel de densification et des projets programmés.**

Les 52 logements des Portes Barrées s'ajoutent aux 30 logements potentiels issus du renouvellement urbain, il reste donc **40 logements** à produire pour répondre aux objectifs démographiques établis dans le PADD.

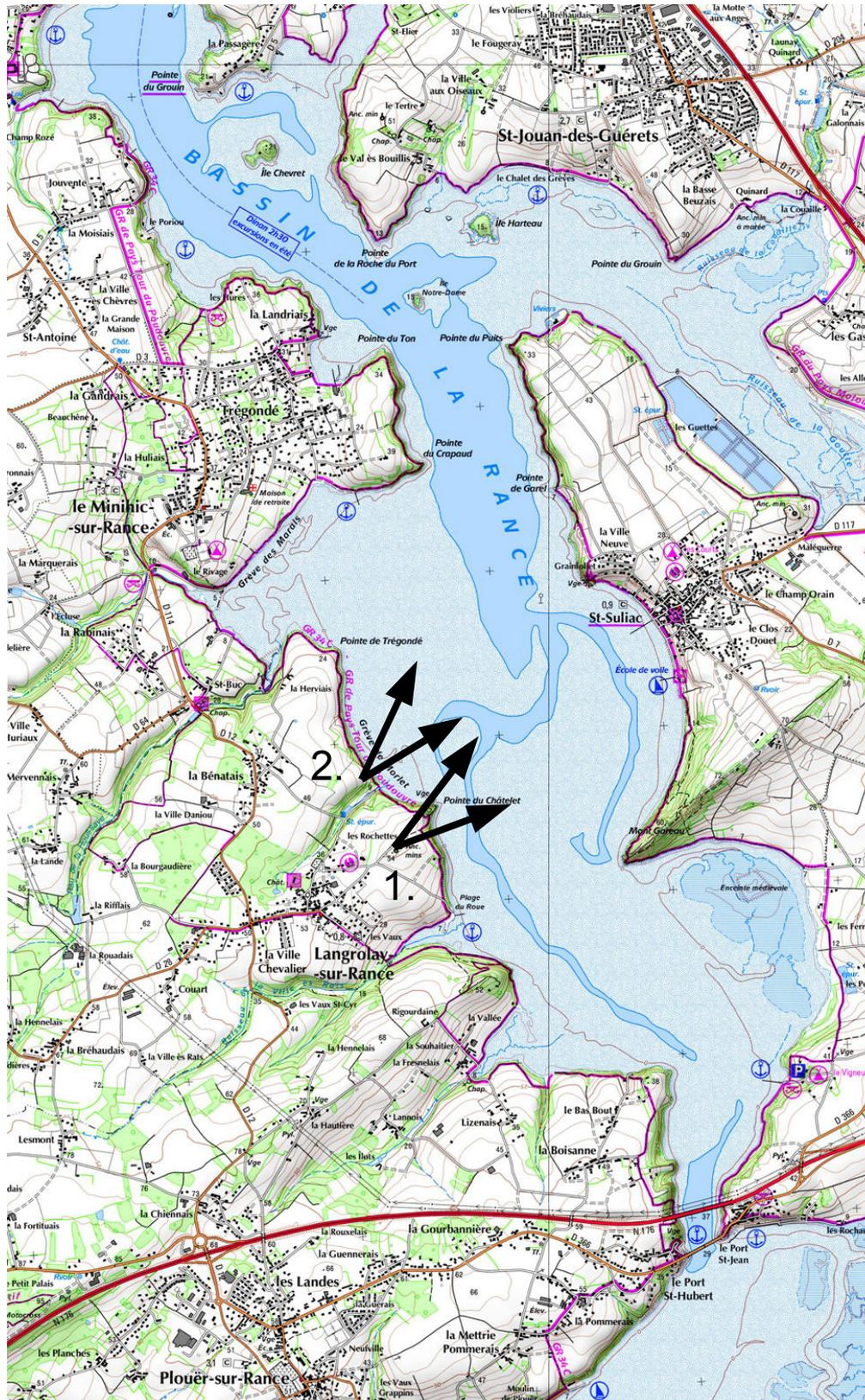
Pour répondre à cet objectif, le **potentiel de développement offert par le POS** actuel a été étudié et **critiqué au regard des objectifs généraux** fixés dans la charte AEU puis dans le PADD.

Plusieurs scénarios de développement ont ainsi été étudiés en intégrant les potentialités inscrites dans le POS actuel (4,6 ha de zones AU au sud-est (site A) en plus du projet des Portes Barrées (site B), ainsi que la zone Na en cours d'urbanisation au nord de la rue des Salines (site C)), mais aussi en élargissant la réflexion aux terrains libres situés au nord du bourg (sites D et E), pour avoir une vision plus élargie des capacités de développement du bourg. Ce secteur se trouve en effet en partie enclavé dans le bourg, entre le lotissement de Grainfolet à l'ouest et le camping à l'est. Le site localisé en entrée Est du bourg le long de la rue des Salines est lui aussi intégré dans les réflexions.



Avant d'élaborer des hypothèses de développement sur ces sites, il semblait nécessaire de préciser leur sensibilité paysagère dans le grand paysage visible depuis la Rance. Deux points d'observations ont donc été retenus au droit du bourg de Saint Suliac, à proximité du bourg de Langrolay :

1. depuis le sommet de la Pointe du Châtelet
2. depuis la grève de Morlet



1. Vue depuis le sommet de la Pointe du Châtelet :



Secteur nord : Les sites de projet sont en grande partie masqués par le front bâti qui borde la rive sud du Chemin de Cohignac, et par les quelques arbres de haut jet plantés dans les jardins des maisons situées de l'autre côté de la rue.



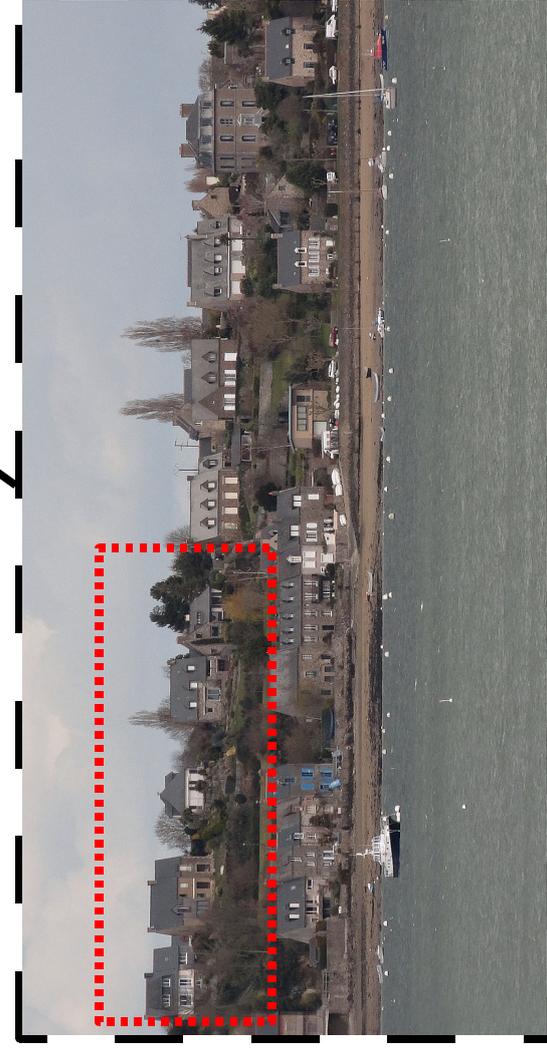
Salle des fêtes

Zones de développement

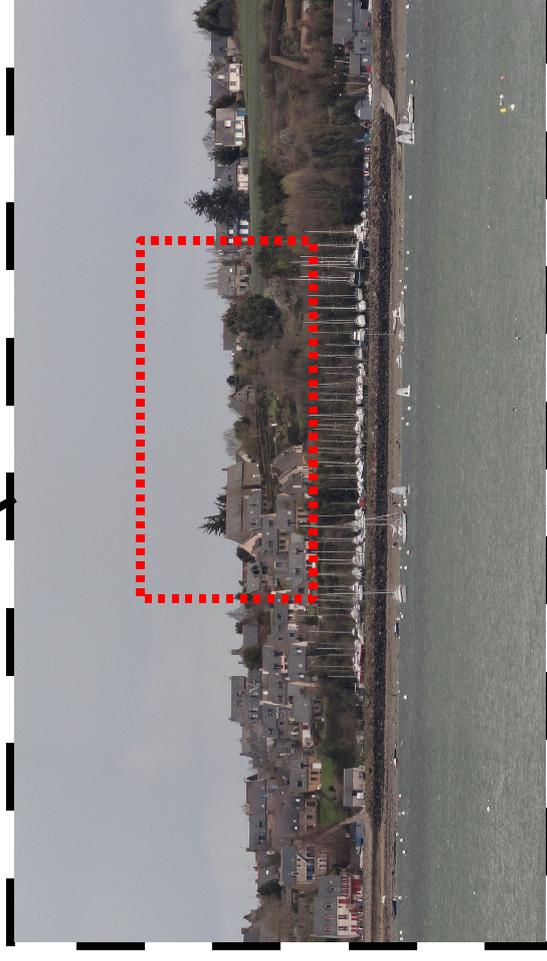


Secteur sud : Les sites de projet sont masqués au premier plan par le bâti de la salle des fêtes. La zone boisée perceptible en second plan est celle qui borde le chemin du Gué Morin. Enfin, le clocher de Saint-père Marc en Poulet se détache de l'horizon.

2. Vue depuis la grève de Morlet



Secteur nord : Le site de projet est en grande partie masqué par les maisons bordant la rue de l'Hôpital, bien que des percées visuelles soient préservées entre les constructions.

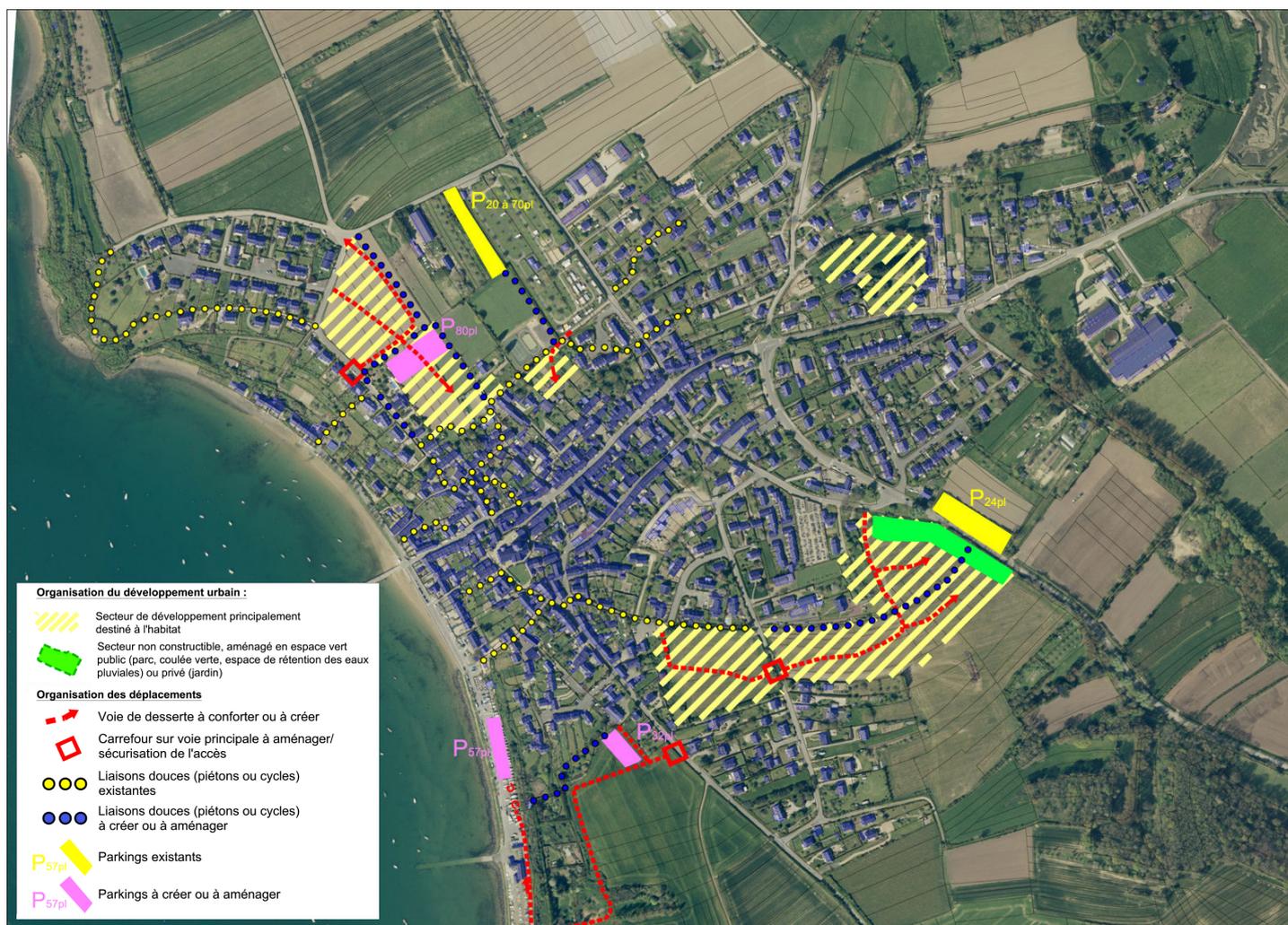


Secteur sud : Les sites de projet sont totalement invisibles, en arrière de la ligne de crête urbanisée.

Au nord du bourg, les visiteurs sont dirigés vers le parking du chemin de Cohignac. Il découvrent alors une vue privilégiée sur le bourg ancien et le clocher de l'église. Cette vue permet d'observer la silhouette ancienne du bourg sans interférence bâtie au premier plan. Cette silhouette se caractérise par une lecture des pans de toitures homogènes par leur orientation et leur teinte.



Scénario 1 : définition d'un développement équilibré associant deux secteurs principaux d'urbanisation au nord et au sud du bourg



Ce projet conserve une partie des zones constructibles inscrites au POS actuel sur le sud de l'agglomération, avec une nouvelle voie automobile desservant les zones d'urbanisation en reliant la rue du Chemin Orain à la RD 7.

Sur la rive nord du bourg, le projet conserve les zones d'urbanisation du POS sur le secteur des Coins et le long du chemin du Bignon. Il intègre aussi une zone d'urbanisation future nouvelle le long du Chemin de Cohignac, occupant une vaste dent creuse comprise entre le lotissement de Grainfollet à l'ouest et une exploitation agricole à l'est. Ce projet permet de finaliser le développement urbain de la partie nord sans s'étendre au delà des limites actuelles de l'agglomération.

Les deux principaux secteurs de développement au nord et au sud intègrent la problématique de maîtrise des déplacements en période estivale, en proposant la réalisation ou l'extension de parkings de délestage en amont de l'espace touristique des bords de Rance, accessible au travers de cheminements doux intégrés dans les projets. Le schéma de développement intègre aussi le projet de création d'une voie de sécurité sur le site des Cassières (cf présentation détaillée par la suite).

Les modalités d'aménagement de ces différents sites sont détaillées dans les pages suivantes.

Sur la partie nord, une première hypothèse a été étudiée avec les élus. Elle consiste à localiser les zones de développement sur la partie basse du site, en continuité du bourg ancien. Ce choix permet de limiter l'impact sur l'exploitation agricole voisine, dont les bâtiments se situent à environ 100 mètres des premières constructions projetées.

Le projet imaginé sur ce site prévoit la réalisation d'un ensemble urbain compact greffé sur le tissu urbain ancien existant. Cette opération est donc conçue comme une extension du centre-ancien à laquelle elle est connectée par des liaisons douces prolongeant les venelles actuelles. Cet ensemble bâti est desservi par une voirie principale connectée sur le chemin de Cohignac, puis irriguant le projet selon une trame orthogonale s'adaptant à la topographie. Les voies nord-sud permettent de conserver des axes visuels orientés vers le centre-ancien et notamment vers le clocher de l'église.

A l'est, le site des coins est urbanisé depuis une voirie interne prolongeant l'impasse existante.

Le projet intègre les chemins existants au sud en limite de l'urbanisation ancienne, en les valorisant avec des espaces publics en articulation avec les futures constructions.

L'esquisse illustrative ci-dessous proposait un potentiel de construction de 41 logements (densité de 26 logements/ha), avec des parcelles de 200/250 m².



La concertation avec les élus a fait émerger un certain nombre de remarques ou critiques pour cette proposition d'aménagement.

- Secteur est :

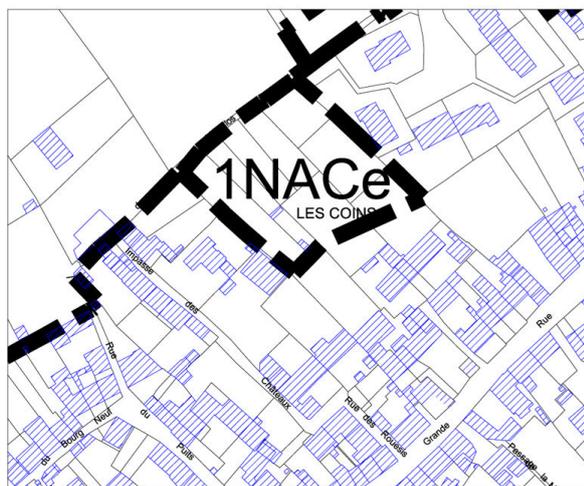
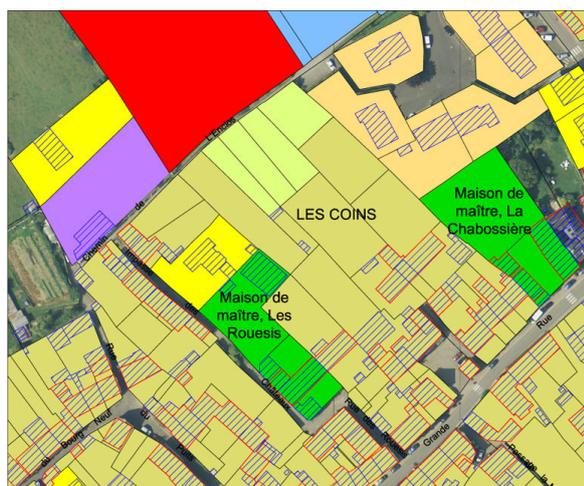
- conserver les équipements sportifs sur le site.
- réduire le nombre de logements dans le secteur des Coins (accessibilité limitée, cf page suivante).

- Secteur ouest :

- limiter la zone de constructibilité vers l'Est en se rapprochant plutôt du chemin de Cohignac, pour créer une continuité urbaine avec le lotissement de Grainfollet et combler cette dent creuse.

En conclusion, l'aménagement de cet espace devait être revu et précisé, sa superficie et son potentiel de logements devant être discutés au regard du potentiel total de développement.

Le secteur des Coins a fait l'objet d'une réflexion spécifique. Les éléments de diagnostic ci-dessous présentent le contexte urbain et paysager de cette zone 1NACe du POS actuel, positionné en lisière de l'urbanisation et composé de jardins ou de parcelles en friche.



Débouché de l'impasse venant de l'est.



Les élus ont décidé de déclasser ce secteur au regard des difficultés de desserte. Le site est en effet seulement accessible depuis l'Est par une petite venelle de 2,70 mètres de large (cf photo ci-dessus). La proximité de l'aire multi-sports et du camping, et le passage du chemin de l'Enclos, ont incité les élus à affirmer une vocation publique à cet espace, en y projetant l'aménagement d'un petit parc public. Il est donc classé en zone inconstructible au nouveau PLU, et doté d'un emplacement réservé pour permettre son acquisition par la collectivité.

Une deuxième hypothèse a ensuite été étudiée en tenant compte des remarques formulées sur la première esquisse. La zone de développement est ainsi reportée vers le nord-ouest pour préserver des espaces non urbanisés autour des équipements sportifs des Coins, et pour connecter le lotissement de Grainfollet au reste du bourg.

Ce scénario propose d'organiser le développement urbain en associant trois espaces distincts du sud vers le nord, connectés par une liaison douce structurante venant du centre-ancien et rejoignant le lotissement de Grainfollet.

- au sud, l'urbanisation peut s'organiser autour d'une cour urbaine centrale, ce qui permet de conserver une perspective visuelle vers le centre-ancien.
- au centre, un parking public paysager peut être aménagé pour compléter l'offre de stationnement existante. Ce parking est desservi par une voie en bouclage entourant le projet nord, réglant ainsi les problèmes de giration actuels sur le chemin de Cohignac. Une partie de cette voie peut alors être rendue à un usage piéton avec une accessibilité réduite à la desserte des habitations existantes.
- au nord, les constructions peuvent s'organiser au sein d'une voie de desserte périphérique, avec l'aménagement en cœur d'îlot d'un espace public traversé par la liaison douce structurante nord-sud.



Esquisse illustrative du schéma de développement initial (partie nord)

Sur la partie sud, un schéma de développement a aussi été élaboré en retenant uniquement les zones AU le plus au nord, pour limiter l'impact sur l'espace agricole mais aussi pour tenir compte du projet au nord qui permettait déjà de répondre à une part importante des besoins de nouveaux logements.

Le projet d'aménagement prévoit un développement urbain cohérent sur toute la façade Est de l'agglomération. Ce développement urbain s'articule autour d'une voie principale qui relie la RD 7 venant de Chateauneuf et la rue du Mont Garrot. Cette voie n'a pas vocation à accueillir une circulation de transit mais doit permettre aux futurs habitants de ce quartier de pouvoir rejoindre l'une ou l'autre des voies d'entrée et de sortie du bourg.

Le projet prévoit aussi la création d'une liaison douce (piéton/cycle) reliant le parking le long de la RD 7 en entrée de ville au site de la mairie puis au bords de Rance.

L'objectif à terme est de capter les flux touristiques en entrée de ville (depuis Chateauneuf ou depuis Saint Jouan des Guerets) pour les inciter à se garer à l'extérieur du bourg afin de rejoindre les bords de Rance à pied.

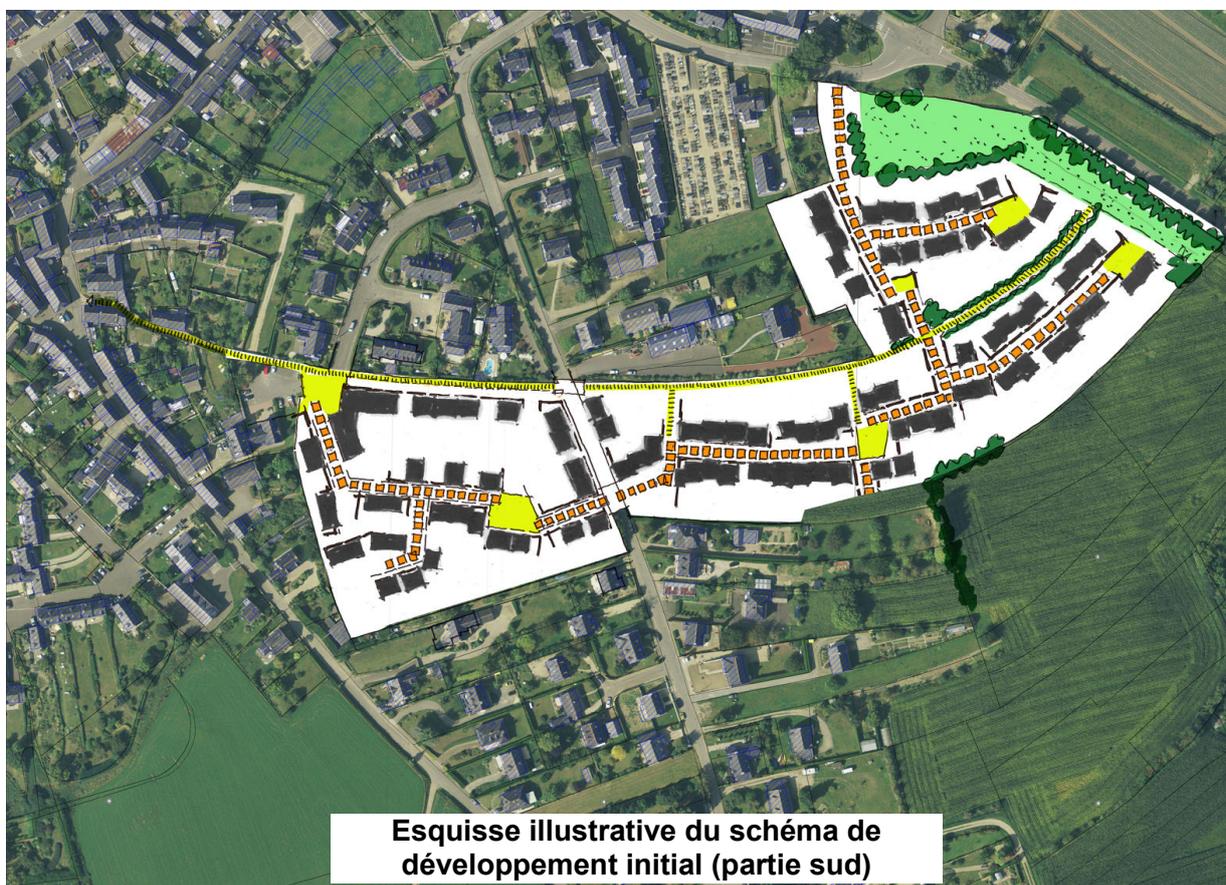
Cette liaison piétonne emprunte un chemin rural existant qui relie la rue du Mont Garrot à la place de la mairie, et qui sera préservé dans le cadre du projet en cours d'étude sur le site dit « des Portes Barrées ».

L'urbanisation de ce secteur respectera l'esprit de l'urbanisation ancienne, comme l'indique l'esquisse illustrative.

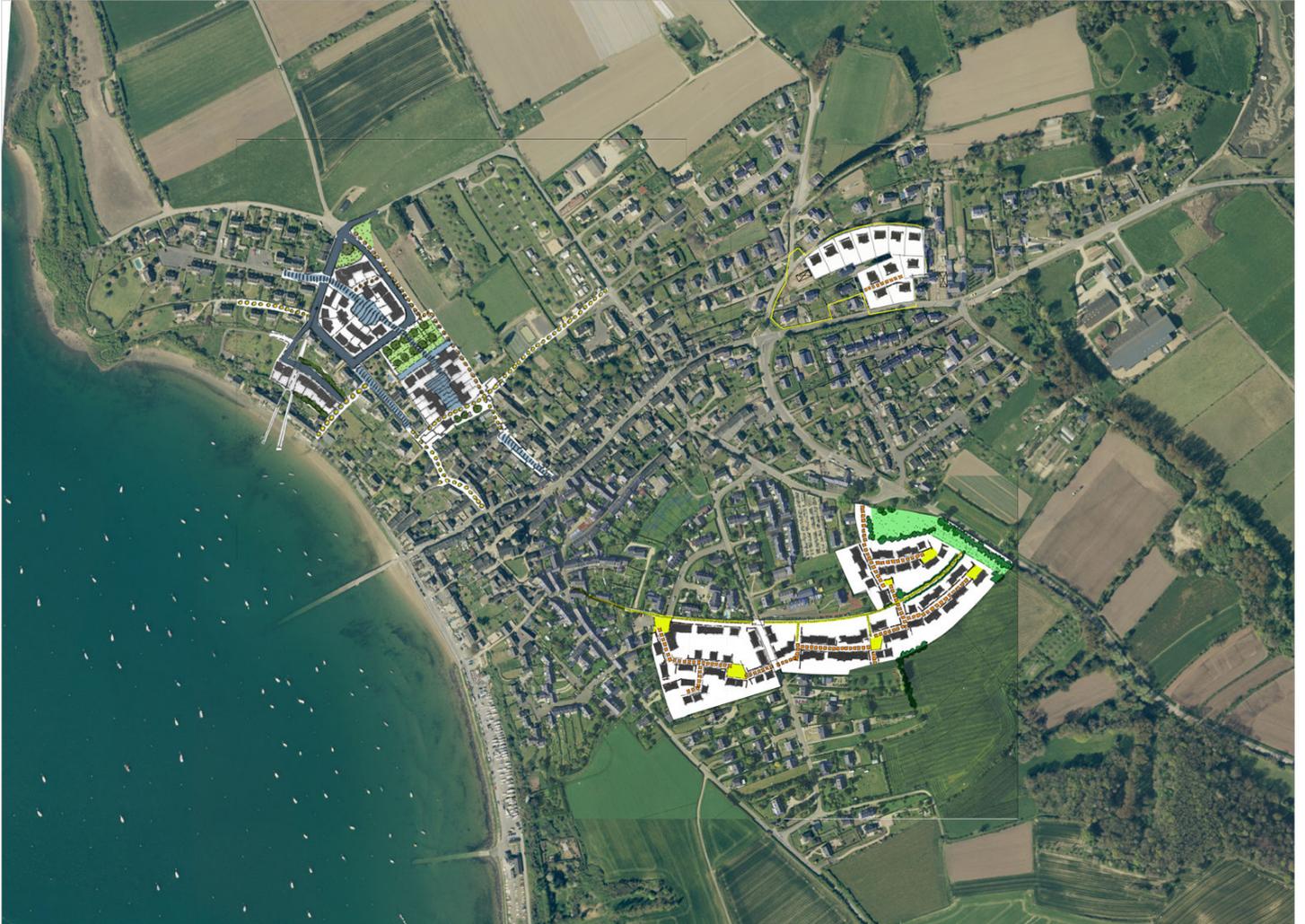
La trame bâtie sera dense, notamment composée de maisons groupées implantées en bord de voie pour composer une véritable rue urbaine.

Des espaces publics seront ponctuellement aménagés le long de cette rue principale pour éviter une voie trop linéaire et formaliser plusieurs séquences urbaines. Ces placettes seront connectées à la liaison douce principale par des cheminements piétons. L'orientation est-ouest de la voie principale est favorable à une implantation bioclimatique des futures constructions (façade orientée vers le sud, bénéficiant ainsi des apports solaires).

L'entrée nord-est de l'opération, le long de la RD 7, est marquée par la présence d'un talus et d'une trame verte accompagnant le carrefour très large entre les rues du Clos Gilcourt et de la Gare. Le projet conservera un espace vert pour recueillir les eaux pluviales de l'opération et maintenir la trame verte existante.



L'esquisse illustrative suivante présente donc le premier scénario élaboré dans le cadre des réflexions sur le projet de développement urbain de la commune. Sur le site du Chemin du Bignon, l'esquisse intègre un périmètre élargi qui a été réduit par la suite pour tenir compte de projets en cours de réalisation sur la partie ouest.



Esquisse illustrative du schéma de développement initial (hypothèse 1)

Scénario 2 : définition d'un développement principalement localisé sur la partie sud du bourg, préservant la partie nord en zone non urbanisée.

Au regard des observations formulées par les services de l'Etat et notamment par l'Architecte des Bâtiments de France concernant l'impact paysagé du projet d'urbanisation proposé au nord, il a été décidé de revenir à un scénario proche du POS actuel avec une implantation des zones de développement urbain sur la rive sud du bourg, permettant de préserver les zones non bâties bordant le chemin de Cohignac au nord.

Le projet reprend les orientations de développement proposées dans le cadre du scénario initial. Il intègre aussi un secteur de développement au sud, en arrière du front bâti déjà existant en rive Est de la rue du Champ Orain. La partie nord de cette extension peut être desservie depuis le cœur de l'opération, alors que le sud se connecte au chemin du Clos de la Croix. Ces deux voies sont seulement reliées par un chemin piéton, il n'est pas souhaitable de réaliser une liaison automobile qui pourrait induire une circulation de transit inopportune sur le chemin du Clos de la Croix, inadapté à ce trafic et nécessaire pour desservir les parcelles agricoles.

Le potentiel de logement calculé sur la base de cette esquisse s'élève à 151 logements. Ce potentiel intègre deux zones distinctes :

- à l'ouest : prise en compte du projet des Portes Barrées (52 logements, densité de 37 logements/ha).
- à l'est : potentiel de 99 logements (densité de 22 logements/ha).



Au final, il a été décidé de réduire le secteur de développement en retirant les parties sud et est du projet, qui peuvent constituer une extension urbaine impactante pour le paysage rural et l'activité agricole, et trop consommatrice de foncier. En effet, le potentiel total de 151 logements dépasse à lui seul les besoins de développement estimés pour 15 ans, sans tenir compte des autres espaces de projet ni des capacités de densification du bourg.

Les modalités d'aménagement du secteur conservé en zone de développement sont détaillées dans les OAP du PLU, elles peuvent être ainsi résumées :

- **structuration autour d'une voie principale** de desserte qui relie la RD 7 venant de Chateauneuf et la rue du Mont Garrot.
- **composition d'une trame bâtie dense**, notamment composée de maisons groupées implantées en bord de voie pour composer une véritable rue urbaine. L'orientation est-ouest de la voie principale est favorable à une implantation bioclimatique des futures constructions (façade orientée vers le sud, bénéficiant ainsi des apports solaires).
- **implantations d'espaces publics le long de la rue principale** pour éviter une voie trop linéaire et formaliser plusieurs séquences urbaines. Ces placettes seront connectées à la liaison douce principale par des cheminements piétons.
- **création d'une liaison douce** (piéton/cycle) reliant le parking le long de la RD 7 en entrée de ville au site de la mairie puis aux bords de Rance, permettant de capter les flux touristiques en entrée de ville (depuis Chateauneuf ou depuis Saint Jouan des Guerets) pour les inciter à se garer puis à rejoindre les bords de Rance à pied.
- **traitement paysagé de l'entrée nord-est de l'opération**, le long de la RD 7, notamment pour recueillir les eaux pluviales de l'opération et maintenir la trame verte existante.



Le scénario final retenu est schématisé sur le plan ci-dessous.

Le projet urbain reprend une partie des orientations de développement inscrites au POS actuel, en supprimant toutefois les zones d'urbanisation futures à l'extrême sud du bourg, sur le secteur des Coins et aux extrémités nord et sud du front bâti bordant la Rance.

Le secteur de développement au sud prévoit la construction totale d'environ 95 logements, ce qui permet de répondre à un rythme de développement d'environ 8 logements/an sur 12 ans. Les zones d'urbanisation à l'est de la rue du Champ Orain suivront celle des Portes Barrées qui prévoit la construction de 50 logements à court terme. Ce potentiel complète les capacités de densification identifiées au sein du bourg actuel, et encadrées par des prescriptions particulières limitant la constructibilité sur les secteurs les plus sensibles le long des bords de Rance.

Les principaux secteurs de développement intègrent la problématique de maîtrise des déplacements en période estivale, en proposant la réalisation ou l'extension de parkings de délestage en amont de l'espace touristique des bords de Rance, qui sont accessibles au travers de cheminements doux intégrés dans les projets. Le schéma de développement intègre aussi le projet de création d'une voie de sécurité sur le site des Cassières (cf présentation détaillée par la suite).

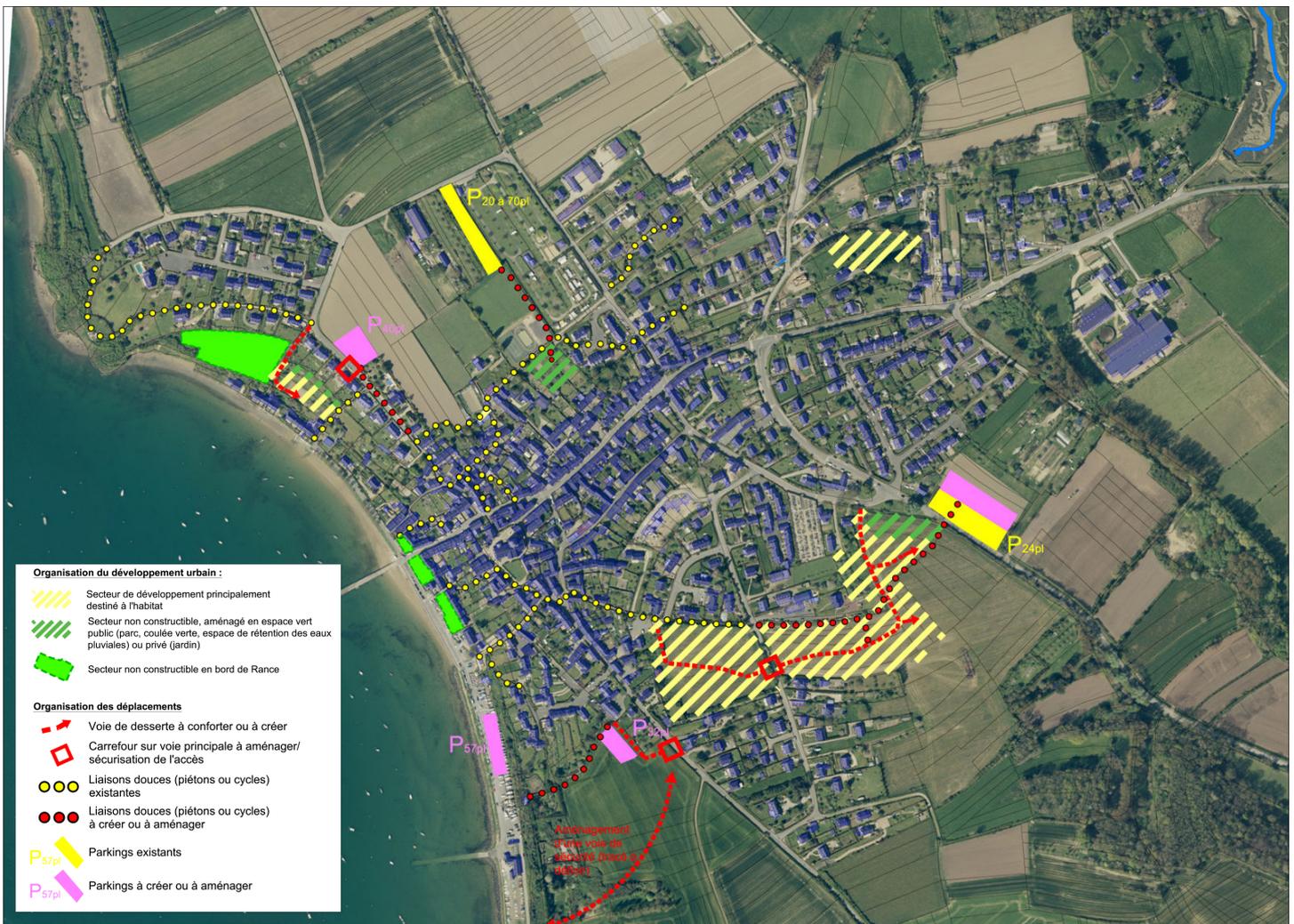
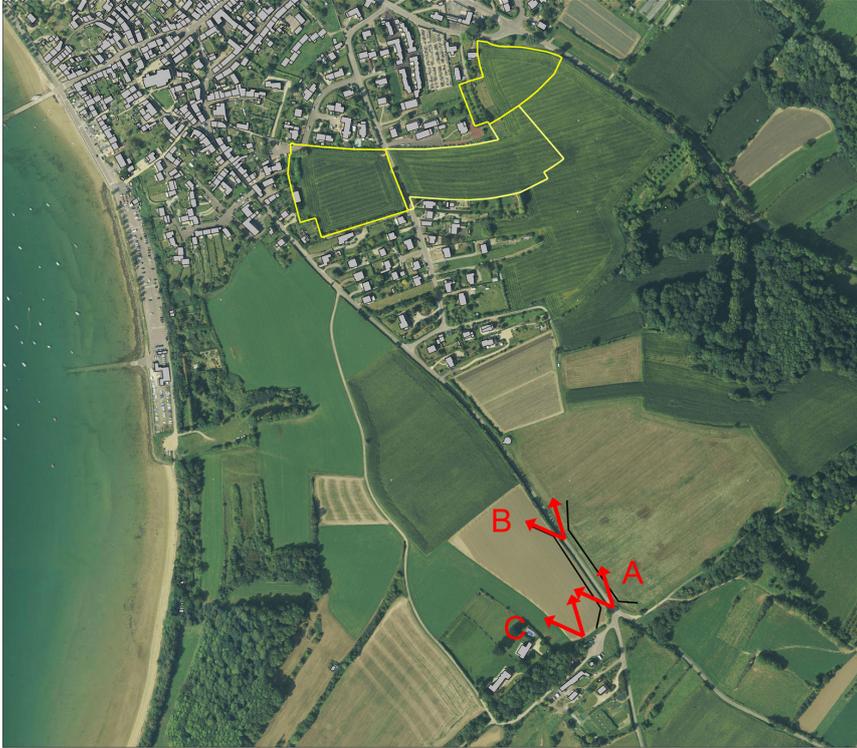


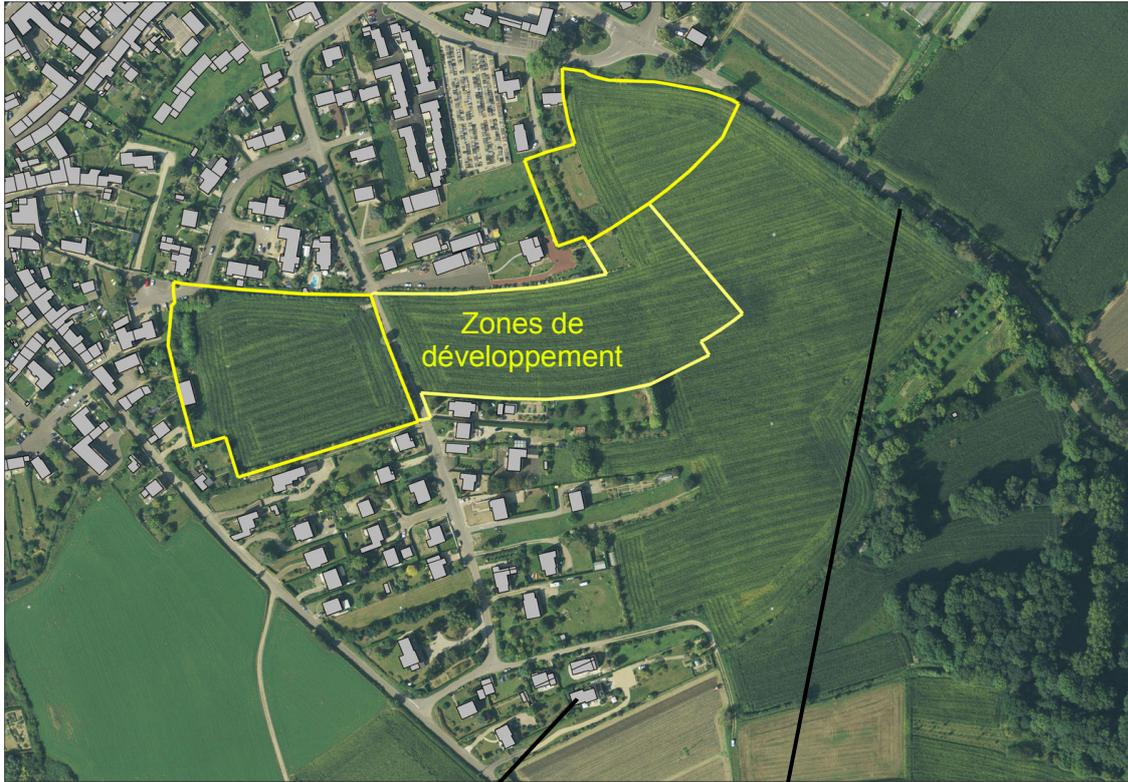
Schéma de développement urbain retenu

Les secteurs de développement retenus sur la partie sud-est de l'aire agglomérée doivent faire l'objet d'une analyse détaillée de leur inscription dans le grand paysage.

Au sud de la commune, 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 une premier plan urbanisé et intégrées entre deux zones bâties.



* Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :

Les futures opérations d'habitat devront proposer une offre diversifiée de logements pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace. Les orientations d'aménagement précisent ces objectifs de diversité en adéquation avec l'environnement urbain et paysager et avec la localisation à l'échelle de l'agglomération. Afin de garantir un urbanisme économe en foncier, **un seuil minimum moyen de 23,9 logements/ha** est calculé à l'échelle de **l'ensemble des zones d'urbanisation futures classées en zone 1AU ou 2AU**. A titre de comparaison, les opérations de logements réalisées ces dix dernières années sur la commune affichaient une densité moyenne de **18,4 logements/ha**.

Ce seuil moyen de 23,9 logements/ha associe des densités variables selon les secteurs :

- densité minimale de **30 logements/ha pour le projet des Portes Barrées**.
- densité minimale de **23 logements/ha pour les zones AU en extension de l'urbanisation au sud-est du bourg**.
- densité minimale de **15 logements/ha pour les deux zones AU situées au sein de l'agglomération**.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une **mixité sociale**. Les futurs quartiers sur la limite sud de l'opération devront respecter les règles définies en terme de production de logements sociaux.

Le tableau ci-dessous dresse le bilan des potentialités de constructions identifiées dans le projet de PLU, par densification urbaine ou par extension d'urbanisation :

PLU futur	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
Potentiel de logements	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 : 57 logements (densité de 23 logements/ha). Secteur nord-est : 5 logements (densité de 15 logements/ha).
Total	11 logements	15 logements	52 logements	64 logements

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 116 logements. En y intégrant le potentiel de logements lié au renouvellement urbain, le PLU propose donc un projet de développement qui permet de répondre au besoin de 120 logements établi pour les 15 prochaines années.

Ce potentiel total offre une capacité légèrement supérieure pour tenir compte de l'incertitude de mobilisation effective des sites en renouvellement urbain.

Concernant l'accueil des gens du voyage, 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.

2.3. L'activité économique :

Face aux menaces ou faiblesses que pourraient rencontrer les deux domaines majeurs d'activité économique de Saint-Suliac (l'activité commerciale et l'activité touristique), le PLU prend des dispositions permettant leur renforcement et leur développement futur.

2.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité :

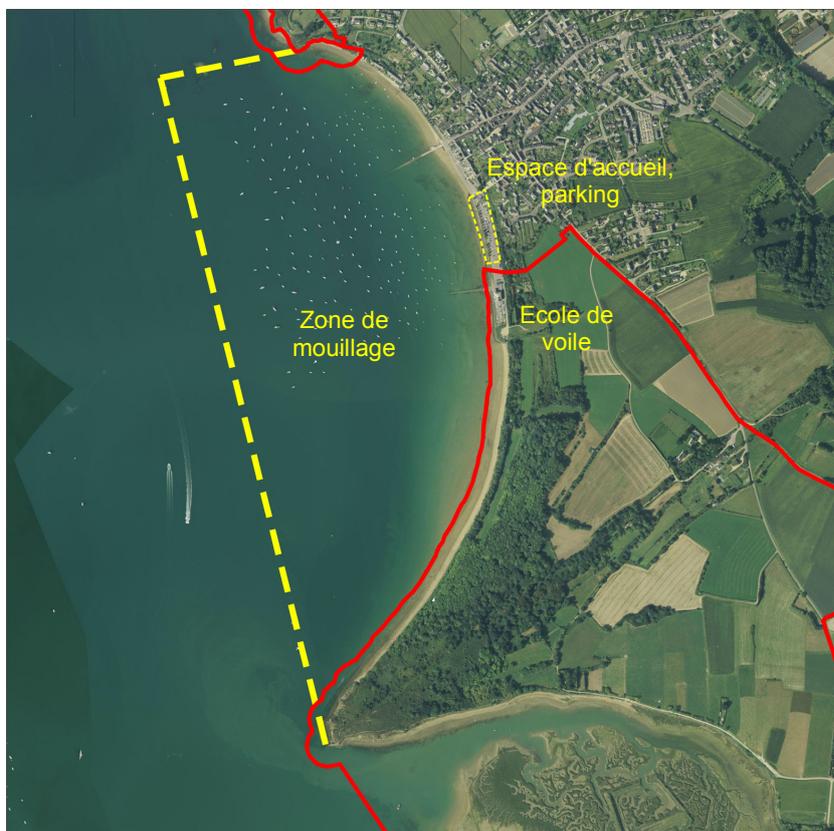
Cette première option du PADD a pour objectif de conforter le tissu commercial local, en agissant sur trois leviers :

- **la densification de la ville au plus près de son cœur commerçant, pour maintenir l'offre de commerce existante. L'ensemble des zones de développement** se situent à proximité du cœur de ville (500 m pour les plus éloignées). Cette proximité est un atout pour créer des habitudes d'achat dans les commerces du centre-bourg.

- **l'implantation prioritaire des commerces dans le cœur de bourg.** Conformément aux prescriptions du SCOT, le PLU identifie la centralité de Saint-Suliac sur la partie ancienne du bourg qui accueille déjà l'intégralité des commerces (zone UC, UCs et ULPs). Du fait de la forte compacité du bourg, les zones U ou AU périphériques de la centralité peuvent être considérées comme appartenant à la tache urbaine, et ainsi accueillir de nouveaux commerces avec une surface de plancher limitée à 300 m² par bâtiment.

- **la garantie d'une bonne accessibilité aux commerces et des possibilités d'extension :** les réflexions menées sur la fréquentation du cœur de ville et du site du port concluent sur la nécessité de renforcer les offres de stationnement en amont de ces espaces pour y capter les flux touristiques. Ceci doit permettre de réaménager les espaces publics au profit du piéton, et de faciliter la rotation des véhicules sur les places de stationnement dédiées à la fréquentation des commerces de proximité. Le PLU prévoit notamment un ER pour permettre d'aménager et d'étendre le parking existant actuellement le long de la rue du Clos Gilcourt.

2.3.2. Renforcement et développement des pôles économiques en lien avec la mer : les activités touristiques et nautiques.



Sur l'espace portuaire, le PLU distingue :

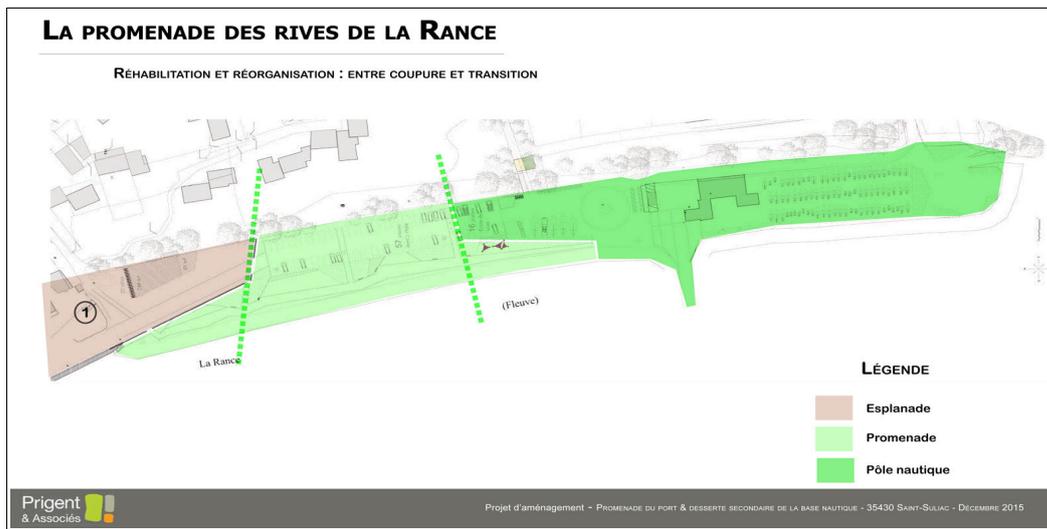
- la zone de mouillage appartenant à l'espace portuaire faisant l'objet d'une Autorisation préfectorale sur la partie maritime. Cette zone permet l'aménagement, l'organisation et la

gestion de zones de mouillages lorsque les travaux et équipement 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.

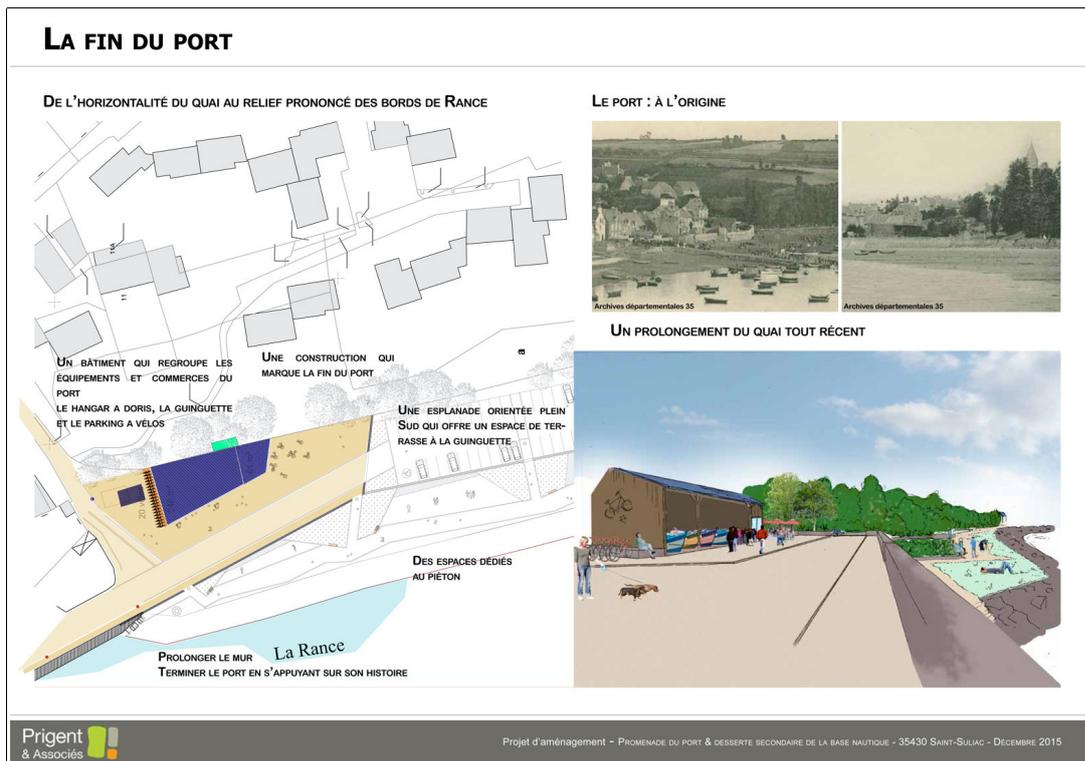
Les réflexions du PLU intègrent le projet d'aménagement des quais de Rance conçu dans le cadre d'une étude d'urbanisme en 2015 réalisée par le cabinet Prigent, prolongeant les orientations élaborées lors du contrat d'objectif de juin 2011.

Le projet d'aménagement des quais de Rance distingue trois espaces successifs en fonction de leur proximité physique et fonctionnelle avec le bourg.



1. Le secteur de l'esplanade :

Ce secteur qui constitue la fin de l'espace portuaire à proprement parlé, doit faire l'objet d'un traitement urbain le rattachant à l'espace portuaire mais aussi au cœur de bourg. Il intègre ainsi un espace de circulation permettant de rejoindre le parking public réaménagé, mais aussi un espace dédié aux piétons le long de la Rance. Enfin, un bâtiment sera érigé sur le site de l'actuelle guinguette pour accueillir différents équipements collectifs en lien avec les usages du site.



2. Le secteur de la promenade et le parking :

Les bords de Rance sont aménagés sous la forme d'une vaste promenade piétonne connectée au parking par des accès secondaires franchissant une vaste zone enherbée. Le parking est reconfiguré avec une capacité totale de 57 places.

LA PROMENADE DES RIVES DE LA RANCE

ESPACE DE TRANSITION ENTRE LA VILLE ET SA CAMPAGNE

DES BOISEMENTS QUI RYTHMENT LE PARCOURS ET ORGANISENT LES DIFFÉRENTS ESPACES DE LA PROMENADE

DES ACCROCHES QUI FONT LE LIEN ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES

DES ESPACES DE PELOUSE QUI REPRENNENT LE PRINCIPALE D'ALCOVES DES BORDS DE RANCE

DES DÉSAKÉS QUI OFFRENT DE MULTIPLES POINTS DE VUE SUR LA RANCE

UN MOBIER INTÉGRÉ À LA PROMENADE

DES PELOUSES EN PENTES : PLAGES ENHERBÉES ET SYSTÈME D'ÉCRANS POUR LES PARKINGS

PONTON DANS L'ALIGNEMENT DES ACCÈS PARKING ?

UNE PROMENADE LINÉAIRE DÉSSTRUCTURÉE À L'IMAGE DU SENTIER DES BORDS DE RANCE

Prigent & Associés

Projet d'aménagement - PROMENADE DU PORT & DESSERTE SECONDAIRE DE LA BASE NAUTIQUE - 35430 SAINT-SULIAC - DÉCEMBRE 2015

LE PARKING DU PORT

UN ESPACE DE STATIONNEMENT INTÉGRÉ ET MUTUALISABLE

UNE CAPACITÉ DE 57 PLACES DONT 2 PMR

UNE AIRE DE RETOURNEMENT ADAPTÉE AUX BUS ET AUX CAMIONS

UNE ENTRÉE SÉPARÉE DE L'ESPLANADE

DES LIAISONS PIÉTONNES ENTRE LE PARKING ET LA PROMENADE

DES ACCÈS INTÉGRÉS, UN PARKING DISSIMULÉ

UN ESPACE MUTUALISABLE : ZONE DE PARKING ET ESPACE ÉVÉNEMENTIEL

UN PARKING INTÉGRÉ AU PROJET ISOLÉ DERRIÈRE LA PROMENADE

Prigent & Associés

Projet d'aménagement - PROMENADE DU PORT & DESSERTE SECONDAIRE DE LA BASE NAUTIQUE - 35430 SAINT-SULIAC - DÉCEMBRE 2015

L'aménagement de ce secteur est déjà entré en phase de réalisation avec la définition d'un plan plus élaboré détaillé ci-dessous. Les falaises ont été reprofilées pour limiter les risques de mouvement de terrain et d'éboulis (cf photos ci-dessous). La voirie de desserte du parking a été aménagée en rive nord au pied des falaises et non au centre du parking comme proposé initialement.

Saint-Suliac - Aménagement du Quai de La Rance

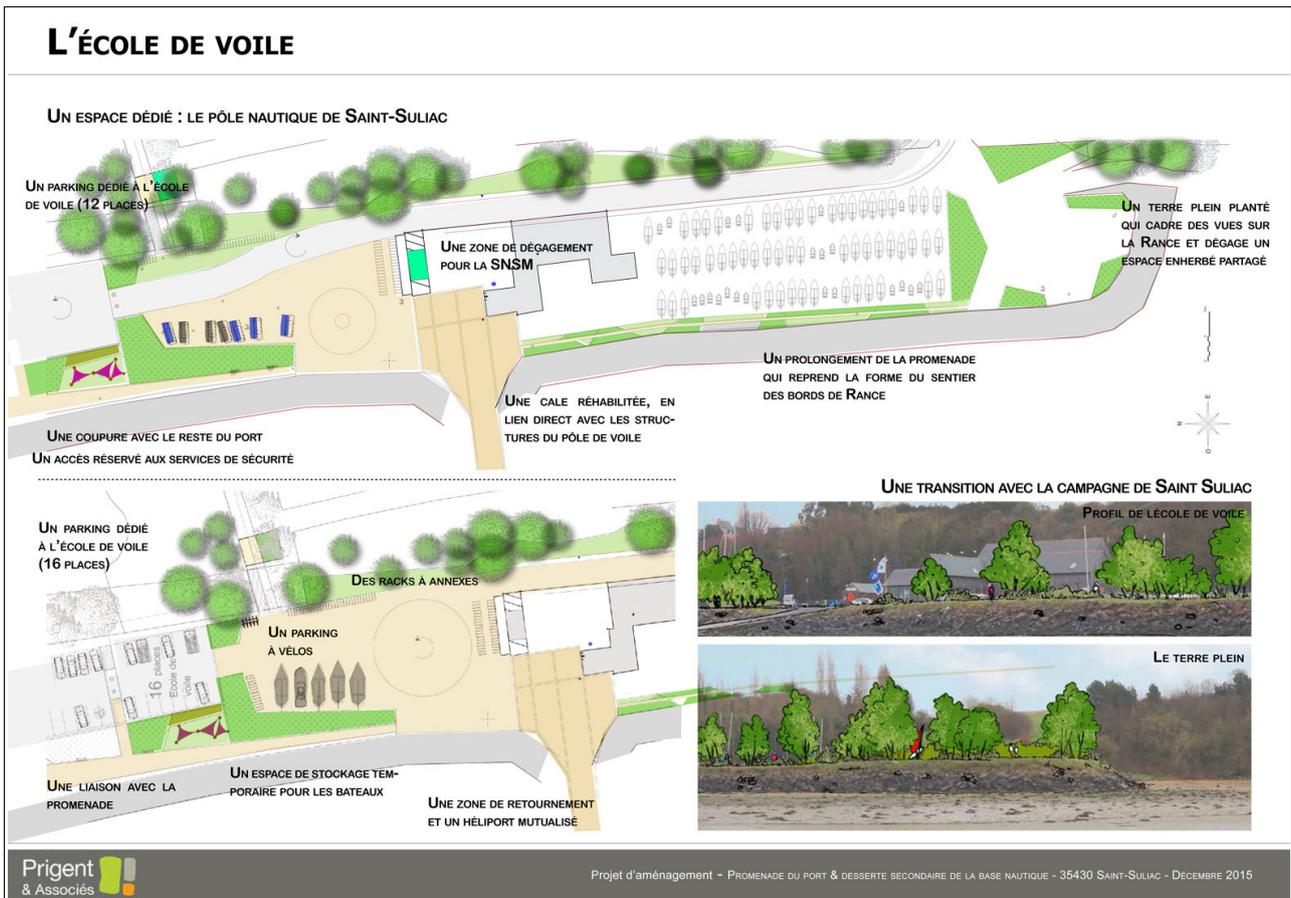
1/500



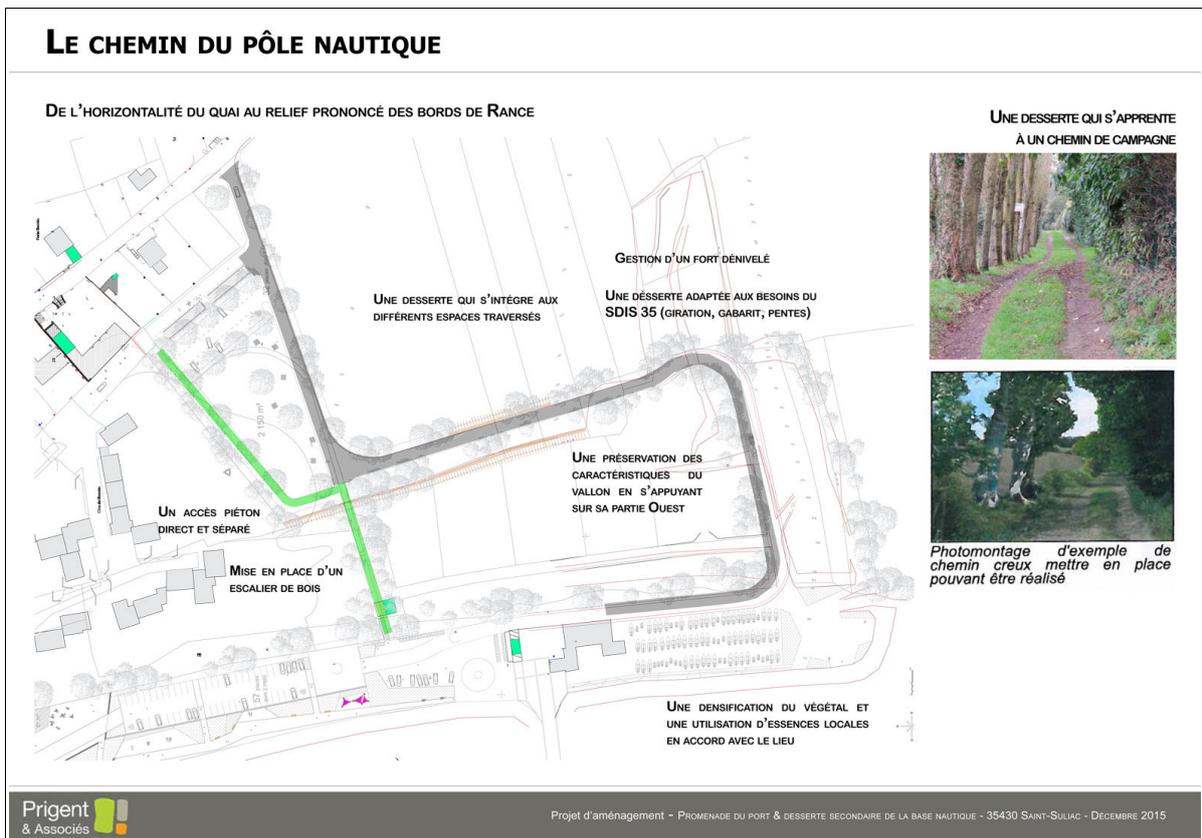
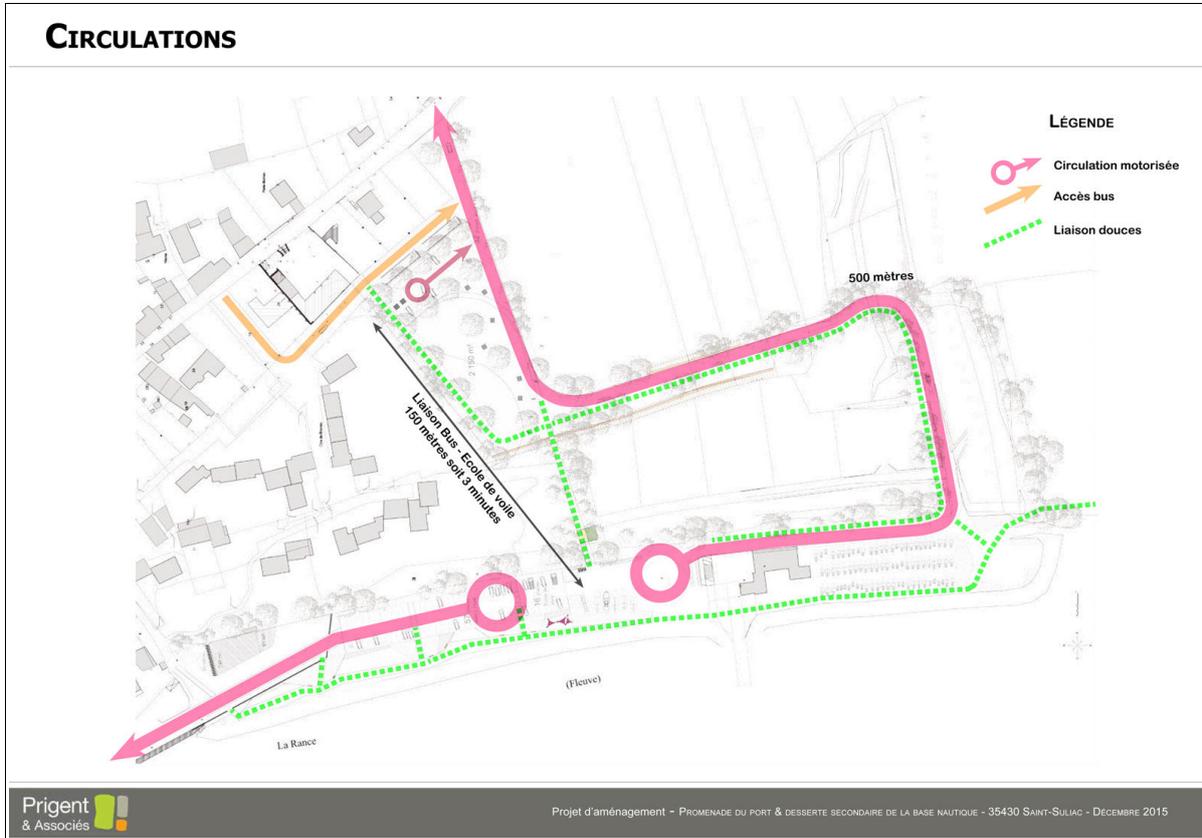
3. Le pôle nautique :

L'aménagement se réalise en fonction des modalités d'accès à l'eau, en aménageant l'espace au droit de la cale réhabilitée. Le terre plein à l'extrémité Est fait lui aussi l'objet d'un aménagement permettant de cadrer les vues sur la Rance. Deux hypothèses de desserte sont étudiées :

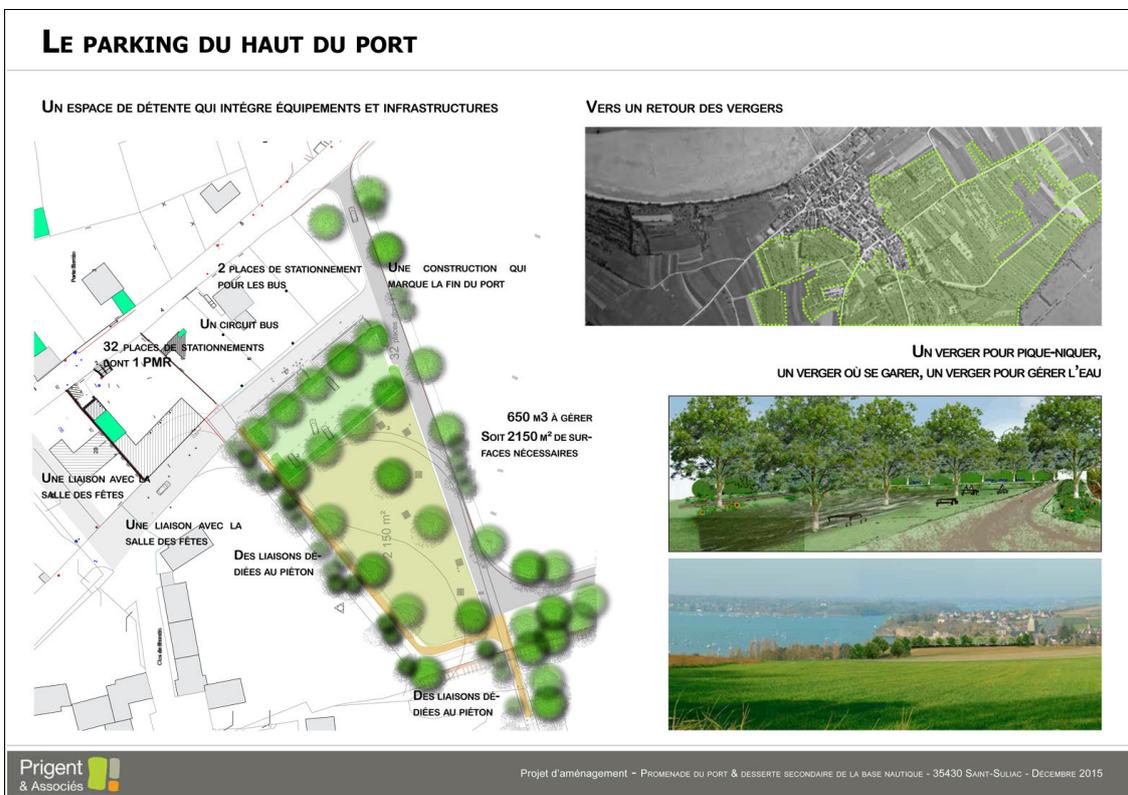
- un scénario connectant cet espace au parking public (plan du bas) : la partie finale du parking est réservée pour l'école de voile (16 places) avec un système de contrôle d'accès. Au delà, un espace de retournement est aménagé, permettant la réalisation d'un hélicoptère, et associé à un espace de stockage temporaire des bateaux et au bâtiment de la SNSM. La promenade piétonne franchit la cale et se prolonge jusqu'au terre-plein attenant au parking à bateaux de l'école de voile.
- un scénario déconnectant l'école de voile du parking public (plan du haut). L'équipement est alors seulement accessible depuis la nouvelle voie aménagée sur le site de Cassières.



En concertation avec M. Charnassé, Architecte des Bâtiments de France en charge de la commune lors des études menées en 2013, une esquisse d'aménagement a été élaborée selon un tracé empruntant en partie un chemin existant en contournant les espaces boisés surplombant l'école de voile, permettant de masquer la voie depuis les bords de Rance. Ce tracé répondait ainsi aux demandes de M. Charnassé de limiter l'impact visuel de la voie tout en tenant compte des contraintes techniques en terme de profil topographique de cette voie.

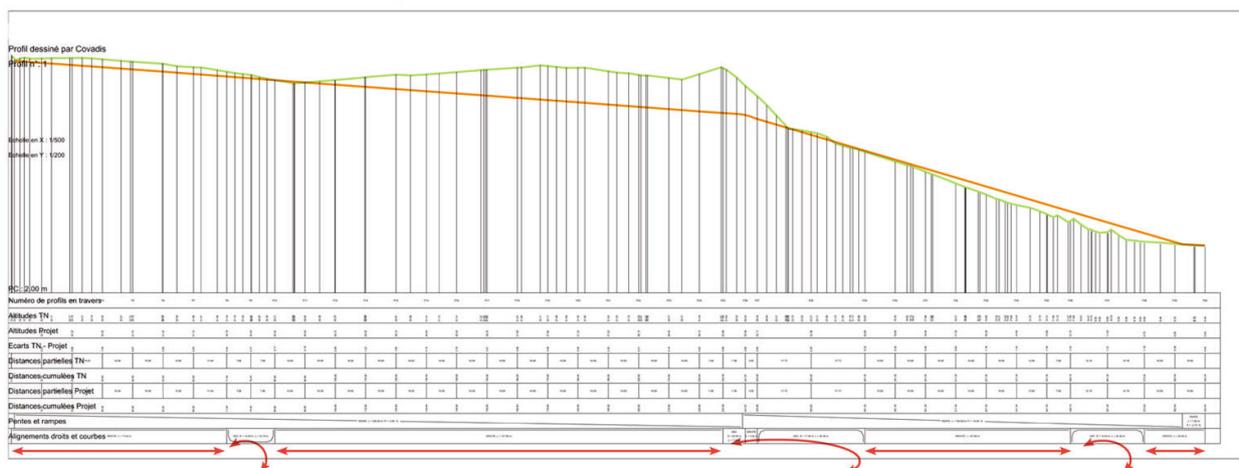


Dans cette esquisse, la voie se connecte ensuite sur la route du Mont Garrot en permettant la réalisation d'un parking public adossé à une nouvelle voie prolongeant la rue desservant la salle des Fêtes. Cette voie en bouclage permet la giration des bus. Ce parking est ensuite connecté aux bords de Rance par une liaison douce qui borde un vaste espace vert destiné à l'implantation d'un bassin tampon. Cet ouvrage est inscrit dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales et permet de réguler les eaux provenant des coteaux sud du bourg depuis le Mont Garrot.



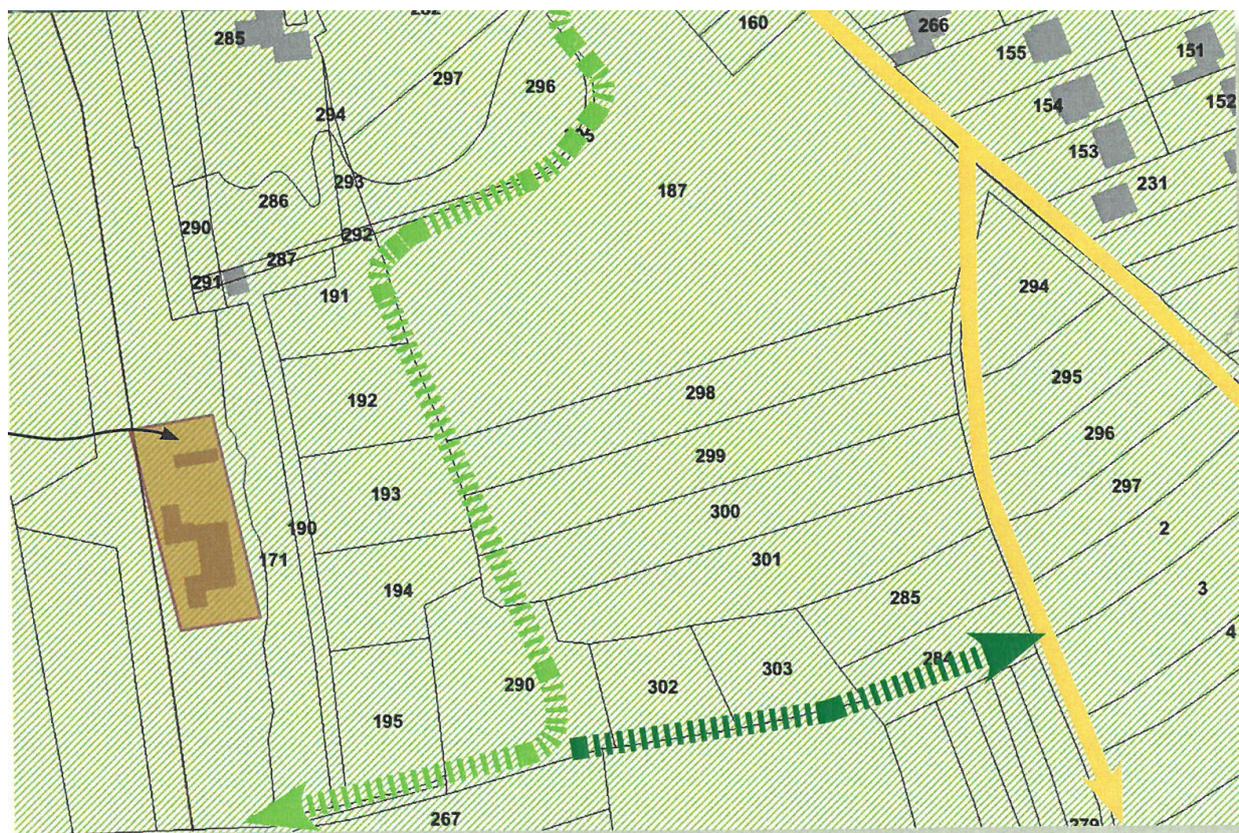
Un profil topographique a été réalisé pour simuler l'impact du projet de voie en terme de déblais et remblais. Sur les parties haute et basse, la topographie existante est favorable et nécessite peu de travaux de terrassements. Sur la partie centrale où le dénivelé actuel est relativement doux, le tracé projeté passe en décaissé, ce qui permet de limiter l'impact paysagé de la voie en l'accompagnant de talus plantés, constituant ainsi un chemin creux.

LE CHEMIN DU PÔLE NAUTIQUE



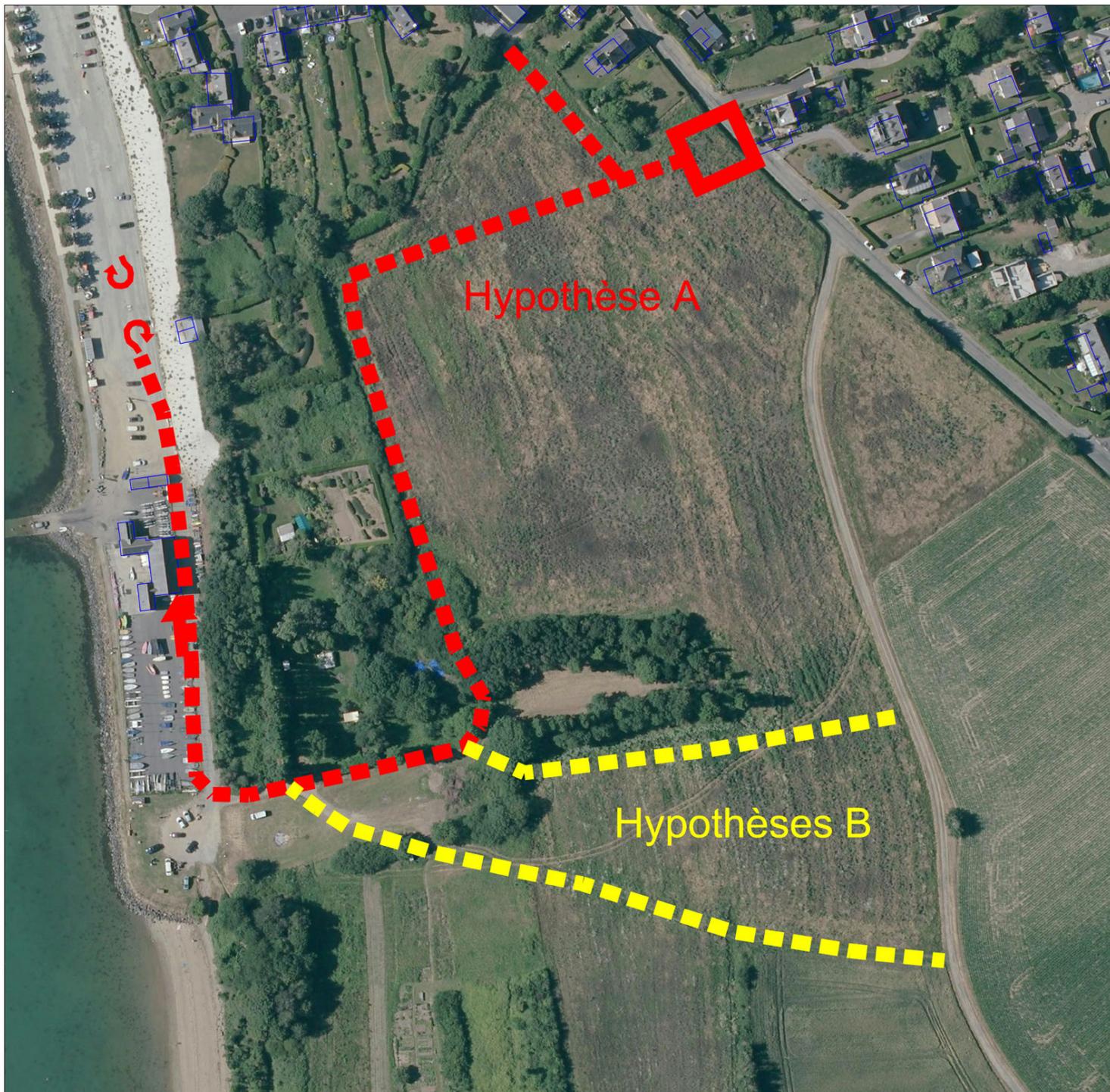
La concertation menée au cours de la procédure d'élaboration du PLU, notamment avec Mme Le Dévéhat, Architecte des Bâtiments de France en charge de la commune, a permis de compléter les réflexions initialement inscrites dans le dossier de PLU (stade arrêt de projet). Mme Le Dévéhat se dit favorable à la création d'une voie à condition qu'elle ne serve effectivement qu'à la circulation des véhicules de secours, et qu'elle soit aménagée sous la forme d'un chemin rural presque invisible dans le paysage. Cette voie devra toutefois prendre en compte des contraintes techniques importantes liées aux gabarits des véhicules, ce qui a des conséquences sur le revêtement et le tracé. A ces contraintes s'ajoute celle de la pente qui ne doit pas être supérieure à 15%.

D'autres hypothèses de tracé pourront donc également être envisagées selon Mme l'ABF, comme par exemple la reprise d'un ancien chemin rural, qui depuis a été intégré aux parcelles cultivées. L'hypothèse d'une voie plus directe avait effectivement été étudiée lors des phases préalables de l'étude en 2013, mais ensuite écartée au bénéfice du tracé nord plus long mais suivant la topographie et passant derrière des rideaux boisés.



Premières hypothèses de tracé étudiées lors de la phase préalable des études sur l'aménagement de la voie de sécurité
(source : cabinet Prigent)

En conclusion, le PLU retient le principe de réalisation d'une voie de sécurité connectant la route du Mont-Garrot aux bords de Rance via pôle nautique, sans pour autant déterminer le tracé de cette voie. Ce tracé fera l'objet d'études complémentaires plus détaillées, associant la collectivité de Saint-Suliac et les différents acteurs publics en charge de ce dossier. Deux hypothèses restent donc à étudier selon une logique de bilan avantages/inconvénients.



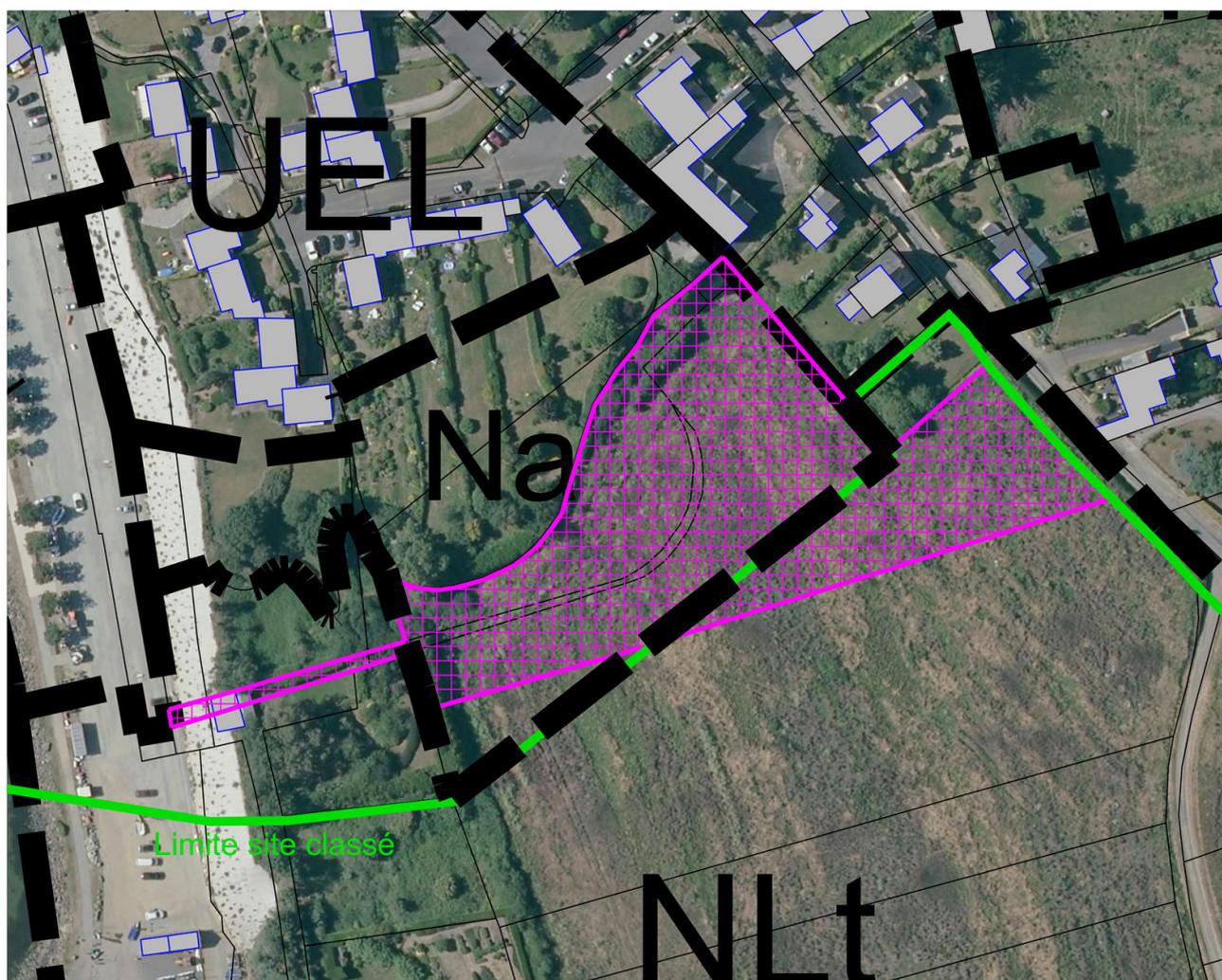
Pour le reste du projet concernant les quais de Rance et l'espace portuaire, la majorité des aménagements projetés portent sur l'espace public et seront réalisés sur des zones naturelles du POS qui sont conservées dans le PLU.

Le PLU intègre le projet d'aménagement des bords de Rance dans son règlement littéral et graphique. Ces éléments sont détaillés dans le chapitre traitant du volet réglementaire, les grandes lignes de cette prise en compte réglementaire sont les suivantes :

- 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 (hangar à doris, guinguette, parking à vélo).
- 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 la partie haute du site correspondant au projet de parking et de bassin de rétention des eaux pluviales. Cet emplacement réservé n'inclut pas la partie basse des jardins de maisons de la zone UEL, comme initialement proposé dans l'esquisse d'aménagement sur ce site.

Le tracé de la voie de sécurité n'étant pas connu à ce jour, il ne fait pas l'objet d'une traduction sous forme d'emplacement réservé.

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



Extrait du zonage du PLU sur le site du projet de parking et de bassin de rétention des eaux pluviales.

2.3.3. Renforcement et développement de l'activité agricole :

L'**activité agricole** est une composante importante en matière d'aménagement de l'espace sur Saint-Suliac, même si cette activité est seulement exercée par quatre exploitations agricoles ainsi que par d'autres agriculteurs des communes voisines qui exploitent une partie des terres. L'agriculture doit disposer durablement de terres de qualité en quantité suffisante. Ceci impose notamment que l'urbanisation nouvelle soit favorisée en continuité des zones agglomérées, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

Pour répondre concrètement à ces objectifs, le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, quatre orientations ont été suivies:

- **le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future :** l'adéquation entre les objectifs démographiques et les potentialités de développement dans la limite de l'aire agglomérée permet de **préserver 2,6 ha** qui étaient préalablement destinés au développement urbain.
- des efforts de densification du bâti. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent des densités de logements élevées dans les zones de développement.
- **l'extension de l'urbanisation uniquement dans et autour de l'aire agglomérée de Saint-Suliac.** Les secteurs de développement privilégient des espaces enclavés où les potentialités agricoles sont faibles.
- **La limitation du nombre d'habitations en secteur rural**, en interdisant toute création de nouveaux foyers dans l'espace rural, hormis par un processus de changement de destination limité à quelques des bâtiments agricoles anciens.

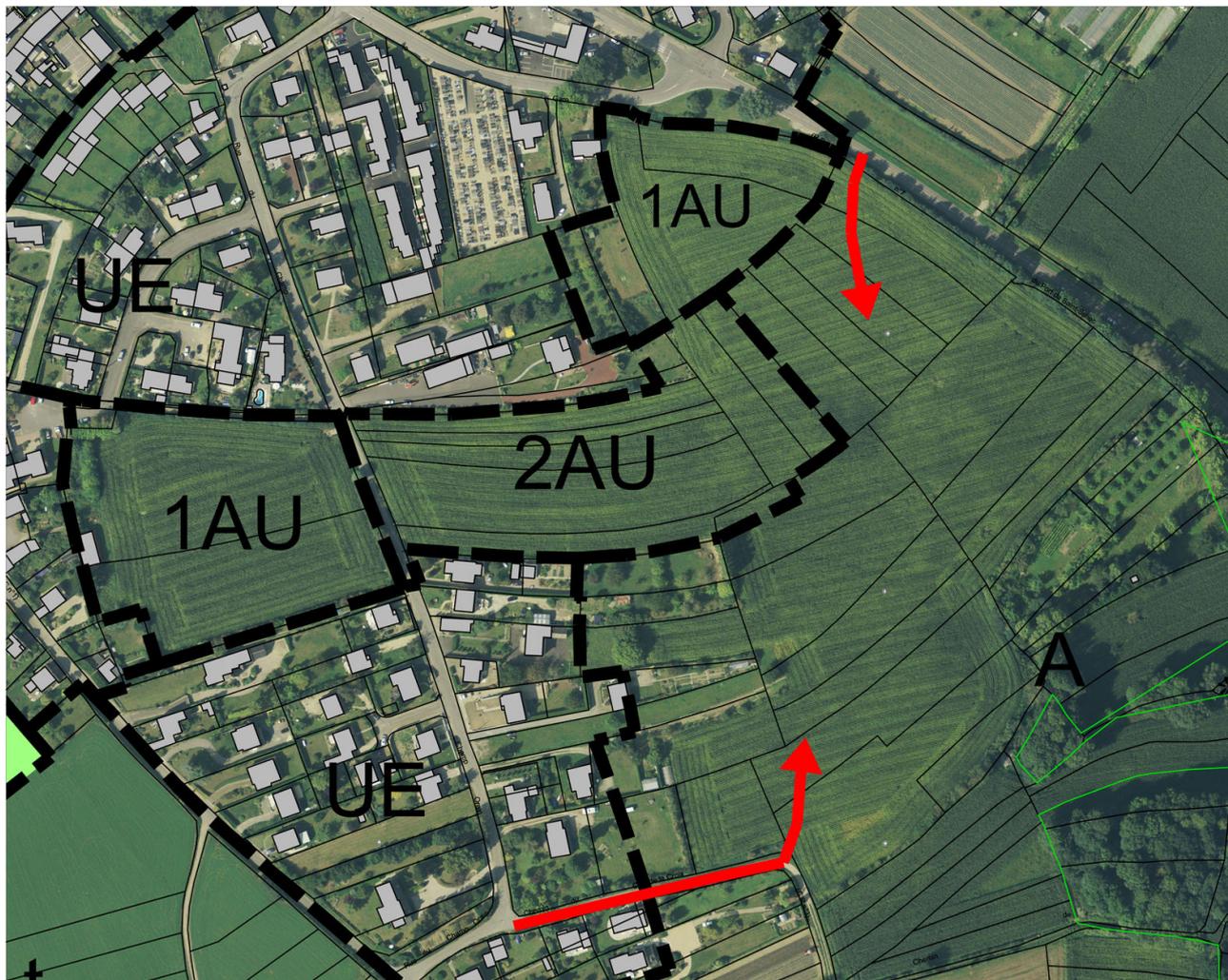
L'impact des zones de développement urbain peut être étudié précisément.

Pour les terrains inscrits en zone d'urbanisation future :

Zone d'extension de l'urbanisation	Exploitation concernée	Surface agricole utile totale	Surface agricole utile consommée sur la zone	Age	Activité principale et évolution programmée
Secteur 1 : zone 1AU Portes Barrées (0,43 ha)	Pas d'usage agricole, foncier déjà acquis				
Secteur 2 : Est de l'agglomération Zones 1AU et 2AU (2,46 ha)	Intégration récente par exploitation Malequère (M. Thieulant)	133 ha	2,46 ha	58 et 35 ans	Elevage laitier (120 bêtes), gîte rural

Les terres agricoles concernées par les zones AU à l'Est de l'agglomération appartenaient à l'exploitation de M. Leduc, localisée sur la Ville-Es-Nonais. Or, cette exploitation a cessé son activité en 2017, ces terres libérées ont donc été transférées à l'exploitation de M. Thieulant, implantée à l'entrée Est du bourg de Saint-Suliac. Ce transfert s'est réalisé en pleine connaissance de leur statut de zones constructibles, statut conservé par rapport au POS actuel. Ce foncier intégré à titre provisoire pour un usage de court terme ne représente que 2% de la SAU de cette exploitation.

La cartographie ci-dessous identifie les accès restant pour desservir le foncier agricole qui se trouvera en périphérie de l'agglomération après urbanisation des zones de développement inscrites au PLU. En complément des accès possibles depuis la RD 7, ce foncier reste aussi accessible via le chemin du Clos de la Croix qui passe en limite de l'agglomération.



En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus en interdisant toute nouvelle construction dans l'espace rural (seul le changement de destination du bâti de caractère est autorisé). Le PLU définit une nouvelle zone agricole 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.

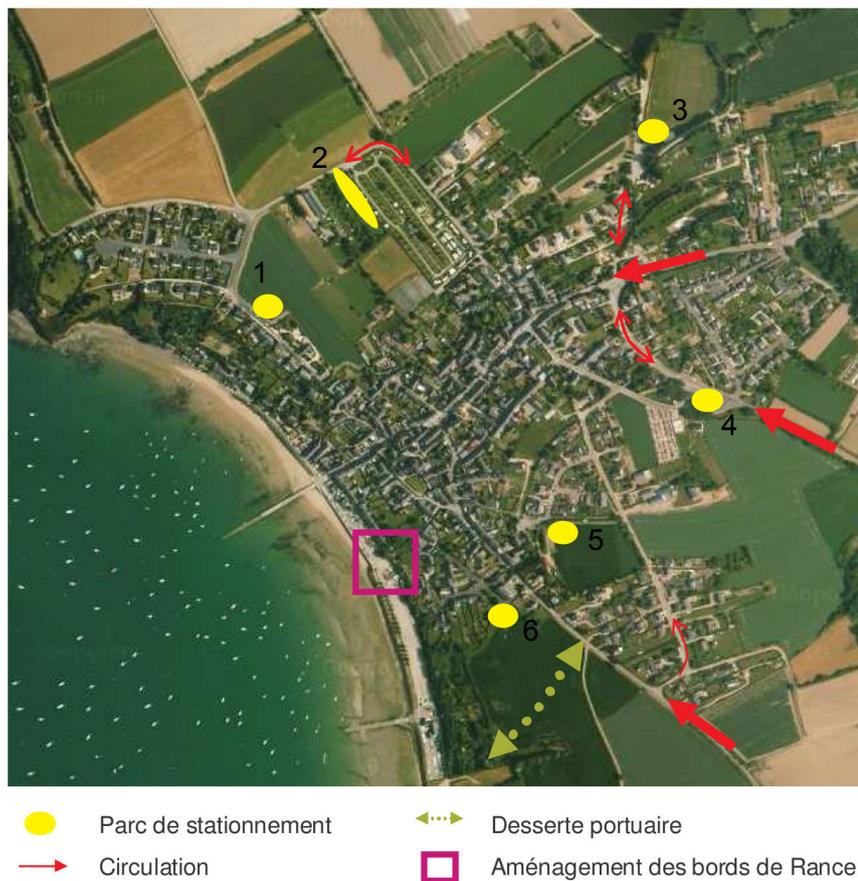
Au regard des faibles superficies agricoles consommées et de la situation du siège agricole concerné, le projet de PLU a un impact négatif limité sur l'activité agricole. Le PLU a même un impact positif sur cette activité en créant une zone A dédiée à l'activité agricole et permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

2.4 Les déplacements et les liaisons interquartiers :

Le projet de développement urbain s'est notamment construit en répondant aux enjeux de déplacements à l'échelle de l'aire agglomérée. Les difficultés de circulation rencontrées en période touristique, principalement estivale mais aussi lors des longs week-end, ont incité les élus à mettre en place un système de fermeture de l'accès au port et de report des flux sur des parkings périphériques.

Les élus ont souhaité aller plus loin dans cette logique en renforçant les capacités de gestion des flux le plus en amont possible, c'est à dire en périphérie du bourg.

Plusieurs orientations étaient déjà inscrites dans le contrat d'objectif en matière de création de parking de délestage : site de Cohignac (1), site du camping (2), site du terrain de sport (3), site de la rue de la Gare (4), site des Portes Barrées (5) et site du Clos de Brond (6).



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

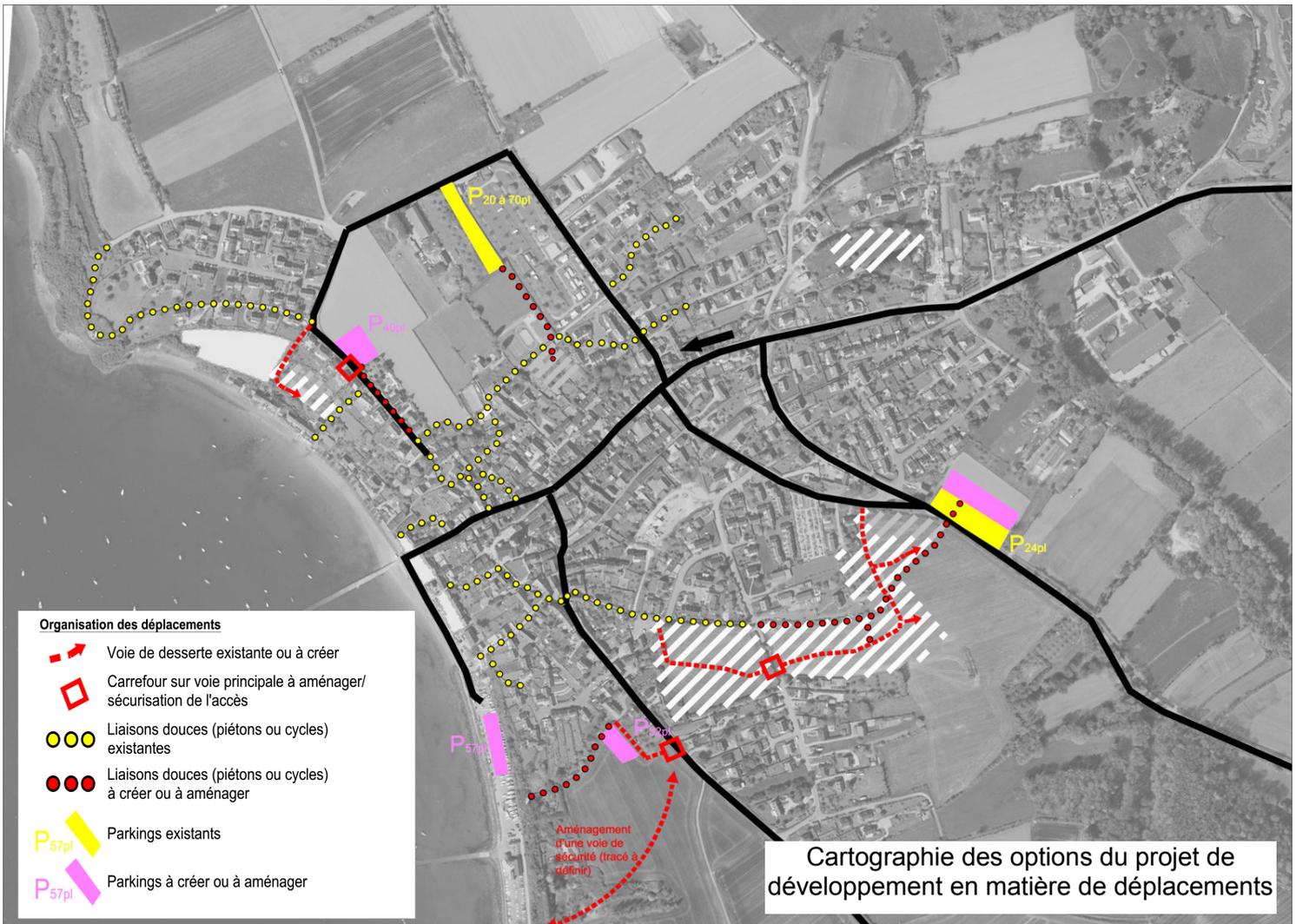
Pour le parking le long du Chemin de Cohignac, le PLU réduit l'Emplacement réservé du POS, d'une superficie initiale de 3463 m² (équivalent à 80 places). Le nouvel emplacement reprend le périmètre du projet inscrit dans le contrat d'objectif, calibré pour la réalisation de 43 places sur la partie basse du site. L'emplacement réservé permet donc la réalisation de ce projet dans un premier temps, un développement complémentaire de l'offre de stationnement pourra être étudié ultérieurement si besoin.



Le projet urbain a donc intégré ces programmations de parking, 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. On peut ainsi distinguer sur le plan 5 axes d'intervention :

- création d'une liaison douce depuis le parking étendu le long de la RD 7. Cette liaison structure les zones d'urbanisation future.
- création d'une liaison douce entre le parking saisonnier proche du camping et le site des Coins.
- aménagement du chemin de Cohignac pour tenir compte du parking implanté en amont.
- aménagement d'une liaison douce descendant du nouveau parking du Clos de Brond vers les bords de Rance et l'école de voile.
- maintien d'un circulation piétonne publique sur certains jardins en bord de Rance.

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



3. Explication et justification des zones et des règles qui sont applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

La présente justification s'attache à montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

- 1. Le règlement graphique et littéral**
- 2. Les autres dispositions du règlement**
- 3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U** : secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU** : secteurs à urbaniser
- **Les zones A** : secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N** : secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

La mise en place du développement et de la structuration de l'agglomération urbaine se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement et de programmation** : celles-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaire de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

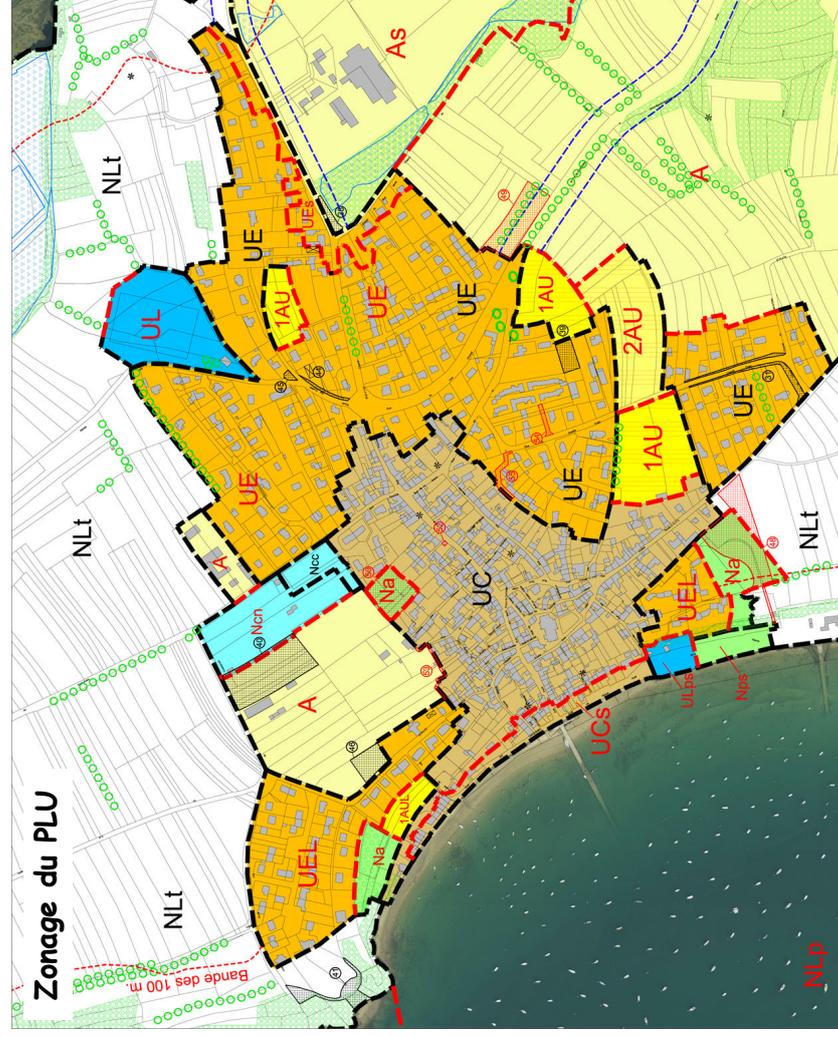
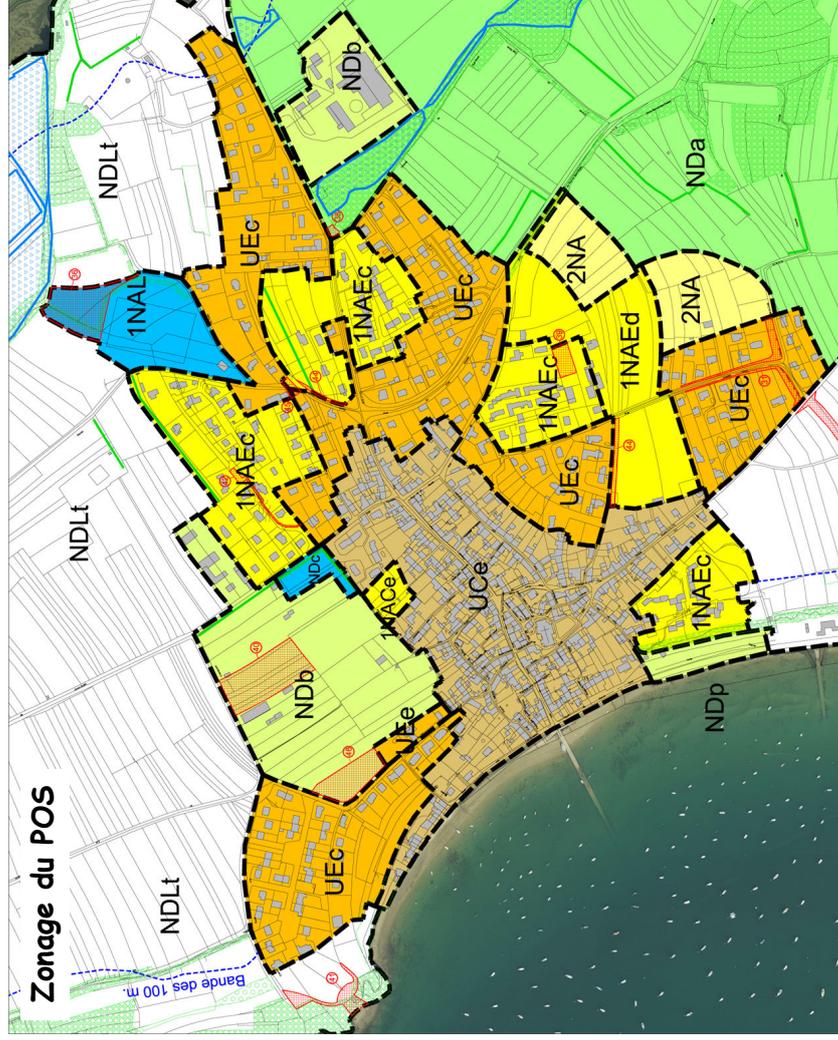
3.1. Le règlement littéral et graphique :

3.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre le POS et le PLU :

Les extraits cartographiques des pages suivantes permettent de visualiser l'ensemble des évolutions apportées au plan de zonage par rapport au POS actuel, en présentant d'abord les évolutions sur l'aire agglomérée puis sur l'espace rural.

*** Zoom sur le secteur aggloméré :**

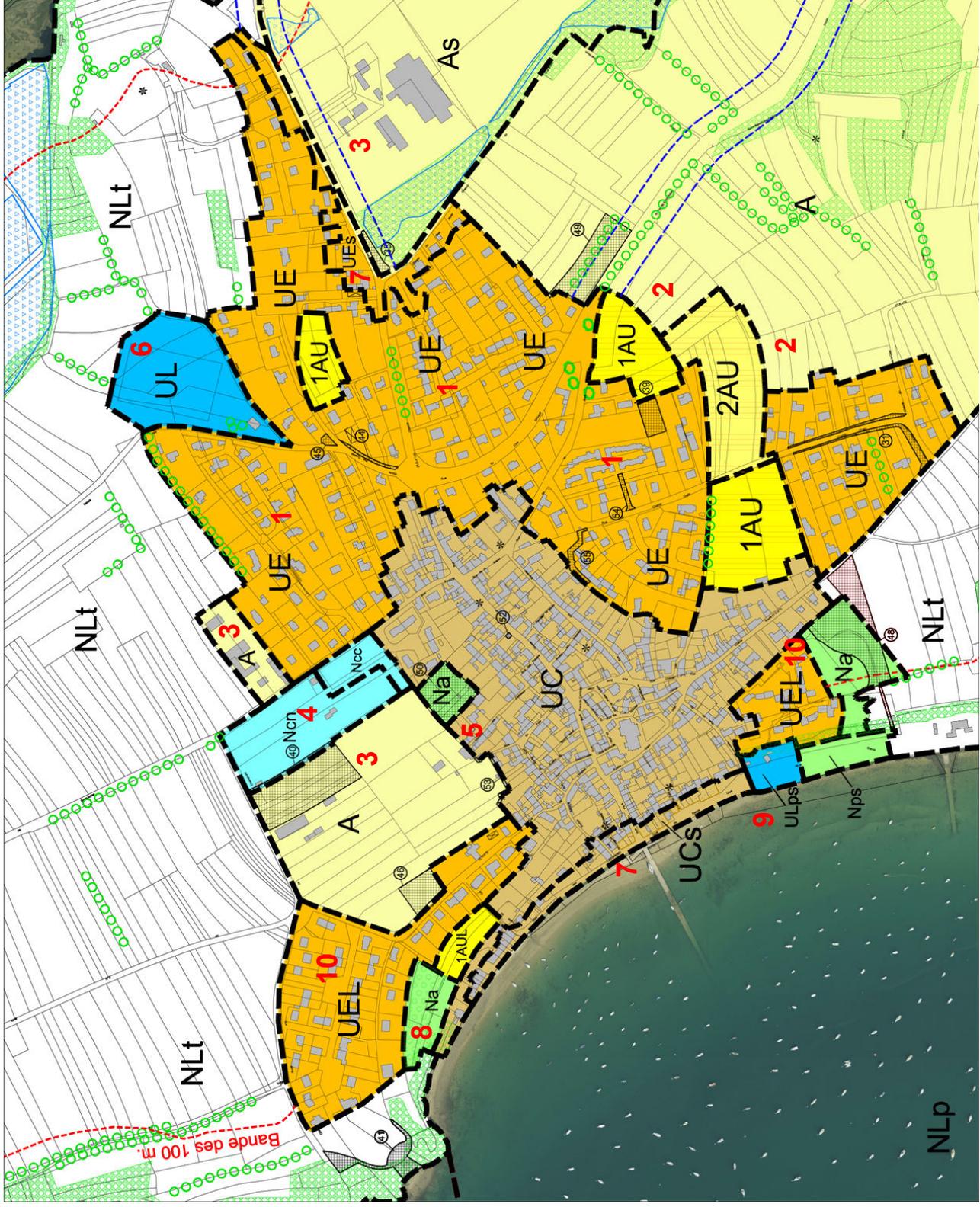
Comparaison entre le zonage du POS actuel et celui du futur PLU (les modifications apparaissent en rouge).



Les évolutions sont présentées dans le détail page suivante. La justification de ces évolutions de zonage est apportée par la suite, en lien avec le projet urbain ou bien avec la prise en compte des différentes lois.

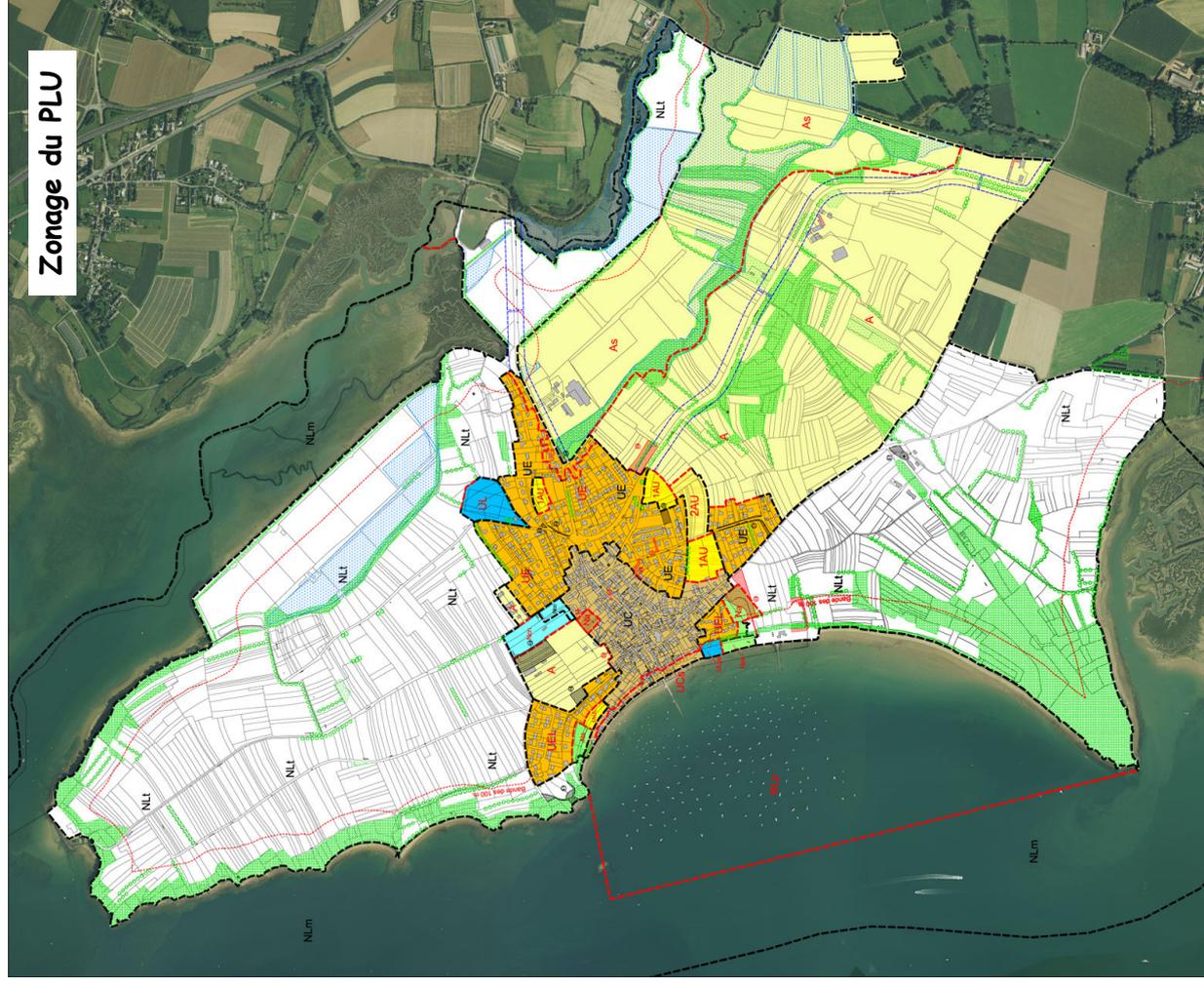
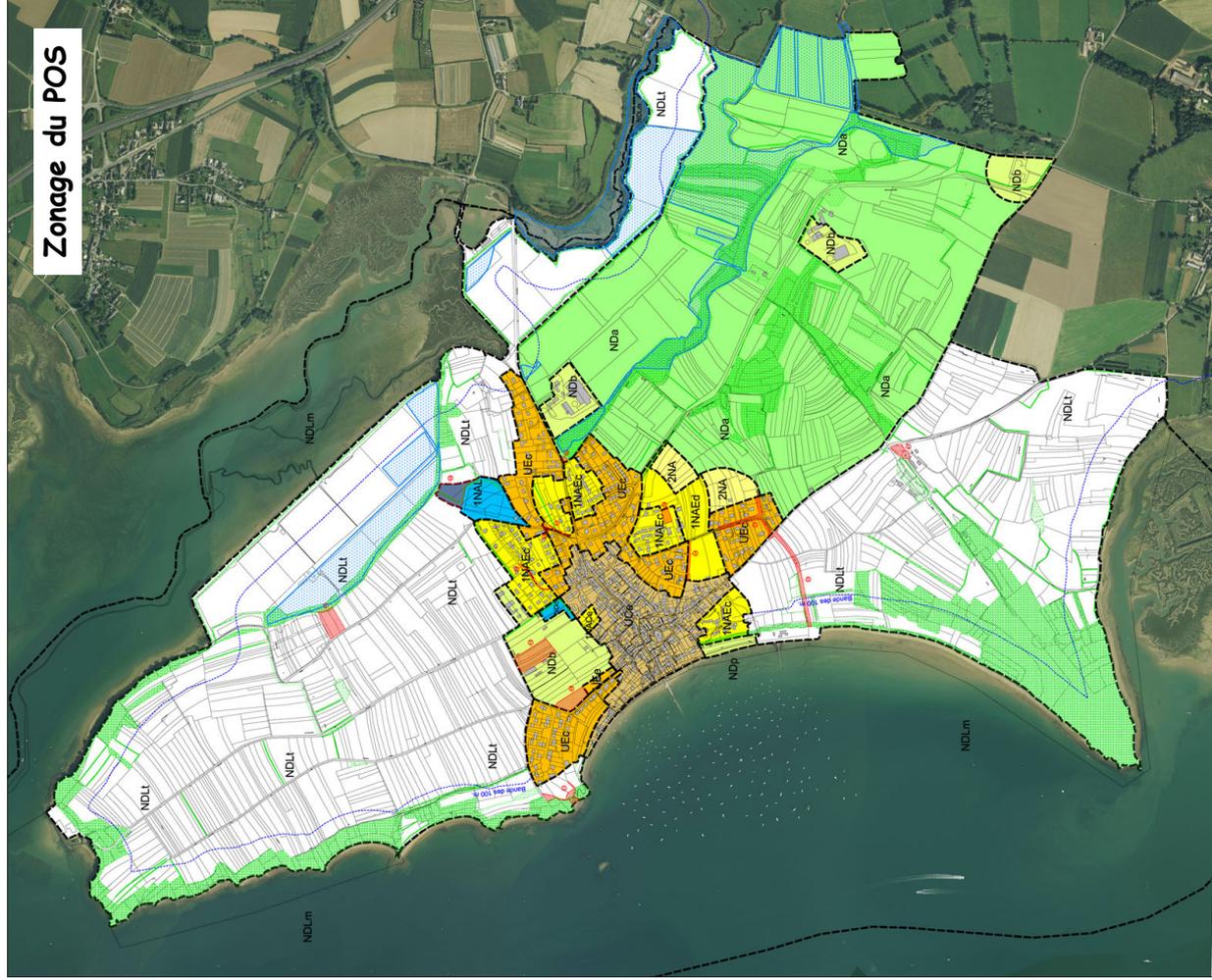
L'actualisation des trames de protection des arbres et des emplacements réservés fait l'objet de chapitres particuliers dans les pages suivantes.

1. Les zones 1NA qui ont été urbanisées passent en zone U (ici en zone UE).
2. Les 2 zones 2NA au sud-est de l'agglomération sont supprimées et retournent en zone non constructible, à savoir en zone A.
3. Les zones NDb au nord et à l'est du bourg sont remplacées par des zones A qui intègrent les trois exploitations agricoles.
4. 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.
5. 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.
6. La zone 1NAL sur le stade est remplacée par une zone UL avec une réduction au nord (suppression de l'extension initialement prévue).
7. 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.
8. La zone UEc sur le coteau est divisée en une zone Na inconstructible et une zone 1AU.
9. Une zone ULps est créée sur les quais de Rance pour permettre l'aménagement des espaces publics.
10. Des indices « L » sont ajoutées 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, au profit d'une zone Na s'arrêtant à la limite du site classé.



*** Vue à l'échelle de l'ensemble de la commune :**

Comparaison entre le zonage du POS actuel et celui du futur PLU (les modifications apparaissent en rouge)

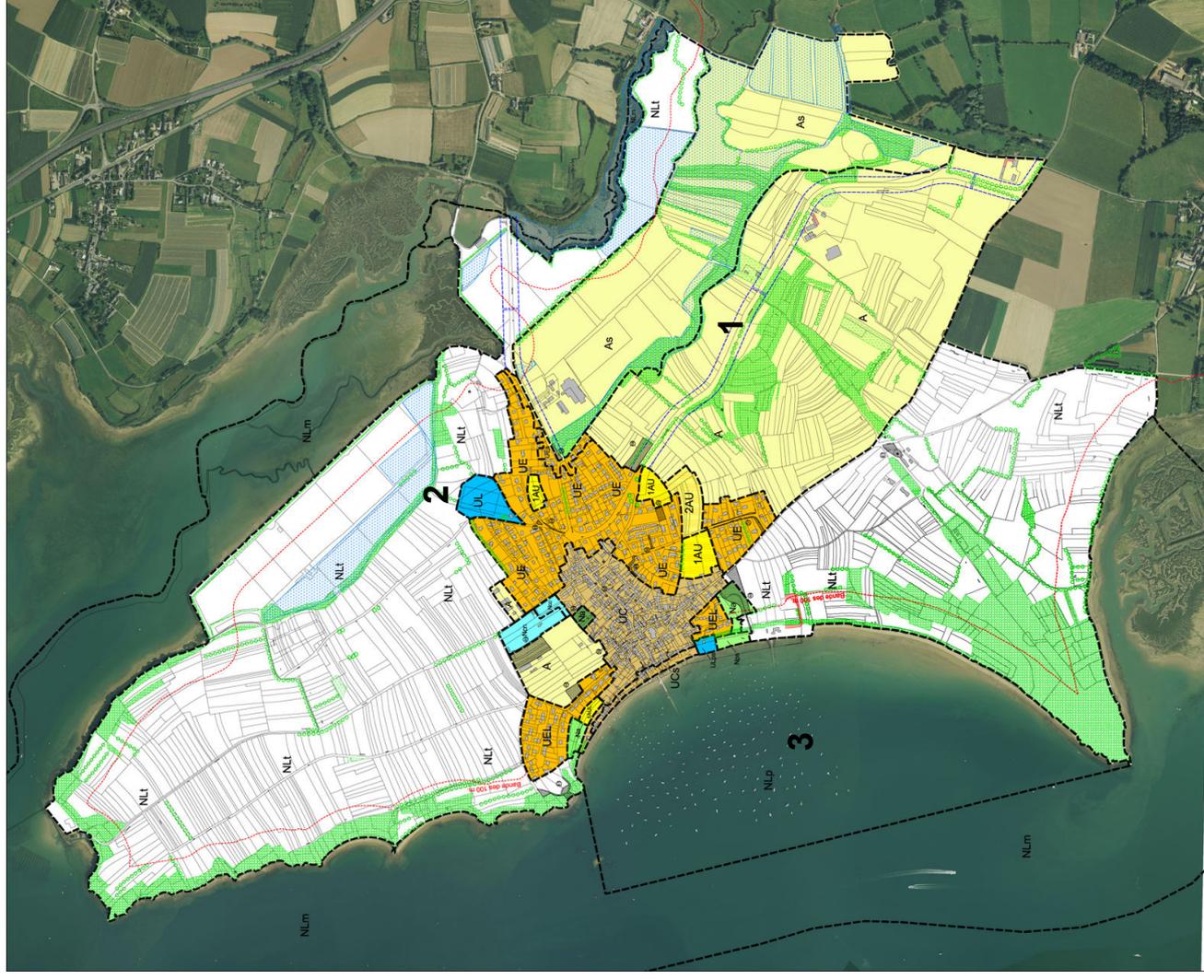


1. Une zone A est créée en remplacement des zones Nda pour permettre aux exploitations agricoles de se développer sur site ou bien de construire de nouveaux bâtiments en continuité de l'agglomération, si ces derniers sont naturellement compatibles avec la proximité de l'habitat. La partie Est soumise au risque de submersion marine est dotée d'un indice « s » avec une réglementation spécifique.

2. Une zone NLP est créée sur le site portuaire en suivant le périmètre de l'arrêté préfectoral.

3. Les espaces naturels remarquables sont conservés avec un 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.



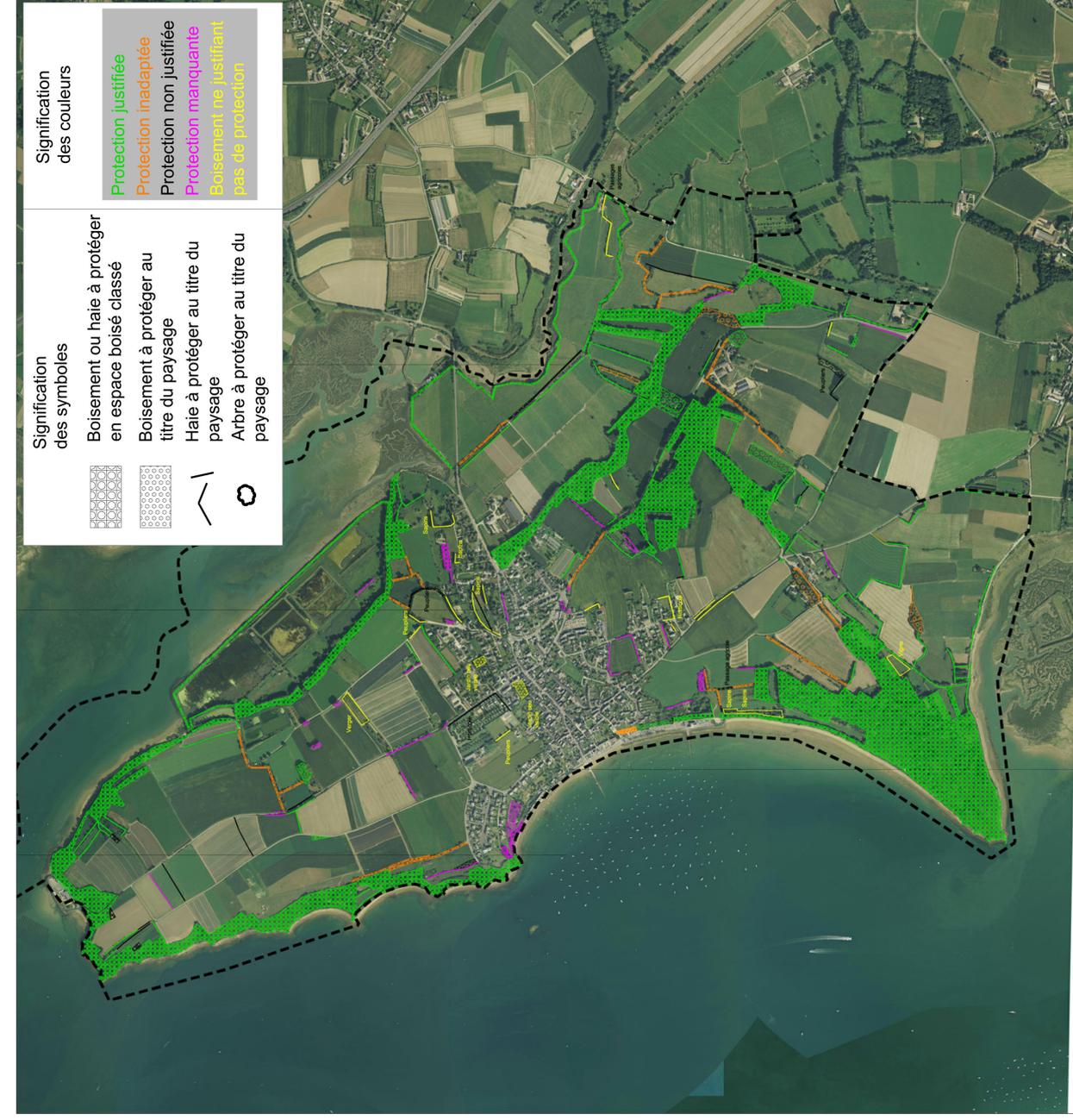
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une actualisation des outils de protection des boisements a été réalisée, notamment pour les Espaces Boisés Classés. Les outils existants au POS actuel ont été présentés dans le détail dans le diagnostic du rapport de présentation, ainsi que les propositions d'actualisation de cette réglementation. Cette évolution des outils de protection fait l'objet d'un dossier transmis à la CDNPS pour avis, les cartes suivantes présentent seulement le résultat final de ce travail, à savoir la carte finale de protection des boisements et les évolutions par rapport au POS actuel.



Prise en compte des boisements dans le POS



Prise en compte des boisements dans le PLU



La superficie totale des EBC du POS s'élevait à **37,5 ha**.

La nouvelle superficie des EBC au **PLU est de 37,9 ha**, soit une variation quasi nulle.

La carte ci-contre permet d'avoir une visualisation immédiate de l'évolution des EBC entre le POS et le PLU.

La révision du PLU a été l'occasion d'actualiser les outils de protection appliqués sur cette trame boisée en l'adaptant par rapport à la réalité des boisements (ajout de quelques haies non protégées au POS actuel), mais aussi de revoir la logique de protection distinguant les EBC et les espaces boisés protégés au titre de la loi paysage.

Concernant les boisements, le nouveau PLU maintient la logique d'inscription en EBC, les surfaces boisées protégées à ce titre évolue peu entre le POS et le PLU. Quelques EBC sont supprimés sur des espaces non boisés, alors que d'autres bois passent d'une protection au titre de la loi paysage à une protection en EBC.

Concernant les haies, le PLU propose comme règle générale de protéger au titre de la loi paysage quant elles bordent des parcelles exploitées, ce qui permet aux agriculteurs de réaliser des coupes pour créer des accès nouveaux. En revanche, le PLU conserve une protection au titre des EBC pour les haies qui se trouvent en périphérie de la commune, c'est à dire au bord du rivage ou bien en limite avec le marais. Le POS actuel identifie un certain nombre de haies en EBC, leur protection est donc actualisé en fonction de ce principe. Le PLU propose aussi de protéger une trentaine de haies supplémentaires, principalement en périphérie du bourg.

Le bilan final est donc équilibré en terme de surfaces protégées au titre des EBC (passage de 37,5 à 37,9 ha), les nouveaux bois protégés à ce titre compensant le déclassement de haies au profit de la protection au titre de la loi paysage. Concernant les haies, le PLU protège nettement plus de haies (passage de 41 à 73 haies protégées au titre de la loi paysage), en ne retenant pas les haies de conifères ou de peupliers présentes dans le secteur aggloméré.

3.1.2. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU :*** Tableau des surfaces du POS :**

UC	13.6 ha
UE	21.7 ha
Dont UEc	21,4 ha
Dont UEe	0,3 ha
Total zones urbaines	35.3 ha
1NA	18.1 ha
Dont 1NACe	0,3 ha
Dont 1NAEc	12,6 ha
Dont 1NAEd	2,8 ha
Dont 1NAL	2,4 ha
2NA	2.9 ha
Total zones d'urbanisation future	21.0 ha
ND	408.7 ha
Dont NDa	131.8 ha
Dont NDb	13.8 ha
Dont NDc	0.4 ha
Dont NDp	0.7 ha
Dont NDlt	262.0 ha
Total zones naturelles	408,7 ha
Superficie totale	465.0 ha

Domaine maritime :

NLm	415,3 ha
-----	----------

*** Tableau des surfaces du PLU :****Domaine terrestre :**

	PLU	Comparaison avec le POS	
UC	13.6 ha	inchangé	
Dont UC	12.6 ha		
Dont UCs	1.0 ha		
UE	31.6 ha	+ 9,9 ha	
Dont UE	24.9 ha		
Dont UEL	5.4 ha		
Dont UEs	1.3 ha		
UL	2.2 ha	+ 2,2 ha	
Dont UL	1.9 ha		
Dont ULps	0.3 ha		
Total zones urbaines	47.4 ha	+ 12.1 ha	(+ 34.3 %)
1AU	3,0 ha	- 15.1 ha	
2AU	1,6 ha	- 1.3 ha	
Total zones d'urbanisation future	4.6 ha	- 16.4 ha	(- 78,0 %)
A	146.6 ha		
Dont A	89.7 ha		
Dont As	56.9 ha		
Total zones agricoles	146.6 ha	création	

Na	1.8 ha		
NCc	0.4 ha		
NCn	1,5 ha		
NPs	0.4 ha		
NLt	264.7 ha		
Total zones naturelles	268.8 ha	- 139.9 ha	(- 34,2 %)
Superficie totale	467.4 ha		

Domaine maritime :

NLm	325,6 ha
NLp	87,3 ha

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

- **évolution 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.

- **évolution des zones d'urbanisation future** : la forte diminution (- 78,0 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

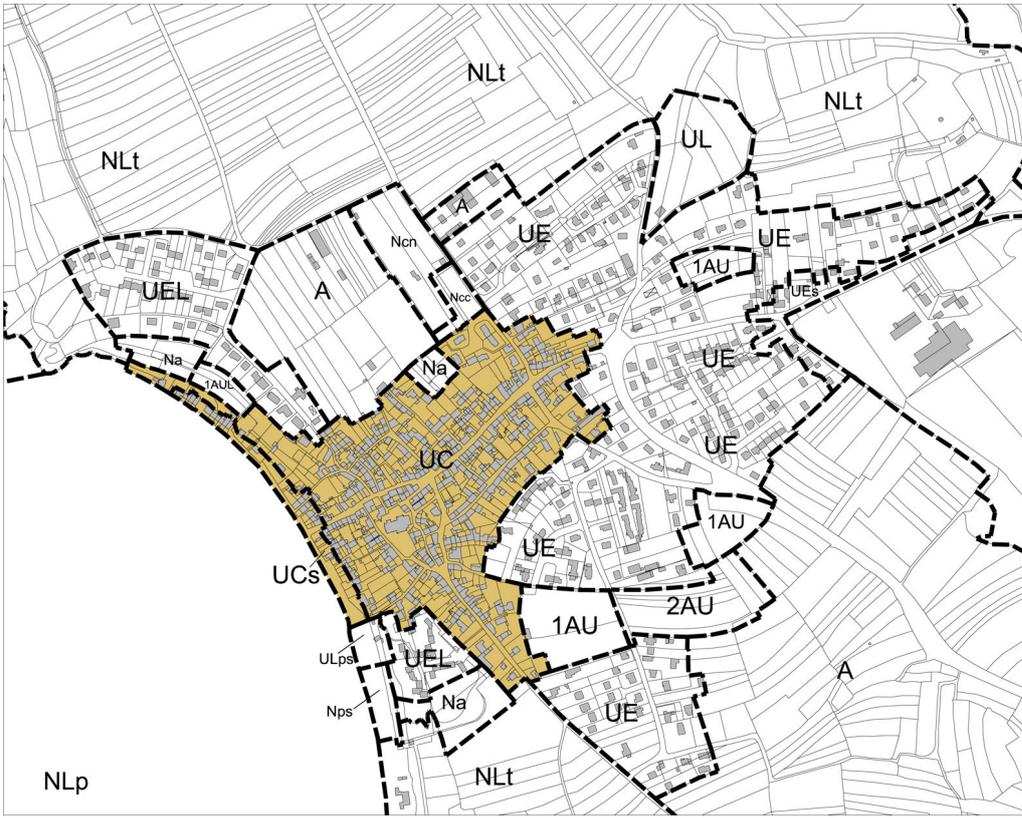
- classement en zone U des secteurs urbanisés initialement en 1NA.

- déclassement d'une partie des zones 2NA situées au sud de l'agglomération (suppression des zones 2NA de 2,4 ha, réduction de 0,7 ha d'une zone 1NAE) et au nord (réduction de 0,5 ha de la zone 1NAL du stade, réduction de 0,4 ha sur la zone 1NAEc chemin du Bignon, suppression de la zone 1NAe de 0,3 ha sur le site des coins). Ces suppressions représentent une superficie totale de 4,3 ha.

- **évolution des zones agricoles et des zones naturelles** : La forte diminution en surface de la zone naturelle (-139.9 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.

3.1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone :

UC	La zone urbaine centrale “diversifiée” concentrant le bâti ancien
Présentation /Objectifs	<p>La zone UC correspond au centre traditionnel de l'agglomération.</p> <p>Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc...) ainsi que le logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.</p> <p>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.</p> <p>Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Densifier l'urbanisation ✓ Renforcer son identité centrale ✓ Encourager la diversité des fonctions ✓ Dynamiser la vie sociale et économique ✓ Tenir compte de la proximité avec le littoral et du patrimoine architectural. <p>La zone UC concentre un nombre significatif de commerces et de services qu'il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur du bourg. Le règlement permet la création et l'évolution des structures commerciales.</p> <p>La zone UC englobe aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer en s'intégrant au plus près de la morphologie du coeur de bourg. Le maintien des équipements publics en position centrale est essentiel pour maintenir l'attractivité économique et sociale du coeur de bourg.</p> <p>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.</p>

<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l’échelle de la parcelle les typologies bâties existantes et les nombreuses fonctions urbaines du centre-ville (commerces, services, équipements). Cette analyse a permis de conserver la délimitation de la zone UC existante au POS.</p> <p>PLU -- zone UC = 12,6 ha -- zone UCs = 1,0 ha</p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones UC et UCs</i></p>
---	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l’habitat.</p>
	<p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	
	<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l’opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
	<p>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de fuite régulé (cf zonage des eaux pluviales).
	<p>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>Pas de règle</p>

ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait pour respecter un alignement dominant.
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation obligatoire sur les 2 limites séparatives si façade de parcelle inférieure à 10 m, ou au moins sur une limite si façade supérieure à 10 m, sinon retrait minimum au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m.
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
ART 10 : HAUTEUR	Hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (R+1+c)
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Mise en place d'un règlement détaillé s'inspirant de l'article 11 du POS sur les zones UE (Cf tableau détaillé page suivante)
ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>- Stationnement des véhicules motorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m² de surface de planchers, avec au minimum une place par logement. - Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement. <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Création d'écrans boisés à aménager autour des parkings de plus de 1000 m ² .
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Article non réglementé
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

<p>Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel</p>	<p>Le règlement a été modifié par rapport au POS pour garantir un meilleur équilibre entre la densification du centre-ville, la prise en compte de la proximité du littoral et le respect du patrimoine ancien.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales</u> : des règles sont introduites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Une référence est faite au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui fixe un débit de fuite en sortie de parcelle.</p> <p><u>Gestion des eaux usées</u> : Le règlement actuel autorise la réalisation d'assainissement autonomes. Or, toute la zone agglomérée est classée en assainissement collectif, le règlement est donc adapté en imposant un raccordement au réseau d'assainissement collectif, mais aussi un pré-traitement en cas de rejet inadaptés à la capacité de traitement de la station d'épuration.</p> <p><u>Implantation/limites séparatives</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout d'une disposition imposant de s'implanter sur les 2 limites séparatives si la façade de parcelle est inférieure à 10 m, ou au moins sur une limite si la façade est supérieure à 10 m. <div data-bbox="845 627 1380 952" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de la notion de fond de lots, remplacée par la notion de limites séparatives. <p><u>Constructions sur même parcelle</u> : suppression de la règle de distance minimale, pour faciliter la constructibilité.</p> <p><u>Hauteur</u> : suppression de la règle qui détermine la hauteur maximale en fonction de la largeur de la voie (hauteur inférieur à la distance avec l'alignement opposé). La hauteur ne doit en effet pas être limitée par la largeur de la voie (principe contraire à la volonté de permettre une densification raisonnée du bourg, et en contradiction avec la morphologie urbaine ancienne). La nouvelle règle fixe une hauteur pour l'égout et pour le faitage.</p> <p><u>Stationnement</u> : Discussion sur la possibilité de réduire les obligations de stationnement pour les logements individuels, afin de ne pas bloquer la densification. Décision de ne pas modifier ces règles pour ne pas aggraver les difficultés actuelles de stationnement. Les capacités d'accueil de nouveaux logements dans le centre-bourg sont limitées, l'objectif du PLU reste toutefois de favoriser une évolution du bâti existant par des extensions ou des aménagements bien intégrés dans le paysage urbain.</p> <p>Ajout de règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs mais aussi pour les bureaux.</p> <p><u>COS</u> : suppression du COS pour ces zones, la surface de plancher finale est limitée par les règles de hauteur.</p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>
---	---

Présentation détaillée de l'actualisation de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions :

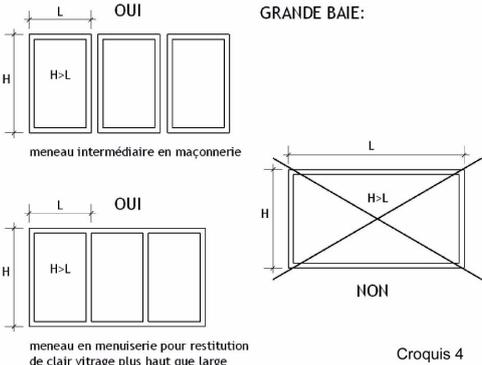
Le règlement du POS actuel présente un paradoxe : l'article 11 de la zone UC est très généraliste, alors que celui de la zone UE est beaucoup plus détaillé. Or, la zone UC correspond bien à la partie du bourg la plus patrimoniale, où l'enjeu de la maîtrise du paysage urbain est la plus forte. Cette différence de réglementation est liée à une procédure de modification du règlement qui a seulement concerné la zone UE, permettant de détailler l'article 11 suite à la réalisation d'un contrat d'objectif en 1998. La zone UC n'a pas été concernée par cette procédure, elle a donc conservé l'article 11 du règlement original, rédigé en 1983.

Le règlement de la zone UC dans le POS actuel est très générale :

- constructions nouvelles : obligation de présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
- clôtures : style simple et composé de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant

Le nouveau règlement de la zone UC s'appuie en grande partie sur l'article 11 de la zone UE du POS actuel.

Règles du POS actuel (zone UE)	Règles du PLU futur (zone UC)
<p>11.1. Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles. L'implantation des constructions sera fonction du relief et de l'organisation spatiale du bourg. Dans tous les cas, on s'attachera à assurer une bonne insertion dans l'environnement général, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> . dans les parties en pente où les faitages seront parallèles à la pente ; . aux abords du bourg où les faitages suivront l'orientation générale des constructions traditionnelles existantes ; . sur le plateau, où les constructions s'implanteront en retrait de la ligne de rupture. <p>La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle devra rester simple, en harmonie, de proportion homogène avec celle des environnantes.</p> <p>Dans le cas d'un regroupement de parcelles étroites, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif ou un découpage s'en inspirant tant en lecture verticale qu'horizontale.</p>	<p>Le PLU conserve les dispositions générales visant à assurer une bonne insertion dans l'environnement général. Les autres règles sont actualisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de la règle concernant l'orientation des faitages dans les parties en pente ; la densité de la partie centrale ne permet pas toujours cette souplesse, il est parfois préférable de tenir compte de l'implantation des maisons voisines. - suppression de la règle sur la périphérie du bourg. Ne concerne pas la partie centrale. - suppression de la règle sur le plateau, où les constructions s'implanteront en retrait de la ligne de rupture. Cette disposition relève des OAP et non du règlement. <p>Le principe de « <i>laisser apparaître une trace du découpage parcellaire primitif</i> » peut être conservé, même s'il ne concerne que peu de secteurs en zone Uc.</p>
<p>11.2. Les extensions des bâtiments pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support. Les matériaux seront, soit identiques, soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent.</p>	<p>Ajout d'un complément sur le bois, reprenant la règle qui s'applique aujourd'hui dans les zones NDb (« <i>Le bardage extérieur sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun</i> »).</p>
<p>11.3. Le volume. Les couvertures seront à 2 versants et mur gouttereau sur rue. Les pentes sont comprises entre 45° et 60°, les angles de rues pourront être traités à croupe. Pour les constructions annexes, une pente en appentis est envisageable, éventuellement plus faible, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Exceptionnellement, une toiture terrasse pourra être autorisée si ce principe assure une meilleure intégration au paysage (par exemple : dissimulée derrière un mur de clôture).</p> <p>Les matériaux - Le matériau de couverture traditionnel à employer sur tous les bâtiments est l'ardoise naturelle, de format 22 x 32 maximum, posée aux clous ou crochets en inox teinté. La pose sera réalisée sans pièces de zinc visible.</p>	<p>Remplacement du terme de « constructions annexes » par celui de « volumes secondaires (annexes, extensions) ». Définition d'une règle normée pour les pentes plus faibles sur ces volumes secondaires, à savoir entre 30 et 45°.</p> <p>Modification de l'ordre des termes concernant la pose des ardoises, présenter d'abord le mode le plus courant (crochets inox) puis celui moins fréquent (clous).</p> <p>Ajout d'une disposition sur les toitures en chaumes, autorisant la réalisation ou la réfection</p>

<p>Les façades seront réalisés en éléments de terre cuite rouge, non vieillie, sans emboîtement avec embarrures réalisées en mortier de chaux aérienne.</p> <p>11.4. Les lucarnes - La création de lucarnes pourra être autorisée sous réserve de s'inscrire harmonieusement dans le volume de couverture et en relation avec les percements de la façade.</p> <p>Les châssis à projection auront des dimensions maximums de 0,80 x 1,00 m, seront posés en hauteur et encastrés dans la couverture. Dans le cas où plusieurs châssis sont nécessaires sur un même pan de couverture, leur nombre sera proportionnel à la surface de couverture. Ils seront alignés, axés sur les baies ou les trumeaux de la façade, suffisamment espacés ou au contraire regroupés...</p> <p>Les cheminées et ventilations - Les souches reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne. Les émergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.</p>	<p>de toiture de ce type.</p> <p>- Ajout d'une disposition concernant la restauration de constructions anciennes : <i>Pour tout le bâti antérieur au XXème 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.</i></p>
 <p><i>Illustrations de maisons anciennes avec des ouvertures plus hautes que larges</i></p>	<p>11.5. Ajout d'un paragraphe sur les ouvertures : Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.</p>  <p>Croquis 4</p>
<p>11.5. Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties. Sont interdits les volets roulants extérieurs. Toutes les menuiseries seront peintes. L'aspect bois naturel est proscrit.</p> <p>Gouttières et descentes d'eaux pluviales - Les descentes et gouttières seront réalisées, soit en zinc peint dans la tonalité de la façade, pré-patiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel. La base pourra être réalisée en fonte. L'emploi de PVC est interdit.</p> <p>Les compteurs et réseaux - Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, Télécom, câbles TV etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint ou constitués d'un cadre recevant à l'intérieur les matériaux de façade.</p> <p>11.6. Clôtures et portails reprendront l'esprit des traditionnels. Les portails seront peints d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).</p> <p>11.7. Les antennes et paraboles seront interdites en couverture et en façade. Les paraboles pourront être posées dans les cours et jardins et non visibles de l'espace public.</p>	<p>Les menuiseries et les portes de garages seront d'aspect bois avec des teintes soutenues. L'usage du PVC ou de l'aluminium est interdit.</p> <p>Ajout d'une disposition interdisant les panneaux solaires.</p> <p>Ajout d'une disposition interdisant l'implantation d'éoliennes, quelque soit leur taille.</p> <p>Ajout d'une disposition protégeant tous les murs anciens, quelque soit leur hauteur.</p> <p>Précisions sur les clôtures : proposition de différents types de clôtures, à adapter selon le contexte, et en distinguant les clôtures sur voies et celles qui sont situées derrière la construction, entre les jardins.</p> <p>Initialement limitées à 2 mètres, les clôtures ne pourront finalement pas dépasser 1,60 m. Les murs maçonnés sont en conséquence limités à 0,80 m, contre 1,20 m préalablement.</p>

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

Le plan du cadastre napoléonien qui date de 1848 (cf carte ci-dessous) permet d'identifier à titre illustratif les murs potentiellement concernés par cette règle. 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



UE**La zone urbaine “diversifiée” récente****Présentation
/Objectifs**

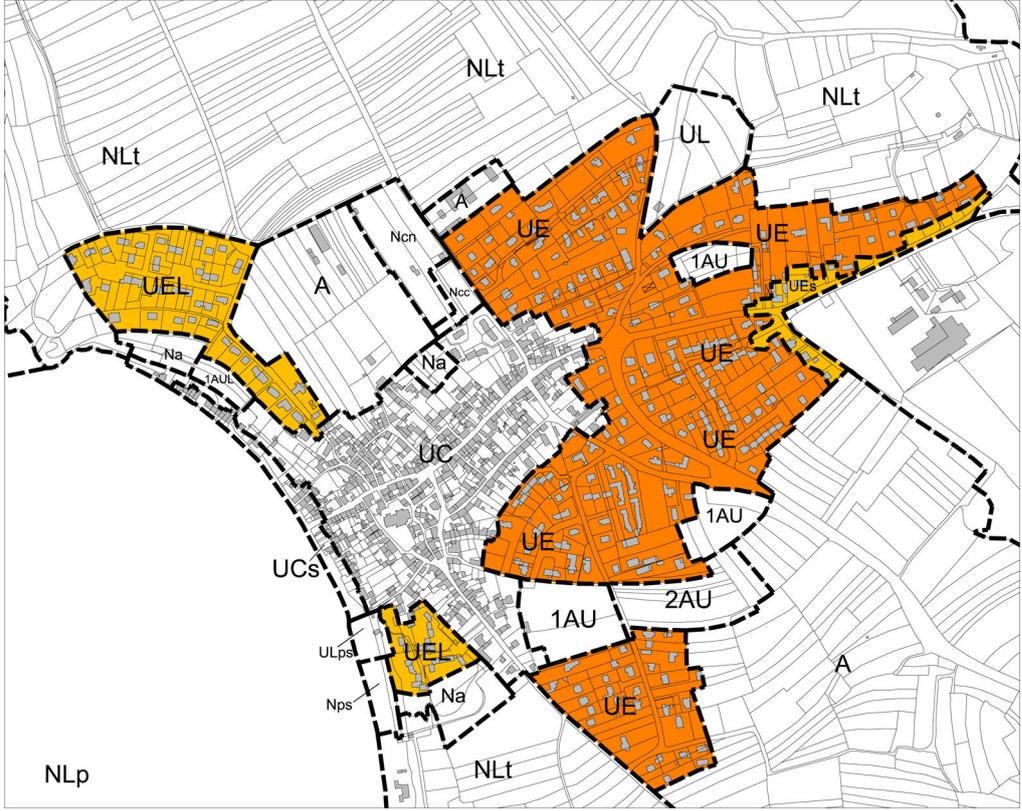
La zone UE correspond aux extensions du bourg plus récentes qui accueillent essentiellement de l’habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs, même si l’habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysagé,...)

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.
- **La 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.
- **La 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.

<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables, en définissant un gradient de densité en fonction de l’exposition au grand paysage des bords de Rance.</p> <p>Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère , de normes de stationnement, de hauteurs,...</p> <p>PLU -- zones UE et UEs = 26,2 ha -- zone UEL = 5,4 ha</p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones ■ UE et ■ UEs et UEL</i></p>
---	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l’habitat.</p>
	<p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	<p>Limitation de la surface de nouveaux commerces à 200 m² maximum.</p>
	<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d’un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l’opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
	<p>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de fuite régulé (cf zonage des eaux pluviales).
	<p>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>Non réglementé</p>

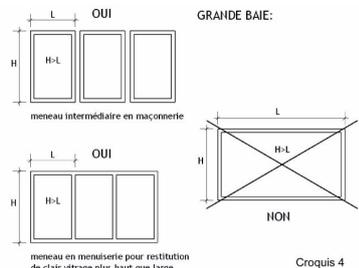
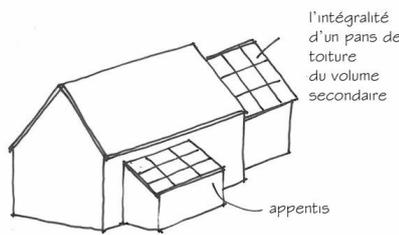
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait minimum de 5 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation limites latérales : en limite séparative ou retrait minimum au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Emprise au sol : limitée à 40 %
	ART 10 : HAUTEUR	Hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (R+1+c)
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Actualisation des règles actuelles qui sont déjà très détaillée et bien adaptée aux enjeux paysagers et architecturaux (cf détail page suivante).
	ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules motorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m² de surface de planchers, avec au minimum une place par logement. - Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), établissements d'enseignement. <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts sur au moins 40 % de la parcelle - Plantation d'un arbre par 200 m² de terrain sur les espaces libres. - Traitement en espace verts d'au moins 50% des reculs par rapport à l'alignement. - Création d'écrans boisés à aménager autour des parkings de plus de 1000 m².
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement. - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles spécifiques pour panneaux photovoltaïques.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au POS pour permettre une plus grande diversité de logements, notamment la réalisation de maisons sur de petites parcelles (maisons groupées ou lots libres denses).</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales :</u> des règles sont introduites pour inciter à limiter</p>	

	<p>l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Une référence est faite au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui fixe un débit de fuite en sortie de parcelle.</p> <p><u>Gestion des eaux usées</u> : Le règlement actuel autorise la réalisation d'assainissement autonomes. Or, toute la zone agglomérée est classée en assainissement collectif, le règlement est donc adapté en imposant un raccordement au réseau d'assainissement collectif, mais aussi un pré-traitement en cas de rejet inadaptés à la capacité de traitement de la station d'épuration.</p> <p><u>Caractéristiques des terrains</u> : Suppression de la règle sur les surfaces minimales imposées pour pouvoir construire (400 m² en zone UEc, 600 m² en zone UEd et 1000 m² en zone UEe). Cette règle a été rendue illégale et donc caduque par la loi ALUR.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : suppression des seuils d'emprises au sol actuel (40 % pour la zone UEc, 30 % pour UEd et 20 % pour UEe), passage à une seule valeur de 40 %.</p> <p><u>Implantations / limites séparatives</u> : suppression de la notion de fond de lots, remplacée par la notion de limites séparatives.</p> <p><u>Constructions sur même parcelle</u> : suppression de la règle de distance minimale, pour faciliter la constructibilité.</p> <p><u>Hauteur</u> : suppression des valeurs différentes par zone (7 m en zone UEc, 4,5 en zone UEd et 4 m en zone UEe), passage à une seule valeur de 7 m à l'égout, ce qui correspond mieux au gabarit des maisons traditionnelles et s'aligne sur la règle en zone UC. Le faitage est aussi réglementer avec une hauteur maximale de 12 m.</p> <p><u>Espaces libres</u> : modification de la règle imposant 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus, l'obligation est imposée pour les opérations de plus de 5 logements, mais sans minimum de surface.</p> <p><u>COS</u> : suppression du COS pour ces zones (initialement 0.4 en zones UEc et UEe et 0.3 en zone UEd), la surface de plancher finale est limitée par l'emprise au sol et les règles de hauteur.</p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>
--	--

Présentation détaillée de l'actualisation de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions :

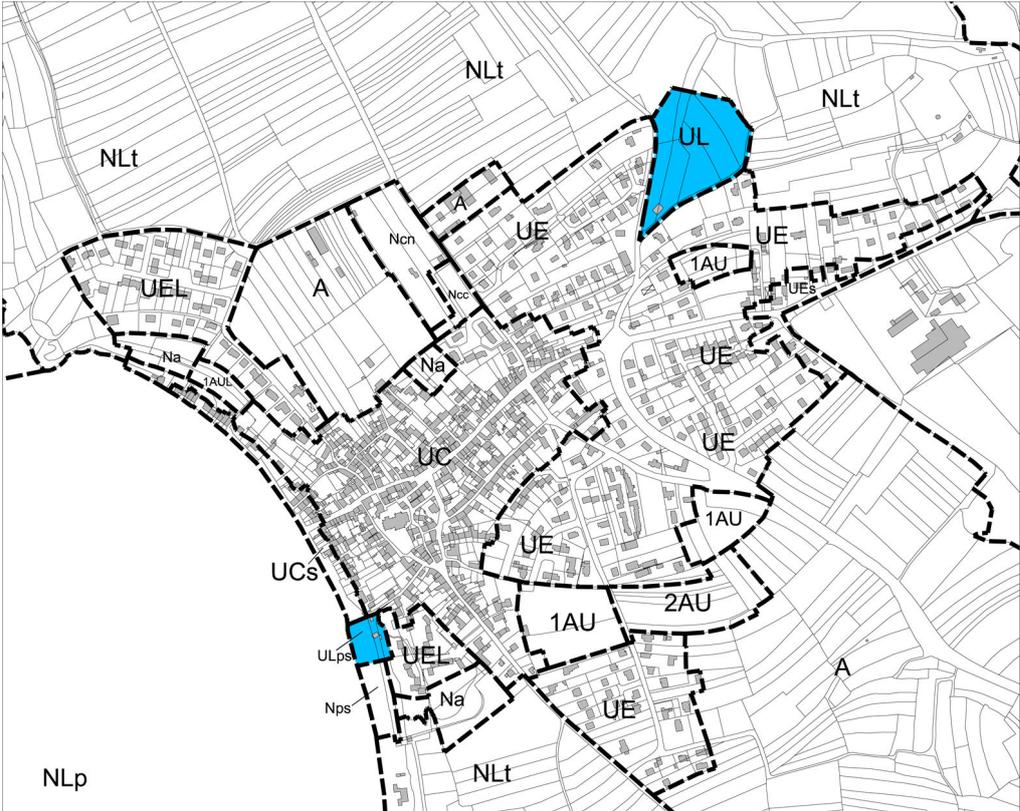
Cet article a été rédigé en 1998, afin d'intégrer dans le règlement des propositions effectuées dans le cadre d'un contrat d'objectif réalisé en 1998. Ce règlement est modifié sur quelques points qui sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Règles du POS actuel (zone UE)	Règles du PLU futur (zone UE)
<p>11.1. Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leur modénature, les constructions feront référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles. L'implantation des constructions sera fonction du relief et de l'organisation spatiale du bourg. Dans tous les cas, on s'attachera à assurer une bonne insertion dans l'environnement général, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> . dans les parties en pente où les façades seront parallèles à la pente ; . aux abords du bourg où les façades suivront l'orientation générale des constructions traditionnelles existantes ; . sur le plateau, où les constructions s'implanteront en retrait de la ligne de rupture. <p>La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle devra rester simple, en harmonie, de proportion homogène avec celle des environnantes.</p> <p>Dans le cas d'un regroupement de parcelles étroites, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif ou un découpage s'en inspirant tant en lecture verticale qu'horizontale.</p>	<p>Le PLU conserve les dispositions générales visant à assurer une bonne insertion dans l'environnement général. Les autres règles sont actualisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de la règle concernant l'orientation des façades dans les parties en pente ; la densité urbaine ne permet pas toujours cette souplesse, il est parfois préférable de tenir compte de l'implantation des maisons voisines. - suppression des règles sur la périphérie du bourg. et sur le plateau. Ces dispositions relèvent des OAP et non du règlement. <p>Le principe de « <i>laisser apparaître une trace du découpage parcellaire primitif</i> » peut être conservé.</p>
<p>11.2. Les extensions des bâtiments pourront prendre la forme d'un appentis, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.</p> <p>Les matériaux seront, soit identiques, soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent.</p>	<p>Ajout d'un complément sur le bois, reprenant la règle qui s'applique aujourd'hui dans les zones NDb (« <i>Le bardage extérieur sera réalisé en planches de châtaigner verticales ou en planches de bois local peintes au Noir de Falun</i> »).</p>
<p>11.3. Le volume. Les couvertures seront à 2 versants et mur gouttereau sur rue. Les pentes sont comprises entre 45° et 60°, les angles de rues pourront être traités à croupe. Pour les constructions annexes, une pente en appentis est envisageable, éventuellement plus faible, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Exceptionnellement, une toiture terrasse pourra être autorisée si ce principe assure une meilleure intégration au paysage (par exemple : dissimulée derrière un mur de clôture).</p> <p>Les matériaux - Le matériau de couverture traditionnel à employer sur tous les bâtiments est l'ardoise naturelle, de format 22 x 32 maximum, posée aux clous ou crochets en inox teinté. La pose sera réalisée sans pièces de zinc visible.</p> <p>Les façades seront réalisés en éléments de terre cuite rouge. non vieillie, sans emboîtement avec embarrures réalisées en mortier de chaux aérienne.</p>	<p>Remplacement du terme de « constructions annexes » par celui de « volumes secondaires (annexes, extensions) ». Définition d'une règle normée pour les pentes plus faibles sur ces volumes secondaire, à savoir entre 30 et 45°.</p> <p>Modification de l'ordre des termes concernant la pose des ardoises, présenter d'abord le mode le plus courant (crochets inox) puis celui moins fréquent (clous).</p> <p>Ajout d'une disposition sur les toitures en chaumes, autorisant la réalisation ou la réfection de toiture de ce type.</p>
<p>11.4. Les lucarnes - La création de lucarnes pourra être autorisée sous réserve de s'inscrire harmonieusement dans le volume de couverture et en relation avec les percements de la façade.</p> <p>Les châssis à projection auront des dimensions maximums de 0,80 x 1,00 m, seront posés en hauteur et encastrés dans la couverture. Dans le cas où plusieurs châssis sont nécessaires sur un même pan de couverture, leur nombre sera proportionnel à la surface de couverture. Ils seront alignés, axés sur les baies ou les trumeaux de la façade, suffisamment espacés ou au contraire regroupés...</p> <p>Les cheminées et ventilations - Les souches reprendront les proportions des anciennes, elles seront réalisées, soit en moellons, soit enduites au mortier de chaux aérienne. Les émergences de ventilations en combles seront traitées, soit par des tabatières sur la</p>	

<p>couverture, soit par une souche de cheminée décrite précédemment.</p>	
 <p><i>Illustrations de maisons récentes avec des ouvertures plus hautes que larges</i></p>	<p>11.5. Ajout d'un paragraphe sur les ouvertures : Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion.</p>  <p>Croquis 4</p>
<p>11.5. Les vantaux peuvent être pliants en deux ou trois parties. Sont interdits les volets roulants extérieurs. Toutes les menuiseries seront peintes. L'aspect bois naturel est proscrit.</p> <p>Gouttières et descentes d'eaux pluviales - Les descentes et gouttières seront réalisées, soit en zinc peint dans la tonalité de la façade, pré-patiné ou laissé apparent, soit en cuivre laissé naturel. La base pourra être réalisée en fonte. L'emploi de PVC est interdit.</p> <p>Les compteurs et réseaux - Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, Télécom, câbles TV etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés et fermés d'un volet plein en bois ou métal peint ou constitués d'un cadre recevant à l'intérieur les matériaux de façade.</p> <p>11.6. Clôtures et portails reprendront l'esprit des traditionnels. Les portails seront peints d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).</p> <p>11.7. Les antennes et paraboles seront interdites en couverture et en façade. Les paraboles pourront être posées dans les cours et jardins et non visibles de l'espace public.</p>	<p>Les menuiseries et les portes de garages seront d'aspect bois avec des teintes soutenues. En zone UE, l'usage du PVC est interdit. En zone UEL, l'usage du PVC ou de l'aluminium est interdit.</p> <p>Ajout une disposition sur les panneaux solaires : Autoriser la pose de capteurs solaires sur les volumes en appentis ou sur l'intégralité d'un pan de toiture du volume secondaire en zone UE. Les panneaux solaires sont interdits en zone UEL</p>  <p>l'intégralité d'un pans de toiture du volume secondaire</p> <p>appentis</p>
	<p>Ajout d'une disposition interdisant l'implantation d'éoliennes, quelque soit leur taille.</p> <p>Ajout d'une disposition protégeant les murs anciens de plus de 2 mètres de haut.</p> <p>Précisions sur les clôtures : liste de différents types de clôtures proposés, à adapter selon le contexte, et en distinguant les clôtures sur voies et celles qui sont situées derrière la construction, entre les jardins. Initialement limitées à 2 mètres, les clôtures ne pourront finalement pas dépasser 1,60 m. Les murs maçonnés sont en conséquence limités à 0,80 m, contre 1,20 m préalablement.</p>

<h1>UL</h1>	<h2>Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif</h2>
-------------	---

Présentation /Objectifs	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.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Le PLU souhaite spécifier le caractère public et/ou d'intérêt collectif des constructions admises dans certains secteurs. 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.</p> <p>La zone ULps est spécifiquement dédiée aux constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance.</p> <p style="text-align: center;"> PLU -- zone UL = 1,9 ha -- zone ULps = 0,3 ha </p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones ■ UL et ULps</i></p>
----------------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> - Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ; - Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ; - L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes. - En zone ULps spécifiquement : les constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance, sans création de logements.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives + débit de fuite régulé (cf zonage des eaux pluviales).
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives + débit de fuite régulé (cf zonage des eaux pluviales).
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u> , ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (<i>cheminées, silos, citernes, ...</i>).
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Règles générales imposant une bonne intégration et une harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité.
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

<p>Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel</p>	<p>La principale évolution consiste à étendre les usages de cette zone à l'accueil de constructions, d'installations ou d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif</p> <p><u>Vocation de la zone</u> : seulement ce qui est en rapport avec la vocation de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions de service public ou privées d'intérêt collectif ; - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public; - les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ; - l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, - les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ; - la reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. - En zone ULps spécifiquement : les constructions et aménagements touristiques liés à la valorisation des espaces de bords de Rance, sans création de logements. <p><u>Articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives)</u> : Le PLU propose une règle très souple, qui autorise tout type d'implantation (implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m).</p> <p><u>Hauteur</u> : La hauteur maximale passe à 12 m au sommet de la construction, contre 8 m à l'égout du toit préalablement.</p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.</p>
---	--

1AU

Les zones d'urbanisation future

Présentation /Objectifs

Les **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 à Saint-Suliac et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD.

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AUL concerne le secteur d'urbanisation future situé en covisibilité avec la Rance et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. L'article 11 de ce secteur est un peu plus stricte que celui de la zone 1AU classique, et les hauteurs maximales autorisées sont plus limitées.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

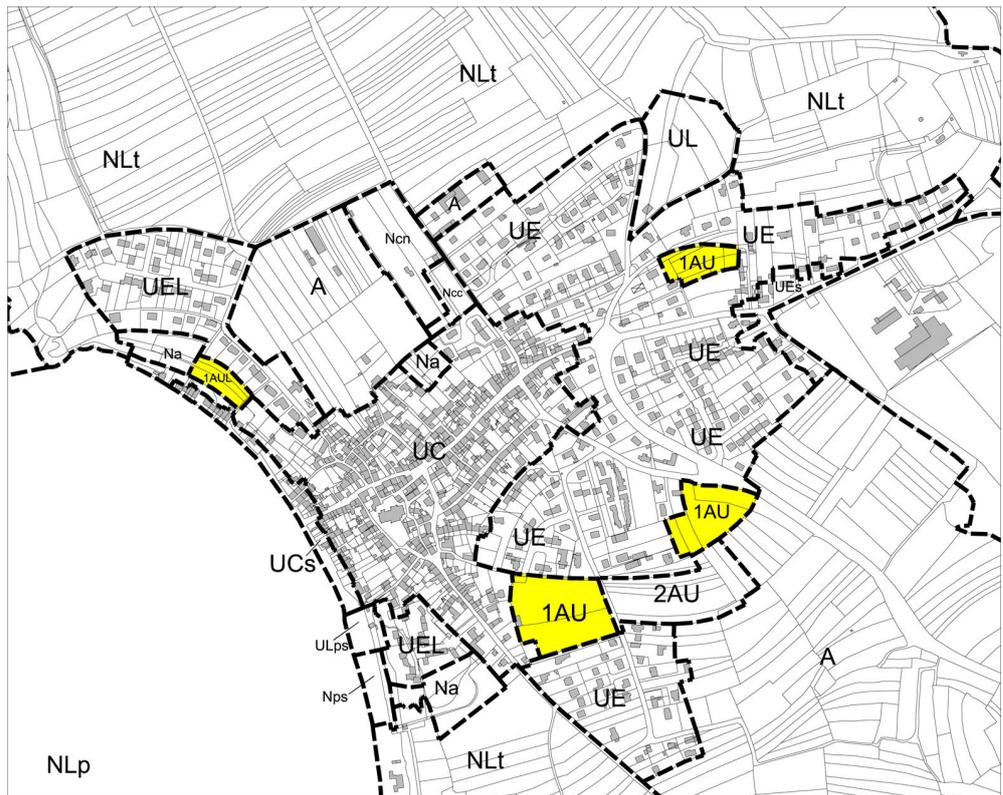
Ces zones sont le support **d'orientations d'aménagement et de programmation** (voir points suivants) qui précisent pour **toutes les zones 1AU**, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...

Explication /Délimitation

Les zones 1AU permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le support essentiel du projet de croissance démographique. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée, conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant **une gestion économe de l'espace.**

Les zones d'urbanisation future 1AU, destinées préférentiellement à la construction des futurs logements sur le territoire communal s'appliquent **sur des surfaces représentant 5.0 hectares, ce qui permettrait de réaliser la plus grande partie des logements prévus dans le PADD (100 logements), éventuellement accompagnée d'équipements et des espaces collectifs.**

PLU -- zone 1AU = 3,0 ha



Localisation et délimitation des zones 1AU et 1AUL

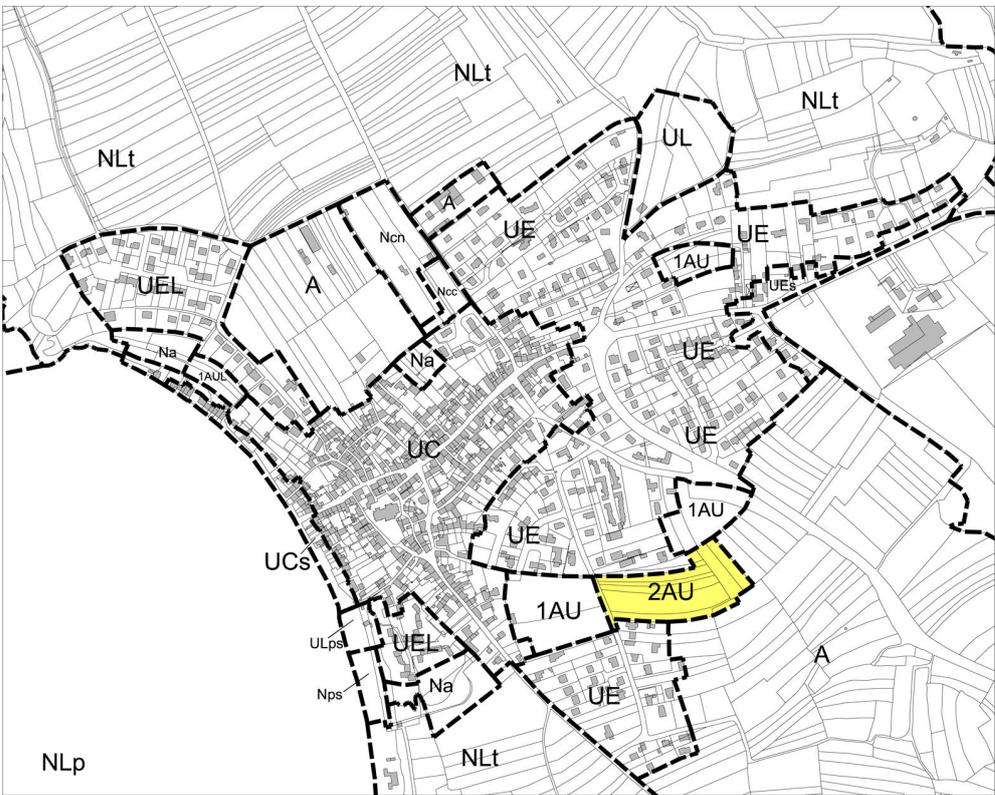
Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 1AU admettent tout type de constructions ou d'installation compatibles avec l'habitat. Sont autorisées sous conditions :
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement. 2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone. Limitation de la surface de nouveaux commerces à 200 m ² maximum.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives + débit de fuite régulé (cf « schéma directeur de gestion des eaux pluviales »).
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Emprise au sol maximale : 60 %
	ART 10 : HAUTEUR	Zone 1AU : Hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (R+1+c) Zone 1AUL : Hauteur maximale fixée à 4,5 m à l'égout du toit et 7 m au faîtage (R+1+c)
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Identique à l'article 11 de la zone UE
	ART 12 : STATIONNEMENT	- <u>Stationnement des véhicules motorisés</u> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de planchers, avec au minimum une place par logement. - Constructions individuelles : 2 places par logement. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements industriels, les établissements commerciaux (commerces courants, hôtels et restaurant), et les autres établissements.

		<p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité.</p> <p>A la parcelle pour les logements individuels, des espaces libres devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, sur au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette de la construction</p>
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Les panneaux solaires sont autorisés sur les volumes en appentis ou sur l'intégralité d'un pan de toiture du volume secondaire.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	<p>Le nouveau PLU apporte une évolution majeure par rapport au POS actuel en associant des règles d'urbanisme assez souples sur ces secteurs de projet, et des orientations d'aménagement et de programmation détaillées s'imposant dans une notion de compatibilité.</p> <p>L'instauration de règles de densité minimale permet de répondre aux enjeux d'économie de l'espace et de diversité de logements, en les adaptant à chaque site selon sa localisation sur la commune, sa proximité avec les commerces et services, et son environnement urbain ou naturel.</p> <p>La réglementation doit être suffisamment souple pour permettre une grande diversité de typologie de logement dans un objectif de densité urbaine réelle et maîtrisée, c'est pourquoi les règles de prospect (implantation par rapport aux voies et limites séparatives) sont relativement souples. Ce principe représente une évolution majeure par rapport au POS actuel dont le règlement des zones 1NA renvoie directement au règlement des zones U existantes</p> <p><u>Articles 1 et 2 (occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions) :</u> Le PLU impose la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour garantir une urbanisation optimisée de ces espaces. En dehors de ces opérations d'ensemble, seule des constructions d'équipements publics ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées. Ceci interdit donc l'implantation ponctuelle et individuelle de logement le long des voies existantes, autorisée dans le POS actuel.</p> <p><u>Article 4 (réseaux) :</u> Pour les eaux pluviales, des règles sont introduites pour inciter à limiter l'imperméabilisation et favoriser les infiltrations. Une référence est faite au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, ce qui permet de fixer un débit de fuite en sortie de parcelle.</p> <p><u>Article 5 (emprise au sol) :</u> le pourcentage d'emprise au sol passe à 60 %, contre respectivement 40% en zone UEc, 30 % en zone UEd initialement.</p> <p><u>Article 6 (implantation par rapport aux voies) :</u> Le PLU propose une règle très souple, qui autorise tout type d'implantation. Ceci vise à permettre la plus grande diversité de typologie de logements. Le risque d'un urbanisme décousu, consommateur de foncier, est écarté par les prescriptions concernant une densité minimale sur</p>	

	<p>l'opération.</p> <p><u>Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)</u>: Ici encore le PLU définit une règle souple, pour les même motifs que l'article 6 (permettre des opérations de logements denses sur de petits terrains).</p> <p><u>Article 13 (espaces libres et plantations)</u> : Le PLU conserve une obligation de réaliser des espaces verts publics en supprimant toutefois le pourcentage minimum inscrit au POS (10 %). Pour les logements individuels, un pourcentage minimum de 30 % de la parcelle doit rester en espace vert perméable. Ce pourcentage était de 40 % au POS.</p> <p><u>Article 14 (COS)</u> : le COS est supprimé pour ces zones de projet (initialement 0,4 en zone UEc et UEe, 0,3 en zone UEd), conformément à la loi ALUR. La densité urbaine est limitée par les hauteurs.</p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit. L'article 15 vise à favoriser une bonne orientation des constructions par rapport à la course du soleil, mais aussi à tenir compte de la topographie du terrain. La deuxième disposition encadre la pose de capteurs solaires sur les toitures.</p>
--	--

2AU	Les réserves foncières
-----	------------------------

Présentation /Objectifs	<p>Les zones 2AU 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.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p>
-------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>La zone 2AU permet la confortation de la zone agglomérée, dans le prolongement des zones 1AU qui se réaliseront préalablement. Cette zone n'est pas aujourd'hui suffisamment équipée en terme de réseau.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone 2AU = 1,6 ha</p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones 2AU</i></p>
---------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 2AU sont momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Sont autorisées sous conditions : - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...). - Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Articles non réglementés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Articles non réglementés.
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	<p>Le POS actuel intègre une réglementation généraliste qui autorise notamment la construction des bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que l'évolution (aménagement ou extension limitée) des constructions déjà implantées dans la zone 2AU. Au regard de cette constructibilité permise, le POS détermine différentes règles encadrant les futures constructions</p> <p>Cette réglementation n'est pas adaptée au futur PLU de Saint-Suliac car la seule zone AU programmée ne possède pas de bâtiment existant, et n'a pas vocation à accueillir de nouveaux bâtiments agricoles. La nouvelle réglementation est donc beaucoup plus stricte en autorisant seulement des équipements techniques ou d'infrastructures.</p> <p>En vue de l'urbanisation future de ces zones, le PLU détermine toutefois des règles fixant des seuils de mixité sociale et de densité urbaine minimale.</p>	

A**La zone agricole****Présentation
/Objectifs**

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.

**Explication
/Délimitation**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé, espace rural à vocation agricole et espaces naturels. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil, leur voisinage et leur devenir.

Le PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole A, 145 ha soit 31 % de la surface totale du territoire, ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire. Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*). L'espace agricole est protégé par l'interdiction d'implanter des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole qui pourraient générer des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...*).

L'application de la loi littoral limite les possibilités de construire dans cette zone, intégralement située dans les espaces proches du rivage. Les nouvelles constructions doivent ainsi s'implanter soit en continuité des sièges d'exploitation existants, soit en continuité de l'agglomération.

Conformément aux dispositions législatives issues de la loi ALUR, le PLU supprimer le micro-pastillage et instaure un règlement qui autorise l'évolution des habitations existantes qui ne sont plus en lien avec l'activité agricole, par la création d'extension ou d'annexes. Le changement de destination est limitée aux seules constructions présentant une réelle valeur patrimoniale.

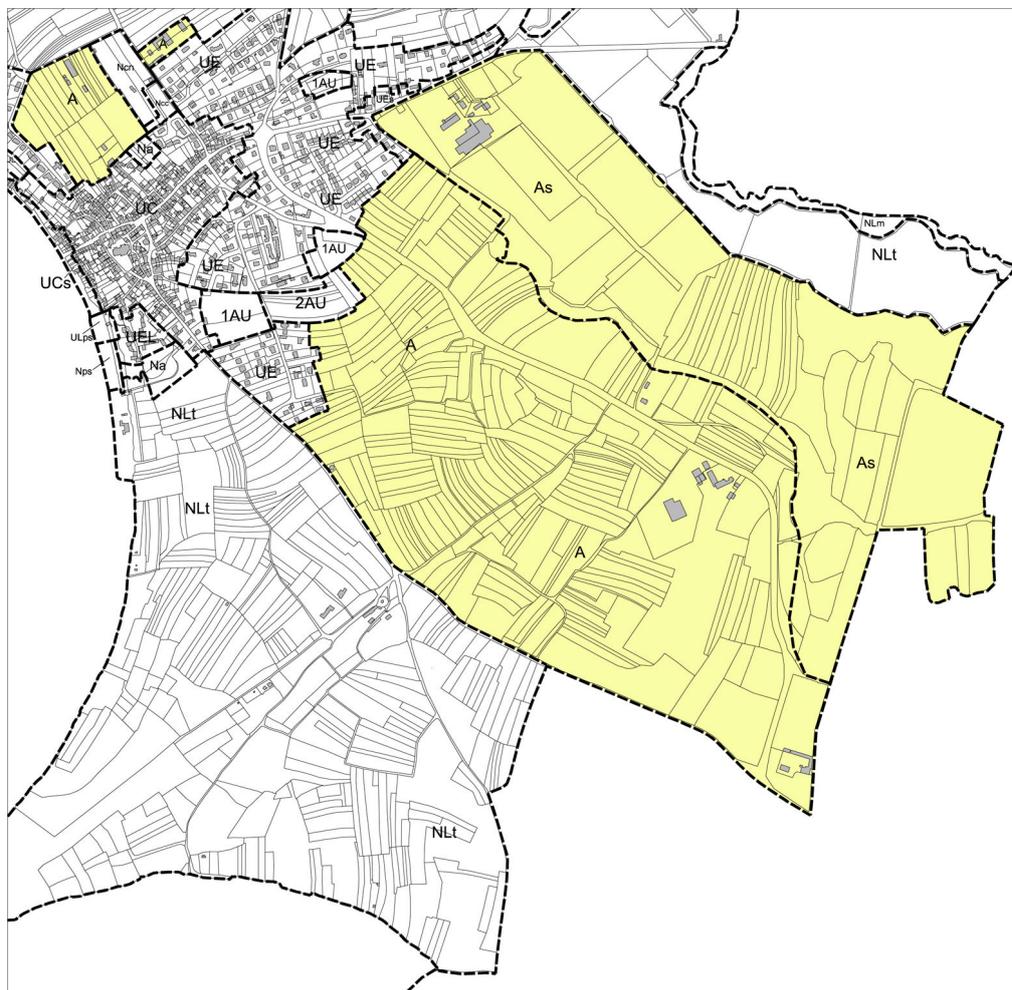
Les terres agricoles qui appartiennent à des secteurs de forte valeur écologique ou paysagère, à savoir le site classé et le site Natura 2000, ont été conservées en zone NL, c'est à dire en espaces naturels remarquables. Elles ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. Leur valeur agronomique et économique est par là même toujours protégée.

La zone As correspond à une partie importante de la zone A concernée par le risque de submersion marine. Les règles de constructibilités sont adaptées à la prise en compte de ce risque.

La zone agricole représente :

PLU -- zone **A** = 89,7 ha

PLU -- zone **As** = 56,9 ha



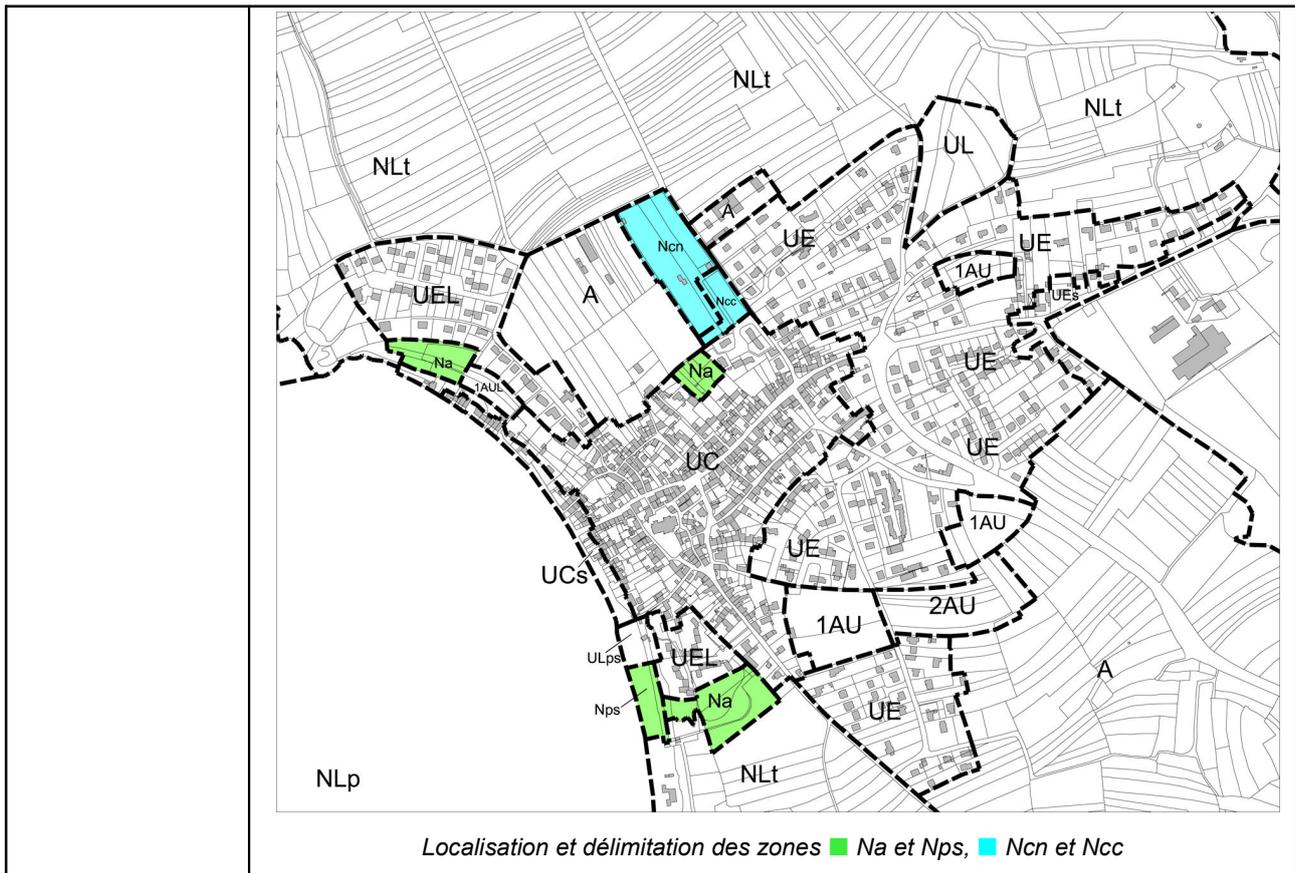
Localisation et délimitation des zones ■ A et As

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone A :</p> <p>Usage principal en lien avec l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être localisées en continuité de l'exploitation concernée, ou bien en continuité de l'agglomération. Le constructions incompatibles avec le voisinage de l'habitat ne sont pas soumises à cette contrainte de continuité. - L'activité d'hébergement touristique dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, restant accessoire à l'activité agricole principale et préservant le caractère architectural originel de la construction. - La construction d'un logement de fonction, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée en continuité du siège d'exploitation et à plus de 100 m des bâtiments d'une autre exploitation. <p>Usage secondaire permettant l'évolution des constructions existantes, sans lien avec l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination pour les constructions patrimoniales (constructions de caractère, en pierre ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien), après accord de la CDPENAF. - L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes, selon des critères permettant de limiter la surface de ces opérations (cf article 9) et à plus de 100 m des bâtiments d'une autre exploitation. <p>En zone As : zone agricole concernée par la prise en compte du risque de submersion marine</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit de la voie selon besoin de l'opération - Garantir les conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable (possibilité forage), eaux usées (sauf bâtiments agricoles soumis à d'autres contraintes réglementaires), eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de $l < h/2$ avec 3 m mini
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME	Pas de règle

	PROPRIETE	
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Règles spécifiques pour les extensions des habitations : - 40 % si EAS inférieure à 100 m ² : - 30 % si EAS comprise entre 100 m ² et 200 m ² . - pas d'extension si EAS supérieure à 200 m ² Règles pour les annexes : implantation à moins de 10 m de l'habitation et EAS totale limitée à 50 m ² .
	ART 10 : HAUTEUR	- Bâtiments d'habitation : La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. - Bâtiments d'exploitation : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle, ... - dispositions pour les bâtiments d'habitation en terme de volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures > S'inspirant des constructions anciennes du territoire rural - dispositions pour les bâtiments techniques agricoles reprises du POS actuel : pignon étroit, toiture à deux pentes (25 à 35°) symétriques, intégration au paysage...) - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial - Locaux et équipements techniques à dissimuler
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter autour des aires techniques, des bâtiments techniques et des constructions légères - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	<p>La zone A remplace la zone NDb sur une partie du territoire rural de Saint-Suliac. Elle permet principalement la réalisation de constructions nécessaires à l'activité agricole dans le respect des principes de continuité urbaine fixés par la loi littoral. Elle prévoit aussi l'évolution limitée des constructions existantes qui ne sont plus liées à l'activité agricole, par extension, construction d'annexes ou bien changement de destination. Ces constructions sont très peu nombreuses sur Saint-Suliac.</p> <p><u>Article 4 (desserte par les réseaux)</u> : une dérogation est introduite pour ne pas imposer le raccordement au réseau d'eau potable de bâtiments agricoles dotés de puits ou autre installation individuelle.</p> <p><u>Article 6 (implantation par rapport aux voies)</u> : Le PLU assouplit la règle actuelle (5 m mini), en autorisant une implantation selon l'alignement dominant si celui ci existe</p> <p><u>Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)</u> : le POS impose une distance mini de l<h/2 avec 4 m mini, le PLU assouplit cette règle en autorisant une implantation en limite séparative ou bien à une distance égale à l<h/2 avec 3 m mini.</p> <p><u>Article 9 (emprise au sol)</u> : le PLU conserve l'emprise au sol maximale de 50 m² pour les annexes. Les extensions des habitations sont encadrées par de seuils.</p>	

	<p><u>Article 10 (hauteur) :</u> Le PLU remplace la règle de 7 m à l'égout inscrite dans le POS par une cote au sommet de la construction de 9 m pour les habitations et 12 m pour les bâtiments agricoles.</p> <p><u>Article 11 (aspect extérieur) :</u> Les règles générales du POS sont conservées, ainsi que celles spécifiques aux bâtiments agricoles techniques ou celles encadrant les clôtures. Pour les bâtiments d'habitation, mais aussi pour les extensions, changement de destination ou pour les équipements techniques (coffrets, antennes, pylônes) plusieurs précisions sont apportées concernant l'aspect extérieur pour garantir une bonne intégration dans le paysage.</p> <p><u>Article 15 (performances énergétiques et environnementales) :</u> cet article nouvellement créé vise à favoriser une bonne orientation des constructions par rapport à la course du soleil, mais aussi à tenir compte de la topographie du terrain. La deuxième disposition encadre la pose de capteurs solaires sur les toitures.</p>
--	--

<h1>N</h1>	<h2>Les zones naturelles</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (<i>bancs, parcours sportifs, etc.</i>).</p> <p>La zone N comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Les zones Na correspondent à des espaces non urbanisés situés au sein de l'aire agglomérée ou en périphérie de cette dernière, mais hors des espaces naturels remarquables. Ces zones interdisent l'implantation de nouvelles constructions mais autorisent des aménagements de mise en valeur de ces sites, notamment pour des raisons d'ouverture au public.</p> <p>Les zones NCc et NCn correspondent au camping municipal. Le zonage reprend celui du POS actuel en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone constructible NCc située au sud en continuité de l'agglomération, accueillant des RML (Mobils-homes). - une zone naturelle NCn située au nord du camping, occupée par des emplacements de tentes et de caravanes et un bâtiment de sanitaires. <p>La zone NPs intègre une partie du parking public situé en bord de Rance, au nord de l'école de voile. Cette zone est déjà classée en zone NDp au POS actuel, et autorise les installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires.</p> <p style="text-align: center;">PLU – zone Na = 1,8 ha PLU – zone Ncc = 0,4 ha PLU – zone Ncn = 1,5 ha PLU – zone Nps = 0,4 ha</p> <hr/>



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone Na : Inconstructible sauf les chemins piétonniers, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants la restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>Sont admis en zone Ncn : L'installation de tentes et de caravanes, ainsi que les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires au fonctionnement du camping.</p> <p>Sont admis en zone Ncc : les constructions liées à la pratique du camping et du caravanage : HLL (Habitation légères de loisirs) et RML (mobile-homes) posées sur cale pour pouvoir être rapidement retirées. Un seul mobil-home ou HLL par emplacement.</p> <p>Sont admis en zone Nps : les installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires au fonctionnement d'une aire de mouillages et aux activités nautiques de plaisance , notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ; - les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux. - les aires de carénage.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<p>Les caractéristiques des accès doivent répondre à la destination des ouvrages projetés.</p>

		Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	Règles spécifiques en zone Ncc concernant le raccordement des RML.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m En zone Ncc : retrait minimum de 2 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de $l < h/2$ avec 3 m mini En zone Ncc : retrait minimum de 2 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	En zone Ncc : 50% de l'emplacement maxi
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Hauteur maximales fixés en zone NPs (4,5 m) et Ncc (4 m).
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	En zone Ncc : règles particulières notamment pour les Habitations Légères de Loisir (HLL) qui devront prendre la forme et l'apparence des hangars à bateaux suliacais.
	ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. En zone Ncc et Ncn, définition de règles spécifiques avec notamment une place par emplacement.
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes. - Référence haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Article non réglementé
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	<p>Pour la zone Na nouvellement créé, le règlement autorise la réalisation d'aménagements permettant l'accueil et la gestion du public.</p> <p>Pour la zone Ncc, le règlement est conservé à l'identique concernant les constructions (règles d'implantation, emprise au sol, hauteur maximale et aspect extérieur), ainsi que pour les obligations de stationnement.</p> <p>Pour la zone Ncn, elle est nouvellement créée dans le PLU.</p> <p>Pour la zone NPs, le règlement du POS est conservé avec toutefois une précision concernant les activités liées à l'aire de mouillage ou à la plaisance autorisées dans la zone. Le règlement liste notamment les dépôts et stockages de matériels et de carburant, les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux, et les aires de carénage, avec le respect de la côte de submersion pour les plus sensibles.</p>	

NL**Les zones naturelles correspondantes
aux espaces naturels remarquables****Présentation
/Objectifs**

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 préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (article R 121-5 du Code de l'Urbanisme).

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

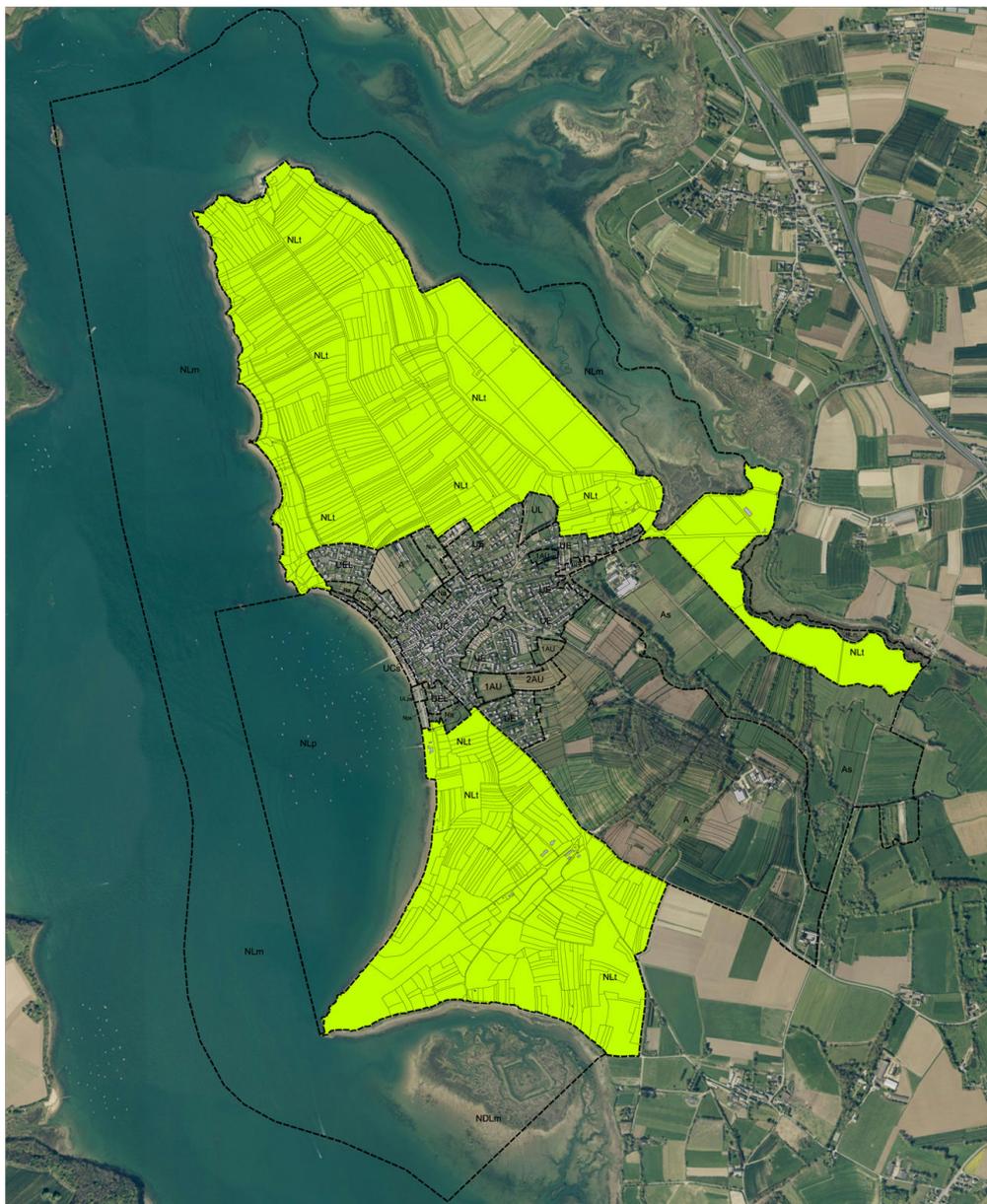
La zone NLm correspond aux espaces naturels localisés sur le domaine public maritime qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent.

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.

Explication /Délimitation

La délimitation de ces zones fait l'objet d'un chapitre spécifique de justification dans le chapitre concernant la loi littoral.

PLU – zone **NLt** = 264,7 ha
PLU – zone **NLm** = 325,6 ha
PLU – zone **NLp** = 87,3 ha

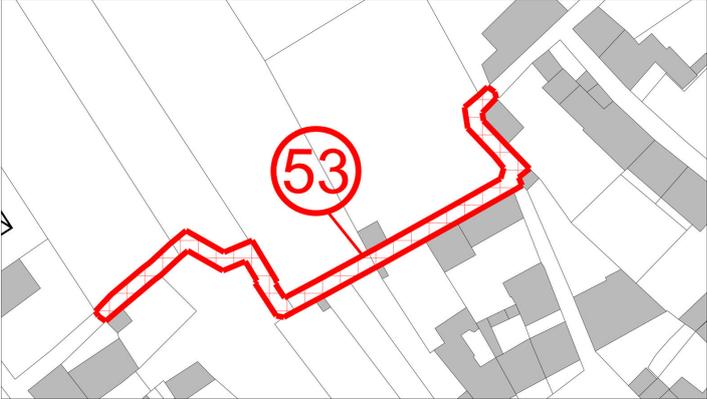


Localisation et délimitation des zones NLm, NLp et NLt,

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	En zones Nlt et Nlm : Reprise de l'Article R 121-5 du code de l'urbanisme qui liste la nature des aménagements légers autorisés dans la zone. En zone Nlm et Nlp : entretien et remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles).
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	En zone Nlp exclusivement : aménagement, organisation et gestion de zones de mouillages et d'équipement léger, pose de corps morts pour le mouillage des bateaux dans le secteur autorisé par le règlement du port, aire de carénage à marée.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	Article non réglementé
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance minimale de 1 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Référence à l'article R111-27 du code de l'urbanisme
	ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Référence à l'article 9 des disposition générales du PLU protégeant les haies, boisements et arbres isolés identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Article non réglementé
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Article non réglementé
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au	Le POS actuel reprend seulement une partie des occupations des sols prévues dans l'article R121-5 du code de l'urbanisme, avec quelques oublis sur les points suivants : aires naturelles de stationnement, réfection des bâtiments existants. La référence à la notion de retour à l'état naturel du site ne figure pas non plus dans le règlement	

<p>POS actuel</p>	<p>actuel.</p> <p>Il est donc proposé de faire une référence directe et exhaustive à l'article R121-5 dans le règlement du PLU, en l'appliquant aux zones NLt et NLm. La zone NLm se distingue aussi par la possibilité de réaliser l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles)</p> <p>Pour les espaces littoraux situés sur le DPM, il est proposé de distinguer la zone portuaire de mouillage par un zonage spécifique (NLp). Cette zone autorise comme aujourd'hui l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles), mais aussi l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger. Cette zone est aussi le seul secteur où sera autorisée la pose de corps morts pour le mouillage des bateaux.</p> <p>Enfin, une référence spécifique est ajoutée concernant la bande des 100 mètres, autorisant seulement les seules constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le PLU régleme aussi les articles sur l'implantation ou la hauteur des constructions, la gestion du stationnement, l'aspect extérieur des constructions, ces articles n'étant pas réglementés dans le POS actuel.</p>
--------------------------	---

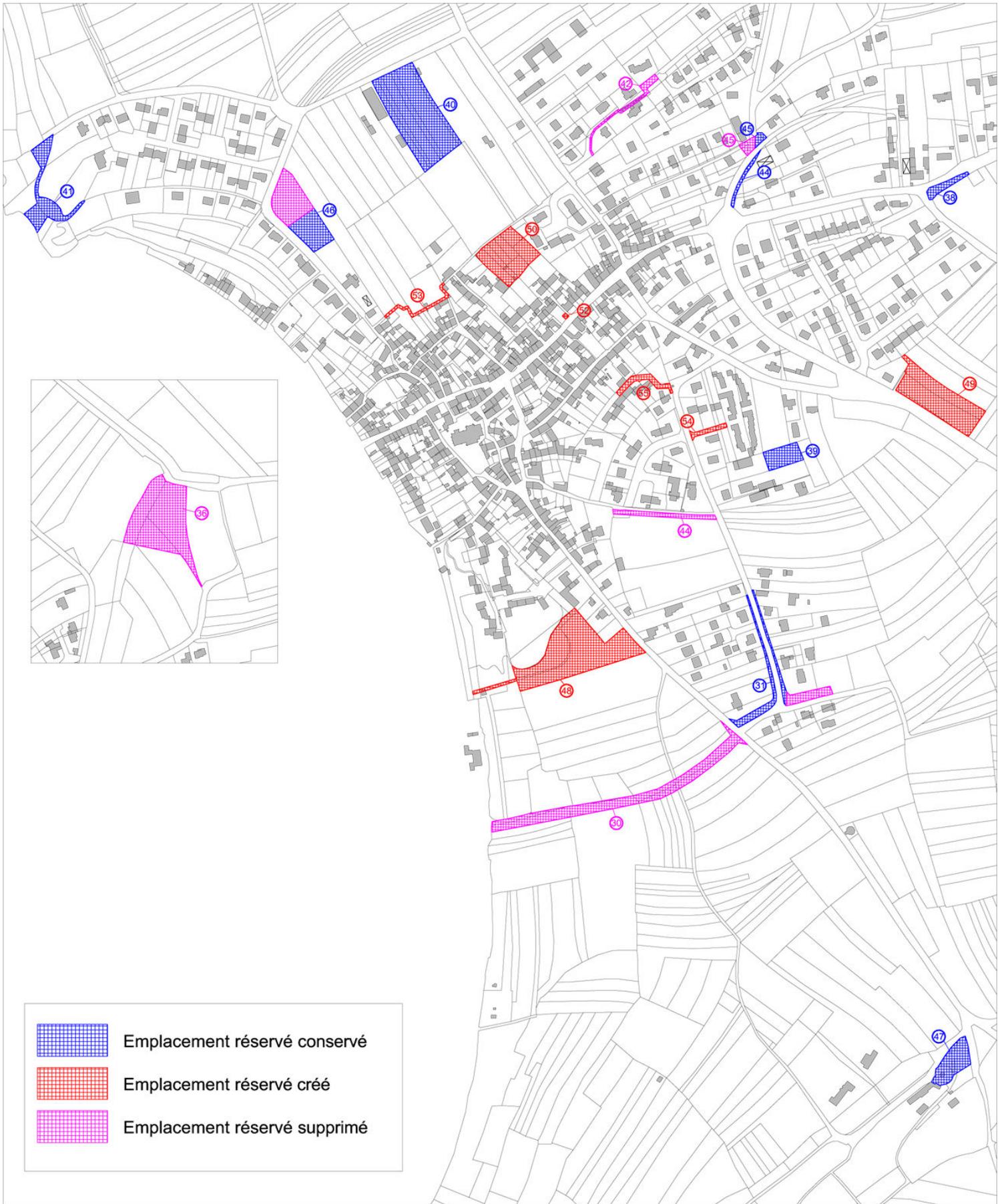
3.1.4. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage

<h1>ER</h1>	<h2>Les emplacements réservés</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>Création sur le plan de zonage d'emplacements réservés pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>On distingue différents types d'emplacements réservés selon leur vocation:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de liaisons douces : 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
<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Extrait : emplacement réservé pour aménagement d'une liaison douce</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

	<p>La liste des emplacements réservés est reportée en annexe des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.</p> <p>▪ Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction y est interdite, - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut : <ul style="list-style-type: none"> . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du CU)
--	--

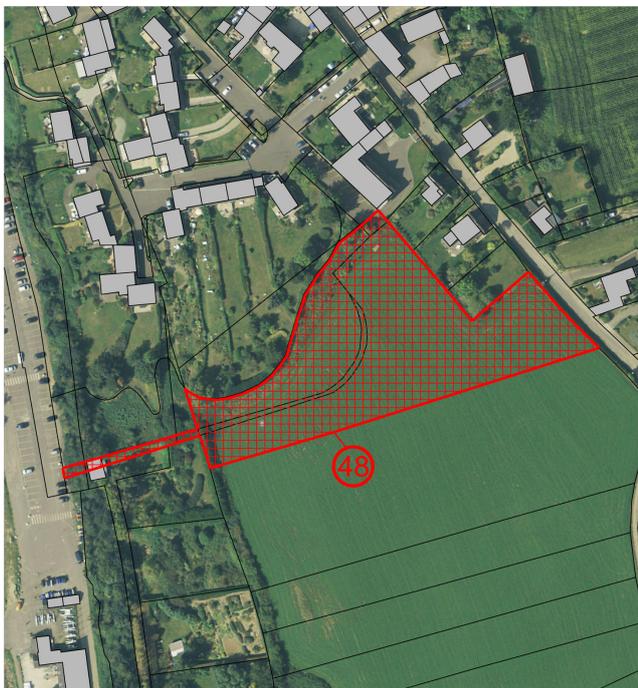
Le tableau et la cartographie ci-dessous indiquent l'ensemble des évolutions apportées aux emplacements réservés du POS actuel (conservation, création ou suppression).

N°	Nature de la réserve	Surf. en m ² ou emprise en ml	Bénéficiaire	Evolution dans le nouveau PLU
30	Voie de liaison	4 000 m ²	Commune	Supprimé, remplacé par projet de desserte des Cassières (ER 48).
31	Elargissement du CR n°13	12 ml	Commune	Maintenu mais réduit sur la partie est (se justifie par la suppression des zones d'urbanisation future à l'extrémité de cette voie).
36	Création d'un ensemble sportif	21 400 m ²	Commune	Pas de projet particulier programmé sur ce site, ER supprimé.
38	Aménagement de carrefour	437 m ²	Commune	Conservé et étendu vers l'est (espace de stationnement).
39	Agrandissement du cimetière	985 m ²	Commune	Conservé.
40	Accueil d'équipement public	6 545 m ²	Commune	Conservé, parking temporaire (période estivale)
41	Accès au monument de Grainfollet	1 800 m ²	Commune	Aménagement réalisé sur une partie, conservé.
42	Création d'une voie verte inter quartier	175 ml	Commune	Supprimé, la voie a été réalisée et s'est prolongée par une liaison piétonne.
43	Agrandissement des lagunes d'épuration	4 403 m ²	Commune	Supprimé, aménagement réalisé.
44	Création d'un chemin piétonnier	236 m ²	Commune	Supprimé sur le secteur des Portes Barrées, conservé route des Guettes
45	Aménagement de carrefour	147 m ²	Commune	Réduit (suppression partie ouest)
46	Aire naturelle de stationnement	1 461 m ²	Commune	Réduit (suppression partie nord)
47	Mise en valeur du moulin de la Chaise	1 400 m ²	Commune	Conservé
48	Aménagement d'un espace public d'accueil touristique et de gestion des eaux pluviales	6 025 m ²	Commune	Er créé pour permettre la réalisation d'un espace de stationnement public et d'un bassin de régulation des eaux pluviales.
49	Aire naturelle de stationnement en entrée de ville	2 884 m ²	Commune	Er créé pour aménagement une aire de stationnement pour la période estivale.
50	Aménagement d'un parc public (Les Coins)	3 909 m ²	Commune	Er créé pour permettre la réalisation d'un parc public.
52	Aménagement d'un équipement public	30 m ²	Commune	Er créé sur un petit bâtiment ancien pour permettre sa réhabilitation pour un usage public.
53	Liaison piétonne entre le chemin des Châteaux et le chemin de l'Enclos	261 m Largeur de 3 m	Commune	Er créé pour intégrer dans le domaine public ce cheminement qui existe déjà de manière informelle dans les usages, sur une parcelle privée.
54	Aménagement de voirie	245 m ²	Commune	Er créé pour intégrer cette voirie dans le domaine public.
55	Aménagement de voirie	491 m ²	Commune	Er créé pour intégrer cette voirie dans le domaine public.



Présentation détaillée des nouveaux emplacements réservés créés :

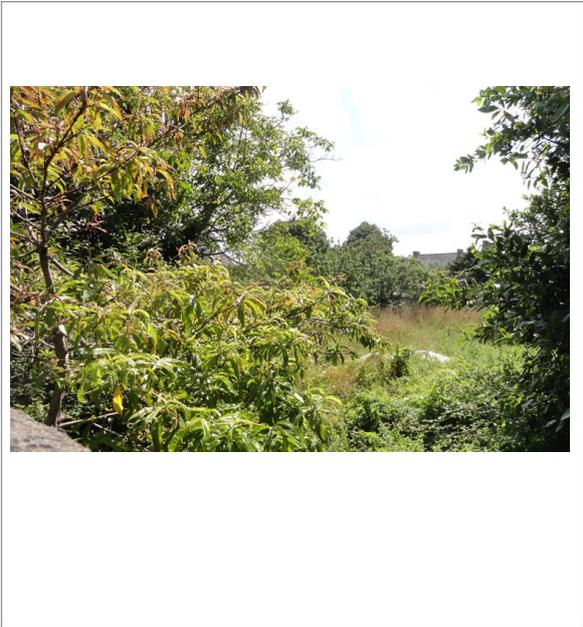
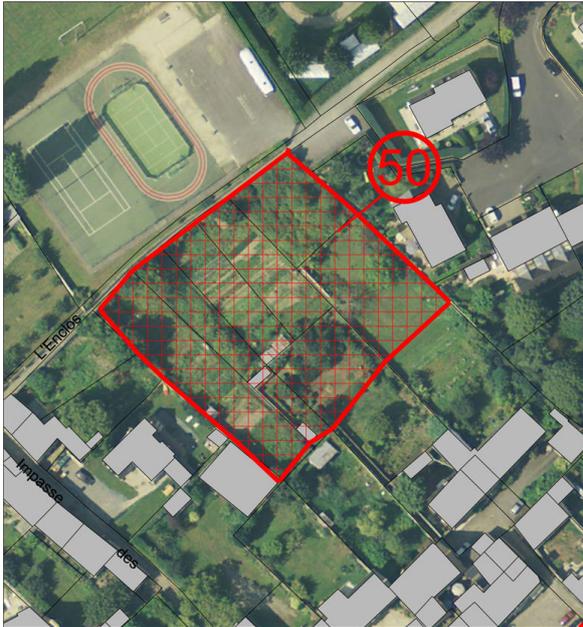
- **ER 48** : cet emplacement réservé retranscrit le périmètre concerné par le projet d'aménagement d'un espace de stationnement, d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales et d'une liaison douce pour connecter la route du Mont-Garrot aux bords de Rance.



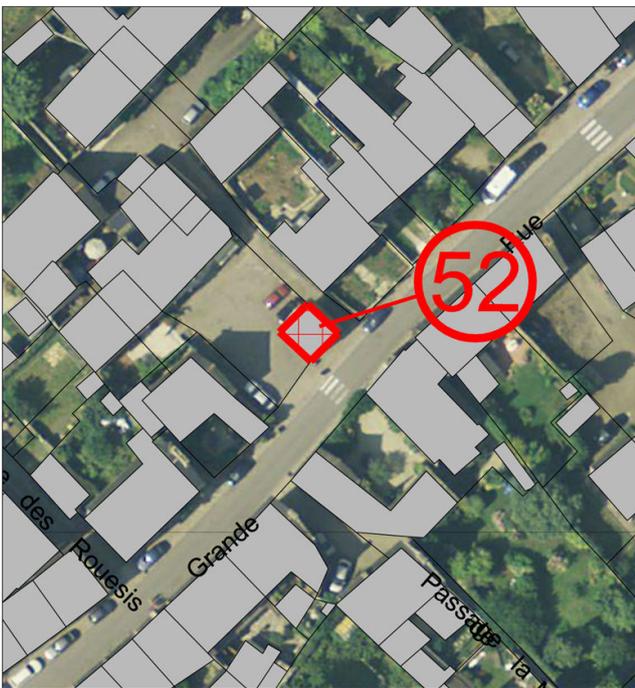
- **ER 49** : cet emplacement réservé intègre l'aire naturelle de stationnement existante et permet son extension au nord. Ce projet est conforté par les orientations d'aménagement des zones AU situées au sud du site, qui prévoient la création d'une liaison douce reliant ce parking aux bords de Rance en traversant le bourg.



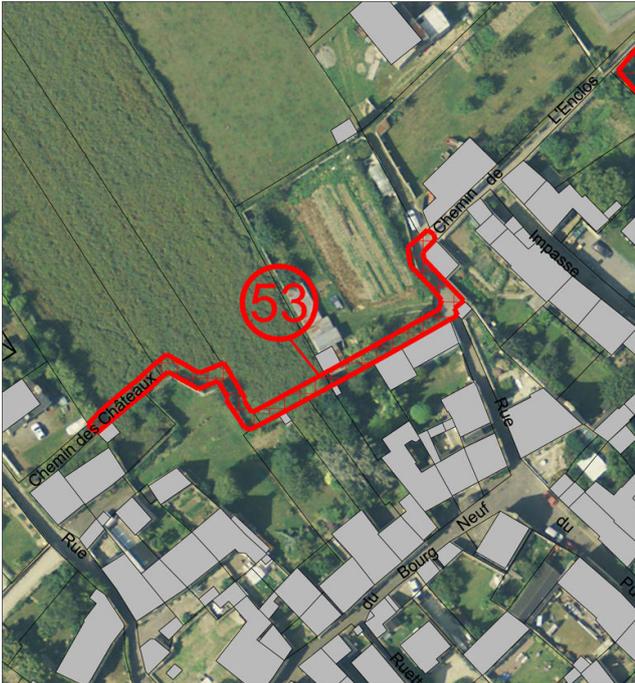
- **ER 50** : cet emplacement réservé reprend la délimitation de la zone 1NAce du POS actuel, il permet la réalisation d'un parc public en lien avec le city-stade situé au nord. Ce déclassement se justifie par les difficultés de desserte du site.



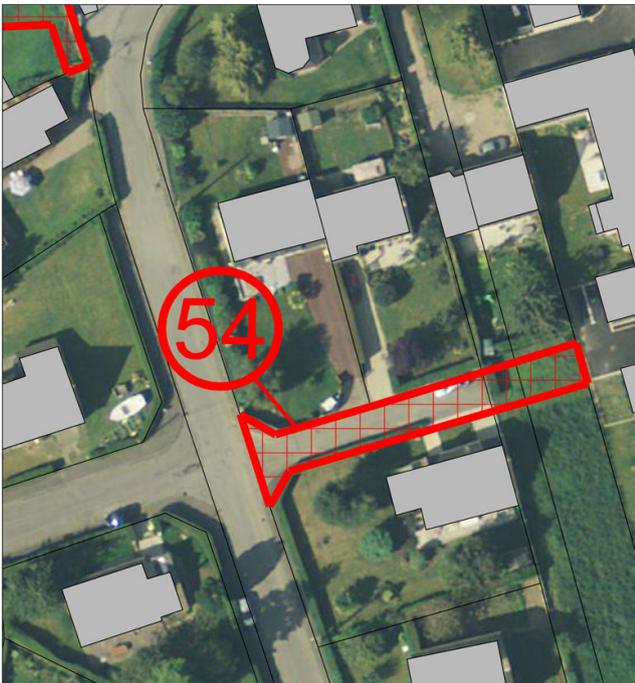
- **ER 52** : cet emplacement réservé permet à la collectivité d'acquérir cette annexe pour aménager un équipement public et valoriser l'espace public situé en deuxième plan.



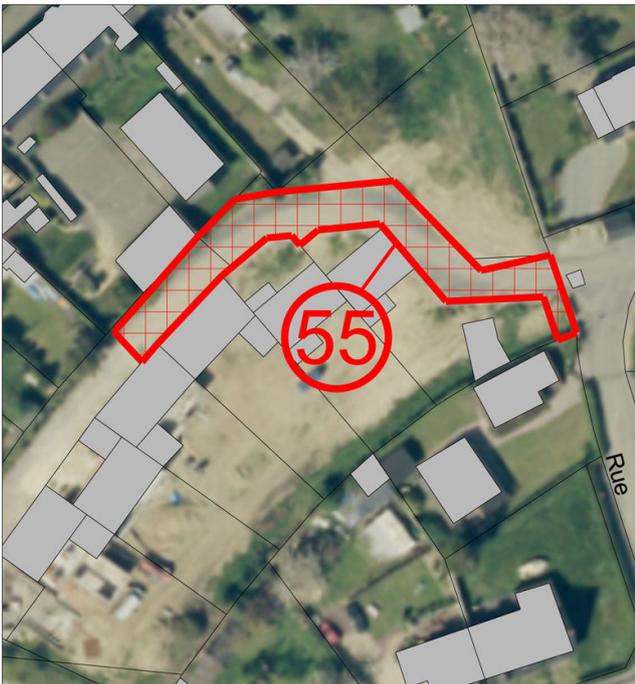
- **ER 53** : cet emplacement réservé permet de transférer dans l'espace public un cheminement piéton existant sur une parcelle privée, entre le chemin des Chateaux et le chemin de l'Enclos.



- **ER 54** : cet emplacement réservé permet d'intégrer dans le domaine public cette voirie privée et de connecter la rue du Champ à l'opération des Laurentides.

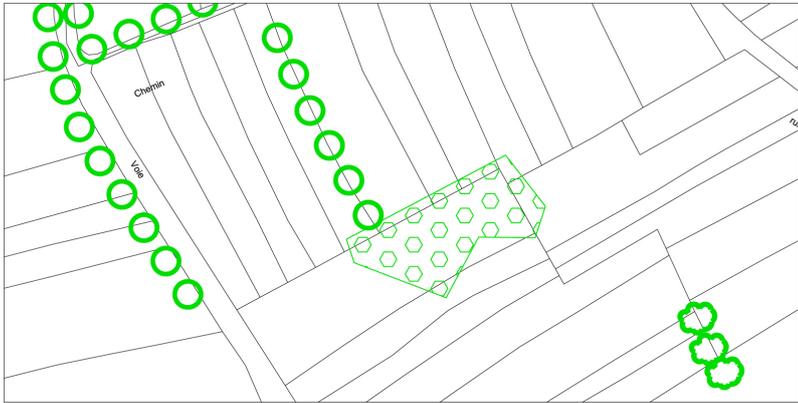


- **ER 55** : cet emplacement réservé permet d'intégrer dans le domaine public cette voirie privée.



L-151-23	Protection spécifique des haies et des boisements
-----------------	--

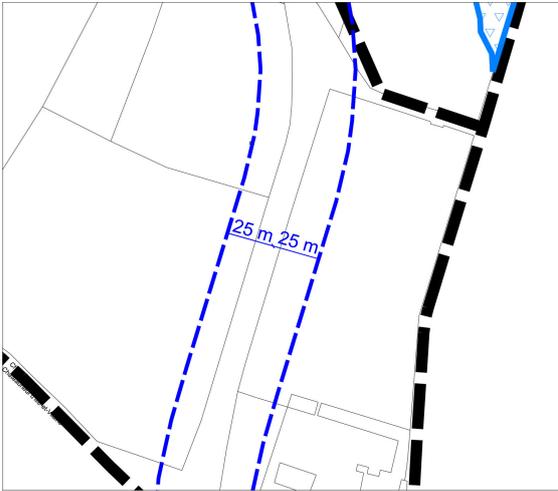
Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La protection de haie, arbre isolé ou boisement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les éléments significatifs de la trame verte trouve une protection au travers de cet outil. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des haies bocagères sur talus en bord de chemins ; ▪ Des petits boisements de feuillus ; ▪ D'arbres isolés, très visibles dans un paysage ouvert ; <div style="text-align: center;">  <p><i>Trame de protection des haies (à gauche), des boisements (au centre) et des arbres isolés (à droite)</i></p> </div>
----------------------------------	--

Principales dispositions réglementaires	<p><u>Dans l'article 9 des dispositions générales du règlement, il est précisé :</u></p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.</p> <p>L'autorisation n'est toutefois pas requise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière. <p>Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente</p>
--	---

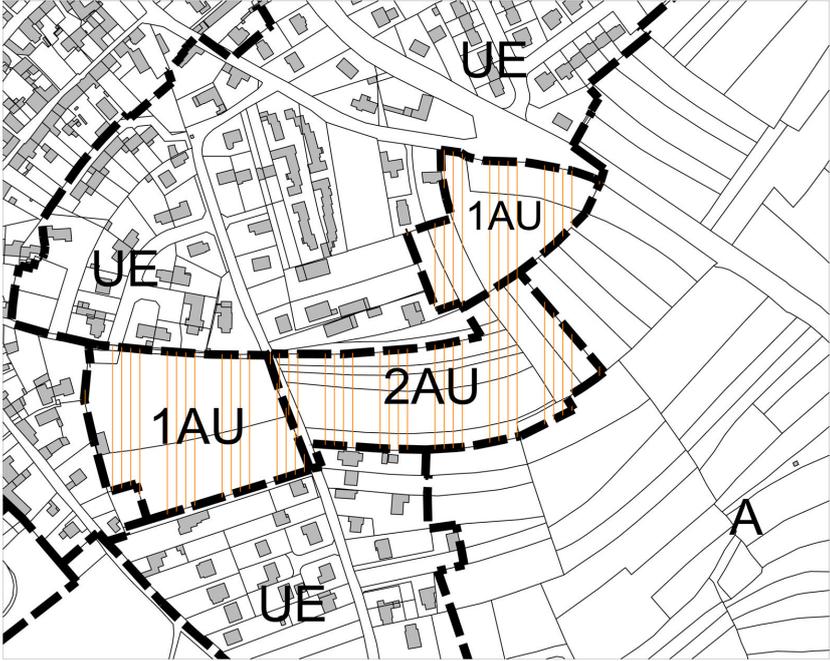
	<h1>Marges de reculement</h1>
--	-------------------------------

Présentation /Objectifs	Marges de recul le long des routes départementales, désignées en catégorie D: la RD 7 et la RD 117.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières en dehors des espaces urbanisés mais aussi dans certaines zones urbaines. Ceci permet d'éviter des implantations bâties à proximité des voies, ce qui peut empêcher des aménagements ultérieurs tels que des liaisons douces par exemple.</p> <p>Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:</p> <ul style="list-style-type: none"> • des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ; • de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ; • ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.). <p>Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.</p> <p>Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Extrait : report de la marge de recul le long de la RD 7</i></p>
----------------------------------	--

L-151-15	SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE
-----------------	------------------------------------

Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette servitude permet d'imposer un pourcentage minimum de logements sociaux dans les zones d'urbanisation futures destinées à la production de logements.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Cette servitude, repérée par une trame sur le document graphique, s'applique aux zones 1AU et 2AU situées au sud-est du bourg et destinées à recevoir des logements.</p> <p>Elle fixe un objectif de production de logements sociaux de 20 % par secteur.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Trame d'application de la servitude L-151-15</i></p>
----------------------------------	--

Principales dispositions réglementaires	<p>Pour les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ” :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les dispositions générales du règlement (article 7) :</u> Pour les zones repérées graphiquement, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le Programme Local de l'Habitat : un minimum de 20% de logements sociaux devra être réalisé.
--	---

3.2. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP	Les orientations d'aménagement et de programmation
Présentation /Objectifs	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :</p> <p><i>« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.</i></p> <p>1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.</p> <p><i>Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.</i></p> <p><i>Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</i></p> <p><i>Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</i></p> <p>2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)</p> <p>3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »</p> <p>Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.</p>

<p>Explication /Délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation 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,... ▪ Ces éléments figurent sur un schéma spatialisant les orientations et sur un corps de texte les explicitant. ▪ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas été utilisé par la commune, au regard du faible nombre de zones AU inscrites au PLU.
---	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être <u>compatibles</u> avec les orientations d'aménagement et de programmation ▪ Elles définissent des prescriptions particulières dans les domaines suivants, repris dans la légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation : <div style="margin-top: 20px;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border: none;"> <p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <ul style="list-style-type: none"> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs Tissu urbain à dominante d'activités économiques Aménagement d'espace public <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border: none;"> <p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales Haie/ boisement à conserver ou à créer Cône de vue à valoriser <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif) Voie principale à conforter ou à créer Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès Voie secondaire à conforter ou à créer - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif) Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer Liaison douce piétons-cycles existante Arrêt de bus existant </td> </tr> </table> </div>	<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <ul style="list-style-type: none"> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs Tissu urbain à dominante d'activités économiques Aménagement d'espace public <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité 	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales Haie/ boisement à conserver ou à créer Cône de vue à valoriser <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif) Voie principale à conforter ou à créer Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès Voie secondaire à conforter ou à créer - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif) Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer Liaison douce piétons-cycles existante Arrêt de bus existant
<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <ul style="list-style-type: none"> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs Tissu urbain à dominante d'activités économiques Aménagement d'espace public <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité 	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales Haie/ boisement à conserver ou à créer Cône de vue à valoriser <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif) Voie principale à conforter ou à créer Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès Voie secondaire à conforter ou à créer - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif) Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer Liaison douce piétons-cycles existante Arrêt de bus existant 		

4. Justification du projet au regard de la législation :

4.1. Modalités d'application de la loi littoral :

Ce chapitre présente les modalités d'application des différents articles de la loi littoral dans le PLU de Saint-Suliac.

Pour certains articles, le préambule sur le contexte législatif s'accompagne d'extraits d'un document ministériel publié en juillet 2006 et intitulé « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », mais aussi d'extraits issus des fascicules réalisés par la DREAL Bretagne et les 4 DDTM bretonnes. Ces fascicules constituent un «Référentiel loi littoral» en Bretagne réalisé pour assurer une harmonisation de la lecture des services de l'Etat en charge de veiller à la prise en compte et à l'application de la loi «littoral» dans cette région.

4.1.1. Prise en compte des espaces proches du rivage :

* Contexte législatif :

Article L121-13 du code de l'urbanisme :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Au titre de la loi littoral, le PLU doit donc intégrer une délimitation des Espaces Proches du Rivage, et justifier du caractère limité d'éventuelles extensions de l'urbanisation dans ces secteurs.

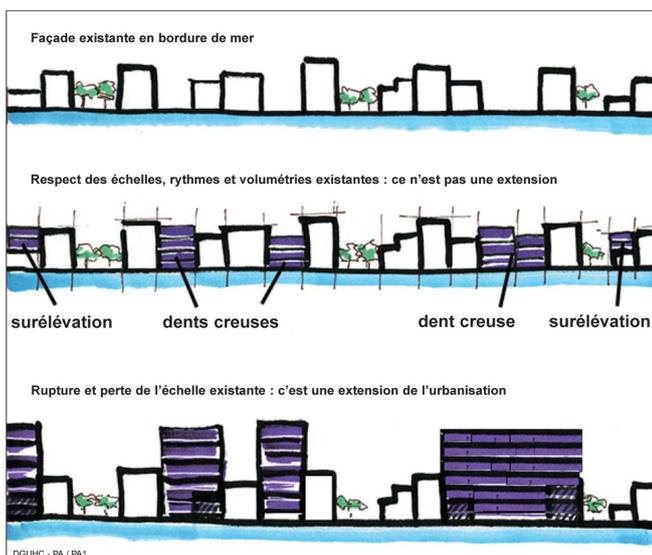
Il convient donc de démontrer que, dans les espaces proches du rivage, les extensions d'urbanisation programmées ou permises par le PLU respectent ces principes.

Les extensions d'urbanisation programmées correspondent aux zones d'urbanisation futures qui se situent en extension de l'agglomération.

Les extensions d'urbanisation permises doivent être comprises comme des projets de densification du tissu urbain existant. Ici, il convient donc d'analyser les règles du PLU pour démontrer qu'elles encadrent les droits à construire et évitent toute densification non limitée.

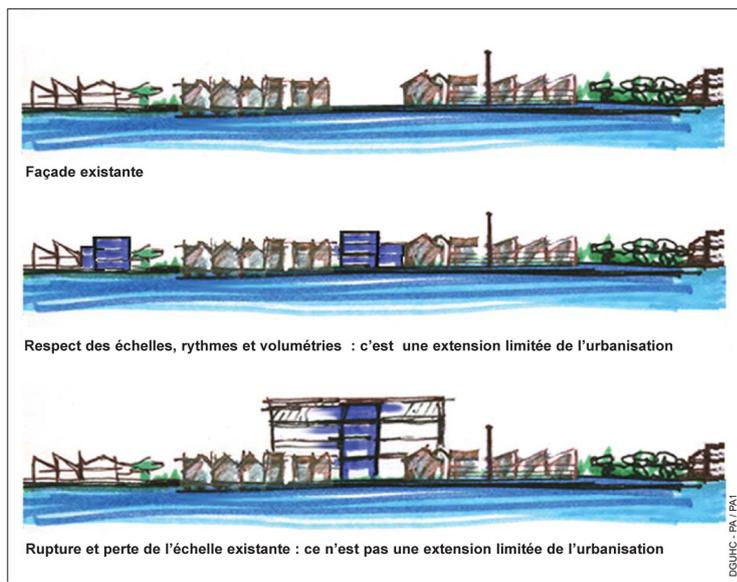
► Ne sont pas des "extensions de l'urbanisation" ...

Les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant. Il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...



► Que faut-il entendre par extension de l'urbanisation ?

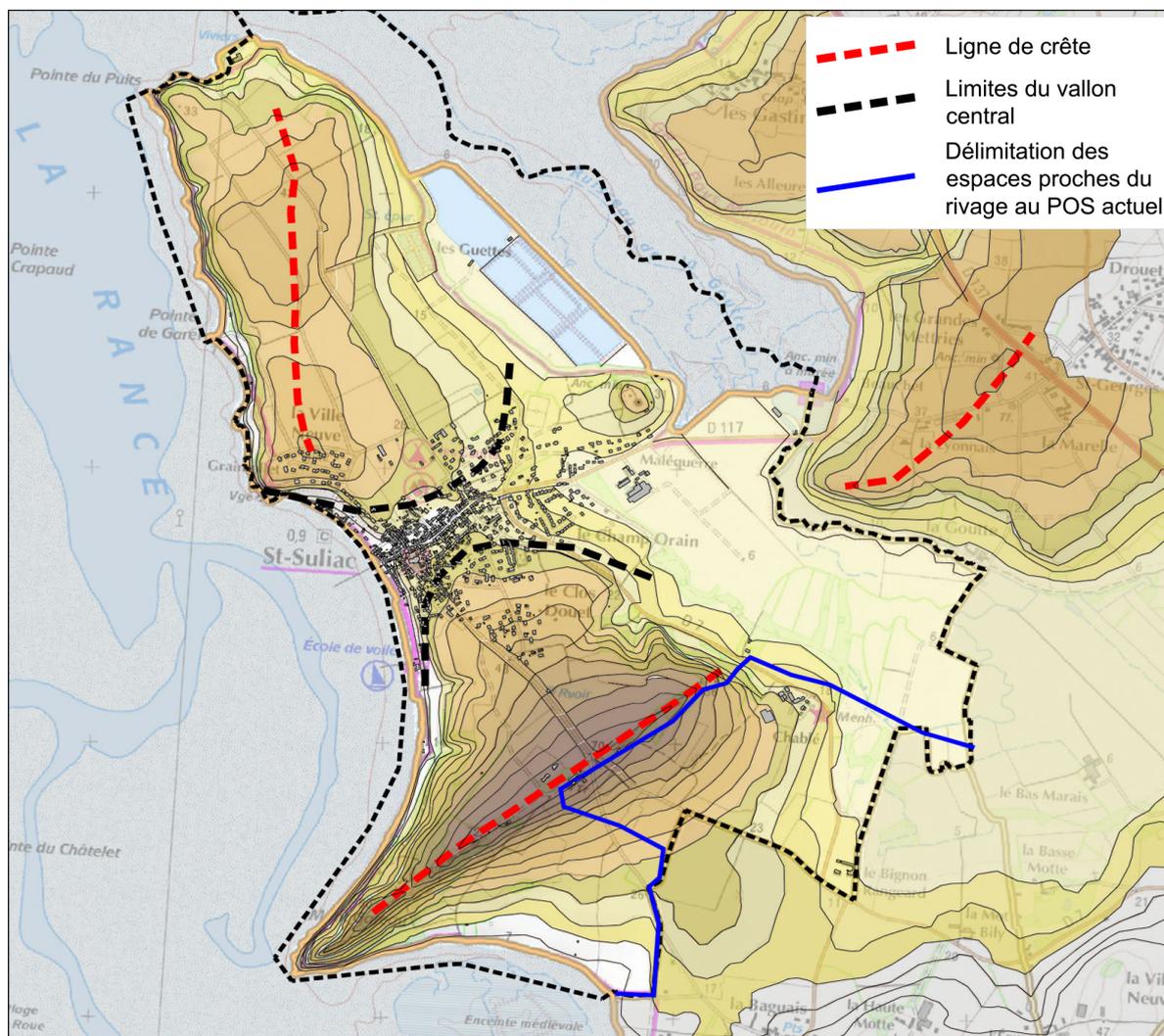
1. La création d'un quartier nouveau.
2. L'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé.
3. La modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en augmentant la hauteur de façon sensible.



4.1.1.1 Analyse de délimitation actuelle des espaces proches du rivage et présentation de la délimitation retenue dans le PLU :

La délimitation actuelle inscrite au POS passe en limite sud du territoire communal, et inclue ainsi un secteur d'environ 54 ha dans les espaces proches du rivage, soit 11,5 % du territoire communal.

La cartographie ci-dessous superpose cette délimitation et la carte d'analyse topographique de la commune, permettant ainsi de comprendre les critères qui ont permis de tracer cette limite.



La limite nord s'appuie sur la ligne de Crête du Mont Garrot qui forme effectivement une rupture paysagère forte. Au delà de cette ligne de crête au nord, tout le territoire communal se trouve en covisibilité plus ou moins direct avec l'estuaire de la Rance à l'ouest ou bien avec le havre du ruisseau de la Goutte à l'est.



La limite ouest est définie en fonction de la covisibilité avec le site de la Rance occupé par l'ancienne enceinte médiévale. Les pentes relativement douces et le paysage ouvert expliquent cette covisibilité pénètre assez loin à l'intérieur des terres, presque jusqu'à la route du Mont Garrot.



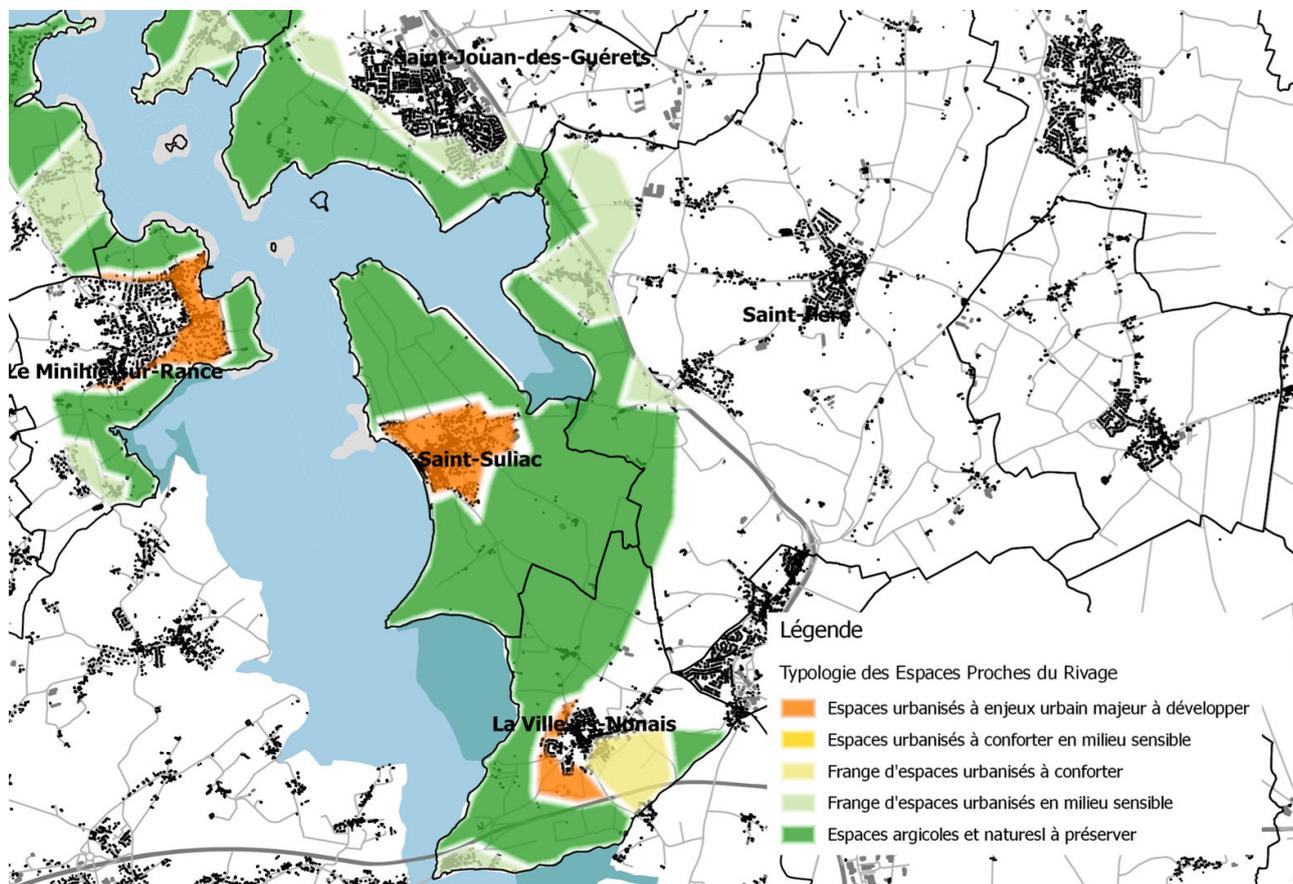
La limite nord s'appuie sur les espaces boisés qui bordent la zone de marais. La topographie est très plane sur ce secteur de la commune, le caractère maritime des lieux n'est pas lié à une notion de covisibilité mais plutôt à la présence des marais qui composent un paysage littoral. Les écrans boisés existants constituent une limite nette et hermétique à l'entité paysagère des marais.



Au regard de ces différents éléments d'analyse, la délimitation des espaces proches du rivage figurant dans le POS actuel est cohérente au regard des enjeux de covisibilité immédiate sur la commune.

Le nouveau SCOT du Pays de Saint Malo intègre des objectifs spécifiques concernant l'application de la loi littoral sur son territoire, et notamment concernant la limitation des extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

La cartographie suivante est extraite des annexes du SCOT, elle distingue deux secteurs différents sur la commune de Saint Suliac qui est intégralement intégrée dans les espaces proches du rivage.



« Dans les espaces urbanisés enjeux urbains majeurs à développer, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà artificialisé (densité des constructions, présence d'architectures spécifiques des lieux – notamment les lotissements balnéaires, les grands volumes industriels...), mais également du niveau d'équipements, de services et d'activité de ces espaces et de la capacité d'accueil associée. Que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti, il s'agira de renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. Les extensions de l'urbanisation doivent en outre assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables ».

→ cette qualification concerne le bourg actuel et les espaces non urbanisés le bordant. Le PLU respecte ces objectifs puisque les seuls développements urbains programmés sont des zones Au situées au sein de l'agglomération, sur des superficies limitées, ou bien en extension de l'urbanisation selon une logique de bonne intégration dans le paysage naturel et urbain. Le règlement et les OAP encadrent les capacités de constructions sur ces sites, pour maîtriser les volumétries des futures constructions. Les projets futurs permettent bien de renforcer la centralité du bourg, et la localisation de ces zones est dictée par un moindre impact paysager mais aussi l'impossibilité de se développer sur d'autres sites, principalement du fait de la présence de site classé au nord et au sud du bourg.

Dans les espaces agricoles et naturels à préserver, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation. L'agriculture y est confortée. L'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées. Peuvent également être autorisés à

proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs.

→ Le PLU répond pleinement à cet objectif puisque les espaces ruraux situés au sud du bourg et au sein des espaces proches ont été classés en zone A, alors qu'ils étaient désignés en zone N au POS actuel). Cette évolution du zonage permet de réaliser les aménagements prévu par la loi littoral et décrits ci-dessus.

En conclusion, le PLU de Saint-Suliac tient compte de la cartographie du SCOT qui intègre l'ensemble du territoire communal au sein des espaces proches du rivage, en étendant cette désignation à l'ensemble du territoire communal. Même si la zone A se trouve intégralement située dans ces espaces proches, elle permet le développement de l'activité agricole dans les limites définies par la loi littoral.

4.1.1.2. Caractère limité et justifié des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

*** Analyse et justification des zones d'urbanisation future situées dans les espaces proches :**

L'ensemble de l'aire agglomérée se situe dans les espaces proches du rivage. Toutes les zones d'urbanisation futures étant situées en continuité de cette agglomération et donc dans le espaces proches du rivage, elles doivent donc être justifiées et limitées. Ces secteurs étaient déjà constructibles au POS. Leur superficie totale s'élève à 4,6 ha, soit 12,5 % de l'aire agglomérée actuelle.

Les principales modifications de localisation des zones de développement concernent la suppression d'une zone 2NA située au sud de l'agglomération. Ce sont ainsi 1,5 ha de zones constructibles dans les espaces proches qui redeviennent des espaces agricoles, préservés de l'urbanisation. Cette orientation du PLU est totalement conforme à la volonté de limiter la pression urbaine dans les espaces proches du rivage, en réduisant la surface des zones d'urbanisation future situées dans les espaces proches de 20 %.

Pour les 3 sites d'urbanisation futures, le caractère limité et justifié de ces extensions urbaines est démontré en trois étapes:

Etape 1 : Présentation des sites de projet.

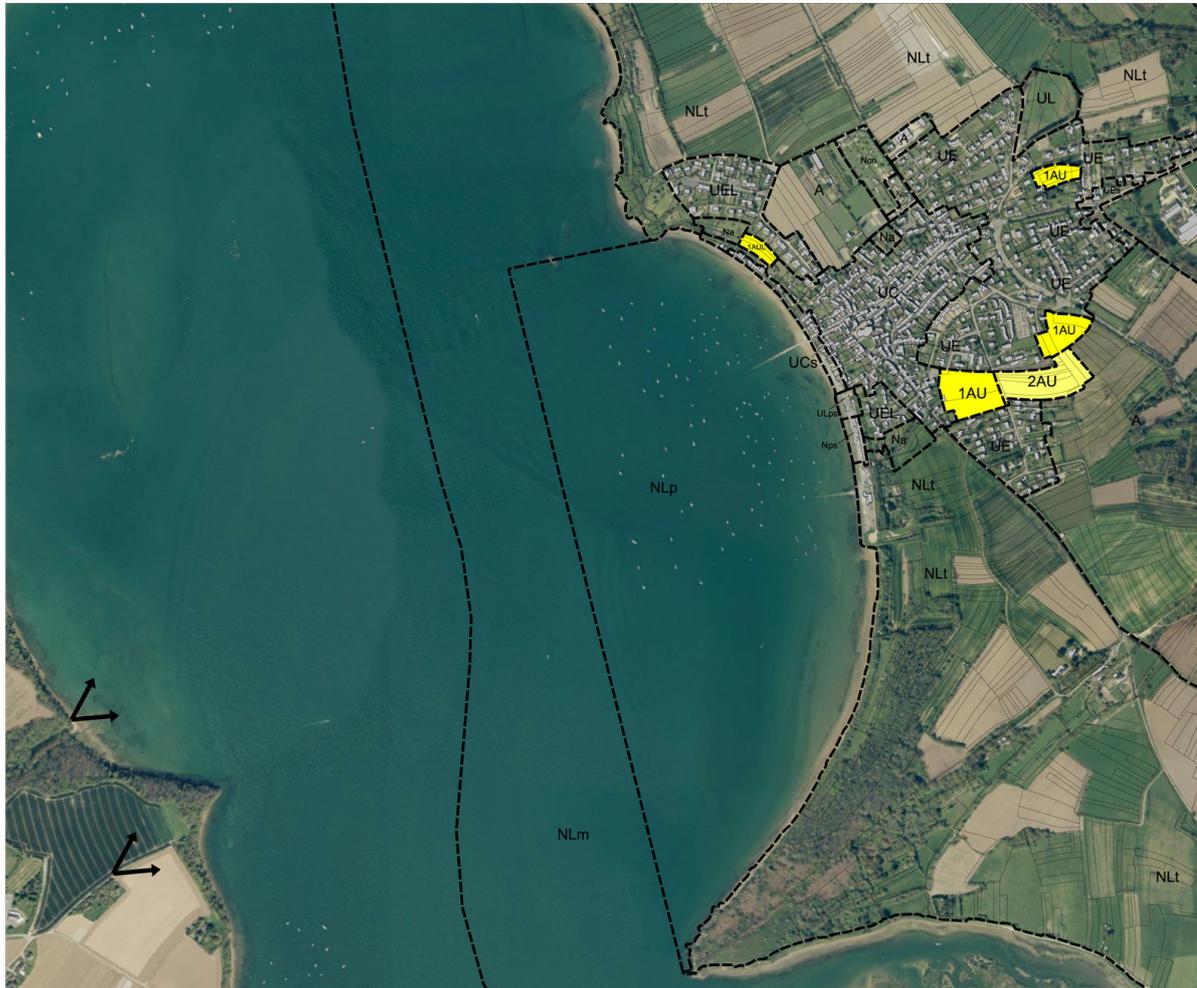
Etape 2 : Justification de l'urbanisation de ces espaces.

Etape 3 : Maîtrise du caractère limité de ces extensions d'urbanisation.

1. Présentation des sites de projet :

L'analyse paysagère exposée dans le chapitre de justification des orientations de développement du PADD a établi une analyse approfondie des covisibilités entre les zones de développement retenues dans le PLU et les espaces maritimes de la Rance.

Deux points de vues ont été étudiés depuis l'autre côté de la Rance, sur la commune de Langrolay sur Rance : Pointe du Chatelet et Grève de Morlet.



Vue 1 depuis la Pointe



Vue 2 depuis la grève

Les deux panoramiques réalisés depuis ces points de vue ont permis de conclure à l'absence d'impacts paysagers pour les zones AU au sud-est du bourg et pour celle le long de la rue des Salines.

Les enjeux de covisibilités ne s'analysent toutefois pas uniquement depuis le versant opposé de la Rance.

Depuis l'oratoire de Grainfollet qui offre une vue emblématique sur le bourg, les zones AU du sud-est du bourg sont invisibles, comme l'illustre la photographie ci-dessous. La zone AU bordant la rue des Salines est totalement masquée par l'urbanisation existante.



Depuis la façade Est de la commune et le bras mort de la Rance situé à l'exutoire du ruisseau de la Goutte, la silhouette du bourg émerge partiellement d'un vaste écran boisé qui borde la façade Est de la commune. Les zones de développement au sud-est du bourg sont en grande partie masquées par ces boisements, alors que les espaces bâtis bordant la rue des Salines sont totalement invisibles.



Pour la zone 1AU située sous le chemin de Cohignac, l'analyse paysagère depuis le versant opposé de la Rance a permis d'identifier une zone nord de plus grande sensibilité paysagère qui a été supprimée des secteurs constructibles dans le nouveau PLU (cf extrait ci-dessous).

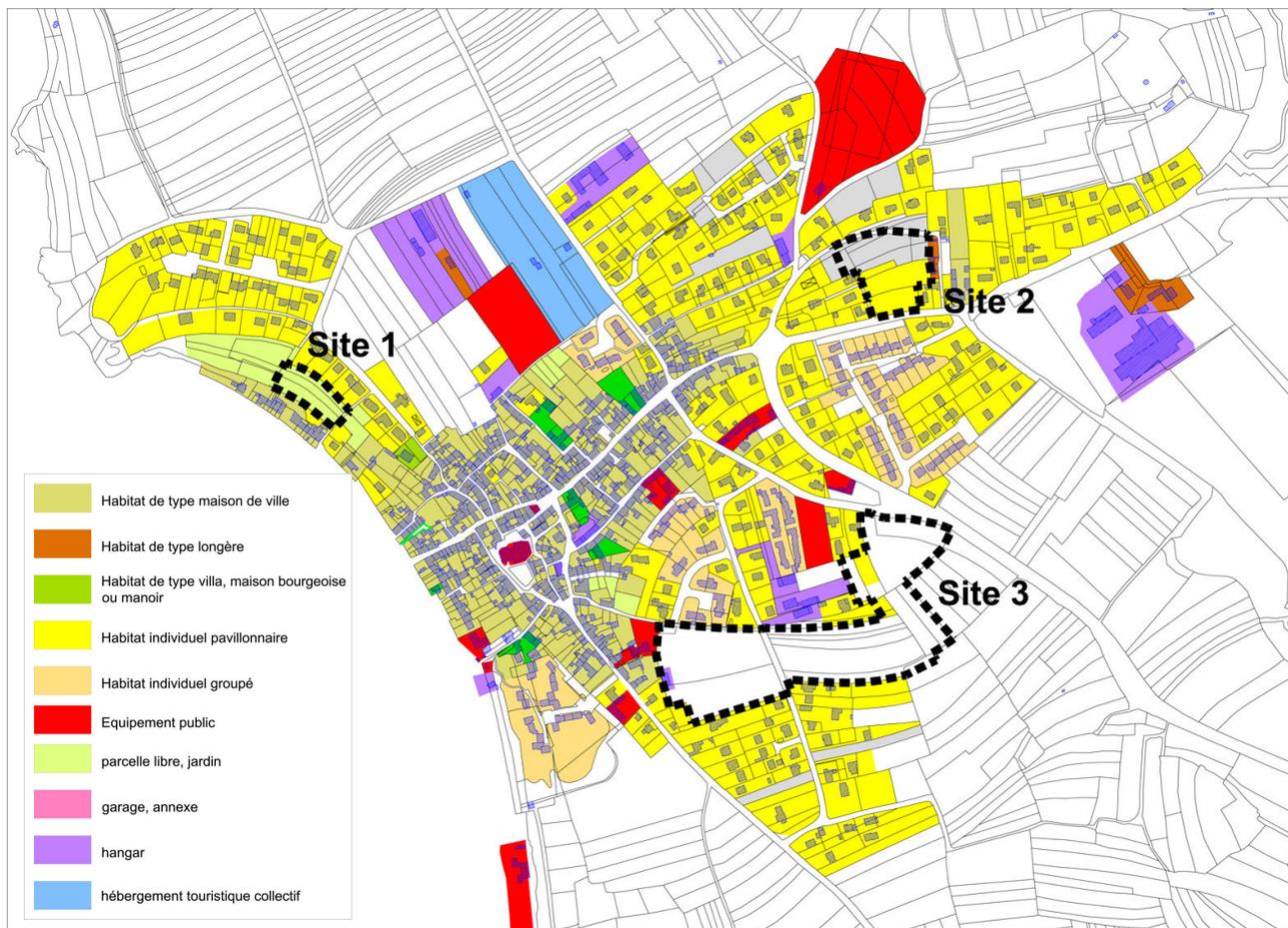


L'analyse de la silhouette du bourg depuis la Pointe du Mont Garrot confirme cette analyse et motive cette décision. La zone constructible conservée est bien intégrée entre deux fronts bâtis proches, alors que la partie déclassée correspond à une zone boisée plus large.



Un diagnostic de chaque site d'urbanisation futur est détaillé dans le document 4. « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

Les trois sites présentent des contextes urbains et paysagers différents :



Le site 1 est intercalé entre deux fronts bâtis parallèles aux bords de Rance : une bande de constructions anciennes en partie basse et une alignement de maisons plus récentes en partie haute. Les deux espaces sont relativement denses (environ 32 logements/ha pour la partie ancienne, et 15 logts/ha pour la partie plus récente). Le site est positionné en deuxième rideau derrière un front bâti continu, ce qui limite fortement les relations visuelles vers le littoral à une percée ponctuelle dans ce front bâti.

Le site 2 est localisé dans un espace périurbain dominé par des maisons pavillonnaires relativement récentes, avec une densité variable selon la composition de ce tissu urbain. Certains îlots à l'ouest ou au sud sont constitués de lotissements denses de maisons parfois groupées (densité proche de 17 lgts/ha), alors que d'autres espaces plus en périphérie sont composés de plus vastes parcelles et donc d'une densité inférieure (proche de 7 logements/ha).

Le site 3 constitue une vaste dent creuse intercalée entre un tissu urbain dense et diversifié au nord (majoritairement des lotissements de maisons groupées), et un espace beaucoup plus lâche au sud où les maisons se sont implantées de manière moins structurée. Il existe ainsi une grande différence de densité urbaine entre la partie nord (densité moyenne de 14 logements/ha, avec une opération à 60 logements/ha) et la partie sud, proche de 8 logements/ha. Le secteur de projet se raccroche au cœur de bourg et à sa première couronne, dont il s'inspire en terme de composition urbaine et donc de densité.

2. Justification de l'urbanisation de ces espaces :

Cette justification s'appuie sur les grandes orientations du projet de PLU et notamment du PADD :

- resserrer le développement urbain à l'intérieur des zones agglomérées pour ne pas consommer de foncier agricole.
- localiser les zones de développement au plus près du cœur de l'agglomération.
- privilégier un développement rétro-littoral sur la façade sud-est de l'agglomération plutôt qu'une extension vers le nord, plus perceptible depuis le rivage.
- limiter le développement urbain en maîtrisant les densités bâties pour une bonne insertion dans le paysage littoral, en préservant les constructions patrimoniales existantes ainsi que les espaces littoraux qualifiés d'espaces remarquables.

La prospective démographie a déterminé un besoin de nouveaux logements estimés à 120 nouvelles unités sur les 15 prochaines années.

3. Maîtrise du caractère limité de ces extensions d'urbanisation :

Le caractère limité de ces extensions d'urbanisation est garanti par le règlement du PLU.

Le règlement 1AU de ces zones a évolué par rapport à celui du POS en prenant des dispositions pour faciliter la densité urbaine :

- suppression des surfaces minimales de terrain pour construire.
- suppression du COS (obligatoire avec loi ALUR)
- augmentation de l'emprise au sol maximale autorisée.

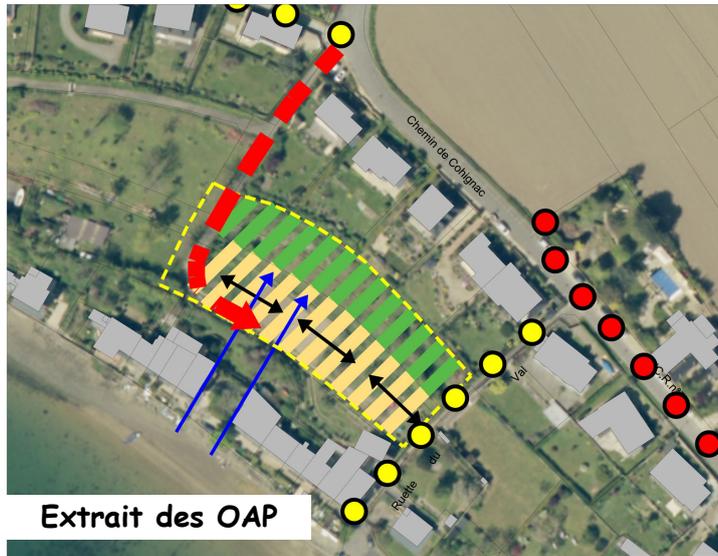
Le PLU conserve certaines règles en les adaptant, pour encadrer et limiter cette densification potentiellement accrue.

- conservation de la règle de création d'espaces verts à la parcelle, sans définir de pourcentage minimum.
- maintien de la hauteur maximale de la façade à 7m, sauf en zone 1AUL (4,5 m).

Evolution du règlement de la zone 1AU	
POS (règles des zones U correspondantes)	PLU
Caractéristiques des terrains : Surface minimale pour les parcelles nouvellement créées : 400 m ² en zone UEc, 600 m ² en zone UEd	Pas de règle
Hauteur maximale : Hauteur à l'égout du toit : 7 m en zone UEc, 4,5 en zone UEd	Hauteur maximale 1AU : 7 m au sommet de la façade (égout du toit). Hauteur maximale 1AUL : 4,5 m au sommet de la façade (égout du toit).
COS : 0,4 en zone UEc, 0,3 en zone UEd.	Pas de règle
Emprise au sol : 40% en zone UEc, 30 % en zone UEd.	Emprise au sol : 60% maximum.
Espaces verts à la parcelle : 40 % minimum de la surface de la parcelle.	Espaces verts à la parcelle : Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité.
Espaces verts communs : 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus	Espaces verts communs : pas de règle

Ces différentes évolutions visent à favoriser une densité urbaine acceptable (construction nouvelle ou extension de l'existant), tout en encadrant les emprises et les hauteurs pour rester dans les volumétries des constructions existantes en périphérie. La densification peut donc se faire horizontalement et non verticalement, dans des proportions qui restent limitées (60 % d'emprise au sol maximum) et donc compatibles avec la loi littoral.

Sur le site perceptible depuis la Rance, les orientations d'aménagement et de programmation imposent une densité minimale de 15 logements/ha, ce qui correspond à la densité urbaine du tissu récent. Ces OAP définissent aussi des zones de non-constructibilité sur le point haut pour diminuer l'impact paysagé de l'urbanisation future et la densité urbaine ressentie.



La combinaison des OAP (détermination d'une zone d'implantation sur la partie basse) et de la réglementation spécifique de la zone 1AUL (hauteur maximale limitée à 4,5 m à l'égout et 7 m au faîtage) permet de maîtriser l'impact visuel et paysager des futures constructions, comme l'atteste l'insertion photographique ci-dessous.



Vue sur les terrains constructibles (au niveau des voitures), qui se trouvent au niveau de l'égout de maison déjà existante en deuxième rideau).



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



* **Densification des zones bâties** : Il est nécessaire de démontrer que la réglementation du PLU ne permet pas une densification trop importante des zones bâties, qui constitueraient alors une extension non limitée de l'urbanisation. Afin de répondre à cette question, il est nécessaire d'analyser le règlement des zones constructibles comprises dans les espaces proches.

- **zone UC** : La réglementation appliquée sur cette zone dans le PLU tient compte de la morphologie existante, les règles de hauteur (hauteur maximale de 7 à l'égout du toit) sont conservées en supprimant toutefois la règle qui détermine la hauteur maximale en fonction de la largeur de la voie (hauteur inférieure à la distance avec l'alignement opposé). La hauteur ne doit en effet pas être limitée par la largeur de la voie, ce principe étant contraire à la volonté de permettre une densification raisonnée du bourg, et en contradiction avec la morphologie urbaine ancienne. Enfin, les règles d'alignement par rapport aux voies sont adaptées à la morphologie de chaque secteur et donc conservées.

	Règles du POS actuel	Modification dans le nouveau PLU
UC : secteur de bâti traditionnel de l'agglomération et du territoire communal	<p><u>Emprise au sol</u> : article non réglementé</p> <p><u>Hauteur</u> : Déterminée en fonction de la largeur de la voie (hauteur inférieure à la distance avec l'alignement opposé). Hauteur maxi fixée à 7 m à l'égout du toit (R+1)</p> <p><u>Espaces libres</u> : écrans boisés à aménagés autour des parkings de plus de 1000 m².</p>	<p><u>Emprise au sol</u> : article non réglementé</p> <p><u>Hauteur</u> : suppression de la règle qui détermine la hauteur maximale en fonction de la largeur de la voie. Conservation de la hauteur maxi à l'égout du toit fixée à 7 m mais en précisant R+1+C et non R+C comme indiqué actuellement.</p> <p><u>Espaces libres</u> : maintien de la règle concernant les écrans boisés.</p>

Ces règles permettent donc une densification limitée puisqu'une très grande majorité des constructions présentent déjà ces gabarits maximum ou se trouvent même au-delà.

- **zone UE** : le POS actuel classe les secteurs d'habitat plus récents en zone UE et définit pour les zones 1NA un gradient de droit à construire décroissant en s'éloignant du centre-ville. L'évolution des règles appliquées sur ces zones permet une plus grande occupation bâtie de la parcelle (suppression des COS et hausse des emprises au sol), tout en maîtrisant la densification verticale par le maintien des hauteurs maximales existantes, et la conservation de l'emprise au sol et d'un pourcentage minimal d'espaces verts.

	Règles du POS actuel	Modification dans le nouveau PLU
UE : secteurs d'extension de l'agglomération	<p><u>Caractéristiques des terrains</u> : Surface minimale pour les parcelles nouvellement créées : 400 m² en zone UEc , 600 m² en zone UEd et 1000 m² en zone UEe.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : limitée à 40 % du terrain en zone UEc, 30 % en zone UEd et 20 % en zone UEe.</p> <p><u>Hauteur</u> : Hauteur maximale à l'égout du toit : 7 m en zone UEc, 4,5 en zone UEd et 4m en zone UEe</p> <p><u>Espaces libres</u> : réalisation d'espaces verts sur 40 % minimum de la surface, 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus</p> <p><u>COS</u> : COS fixé à 0.4 (UEc et UEe) et 0.3 (UEd)</p>	<p><u>Caractéristiques des terrains</u> : Suppression de la règle sur les surfaces minimales pour construire.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : maintien d'une emprise au sol maximale et retenant le seuil le plus élevé (40 %).</p> <p><u>Hauteur</u> : maintien de la hauteur maximale (7 m à l'égout du toit).</p> <p><u>Espaces libres</u> : suppression de l'obligation de réaliser des espaces verts commun, maintien du pourcentage de 40 % minimum à la parcelle.</p> <p><u>COS</u> : suppression du COS</p>

4.1.2. Délimitation des espaces naturels remarquables et inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :

Ces deux dispositions de la loi littoral sont traitées conjointement puisqu'une très grande majorité du trait de côte est soumis simultanément à ces deux articles de loi.

*** Contexte législatif concernant les espaces naturels remarquables :**

Au titre de l'**article L.121-23 du code de l'urbanisme**, le PLU devra identifier, délimiter et assurer la préservation des espaces terrestres et marins remarquables; ainsi que les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'article R-121-4 fixe la liste réglementaire de ces types d'espaces :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés (...) ainsi que les réserves naturelles (...)

L'article R-121-5 fixe la liste des aménagements autorisés dans les espaces remarquables :

Ces espaces sont inconstructibles et doivent être préservés. Toutefois, trois exceptions sont prévues par la loi :

- **Les nécessités techniques impératives** : ce sont toutes les installations ou constructions nécessaires à la sécurité aérienne ou maritime, à la défense nationale, etc.
- **La conservation du milieu** : Cela concerne la réalisation de travaux ayant pour objet la protection de ces espaces naturels.
- **La gestion et la mise en valeur des espaces** : Peuvent être implantés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique, ou le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces aménagements légers entrent dans deux catégories :

La loi fixe l'obligation de permettre un retour du site à l'état naturel pour : chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires naturelle de stationnement , aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêches, conchylicoles,

Il n'y a pas d'obligation de permettre un retour du site à l'état naturel pour: réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classé .

L'aménagement de terrains, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, de même que la pratique isolée du camping et du caravanage ne sont pas admis dans les espaces remarquables.

Qualification d'un espace remarquable : 2 critères

Pour que des parcelles soient qualifiées de remarquables et bénéficient de la protection instaurée à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, il faut qu'elles réunissent 2 conditions cumulatives :

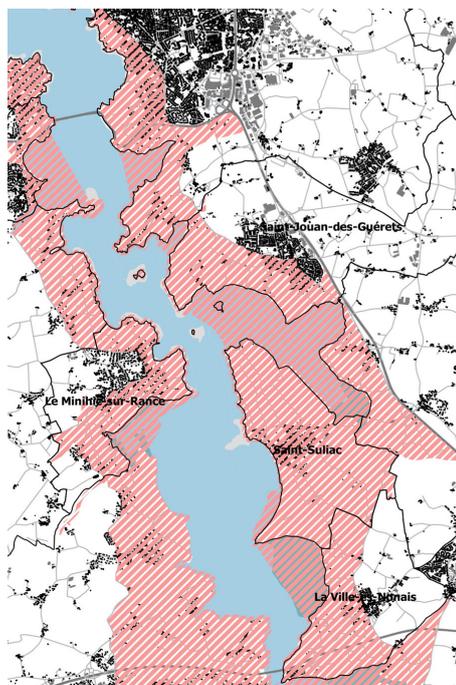
- 1) Faire partie de la liste des espaces et milieux fournie à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme (nature de l'espace considéré) ;
et
- 2) Ces espaces, terrestres et marins, doivent :
 - constituer un site, milieu ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel ou culturel du littoral,
 - être nécessaire au maintien des équilibres biologiques
 - ou présenter un intérêt écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la délimitation du POS actuelle a été étudiée après avoir procédé à un diagnostic environnemental et paysager de l'ensemble du territoire communal, une évaluation environnementale exhaustive et notamment une analyse approfondie des éléments de diagnostic et d'enjeux inscrits au DOCOB du Site Natura 2000.

Pour élaborer une nouvelle délimitation des espaces remarquables, le PLU s'appuie donc préalablement sur les limites des sites et milieux déjà inventoriés pour leur grande valeur écologique et paysagère, à savoir :

- les sites classés et sites inscrits
- les ZNIEFF
- le site Natura 2000

Cette démarche se trouve confortée par celle du SCOT, qui s'appuie lui aussi sur le site Natura 2000, le site classé et le site inscrit pour définir les « **secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables au titre de la loi littoral** ». Cette délimitation volontairement plus large que celle inscrite au POS en vigueur donne donc toute latitude au PLU pour définir précisément cette délimitation, en s'appuyant sur les grandes orientations de l'article R121-4 qui fait référence aux « *parties naturelles des sites classés et inscrits, constituant un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et étant nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique* ».



SCoT des communautés
du Pays de Saint-Malo

Document d'Orientation et d'Objectifs

Annexe 3 - C :
Cartographies des secteurs potentiels pouvant
comprendre des espaces remarquables littoraux

Secteur Centre

Projet arrêté en date du 10 mars 2017
Enquête publique du 7 août au 12 septembre 2017
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
en date du :

Légende

 Secteurs potentiels pouvant comprendre
des espaces remarquables au titre de la loi Littoral
Les communes non littorales ne sont pas concernées.

Les cartographies des pages suivantes analysent donc la cohérence de la délimitation actuelle avec ces différentes réglementations, puis propose si nécessaire une évolution du zonage adaptée à chaque site.

*** Contexte législatif concernant la bande des 100 mètres du rivage :**

Article L121-21 : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

La carte ci-dessous présente la prise en compte de cette disposition par le report d'une bande de 100 m depuis l'ensemble du trait de côte, y compris sur les espaces urbanisés.



Dans ces espaces, on distingue une très grande majorité d'espaces naturels non urbanisés classés en espaces remarquables. Deux espaces urbanisés sont situés à moins de 100 mètres du rivage :

- les quais de Rance en bordure du bourg : les parcelles bâties du bourg et les espaces aménagés qui les accompagnent constituent un espace urbanisé homogène et dense qui ne présente pas les caractéristiques d'une zone naturelle, l'article L121-21 ne s'applique pas sur ces espaces classés en zone UC, UCs et ULps. Au nord et au sud, le front de Rance urbanisé de Saint-Suliac est bordé par des zones naturelles Na et Nps. Ces zones n'appartiennent pas aux espaces naturels remarquables car situées hors du site classé, elles sont toutefois concernées par l'application de l'article L121-21 car incluses dans la bande des 100 mètres.

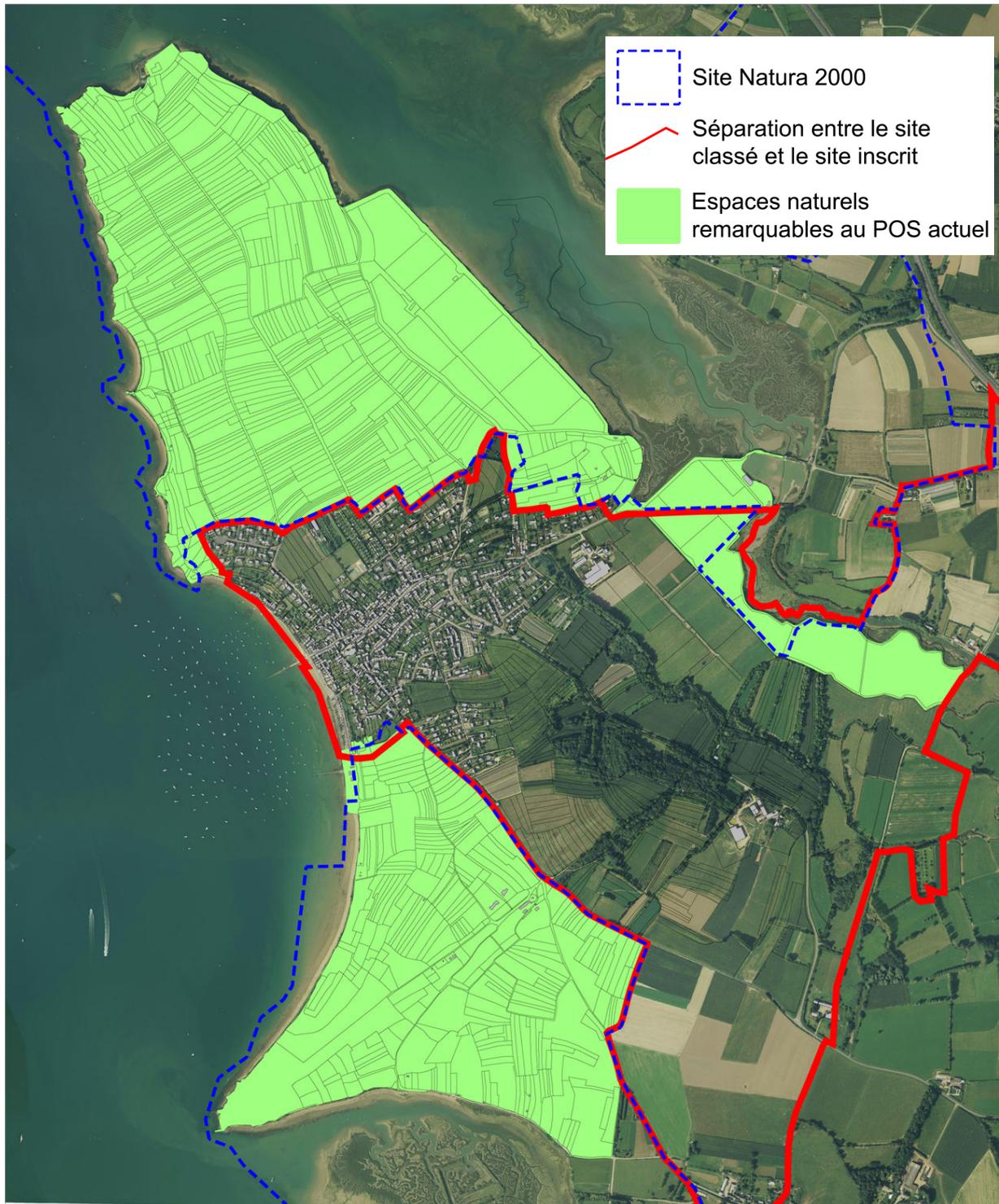
- l'extrémité Est de la rue des Salines : deux parcelles urbanisées sont localisées à moins de 100 m du rivage, elles ne sont pas concernées par l'application de l'article L121-21, comme c'est déjà le cas au POS actuel.



Les espaces qui sont définis comme non urbanisés dans les 100 mètres sont identifiés sur les plans de zonage du PLU.

*** Justification de la délimitation des espaces naturels remarquables :**

La carte ci-dessous présente la délimitation des espaces remarquables au POS actuel. Cette délimitation s'appuie très majoritairement sur la ligne de démarcation entre le site classé et le site inscrit, avec une extension sur le secteur des marais en limite Est du territoire communal. La délimitation du site Natura 2000 étant proche de celle du site classé, les espaces remarquables du POS actuel recouvrent donc aussi ce site Natura 2000. La délimitation actuelles des espaces remarquables est donc pertinente au regard des sites identifiés pour leur grande valeur écologique et paysagère (site classé et site Natura 2000).



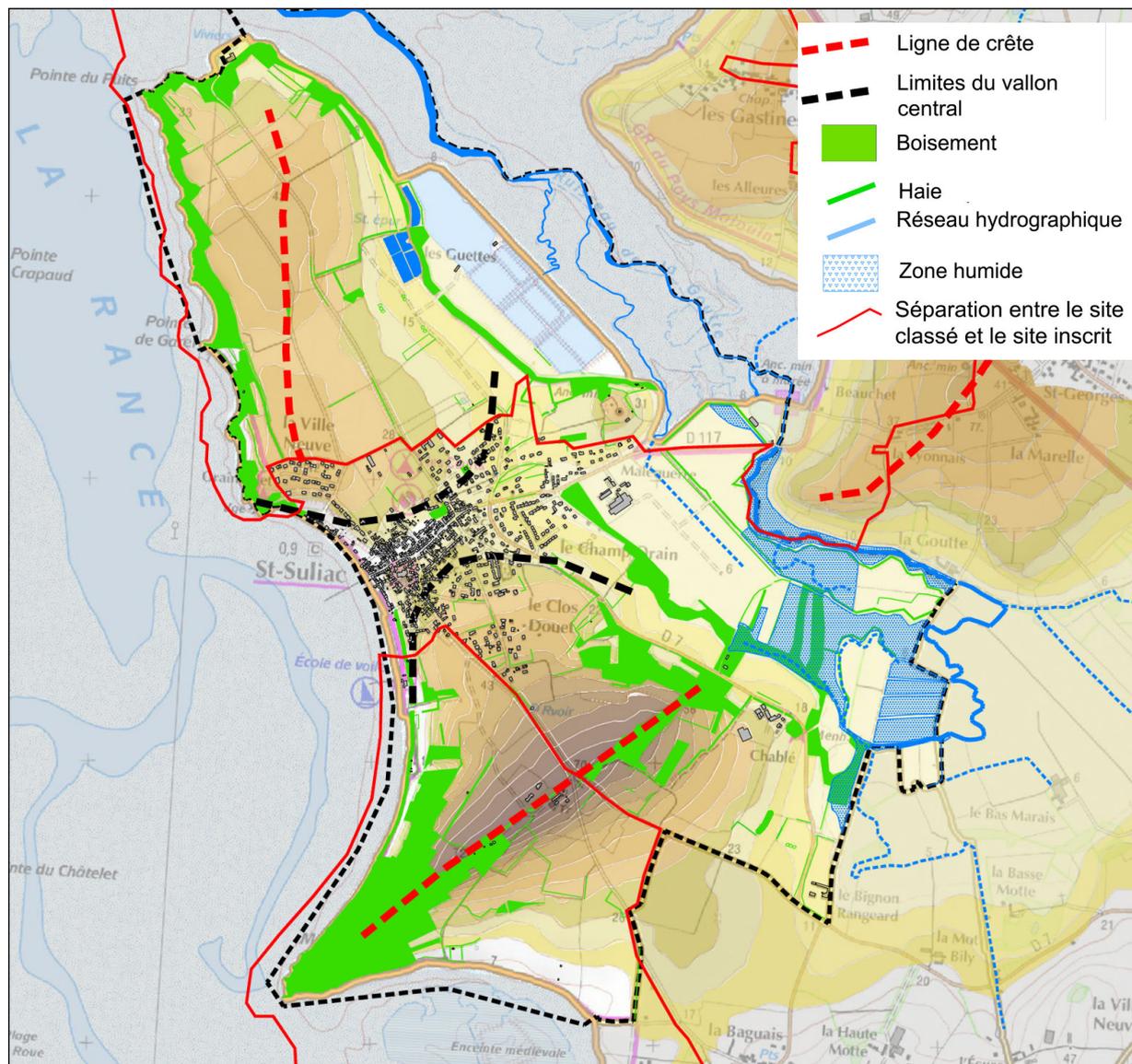
**Délimitation des espaces remarquables
au POS actuel**

Sur la partie nord du territoire communal, l'identification des espaces remarquables concerne les espaces naturels jusqu'aux limites de l'aire agglomérée. Cette désignation est pertinente au regard de la sensibilité environnementale et paysagère du site, elle est donc confirmée dans le PLU avec une adaptation de la limite qui est justifiée par la suite.

Sur les parties sud et est, la limite des espaces remarquables s'appuie notamment sur une démarcation administrative (limite du site classé) et non physique, dont la pertinence doit être réinterrogée. La carte ci-dessous reporte cette délimitation sur une carte de synthèse des éléments environnementaux et paysagers du diagnostic.

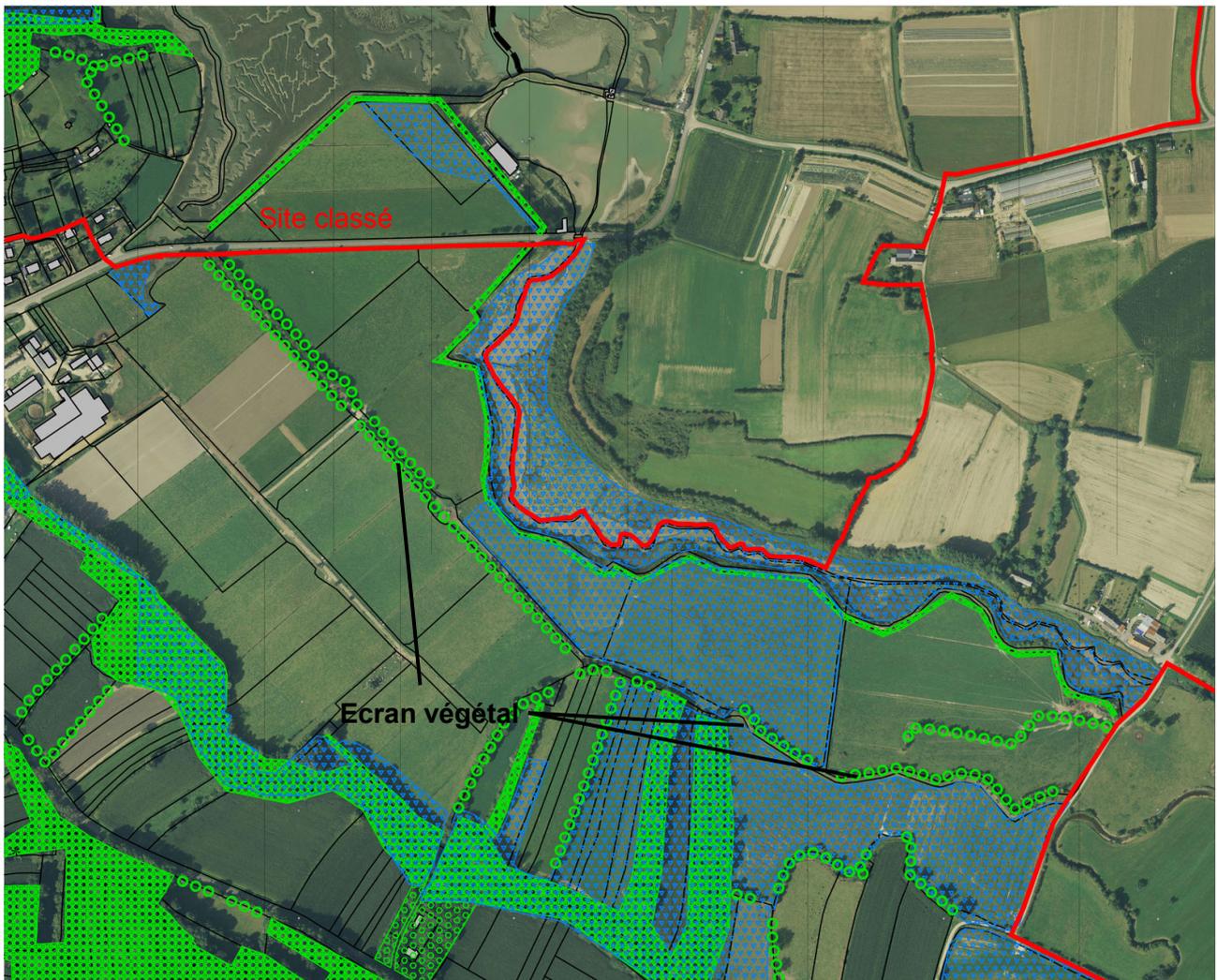
Sur la partie sud de la commune, la limite du site classé est justifiée par des données topographiques et paysagères. Cette limite suit ainsi la route du Mont-Garrot qui est perpendiculaire à la pointe, orientée dans un sens est-ouest. L'analyse paysagère du PLU a démontré que cette route se situe sur une ligne de crête séparant un versant ouest tourné vers la Rance d'un versant Est orienté vers l'intérieur du territoire communal. Cette limite correspond donc à une rupture nette dans le paysage, et peut être conservée comme une limite des espaces paysager bordant la rance et pouvant être qualifiés d'espaces remarquables.

Sur la partie Est de la commune, le site classé s'appuie sur la route RD 117 permettant d'accéder à la commune puis sur la limite communale, qui correspond au ruisseau de la Goutte. Ces éléments physiques ne constituent pas des ruptures visuelles entre différentes entités paysagères, ils ne peuvent donc à priori servir d'appui pour séparer les espaces naturels remarquables des espaces naturels plus communs.

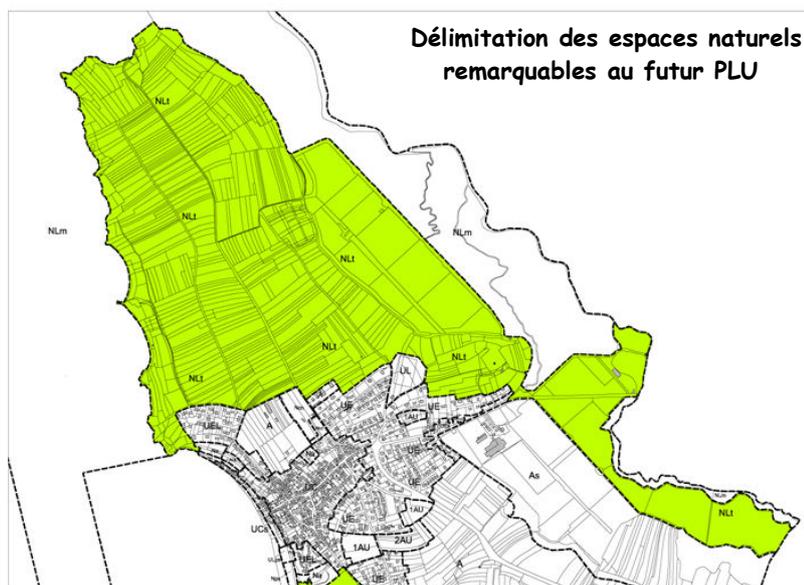
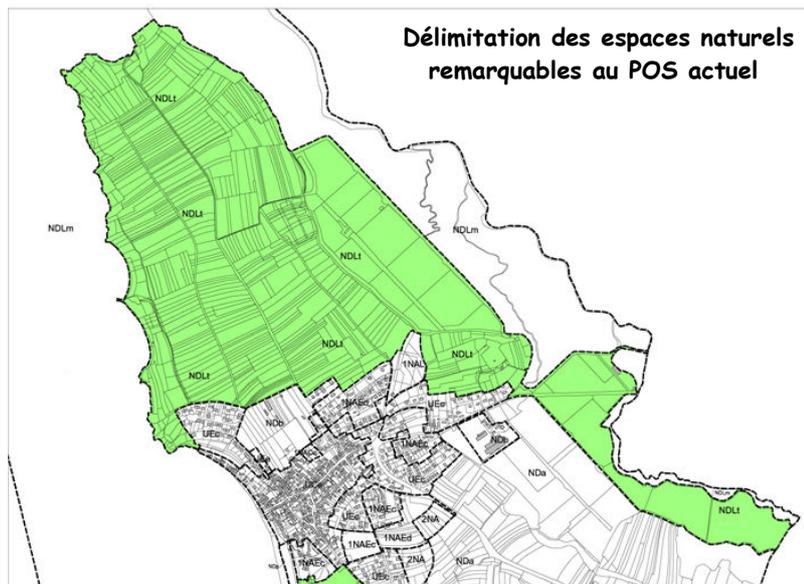
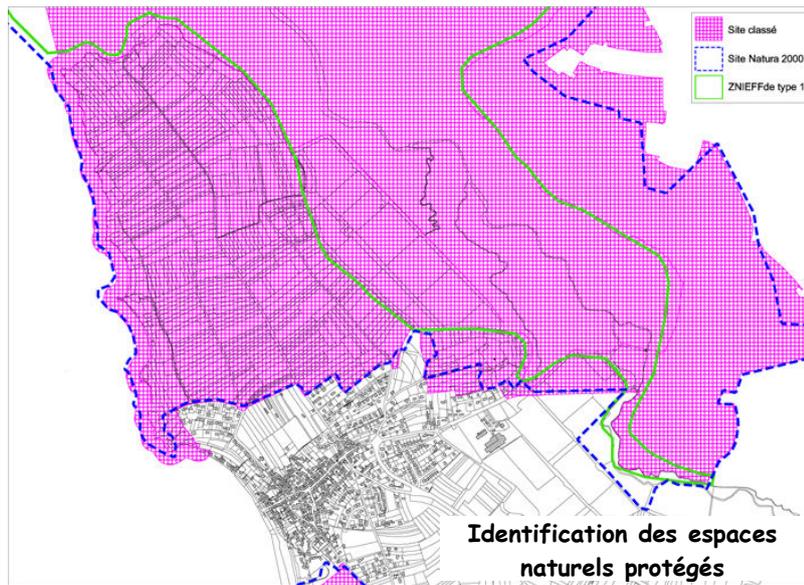


La limite Est de la commune est composée de marais bordant le ruisseau de la Goutte. Comme l'illustre la carte topographique précédente, cet espace est peu vallonné, les arbres présents sous forme de haies peuvent donc y constituer des écrans végétaux plus ou moins opaques cloisonnant le paysage.

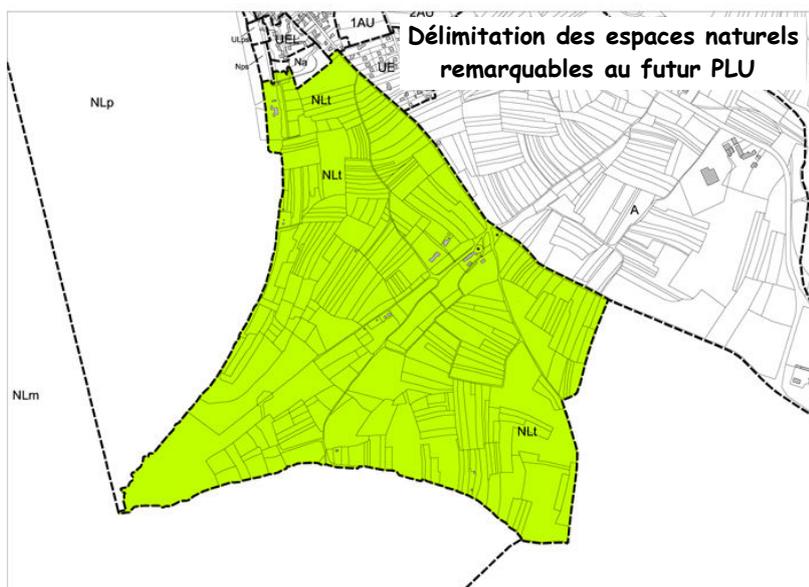
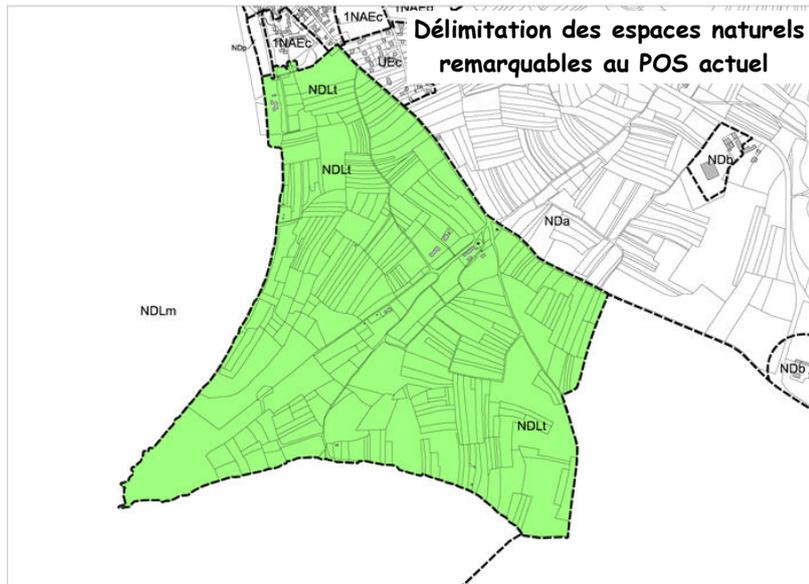
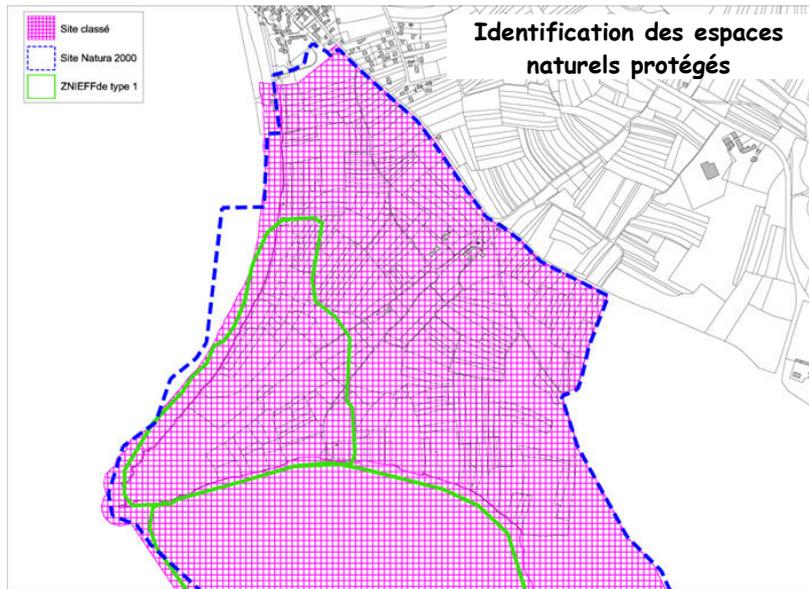
La carte ci-dessous permet d'identifier un écran végétal dense et continue qui borde le marais en partie sud, et sépare cet espace des prairies qui composent le paysage du coeur de la commune. Le POS a retenu cette structure végétale structurante du paysage comme la limite des espaces remarquables qui correspondent aux marais sur cette partie de la commune. Cette délimitation peut être conservée.



*** Justification de la délimitation des espaces naturels remarquables et de la bande des 100 mètres sur la partie nord de la commune :**

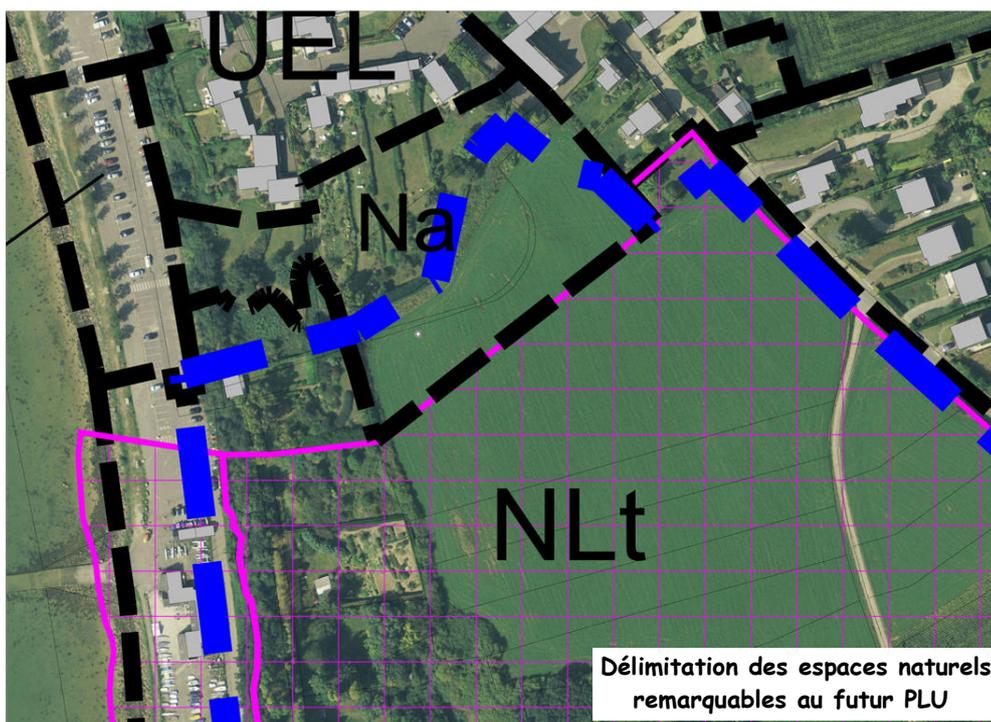
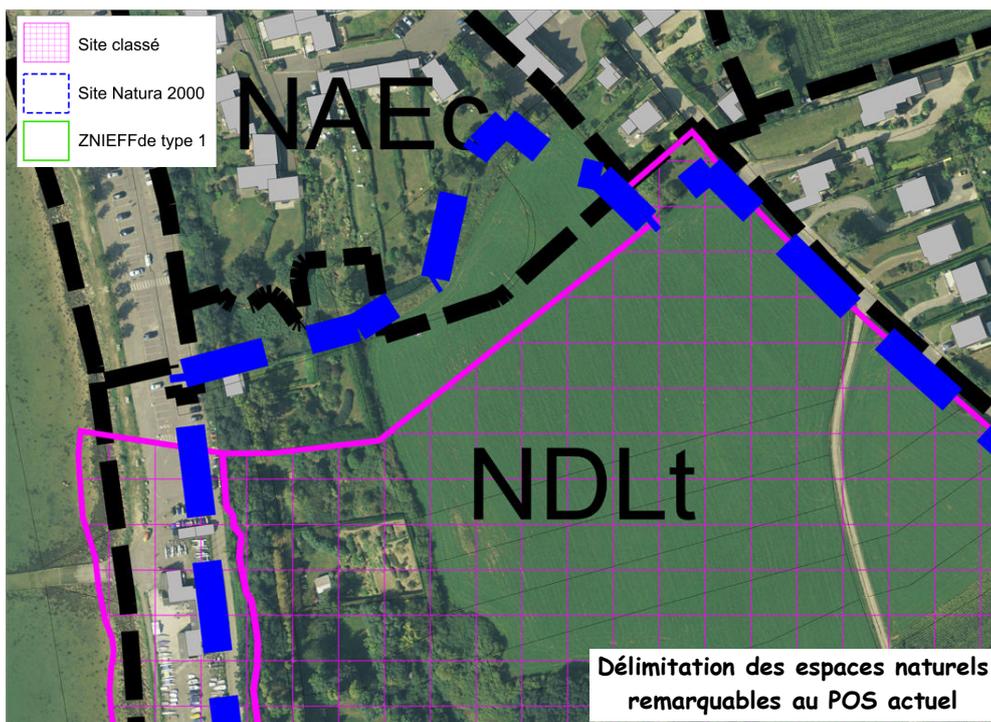


*** Justification de la délimitation des espaces naturels remarquables et de la bande des 100 mètres sur la partie sud de la commune :**



Pour délimiter les espaces naturels remarquables dans ce secteur, le PLU s'appuie sur la délimitation du **site classé** et du **site Natura 2000**, afin de préserver **leurs parties naturelles**.

Le PLU conserve très majoritairement la délimitation des espaces remarquables du POS actuel, qui s'appuie principalement sur la prise en compte de la limite du site classé. Au sud du bourg en bord de Rance, le zonage 1NAEc est réduit pour ne pas permettre une urbanisation nouvelle dans les fonds de jardins ou sur la parcelle agricole incluse dans le site Natura 2000. Cet espace déclassé est toutefois inscrit en zone Na et non en zone NLt, ce qui permet d'y réaliser des aménagements à vocation publique. La délimitation des espaces naturels remarquables prend bien en compte le site classé et permet aussi de protéger le site Natura 2000, ainsi que les ZNIEFF.



L'ensemble des espaces naturels remarquables sont classés en zone naturelle Nlt, NLm ou Nlp au PLU, dont la réglementation renvoie à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, qui précise les occupations et utilisations du sols admises sous conditions :

EXTRAIT DU RÈGLEMENT :

ARTICLE NL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En application de l'article L.121-24 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- ↳ les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- ↳ dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a*, *b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone NLm et NLP : l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles).

En zone NLP : l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site, ainsi que la pose de corps morts pour le mouillage des bateaux, dans le secteur autorisé par le règlement du port.

Au sein de la zone NLT, l'aménagement de la voie de sécurité est autorisée au titre de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, qui permet de déroger à l'application de la loi littoral : (« *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* »).

4.1.3. Extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante:

*** Contexte législatif :**

Article L121-8 du code de l'urbanisme :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Article L 121-10 :

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L 121-11 :

Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

*** Modalités d'application de l'article L 121-8 sur Saint-Suliac :**

L'application de cette disposition de la loi littoral est assez aisée sur la commune qui ne possède qu'un bourg très compact et aucun hameau dans l'espace rural (seulement des noyaux bâtis composés d'anciennes fermes parfois encore en activité). Le POS actuel respecte bien l'article L 121-8 puisque toutes les zones d'extension d'urbanisation se situe en continuité du bourg.

Le nouveau PLU ne crée pas de nouvelles zones d'urbanisation en extension du bourg, il conserve seulement les zones NA existante en les réduisant en partie. Les zones AU du PLU respectent bien la notion de continuité avec l'agglomération de Saint-Suliac.

Le règlement de la zone agricole, nouvellement créée, est lui aussi conforme à l'article L 121-8 puisque les constructions en lien avec l'activité agricole qui sont autorisées doivent s'implanter en continuité de l'agglomération existante au bien en continuité du siège d'exploitation. Les bâtiments agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat peuvent déroger à ce principe de continuité, en s'implantant seulement dans la zone A située hors des espaces proches du rivage.

Enfin, les implantations isolées dans l'espace rural n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité d'exploitation agricole, sont classées en zones A ou NLt, ce qui autorise seulement :

- en zone A : l'extension des constructions existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale (référence prise à la date d'approbation du PLU)
- en zone NLt : la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

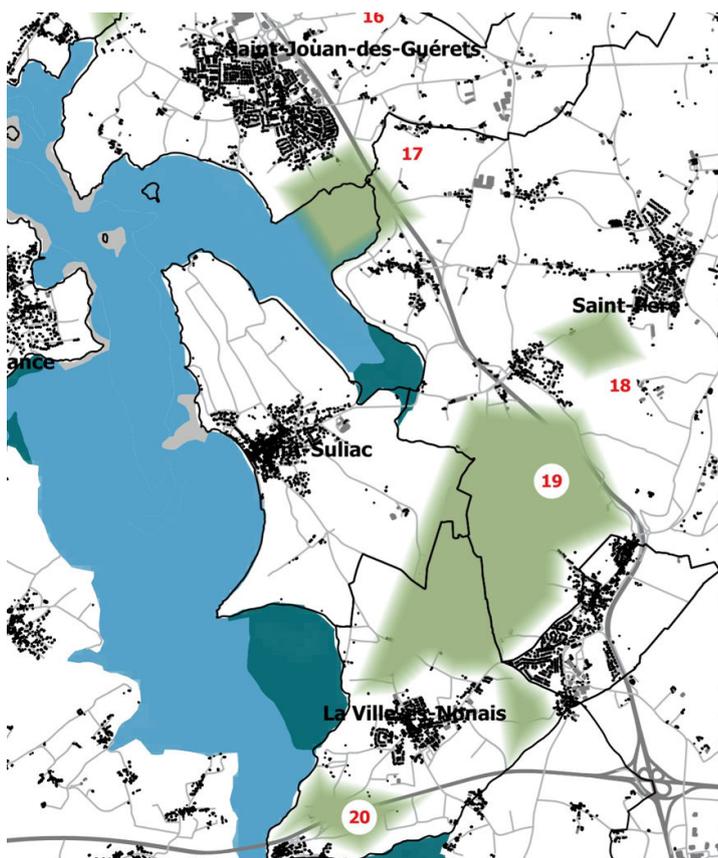
4.1.4. Préservation des coupures d'urbanisation :

* Contexte réglementaire :

Article L121-22 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo détermine plusieurs coupures d'urbanisation en périphérie de Saint-Suliac (avec les communes de la Ville-Es-Nonais et Saint-Père Marc en Poulet).



Légende

Coupures d'urbanisation

X Numéro de la coupure d'urbanisation

SCoT des communautés
du Pays de Saint-Malo

Document d'Orientations et d'Objectifs

Annexe 3 - A :
Cartographies des coupures d'urbanisation

Secteur Centre

**Extrait du SCOT du Pays
de St Malo**

* Définition de coupures d'urbanisations dans le PLU :

La configuration urbaine de la commune de Saint-Suliac est particulière, elle est constituée d'un bourg compact positionné au centre de la commune, et d'une urbanisation très ponctuelle dans l'espace rural, sans hameau constitué.

Le projet de PLU prévoit une densification maîtrisée du bourg et une extension limitée de ce dernier en continuité de l'agglomération, ces zones de développement ne remettent pas en cause de coupures d'urbanisation.

Au delà du développement urbain de l'agglomération, le PLU inscrit des zones naturelles ou agricoles, inconstructibles, en périphérie de l'urbanisation. Ces espaces ne présentent pas réellement le caractère de coupures d'urbanisation à l'échelle communale, mais permettent de conserver des espaces de séparation avec les bourgs des communes voisines (la Ville-Es-Nonais et Chateauneuf d'Ille et Vilaine, identifiée au SCOT).

4.1.5. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :

La servitude EL9 s'applique sur l'ensemble du rivage de Saint-Suliac.

Aucun projet de construction ou d'aménagement pouvant remettre en cause l'accès au rivage n'est prévu sur la commune. La seule opération nouvelle envisagée sur les bords du rivage est l'aménagement des bords de Rance. Ce projet n'interfère nullement avec les accès actuels au littoral, ni avec la servitude de passage retranscrite aux servitudes d'utilité publique du PLU.

4.1.6. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:

L'intégralité des espaces urbains de Saint-Suliac se trouvent à moins de 2 km du rivage. Dans ces espaces, le projet de PLU ne prévoit pas la création de tels axes, les nouvelles voies créées étant des voies de desserte supportant les développements urbains.

4.1.7. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :

*** Contexte réglementaire :**

Article L121-21 du code de l'urbanisme :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

*** Détermination de la capacité d'accueil sur Saint-Suliac:**

Le respect de ce principe nécessite de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire de Saint-Suliac.

Ceci vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre.

Autrement dit, comme le rappelle la plaquette conjointe des ministères de l'Équipement et du Développement Durable, de juillet 2006 : "la capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle doit prendre en compte également, le niveau général d'équipement du territoire". La capacité d'accueil peut être entendue comme un "taux de fréquentation maximale à atteindre", en quelque sorte.

La plaquette ministérielle de juillet 2006 prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

- de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;
- d'activités économiques et d'emplois ;
- d'équipements et de réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

En l'espèce, en premier lieu, pour déterminer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire de la commune de Saint-Suliac, ou plus précisément leur localisation et leur dimensionnement, la première démarche a donc consisté à délimiter les **espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation**. Il s'agissait donc, conformément à l'article L121-21 du C.U., de :

- **délimiter les espaces remarquables**, englobant l'ensemble des sites d'intérêt notamment écologique (*ZNIEFF, sites classés, sites Natura 2000, etc.*). L'ensemble de ces espaces font l'objet d'une protection stricte par une réglementation adaptée. La préservation des espaces naturels va bien au-delà de la stricte protection des sites naturels les plus intéressants. Les espaces naturels en arrière de ces espaces remarquables, ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique, font l'objet d'une protection réglementaire adaptée, associée à un projet de développement de la commune respectueux de ces différentes entités naturelles.

- **préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles** : l'activité agricole est présente sur une grande partie du territoire communal. Le littoral est le domaine des activités maritimes, dominées par l'activité conchylicole et celle de la plaisance. Les espaces nécessaires au maintien et au développement de ces trois activités ont été préservés, conformément à l'un des objectifs économiques du PADD. Cette préservation du potentiel agricole et maritime n'est possible que par la mise en place d'un projet de développement urbain cohérent et économe en surface. Cette cohérence est assurée par plusieurs options inscrites dans le PLU :

- la localisation des extensions urbaines en continuité de l'enveloppe de l'aire agglomérée, en privilégiant une extension rétro-littorale pour préserver les bords de Rance.

- la mise en place d'orientations d'aménagement précises issues d'un projet urbain cohérent à l'échelle des quartiers ; ces orientations assurent une diversité des types de logements évitant un étalement urbain injustifié.

En terme d'équilibre, les zones agricoles (classées en zone A ou N) ne perdent pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU), ces dernières voient même leur superficie légèrement diminuer (52,9 ha au PLU contre 56,3 ha au POS, soit une baisse de 3,4 ha%).

- **prendre en considération la fréquentation par le public, des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**. Sur ce point, il s'agissait de prendre en compte et rationaliser la fréquentation du public notamment sur le rivage. Sur Saint-Suliac, la majorité de la fréquentation touristique se localise sur le secteur des quais de Rance et du port. Le littoral naturel de la commune, bien qu'il soit accessible grâce au GR qui fait tout le tour de la commune, est sans contact direct avec les zones urbaines. Sur ce point, l'élaboration du PLU a été l'occasion de réfléchir aux modes de déplacement doux et à une gestion globale de la circulation à l'échelle de l'agglomération pour organiser l'accès au cœur de bourg puis au littoral en privilégiant le stationnement rétro-littoral puis l'accès à pied. Sur le reste du littoral et dans les zones rurales, les chemins sont déjà existants et ne sont pas modifiés ni affectés par les décisions prises dans le PLU.

Le deuxième sujet concernant la gestion de la fréquentation touristique est celui de la préservation des habitats naturels de grande valeur écologique sur le site classé et le site Natura 2000. Pour les espaces terrestres au nord et au sud de la commune, le PLU conserve les classements en zone NLt (espaces naturels remarquables) sur le périmètre Natura 2000, et notamment sur l'ensemble des habitats de type communautaire. Les conditions de fréquentation touristique de ces espaces ne relèvent pas du PLU, ce dernier accompagne toutefois les politiques publiques mises en place par la conservation d'un zonage en « Espaces naturels remarquables », dont la réglementation garantit le maintien en espace naturel avec la possibilité de réaliser des aménagements légers de gestion de la fréquentation.

Concernant les espaces marins du site Natura 2000 (bras mort de la Rance), le zonage en espace naturels remarquables est aussi conservé. Sur le reste de la Rance, les incidences sont essentiellement liées au développement de la plaisance. Les mouillages présents à Saint-Suliac

font l'objet d'une reconnaissance administrative sous la forme d'un arrêté préfectoral déterminant le périmètre de l'espace portuaire. La pratique de la plaisance ne relève pas directement de la réglementation du PLU, ce dernier ne fait que valider des périmètres liés à ces usages. Pour autant le PLU intègre des enjeux de protection de l'environnement dans la réglementation de la zone Nlp, qui autorise comme au POS l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles), mais qui 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.

En conclusion, les options du projet de développement de Saint-Suliac porté par le PLU ne présentent pas d'incidences notables sur le site Natura 2000, sur sa partie terrestre comme maritime. L'évaluation environnementale précise cette absence d'incidence dans un chapitre spécifique au site Natura 2000.

Ainsi dans un premier temps, la détermination du potentiel de localisation et de dimensionnement des espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) découlait de la prise en compte de ces espaces.

Dans un second temps, ce potentiel de localisation et de dimensionnement a été confronté aux prévisions économiques et démographiques, issus du diagnostic global préalable et des besoins à satisfaire, dans le respect des autres principes fondamentaux de l'urbanisme.

Ainsi, le taux de croissance retenu par les élus a été fixé à 0,78 % par an, ce qui représente un besoin d'environ 120 logements sur les 15 prochaines années. Cet objectif conduit à retenir 4,6 hectares de zones AU pour le développement de l'urbanisation future (3,8 ha en extension et 0,8 ha au sein de l'agglomération), auxquels s'ajoute un potentiel d'environ 25 logements lié au processus de renouvellement urbain dans la trame urbaine.

Cette superficie étant compatible avec la préservation des espaces affectés à d'autres priorités (*naturelles et agricoles*), il s'agit de vérifier que ce potentiel d'urbanisation est compatible avec la capacité des équipements et réseaux existants ou futurs, que la collectivité peut raisonnablement assumer.

Concernant le volet déplacement, le projet d'urbanisation majeur situé au sud-est du bourg a été l'occasion de proposer des solutions pour limiter les flux de circulation traversant l'agglomération pour rejoindre les bords de Rance. L'aménagement d'une liaison douce structurante au sein des secteurs de projet permet de connecter le parking d'entrée de ville qui sera agrandi à l'espace littoral, en traversant le bourg à pied.

Les modalités de desserte des futurs projets ont aussi été étudiées, afin de s'appuyer sur le réseau de cheminements doux et la présence d'une ligne de transports en commun. Ces orientations permettent de conclure que le réseau routier de Saint-Suliac sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement de l'agglomération.

Sur l'aspect sanitaire, les annexes du PLU sur ce point démontrent la cohérence du développement avec la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets. Les conclusions de ces annexes sont les suivantes :

* capacité d'alimentation en eau potable :

1. Ouvrages de distribution

L'eau distribuée sur Saint Suliac provient de deux réservoirs :

- réservoir Le Tully de St Guignoux d'une capacité de 3 500m³ et qui est transféré au SMPEPCE.
- réservoir du Mont Gorrot d'une capacité de 200m³.

Selon la saison, l'origine de la ressource diffère :

- l'usine de Beaufort en hiver,
- un mélange d'eau de Beaufort et l'Arguenon, ou seulement de l'Arguenon en été.

2. Evaluation des besoins en eau potable à l'horizon 2025-2030 :

Pour rappel, sur la commune de Saint-Suliac, le nombre d'abonnés était de 629 en 2016 pour un volume vendu de 43 415 m³. La consommation moyenne par abonné domestique était alors de 67 m³/an. Le nombre d'habitants desservis étant de 942 en 2014, la consommation moyenne par habitant était donc de 69 m³/an soit 94 litres/jour/habitant.

Les besoins globaux de pointe futurs sont chiffrés suivant les perspectives de croissance de population à long terme, soit environ 120 logements supplémentaires (550 logements au total), ou 1076 habitants, soit 735 abonnés et les ratios de consommation précisés dans les annexes sanitaires :

besoins de la population totale d'ici 15 ans : 130 m ³ /j
--

3. Compatibilité du projet avec les capacités d'approvisionnement en eau potable :

Actuellement, la capacité de stockage dans le réservoir du Mont Garrot est de 200 m³. Les besoins futurs seront donc assurés par les infrastructures actuelles.

* capacité de traitement des eaux usées :

1. Présentation du réseau et des ouvrages existants :

L'agglomération est desservie par un réseau d'assainissement séparatif raccordé à une **station d'épuration située au nord du territoire communal**.

Jusqu'en 2015, la station était de type lagunage naturel, mise en place en 1986 et dimensionnée pour 1000 EH. Les eaux étaient rejetées après traitement dans le ruisseau de la Goutte, dans un espace très large qui constitue un bras secondaire de la Rance.

Selon le dernier rapport annuel 2013, VEOLIA signalait que, tant par la charge hydraulique que par la charge polluante estimée, les charges acceptables sur la lagune étaient régulièrement dépassées.

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.

Les principales caractéristiques de la nouvelle station d'épuration de **capacité nominale de 1 650 EH**, associent des filtres plantés de roseaux et des lagunes conservées afin d'affiner la qualité de l'épuration avant le rejet dans la Rance.

La charge maximale admise sur l'ouvrage est de 59,60 % de sa capacité organique. Elle se situe en période estivale au pic de fréquentation des structures d'accueil liées au tourisme : camping, restaurant, location.

L'analyse de l'évolution du débit journalier entrant sur la station indique que la pluviométrie n'a pas d'influence notable sur le débit entrant. Les travaux de réhabilitation du réseau ont permis de réduire fortement les entrées d'eaux parasites.

Les pics de charge hydraulique qui se situent entre 183 et 229 m³/j ne dépassent pas la capacité nominale de l'ouvrage qui est de 276 m³/j. D'autre part, cette filière de traitement par lit planté de roseaux accepte ponctuellement une charge hydraulique plus importante.

Possibilités de raccordement sur l'ouvrage : Le bilan le plus défavorable pour 2016 est celui du 24 Juillet avec 59 Kg de DBO5. La charge se situait donc à 59,60 % de la capacité de l'ouvrage qui est de 99 Kg de DBO5/j. Il reste donc en théorie 40 Kg de DBO5/j soit 667 Equivalents Habitants à raison de 60 g de DBO5/j/habitant.

La réalisation de 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 actuelle.

2. Evaluation des besoins en matière de traitement des eaux usées :

Actuellement, on estime que sur la commune de Saint-Suliac, la population agglomérée (raccordée à la station d'épuration) est d'environ 960 habitants pour 600 branchements.

Récapitulatifs des prévisions d'urbanisation :

Total population agglomérée estimée à long terme : 1130 habitants raccordés à l'assainissement d'ici à 2032 soit environ 100 branchements supplémentaires.

Les prévisions d'urbanisation :

- population agglomérée estimée à court et moyen termes (zones 1 AU) : 70 logements (2,9 ha)
- population agglomérée estimée à long terme (zone 2 AU) : 37 logements (1,6 ha).

Concernant la nouvelle station d'épuration, le bilan le plus défavorable pour 2016 est celui du 24 Juillet avec 59 Kg de DBO5. La charge se situait donc à 59,60 % de la capacité de l'ouvrage qui est de 99 Kg de DBO5/j. Il reste donc en théorie 40 Kg de DBO5/j soit 667 Equivalents Habitants à raison de 60 g de DBO5/j/habitant. Cette capacité est donc suffisante pour absorber les effluents issus du développement urbain programmé.

Le zonage d'assainissement en vigueur a été approuvé en 2017. Il a été prévu dans le cadre du PLU que l'ensemble des zones urbanisables seraient raccordées à l'assainissement collectif. Par conséquent, une mise à jour du zonage d'assainissement est menée concomitamment à l'élaboration du PLU afin qu'il concorde avec le zonage de ce dernier.

Le schéma directeur d'assainissement en cours de révision permettra d'établir la synthèse et le calendrier des travaux pour la rénovation des réseaux en prenant en compte la nouvelle carte de zonage, les perspectives actualisés d'urbanisation du PLU.

Pour limiter le flux des eaux parasites, un programme de réhabilitation a été proposé dans le rapport du nouveau zonage d'assainissement :

Pour les autres travaux, il est ainsi envisagé de réaliser la réhabilitation du réseau sur les rues :

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

Pour la restructuration du réseau du lotissement 'Le Clos de Brond', ce réseau est pour le moment privé, il appartient avec les autres réseaux et la voirie à l'association du lotissement. Il ne sera donc restructuré que lorsqu'il basculera dans le domaine public de la commune.

4.2. Prise en compte de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau :

Cette prise en compte est abordée dans le chapitre « 4.3.3 Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE ».

4.3. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :

4.3.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n° 2014-366, entrée en vigueur le 24 mars 2014, a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme concernant des chapitres traitant des PLU. Parmi ces évolutions, trois concernent directement le zonage et le règlement des PLU et sont applicables à l'élaboration du PLU de Saint-Suliac.

- La **suppression du COS**. Le législateur considère que les différents outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permettent de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

- La **suppression de la superficie minimale pour construire** (disposition instaurée par la loi urbanisme et habitat de 2003). La motivation de la suppression de cette disposition est identique à la précédente.

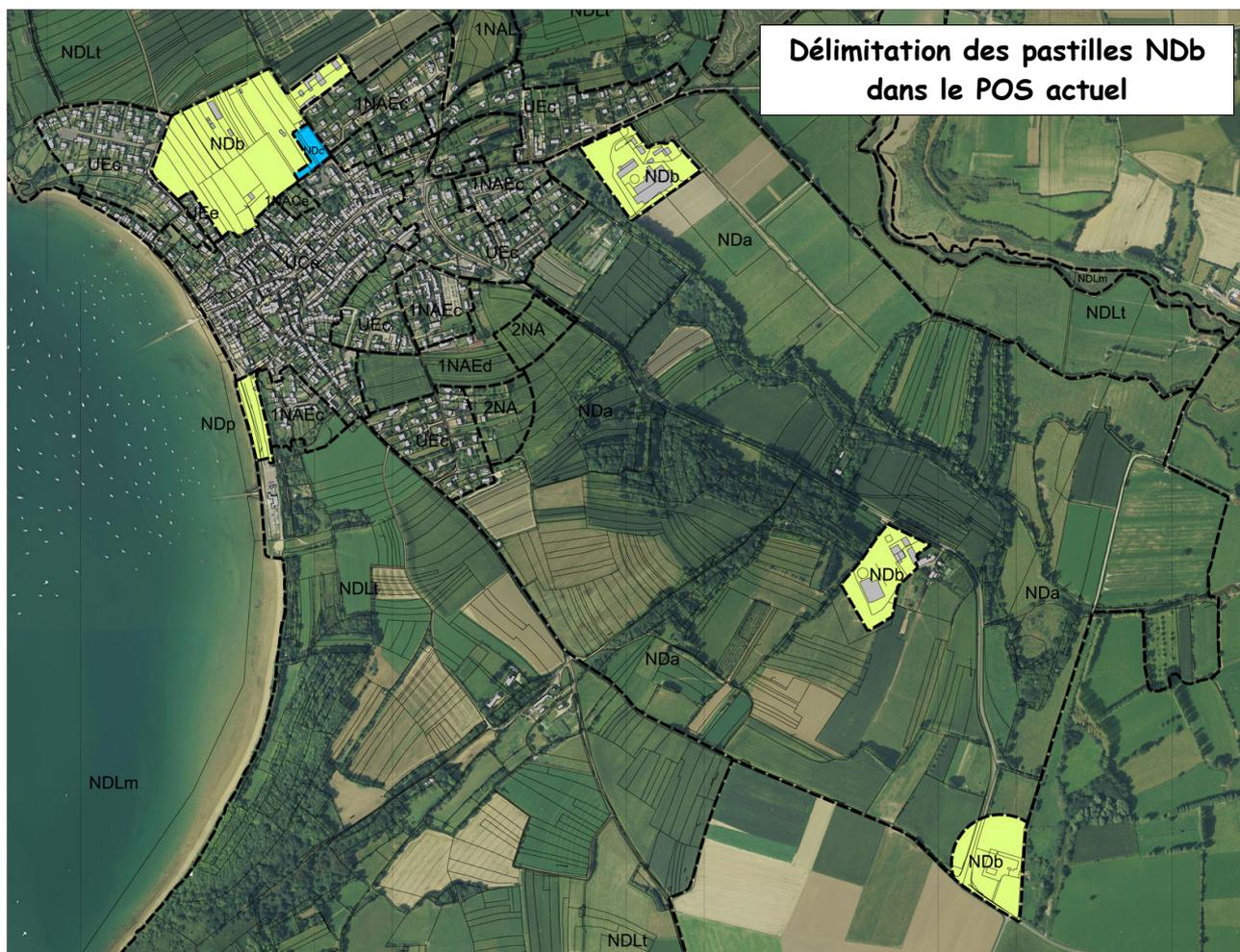
- la **réduction du pastillage dans les zones agricoles et naturelles**. La loi prévoit de rendre **exceptionnelle** la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du préfet et après avis de la CDPENAF. En dehors de ces pastilles, les possibilités d'évolution sont limitées aux extensions des habitations et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces possibilités d'évolution du bâti présent dans l'espace rural ont été permises par la loi LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la forêt) qui a modifié le code de l'urbanisme le 15 octobre 2014, puis par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances » du 06 août 2015, qui a permis la construction d'annexes.

4.3.2. Prise en compte dans le PLU de Saint-Suliac :

Concernant la suppression du COS, l'article 14 était réglementé dans le POS actuel avec les seuils suivants : 0,4 en zone UEc et UEe, 0,3 en zone UEd. Le nouveau PLU se met donc en conformité avec la loi ALUR en supprimant le COS.

Concernant la suppression de la superficie minimale, l'article 5 concernant la surface minimale des terrains constructibles dans le PLU était seulement réglementé dans les zones UE du POS (« *Les terrains non bâtis, pour être constructibles, devront compter une superficie minimale de 400 m² en zone UEc, 600 m² en zone UEd et 1000 m² en zone UEe*»). Cette disposition est retirée du nouveau PLU pour se mettre en conformité avec la loi.

Concernant la 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**.



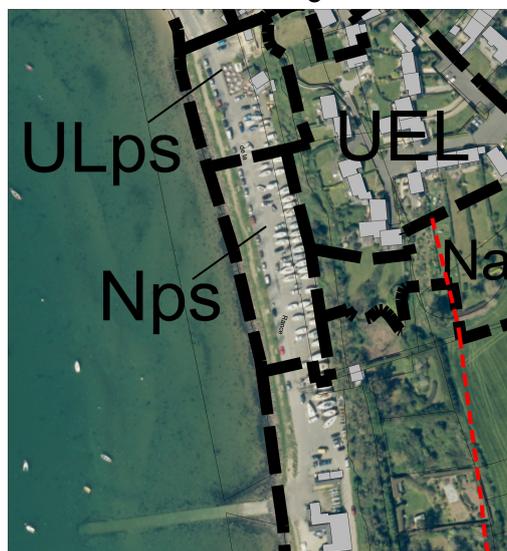
Délimitation des pastilles NDb
dans le POS actuel

Pour appliquer la loi et faire évoluer le zonage, une méthode de travail en deux étapes a été mise en place pour chaque secteur du territoire comportant du bâti implanté en zone A ou N :

- **étape 1 : suppression du micro-pastillage.** Les pastilles NDb correspondent toutes à des groupements bâtis de quelques constructions qui ne justifient pas d'être maintenues comme secteurs constructibles dans le nouveau PLU. Il est donc décidé de supprimer l'ensemble de ces zones NDb, les capacités de développement du PLU actuel (extension ou changement de destination) étant globalement conservées dans le nouveau PLU. Ces zones NDb sont intégrés dans une zone A plus globale qui permet l'extension des exploitations agricoles en activités ou bien des habitations existantes, ainsi que l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans le respect de la loi littoral.

Le nouveau PLU prévoit de conserver 1 STECAL, à savoir la zone NPs au droit de la zone portuaire. Cette zone est déjà existante au POS actuel, elle autorise « *les ouvrages nécessaires au fonctionnement d'une aire de mouillage et des activités nautiques de plaisance* ». Dans le cadre du PLU, cette zone est conservée avec une réglementation similaire mais un peu plus détaillée, autorisant *les installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires, et notamment :*

- les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;
- les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux.
- les aires de carénage.



Cette zone est concernée par l'application de l'article L 121-21 (bande des 100 mètres).

- **étape 2 : actualisation du règlement des zones A et N.** 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**.

Article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L 151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L 151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

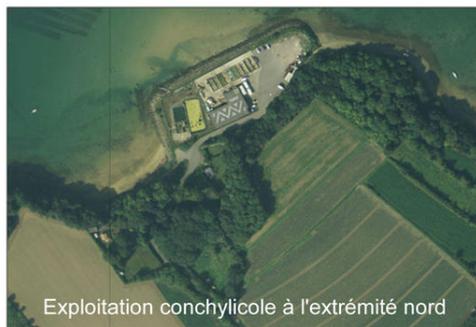
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Concernant les zones naturelles du PLU, ces dernières comprennent des zones Na et NL.

Les zones Na correspondent à des espaces non urbanisés situés au sein de l'aire agglomérée ou en périphérie de cette dernière, mais hors des espaces naturels remarquables. Elles n'intègrent aucune habitation.

Les zones NLt correspondent aux espaces naturels remarquables, le règlement retranscrit l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Concernant les constructions existantes, le règlement n'autorise que « *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* », ce qui interdit de fait l'extension des habitations existantes.

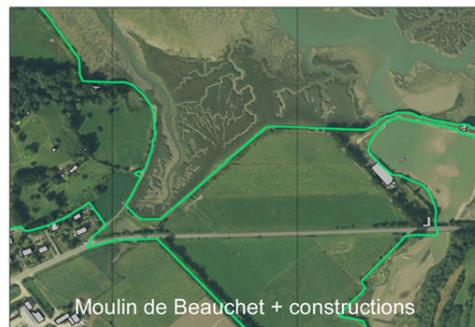
Plusieurs constructions sont concernées par le zonage NLt et sa réglementation :



Exploitation conchylicole à l'extrémité nord



Marais salants des Guettes



Moulin de Beauchet + constructions



Cote de voile



Constructions sur le Mont Garrot

Concernant les zones agricoles, le nouveau règlement du PLU autorise seulement dans ces zones :

1. le changement de destination : il doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

Un inventaire du bâti pouvant changer de destination a été effectué sur l'ensemble de la commune. **Les critères retenus pour identifier le bâti** sont les suivants :

- présenter majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), représentatives du patrimoine bâti ancien.
- que l'essentiel de la structure originelle du bâtiment existe encore (murs porteurs, voire charpente ou toiture),

Après identification, cinq critères s'ajoutent pour **autoriser le changement de destination** :

- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que la surface de plancher soit au minimum de 70 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de diversification de l'activité pour l'exploitation concernée.
- que le changement de destination soit accepté par la CDPENAF

Au total, **2 sites** ont été identifiés dans l'inventaire (la ferme de Chablé et le manoir du Bignon Rangeard), pour un nombre total de **2 bâtiments**.

Site 1 : ferme de Chablé

Localisation (plan)	Photos
---------------------	--------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, ardoises
Emprise sol	au 222 m ²	En continuité de la partie habitable existante	Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Oui
		Appartenance à un siège d'exploitation en activité	Oui

Site 2 : manoir du Bignon Rangeard

Localisation (plan)	Photos
---------------------	--------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierres, ardoises
Emprise sol	au 306 m ²	En continuité de la partie habitable existante	Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non
		Appartenance à un siège d'exploitation en activité	Non

2. les extensions des logements existants: il est autorisé pour toutes les habitations existantes à la date d'approbation du PLU et ne se trouvant pas dans un périmètre sanitaire agricole, sauf pour l'habitation d'un exploitant en activité. Des seuils sont définis pour limiter l'importance de ces extensions : extension limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale, et limitée à 200 m² d'emprise au sol totale. De plus, l'implantation doit se réaliser à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles des sièges d'exploitation.

3. la construction d'annexes : ces constructions sont limitées à une emprise au sol cumulée n'excédant pas 40 m², et doivent s'implanter en continuité du bâti existant afin de ne pas être constitutive d'extension d'urbanisation. De plus, l'implantation doit se réaliser à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles des sièges d'exploitation.

4.4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :

4.4.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de St Malo :

Le SCOT du Pays de Saint Malo a été approuvé le 08 décembre 2017.

Le DOO, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.

Afin de bien expliquer la compatibilité du projet de PLU avec le DOO, le document qui suit ne reprend que les orientations concernant spécifiquement la commune de Saint-Suliac.

Le DOO du Scot est divisé en 4 chapitres :

- **structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.**
- **définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.**
- **prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.**
- **assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.**

Chapitre 1 : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace :

1.1. Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction :

Pour organiser le développement urbain sur le Pays, le SCOT identifie 4 niveaux de fonctions. Saint-Suliac appartient au 4eme et dernier niveau de fonction, à savoir les communes périurbaines et rurales, qui participent aux fonctions économiques et résidentielles de proximité. La commune se trouve aussi à proximité immédiate du pôle majeur composé des communes de Saint-Malo et Saint-Jouan des Guerets. Les quatre catégories de pôles urbains constituent la matrice urbaine du Pays.



1.2. Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements

Le SCOT fixe un objectif démographique global de plus de **200 000 habitants d'ici 2030** à l'échelle du Pays, ce qui équivaut à un **taux de croissance annuel de 1,1%**. Afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants mais aussi pour répondre aux besoins liés au vieillissement mais aussi à la décohabitation, le SCOT détermine un objectif de production de **18 180 résidences principales en 14 ans**, répartis sur les 4 intercommunalités du Pays. Un objectif complémentaire de production de **7580 résidences secondaires** est aussi défini sur la même période.

En combinant ces deux objectifs, on obtient ainsi un objectif de production annuelle de logements qui est ensuite ventilé à l'échelle communale au travers des différents PLH.

	<i>Production annuelle moyenne de logements</i>	<i>Production sur 14 ans</i>
<i>C.C. Bretagne Romantique</i>	300 logements	4 200 logements
<i>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</i>	230 logements	3 220 logements
<i>C.C. Côte d'Emeraude</i>	370 logements	5 180 logements
<i>Saint-Malo Agglomération</i>	940 logements	13 160 logements
	1 840 logements	25 760 logements

1.3. Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace

Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés en termes de densités moyennes en logement, de surfaces potentielles d'extension urbaine, de surfaces potentielles de renouvellement urbain.

Concernant l'économie de l'espace, le SCOT propose d'appliquer des **objectifs de densité moyenne par secteur territorial** (polarités, secteur littoral, secteur rural) puis par typologie de commune. Ces objectifs correspondent à une moyenne qui doit être tenue et calculée sur l'ensemble de la commune, pour les opérations de densification urbaine comme pour celles en extension d'urbanisation.

<i>Secteur géographique</i>	<i>Objectifs de densité moyenne (logements / hectare)</i>	<i>Communes concernées</i>	<i>Légende de l'illustration 2</i>
<i>Les polarités</i>	42	<i>Dinard et Saint-Malo</i>	
	31	<i>La Richardais, Pleurtuit et Saint-Jouan des Guérets</i>	
	30	<i>Cancale, Combour, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères</i>	
	27	<i>Beaussais-sur-Mer, Saint-Pierre de Plesquen et Tinténiac</i>	
<i>Le secteur littoral</i>	27	<i>La Gouesnière et Saint-Méloir des Ondes</i>	
	24	<i>Lancieux, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Saint-Briac-sur-mer, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Lunaire et Saint-Père</i>	
	22	<i>Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Cherruex, Hirel, La Fresnais, La Ville-ès-Nonais, Le Minihic-sur-Rance, Roz-sur-Couesnon, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Broladre, Saint-Suliac et Tréméhec</i>	
<i>Les communes de plus de 1 500 habitants en milieu rural</i>	22	<i>Hédé-Bazouges, Miniac Morvan, Plerguer et Saint-Domineuc</i>	
	20	<i>Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Dingé, Meillac, Pleugueneuc et Québric</i>	
<i>Le secteur littoral - Communes de taille réduite</i>	20	<i>Lillemer, Saint-Georges-de-Gréhaigne et Saint-Marcen</i>	
<i>Le secteur rural</i>	18	<i>Bonnemain, Cardrac, Cuguen, Epiniac, La Baussaine, La Baussac, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanhélin, Lanrigan, Saint-Léger-des-Prés, Le Tronchet, Longaulnay, Plesder, Roz-Landrieux, Sains, Saint-Thual, Sougéol, Trans-la-Forêt, Tréméhec et Trévérien</i>	
<i>Le secteur rural - Communes de taille réduite</i>	15	<i>Broualan, Les Iffs, Lourmais, Saint-Briec-des-Ifs, Tressé, Trimer, Vieux-Viel</i>	

Tableau 4 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

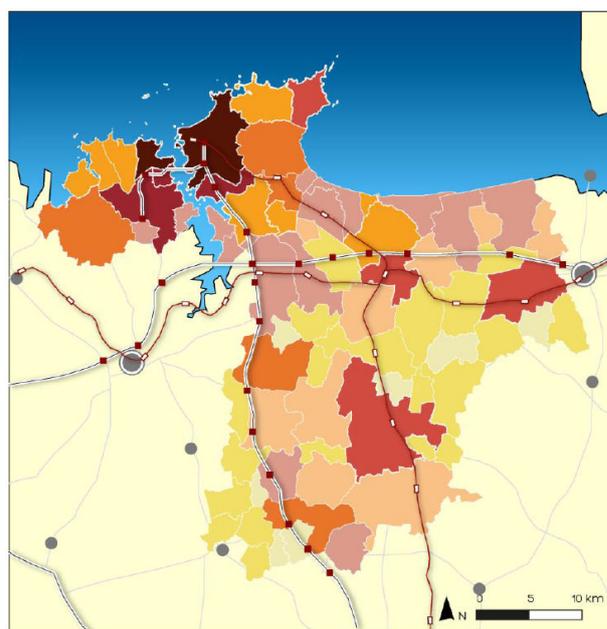


Illustration 2 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

Saint-Suliac appartient au secteur littoral et est concerné par un objectif de densité de 22 logements/ha.

Des densités spécifiques sont aussi déterminées sur des secteurs d'enjeux particuliers :

- pour les opérations de plus de 5 000 m², un seuil minimum de 10 logements/ha est fixé, et des outils réglementaires sont appliqués pour garantir une densité urbaine suffisante.

- à proximité des gares, des densités minimales moyennes supérieures aux valeurs communales sont définies. Saint-Suliac n'est pas concernée par cette disposition.

De plus, le SCOT **fixe des surfaces potentielles maximales** à ne pas dépasser en extension urbaines. Ces superficies sont déterminées par commune, **celle de Saint-Suliac est dotée d'un potentiel de 8 ha.**

A charge pour les communes d'identifier les extensions déjà réalisées après la date d'approbation du PLU, puis de réaliser une règle de 3 pour mettre ce potentiel défini pour 14 ans en cohérence avec la temporalité retenue dans le document d'urbanisme.

Les objectifs de densité moyenne et de surfaces potentielles en extension d'urbanisation peuvent être adaptés localement pour tenir compte des dynamiques locales. La densité moyenne peut ainsi être abaissée de 2 logements/ha, et les surfaces d'extension peuvent être réduite de l'ordre d'1 hectare pour les communes disposant de moins de 20 ha de zones d'extension potentielle.

L'objectif suivant porte sur la nécessité de faire émerger des opérations de renouvellement urbain. Les collectivités compétentes en matière d'urbanisme local doivent ainsi déterminer les capacités de densification et de renouvellement urbain sur leur territoire, une partie significative de cette capacité doit être mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements.

Ces opérations de densification ou de mutation urbaine concernent différents cas de figure : opération de démolition/reconstruction, évolution de friches d'activités, comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué, requalification / densification des tissus pavillonnaires, changement de destination.

Pour les communes rurales telles que celle de Saint-Suliac, les surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent représenter au minimum 5% des surfaces potentielles d'extension urbaines définies préalablement.

Compatibilité du PLU avec le chapitre 1 sur l'organisation des capacités d'accueil :

Le projet de développement inscrit au PLU s'appuie sur un objectif démographique d'une croissance proche de 0,78 %, inférieur au taux moyen affiché pour le pays (1,1 % par an). 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 minimum 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 23,9 logements/ha. Cette valeur est légèrement supérieure à l'objectif fixé dans le DOO.

Concernant la consommation foncière, le PLU intègre 4,65 ha de zones d'habitat en extension urbaine, et 0,89 ha lié aux emplacements réservés n° 48 et 49. La superficie totale de consommation foncière s'élève donc à environ 5,5 ha, nettement en dessous de 8 ha autorisée par le SCOT.

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 49% des surfaces retenues en extension d'urbanisation (4,65 ha). En terme de potentiel de logements, 21,7% 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.

Chapitre 2 : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.

2.1. Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines :

*** Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins.**

Le SCOT demande aux différentes communes de rechercher la production d'une offre diversifiée de logements répondant aux enjeux de vieillissement, de la décohabitation et de l'accueil de nouveaux arrivants, selon leurs besoins propres. Il rappelle ensuite les possibilités offertes aux communes pour permettre d'imposer réellement cette diversité dans les nouvelles opérations de logements.

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :

- Objectif 11 : la production de logements permet de favoriser l'existence d'une offre locative suffisante (demande des jeunes ménages, ou des personnes âgées), de rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié, mais aussi favoriser les mixités urbaines (production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs).
- Objectif 12 : la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes,
- Objectif 13 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, la programmation d'une offre diversifiée de logements, au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte.

*** Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités :**

Le SCOT désigne « la vacance immobilière naturelle » comme nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier (vacance entre deux occupations). Cette vacance naturelle est fixé à 6 %. Au delà, le SCOT fixe comme objectif de remettre sur le marché au moins 50% des logements vacants.

La vacance sur Saint-Suliac était seulement de 5% en 2014, soit un pourcentage correspondant à la vacance naturelle. La commune n'est donc pas concernée par cette orientation.

*** Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain :**

Le SCOT propose d'organiser le développement urbain en distinguant la ville ou le bourg, les villages et l'urbanisation diffuse. Cette énumération s'apparente à la logique appliquée par la loi littoral.

Le développement inscrit au PLU de Saint-Suliac respecte cette logique en autorisant seulement des développements urbains en continuité du bourg.

*** Organiser les principaux développements urbains :**

Le SCOT fixe ainsi 3 objectifs pour ce thème :

- Objectif 23 : identifier des limites durables pour le développement urbain.
- Objectif 24 : intégrer les nouvelles extensions urbaines en terme fonctionnel (continuité des espaces publics et liaisons avec les quartiers existants, phasage du développement, diversité des typologies d'habitat).
- Objectif 25 : aménager les principales surfaces à urbaniser en assurant leur intégration urbaine, leur structuration bâtie et le maillage viaire et l'aménagement des espaces publics.

*** Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et ville du Pays**

Cette orientation concerne le traitement qualitatif des entrées de villes, mais aussi la préservation des silhouettes des villes et bourgs.

Compatibilité du PLU avec le chapitre 2.1. sur les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines :

Le PLU définit des seuils minimum 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 en terme de circulations douces.

Concernant la définition de limites durables pour le développement urbain, la cartographie ci-dessous désigne ces espaces de développement ultérieur qui se situent principalement au sud, dans le prolongement des zones de développement inscrites au PLU. Au nord, la limite du site classé forme une démarcation nette qui ne peut être franchie, une réflexion pourrait toutefois être menée dans la vaste dent creuse située à l'Est du lotissement de Grainfollet.



2.2. Prévoir les conditions nécessaires au développement économique

La première orientation concerne le maintien et le développement des emplois au cœur des centralités, en y facilitant le développement des emplois tertiaires et salariés.

Cette disposition ne concerne pas directement Saint-Suliac qui ne possède pas ce type de besoin et n'est pas appelée à le développer au regard de sa taille démographique limitée et de son relatif éloignement des principales polarités urbaines du Pays.

Les chapitres suivants traitent de l'organisation du développement économique au sein des zones d'activités du pays, en organisant leur maillage, la prise en compte des différents secteurs d'activités et le développement qualitatif de ces zones.

La commune de Saint-Suliac ne possède pas de zone d'activités sur son territoire, elle n'est donc pas concernée par cette disposition.

2.3. Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du Pays de Saint-Malo

Le SCOT s'appuie sur l'armature territoriale définie à l'objectif 1, et identifiant **21 sites de centralités structurants et 16 sites de flux**. Le développement commercial doit s'organiser prioritairement au sein de ces sites, selon des modalités définies dans le DOO et dans le Document d'Aménagement Commercial et artisanal.

Le DOO précise ensuite que les PLU doivent toutefois délimiter la ou les centralités de la commune pour y favoriser l'implantation des nouveaux commerces, et d'autoriser des implantations commerciales nouvelles en périphérie de ces centralités au sein de la tache urbaine. Au sein de cette tache urbaine, la superficie maximale de ces nouveaux commerces est limitée à 300 m² de surface de plancher pour les communes qualifiées de rurales ou périurbaines.

Compatibilité du PLU :

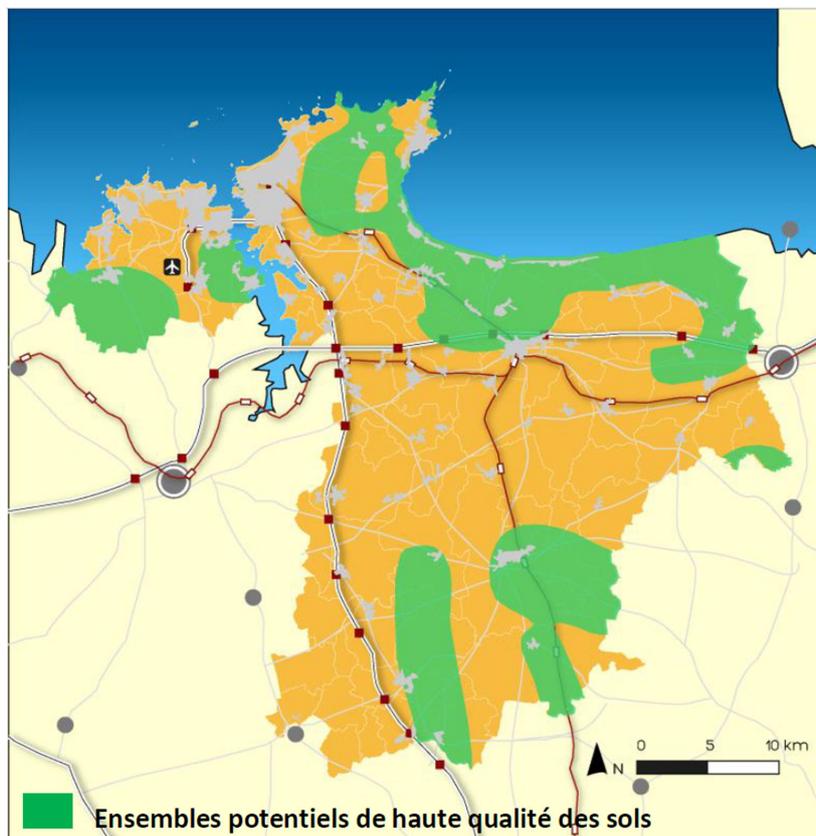
Saint-Suliac n'appartient pas aux deux catégories des principales polarités commerciales du Pays, elle n'a donc pas vocation à accueillir de nouveaux centres-commerciaux. Le projet urbain et la réglementation du PLU visent toutefois à préserver et à renforcer l'offre de commerces de proximité existante, répondant ainsi aux besoins quotidiens des habitants de Saint-Suliac mais aussi aux besoins liés à la fréquentation touristique de la commune. Ainsi le PLU identifie la centralité de Saint-Suliac sur la partie ancienne du bourg qui accueille déjà l'intégralité des commerces (zone UC, UCs et ULPs). Du fait de la forte compacité du bourg, les zones U ou AU périphériques de la centralité peuvent être considérées comme appartenant à la tache urbaine, et ainsi accueillir de nouveaux commerces avec une surface de plancher limitée à 300 m² par bâtiment.

2.4. Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires :

Le SCOT énumère les activités majeures du Pays à prendre en compte : agriculture, conchyliculture, gestion forestière et activités d'extraction.

Cette prise en compte passe par une analyse fine des besoins en matière de bâtiment et d'espace de production, mais aussi des enjeux de déplacements et d'intégration paysagère de ces activités.

Le SCOT identifie aussi des zones agricoles stratégiques le long du littoral nord du Pays et sur la rive ouest de l'estuaire de la Rance, mais pas sur la commune de Saint-Suliac.



Le SCOT fixe ensuite différents objectifs qui encadrent la prise en compte des enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine.

- objectif 49 : l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles doit tenir compte des perspectives de maintien et de développement des exploitations agricoles (positionnement des bâtiments, intégrité du parcellaire agricole, maintien des accès aux terres exploitées).
- objectif 50 : proposer des circulations alternatives pour les engins agricoles, afin de compenser l'impact de projets induisant une consommation foncière importante.
- objectif 52 : autoriser un seul logement de fonction par exploitation, éviter la création de logements de tiers à moins de 100 m d'une exploitation.
- objectifs 53 et 54 : permettre la diversification des activités agricoles vers de l'agrotourisme en autorisant des changements de destination, sauf pour l'activité conchylicole qui est à préserver.

Compatibilité du PLU :

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).

2.5. Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire :

Le SCOT fixe un objectif de création de liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux sites touristiques et les gares, notamment par des réseaux de liaisons douces.

Sur la cartographie du DOO, la commune de Saint-Suliac est concernée par deux orientations : la mise en valeur du littoral touristique qui longe tout l'estuaire de la Rance, et plus indirectement par l'identification de deux liaisons touristiques à privilégier vers l'arrière pays, notamment vers Saint-Père-Marc-en-Poulet. Ces deux liaisons ne se situent pas sur le territoire communal de Saint-Suliac.

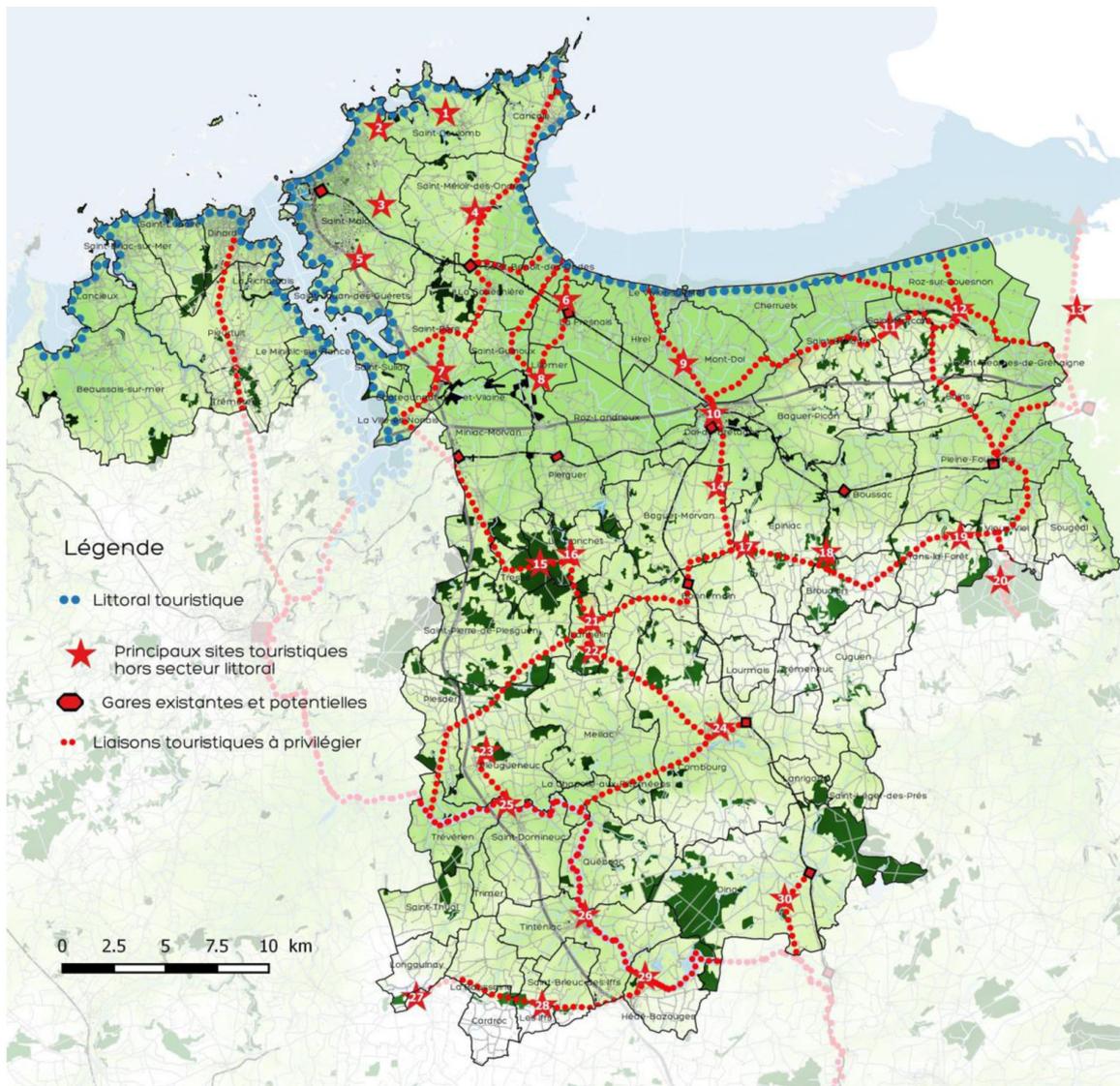


Illustration 7 : Sites touristiques et des liaisons privilégiées du pays de Saint-Malo

Compatibilité du PLU :

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.

2.6. Favoriser l'émergence d'un offre globale de déplacements à l'échelle du pays :

En cohérence avec les orientations prises en matière d'organisation du développement (armature territoriale, maîtrise des formes urbaines), le SCOT recherche une proximité et une accessibilité entre les différentes fonctions présentes sur le territoire.

Ceci passe par la promotion de mode de déplacement alternatifs à la voiture, notamment le développement des réseaux de transports collectifs et de l'intermodalité.

Le SCOT identifie ainsi des axes stratégiques de développement des transports en communs, avec différents degrés d'importance. L'axe Saint-Malo est l'un des deux axes structurants, mais son tracé ne permet pas la desserte directe de Saint-Suliac. Pour autant, cette orientation semble conforter la ligne de bus actuelle qui dessert la commune en empruntant cet axe.

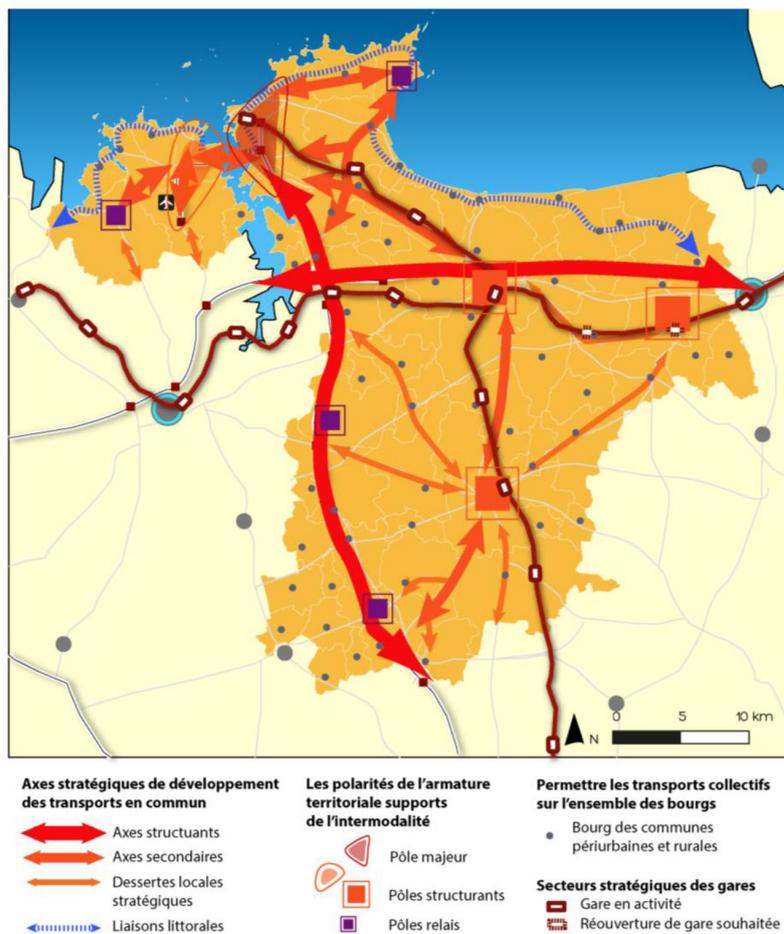


Illustration 8 : Secteurs privilégiés du développement des transports collectifs

D'autres orientations sont formalisées dans différents domaines qui ne concernent pas toutes directement la commune de Saint-Suliac :

- définir les polarités du territoire comme support d'intermodalité.
- anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune.
- concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare
- adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages : Faire évoluer les grandes infrastructures routières, optimiser les stationnements en secteurs commerciaux, faciliter la pratique du covoiturage, mettre en place un réseau de bornes électriques efficient.
- accompagner le développement des mobilités douces à l'échelle communale :
 - identifier les liaisons existantes et favoriser leur maillage
 - intégrer des espaces à vocation piétonne dans les zones à urbaniser
 - développer le stationnement des vélos en accompagnement des équipements, imposer la réalisation d'un local vélo à partir d'un seuil de logements dans les collectifs.
- accompagner le développement des mobilités douces à l'échelle intercommunale : aménager les rives des routes départementales, connexion entre les différents pôles des communes, développement des liaisons douces touristiques et de loisirs.

Compatibilité du PLU :

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.

2.7. Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays :

Le SCOT dresse une liste de catégories de projet structurants d'équipement ou de service, en identifiant le territoire concerné (échelle de la commune, de l'intercommunalité ou du Pays). Une seule catégorie concerne la commune de Saint-Suliac, à savoir les infrastructures et équipements nécessaires à la sécurité et aux activités liées à la mer. Ces équipements sont déjà existants sur la commune, il n'est pas prévu de les étendre mais plutôt de les rendre plus fonctionnels et attractifs au travers du projet d'aménagement des quais de Rance.

La deuxième orientation concerne la prise en compte dans les projets de développement des besoins en matière d'équipements et de service pour la population dans les domaines de l'eau, de l'enseignement, de l'habitat.

Chapitre 3 : Prendre appui sur les « murs porteurs » du Pays.

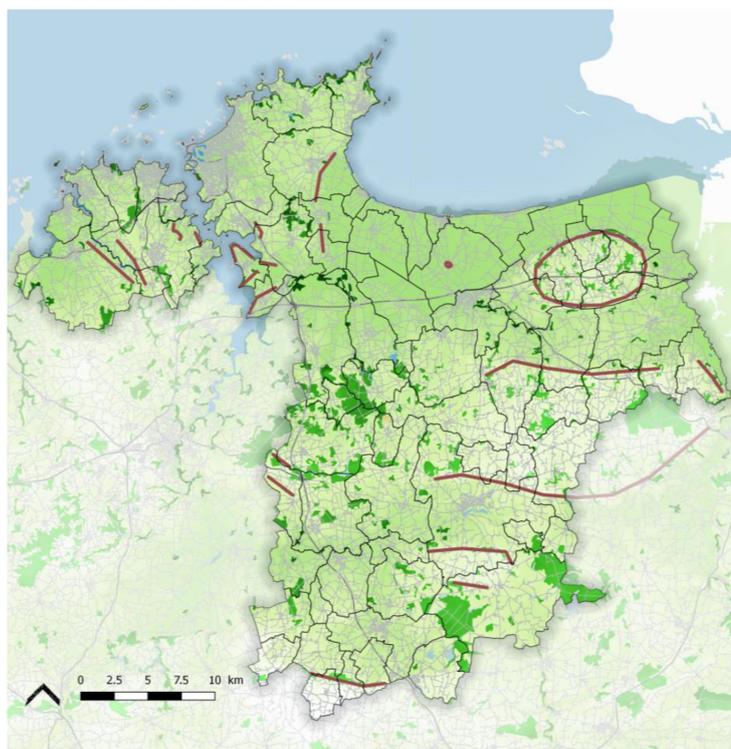
3.1. Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines :

La première orientation porte sur la préservation des 12 entités paysagères principales du Pays. Pour Saint-Suliac, l'unité paysagère est celle de la Vallée de la Rance, ainsi décrite : « *marquée par la présence de l'eau, la vallée offre un paysage ouvert et une sensation de vide. La rareté des haies bocagères sur les coteaux renforce ce sentiment d'ouverture* ».

Au delà de la prise en compte de cette unité, le DOO demande l'assurance d'une bonne intégration des constructions dans le paysage. Pour ce faire il fixe des préconisations en terme de bonne insertion paysagère des nouveaux bâtiments en zone rurale, mais aussi de respect des grandes lignes de composition paysagère que sont les lignes de crêtes et de surplomb.

Cette carte identifie deux lignes paysagères marquantes sur Saint-Suliac : la ligne de crête du Mont Garrot et le littoral nord offrant un surplomb le long de la Rance.

Une deuxième orientation porte sur la préservation des patrimoines bâtis. Les documents d'urbanisme locaux doivent définir des prescriptions permettant leur préservation et leur restauration.



— Principales lignes de crêtes et de surplomb du territoire

Illustration 11 : Principales lignes de crêtes et de surplomb du pays de Saint-Malo

Compatibilité du PLU :

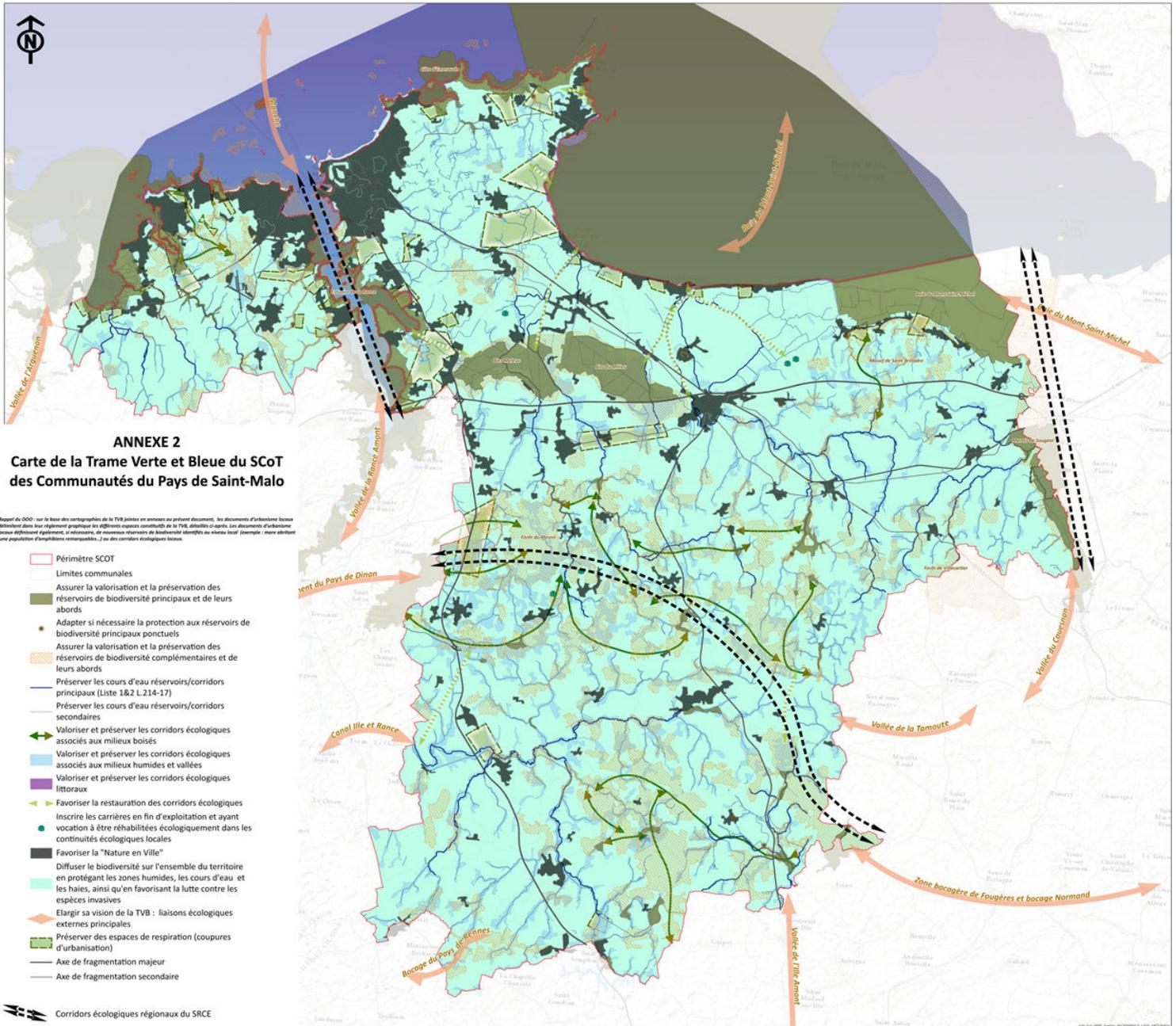
Ces recommandations ont été pleinement intégrées dans le projet de PLU qui a été élaboré en premier lieu en fonction d'un objectif de bonne intégration paysagère des sites de projet. Ce principe s'est ensuite traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation qui établissent un diagnostic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

Enfin, 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.

3.2. Composer un projet de développement favorable à la biodiversité

En s'appuyant sur le SRCE, le SCOT dresse une cartographie de la trame verte et bleue, en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques :

- les réservoirs de biodiversité sont constitués de différents zonages réglementaires et institutionnels : sites Natura 2000, ZNIEFF, ENS, réserve naturelle
- les corridors écologiques sont de trois types : espaces littoraux basés sur la bande des 100 mètres, milieux bocagers et forestiers et enfin les cours d'eau et leurs abords.



Il détermine ensuite plusieurs objectifs de valorisation et de préservation de ces espaces : limiter le développement des espaces bâtis situés au sein de ces espaces ou bien à proximité pour ne pas les enclaver, restreindre le développement des activités à celles qui sont favorables à l'entretien et à la mise en valeur de ces espaces (tourisme, loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable). Le degré de protection est plus élevé pour les réservoirs principaux que pour les réservoirs secondaires.

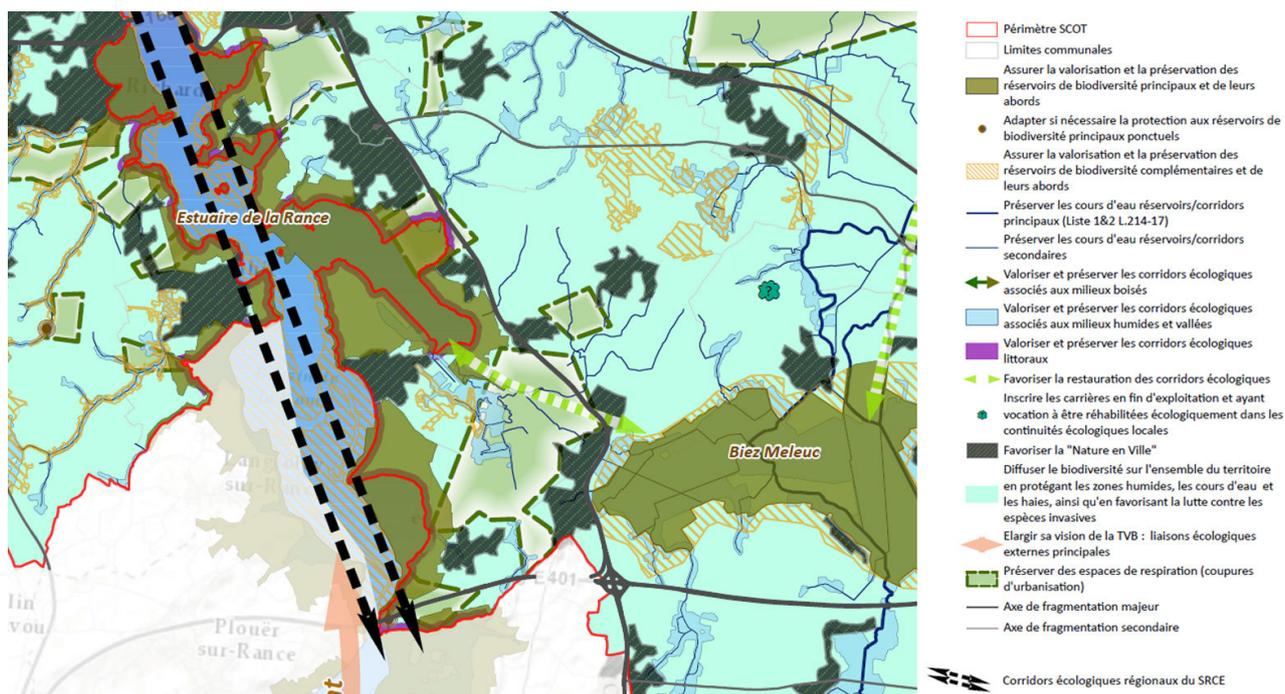
Pour les corridors écologiques, il convient de maintenir leur perméabilité en zone urbaine et de protéger leurs éléments constitutifs (surfaces boisées, haies, mares...).

Les cours d'eau sont aussi identifiés comme des réservoirs de biodiversité et comme des corridors écologiques.

Hors de ces espaces identifiés, la diffusion de la biodiversité passe par la protection des zones humides et des éléments bocagers. Le SCOT fait aussi référence à l'«inventaire des espèces invasives » réalisé par le Conservatoire National Botanique de Brest.

Enfin, le développement de la Nature en ville est un enjeu important pour le Pays de Saint-Malo, qui concerne chaque agglomération du territoire en intégrant des logiques de perméabilité écologique et d'une meilleure gestion de l'eau au sein des opérations d'aménagement.

Sur Saint-Suliac, le principal corridor écologique est celui de l'estuaire de la Rance, et les réservoirs de biodiversité correspondent au site classé au nord et au sud de la commune. Les secteurs de marais à l'est de la commune sont désignés comme des réservoirs de biodiversités secondaires. Un enjeu de restauration d'un corridor écologique est identifié en limite Est de la commune, connectant le bras mort de la Rance au biez Meleuc en traversant la commune de Saint-Père Marc en Poulet.



Compatibilité du PLU :

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. Ces espaces sont classés en Espaces Naturels Remarquables, ce qui assure leur protection pérenne. Les seules activités autorisées sur le site sont en lien avec la gestion de la fréquentation touristique (aménagements légers dans les sites naturels) et à la pratique de la plaisance (espace portuaire de Saint-Suliac). Des mesures réglementaires sont prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels.
- il reporte la quasi 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.

3.3. Assurer une gestion durable des ressources naturelles :

Ce chapitre concerne principalement la préservation de la ressource en eau. Il associe des mesures de protection des milieux aquatiques (zones humides et cours d'eau) et des entités naturelles qui leurs sont liées (haies ayant un rôle anti érosif), des objectifs de bonne gestion du cycle de l'eau (adaptation du développement urbain aux capacités de production d'eau potable et

de traitement des eaux usées, gestion alternative des eaux pluviales), et enfin la maîtrise des pollutions induites par la plaisance et le tourisme.

La question de l'énergie est abordée au travers du thème de la sobriété énergétique dans les logements (réhabilitation de l'ancien et modération des consommations dans le neuf). Le SCOT demande aux documents d'urbanisme de ne pas être un frein à la mise en oeuvre de solutions énergétiques sobres et efficaces dans les logements, voire de désigner des espaces de « performance énergétique renforcée » dotée de normes techniques plus contraignantes (maisons passives, réseau de chaleur, production d'énergie renouvelable). La bonne orientation du bâti par rapport à la course du soleil est aussi un principe majeur à appliquer dans le développement urbain futur.

Enfin, la mobilisation de ressources énergétiques locales et renouvelables concerne notamment la filière bois et le solaire, en autorisant la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable, et en incitant la réalisation d'études préalables pour la réalisation de système de production de chaleur centralisée.

Compatibilité du PLU :

Ces 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.

Concernant les eaux usées et les eaux pluviales, la commune s'est doté de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales par des procédures concomitantes à l'élaboration du PLU, garantissant une bonne prise en compte de ces questions dans le projet de développement mis en place.

Concernant la maîtrise des pollutions et nuisances liées à la pratique de la plaisance, les activités autorisées dans l'espace portuaire sont encadrées par différentes réglementations, le volet urbanisme transcrit dans le PLU traitant des espaces pouvant être occupé pour le mouillage.

- concernant la question de 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 règlementation 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.

3.4. Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances :

Les risques qui affectent le Pays de Saint-Malo sont d'origines multiples :

- Les mouvements de terrain et l'érosion littorale pouvant engendrer des phénomènes d'éboulement, de glissement de terrain, d'érosion littorale, d'effondrement de cavités souterraines abandonnées,
- Les inondations issues de débordements des cours d'eau, de phénomènes de ruissellements, de la saturation des réseaux d'eau pluviale, des possibilités de submersion marine en zone littorale, de débordement de bassins portuaires,
- Les ruptures de barrages et de digues. Les barrages servent dans le territoire à constituer des retenues d'eau destinées à l'alimentation en eau potable. Les digues sont de deux types : des digues maritimes protégeant des intrusions marines et des digues de plans d'eau,
- Les risques sismiques qui sont très faibles,
- Les risques industriels et de transports de matières dangereuses.

Le SCOT impose une prise en compte de ces différents risques en privilégiant le développement urbain sur des zones où le risque est acceptable, dans une logique de limitation de l'exposition des

biens et des personnes à ces risques. Le principal risque identifié est celui de la submersion marine et des inondations, le SCOT détermine des principes de constructibilité très limitée dans les espaces soumis à un risque fort. Il fait de plus référence au Territoire à Risque important d'inondation (TRI) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel », auquel la commune de Saint Suliac n'appartient pas.

Compatibilité du PLU :

Le principal risque de cette liste concernant Saint-Suliac est celui du risque de submersion marine. Les documents transmis par les services de la Préfecture indiquent que ce risque est limité aux espaces portuaires des bords de Rance et à la lisière est du bourg, intégrant une exploitation dotée de gîtes. Même si le potentiel de développement de l'habitat est limité sur ces secteurs par l'absence de terrains libres en zone constructible, 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.

Chapitre 4 : Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays :

Le SCOT détermine des règles communes à l'ensemble des 23 communes du Pays concernées par la loi littoral, afin de garantir une cohérence dans l'application de cette loi sur l'ensemble du littoral malouin.

La prise en compte de ces orientations du SCOT par le PLU de Saint-Suliac est traitée dans le chapitre spécifiquement dédié au respect de la loi littoral.

4.4.2. Compatibilité du projet avec le PLH de Saint Malo Agglomération :

Le Programme Local de l'Habitat PLH de Saint Malo Agglomération s'applique aux 18 communes sur une période de 6 ans (2014-2019). Il répond à 3 enjeux majeurs dans le domaine du logement :

- **renforcer la production de logements à des prix accessibles pour le plus grand nombre d'habitants.** Accessibles par le loyer, lorsqu'il s'agit de construire des logements locatifs gérés par les organismes HLM (Habitat à Loyer Modéré), ou accessibles par le prix d'acquisition pour les ménages aux ressources moyennes qui achètent pour la première fois.
- **concevoir et adapter les logements destinés aux seniors du territoire.** Le PLH prévoit en effet de développer des solutions d'habitat permettant aux personnes âgées de rester dans leurs communes, mais aussi d'apporter des aides pour adapter au mieux leur logement et ainsi rester à domicile.
- **agir pour améliorer la qualité énergétique des résidences principales.** Des aides doivent encourager les travaux visant des gains énergétiques dans les logements privés pour les propriétaires occupant leur logement, ou pour les bailleurs qui louent des logements économes.

Ce PLH définit **plusieurs orientations** qui devront être intégrées dans le PLU de Saint Suliac puis dans les projets d'urbanisation de la commune :

*** Orientation 1 :** Participer au développement de l'offre en logements, avec **un objectif d'au moins 50-60 nouveaux logements sur la période 2014-2019 sur Saint-Suliac.**

Le PLH procède à une territorialisation par groupement de communes pour définir des objectifs quantitatifs de production de logements :

- Saint-Malo ;
- Cancale ;
- Le profil 1 - Miniac-Morvan ; Saint-Jouan-des-Guéréts, Saint-Méloir-des-Ondes ;
- Le profil 2 - Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine ; la Fresnais ; la Gouesnières ; Plerguer ; Saint-Coulomb et Saint-Père ;
- Le profil 3 - Hirel, Lillemer, Saint-Benoit-des-ondes, Saint-Guinoux, **Saint-Suliac**, le Tronchet et la Ville-ès-Nonais

Saint-Suliac fait l'objet d'un traitement spécifique, avec un objectif de production de **50-60 nouveaux logements sur les 6 années, soit une moyenne de 8 à 10 logements par an.**

Communes	Construction annuelle 2008-2011	Rappel objectif PLH1		Objectifs globaux 2014-2019	
		Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Soit par an
Hirel	10	80	13	30 à 60	5 à 10
Lillemer	13	40	7	10 à 20	2 à 4
Saint-Benoît-des-Ondes	3	90	15	10 à 40	2 à 7
Saint-Guinoux	20	70	12	60 à 70	10 à 12
Saint-Suliac	11	23	4	50 à 60	8 à 10
Le Tronchet	8	70	12	10 à 20	2 à 4
La Ville-ès-Nonais	5	22	4	50 à 70	8 à 12
Les 7 communes du profil 3	69	395	66	220 à 340	45 à 57



*** Orientation 2 :** Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée.

Le PLH propose une territorialisation de la production de logements sociaux plus adaptée et plus réaliste, dans une logique communautaire de développement de l'offre locative sociale.

Pour Saint Suliac, l'objectif est de **15 logements locatifs aidés**, soit 25% de l'objectif de production, ce qui permet de s'inscrire dans une dynamique de rattrapage tout en laissant la place à d'autres produits, notamment l'accession sociale.

	Objectifs en locatifs aidés 2014-2019		
	Sur six ans	% de loc. social sur la production	% de loc. social à horizon 2019
Hirel	2 à 6	10%	6%
Lillemer	-	0%	1%
Saint-Benoît-des-Ondes	4 à 8	20%	9%
Saint-Guinoux	6 à 8	7%	2%
Saint-Suliac	15	25%	6%
Le Tronchet	0 à 3	15%	6%
La Ville-ès-Nonais	6 à 8	10%	3%
Les 7 communes du profil 3	33 à 48	13%	5%

*** Orientation 3 :** promouvoir un développement urbain durable

Le développement de l'habitat doit se faire dans le cadre d'opérations durables. Avec la mise en oeuvre de la Règlementation Thermique 2012 les constructions neuves seront, de moins en moins consommatrices d'énergies. Au-delà du bâti, c'est la question globale de la conception des opérations, de la localisation des secteurs d'habitat et de la maîtrise de la consommation foncière qui constituent des enjeux forts pour le nouveau PLH.

Le PLH demande d'adopter des objectifs de densité résidentielle modulés selon les secteurs de SMA. Cette modulation peut s'effectuer selon la typologie et la situation de l'opération, et selon la commune. Le **PLH ne fixe pas de densité minimale**, cet objectif figurant dans le **SCOT**.

Compatibilité du PLU :

- objectif de production de logements : en programmant la construction de 120 nouveaux logements sur 15 ans, le PLU répond à l'objectif du PLH de réaliser 50 à 60 logements sur 6 ans sur la commune de Saint-Suliac. Le potentiel estimé dans les zones 1AU et 2AU s'élève à 107 logements minimum au regard des densités minimales imposées (cf orientation d'aménagement et de programmation), la commune peut donc répondre à l'ensemble des besoins définis par le PLH en s'appuyant sur ces zones d'urbanisation future, en complément des capacités de constructions identifiées dans la trame urbaine (26 logements environ).

- objectif de diversité sociale : le seuil minimum de 20 % ou 25 % de logements sociaux imposé aux projets de logements dans les zones 1AU du sud de l'agglomération implique la réalisation d'au moins 13 logements sociaux. Ce potentiel s'ajoute à celui des Portes Barrées qui prévoit la construction de 32 logements locatifs sociaux, ce qui permet de répondre à l'objectif du PLH (15 logements locatifs aidés sur 6 ans), et de maintenir cet effort de construction de logements sociaux sur les 15 années du PLU.

- objectifs de diversité urbaine : le PLH ne fixe pas d'objectifs chiffrés par typologie de logements mais souhaite une diversité et une densité pour les communes de la Communauté d'Agglomération. Le PLU répond pleinement à cette demande, en garantissant une densité urbaine minimale importante dans les futures zones d'habitat (entre 15 et 30 logements/ha, soit une moyenne de 23,9 lgts/ha, légèrement supérieure à l'objectif de 22 logements/ha issu du SCOT). La diversité de logements est aussi inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.4.3. Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE :

L'objectif de la loi du 3 janvier 1992 est de préserver la qualité et les ressources en eau. Son article premier annonce que *“L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général”*.

En outre la récente transposition en droit français, par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, de la directive européenne 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, a modifié le code de l'urbanisme, en ajoutant (article L.123-1 in fine) que le PLU *“doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.”*

Cela signifie, en d'autres termes, que le projet ne doit pas permettre une opération ou une construction incompatible avec les orientations et objectifs fondamentaux énoncés ci-dessus, pouvant compromettre la ressource en eau.

En l'espèce, la préservation de la ressource en eau n'est pas remise en cause. Les futures opérations d'urbanisme s'inscrivent dans des sites urbanisés, équipés par les voies et réseaux de capacité suffisante. Les opérations seront raccordées à l'assainissement collectif.

Concernant la préservation des zones humides, un cadre légal est inscrit dans le SDAGE et dans le SAGE local, c'est à dire le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Rance Frémur.

Extraits du SDAGE Loire Bretagne :

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

[...]

8A Préserver les zones humides

La préservation des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux. Tout d'abord en maîtrisant les causes de leur disparition au travers d'une protection réglementaire limitant au maximum leur drainage ou leur comblement ou leur assèchement.

En second lieu au travers des politiques de gestion de l'espace afin de favoriser et/ou de soutenir des types de valorisation compatibles avec les fonctionnalités des sites, que ce soit sur la ressource en eau ou sur la biodiversité. Ces deux types de mesures constituent un volet prioritaire des SAGE, notamment sur les secteurs situés en tête de bassin versant. Les zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.

Dispositions

8A-1 Les documents d'urbanisme

8A-2 Les plans d'actions de préservation et de gestion

8A-3 Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants:

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

8B Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées

[...]

Dispositions

[...]

8B-2 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Extrait du SAGE Rance Frémur :**Article 3 : Interdire la destruction des zones humides :**

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais , sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Article 4 : Interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC)

Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits sur les secteurs rejetant dans les « communes littorales et estuariennes » ci-après délimités (cf. carte n°3 dénommée « Communes littorales »). Les collectivités locales révisent les plans de zonage d'assainissement pour les mettre en conformité avec le présent article. Pour l'application de cet article, les termes « nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif » désignent les « installation neuves ou à réhabiliter ».

Article 5 : Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées

Les carénages sur grève et sur les cales de mise à l'eau non équipées sont interdits.

Article 6 : Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals

Les rejets directs, dans les milieux aquatiques ou dans le réseau « eaux pluviales », des effluents souillés issus des activités des chantiers navals, sont interdits. Cette interdiction entre en vigueur 2 ans après la date de publication du présent SAGE. Une mise aux normes par les gestionnaires concernés de la collecte et du traitement des effluents avant rejet est imposée (disposition n°33 du PAGD).

Compatibilité du PLU :

Un inventaire des zones humides a été réalisées à l'échelle de la commune.

L'intégralité des zones humides inventoriées ont été 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 donc une règle générale d'interdiction d'atteinte aux zones humides, ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement du SAGE en vigueur :

Extrait du règlement du PLU :

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Rance Frémur Baie de Beaussais".

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants*
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent*
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole*
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides*
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique*
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.*

Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

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 a été actualisé pour permettre l'installation d'une aire de carénage comme en zone Nps.

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.

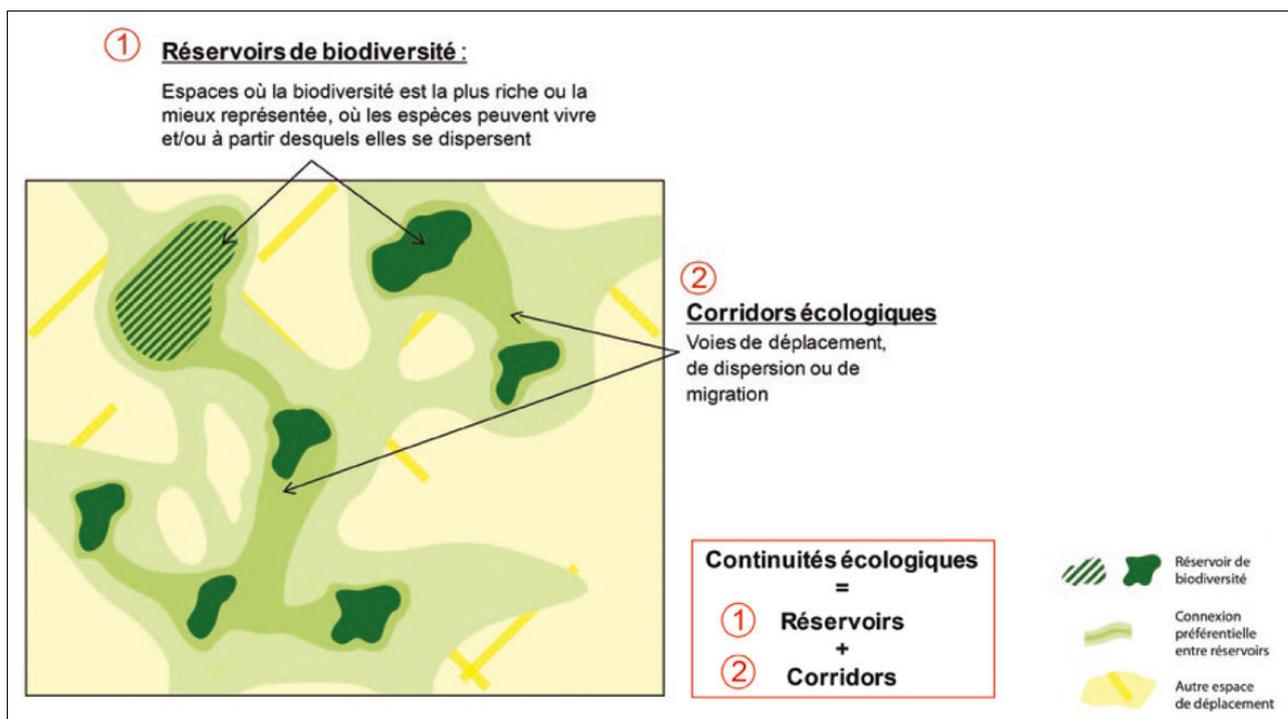
4.4.4. Compatibilité du projet avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Bretagne :

4.4.4.1. Contenu du SRCE en lien avec la commune de Saint-Suliac :

Le SRCE est composé des éléments suivants :

- le résumé non technique, incluant la carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale
- le rapport 1 "Diagnostic et enjeux"
- le rapport 2 "La trame verte et bleue régionale"
- le rapport 3 "Le plan d'actions stratégique"
- la carte des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux, au 1:100 000, et sa légende
- la carte des grands ensembles de perméabilité, au 1:100 000, et sa légende
- la carte des objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale
- la carte des actions prioritaires par grand ensemble de perméabilité.

Le rapport n°1 sur "le diagnostic et les enjeux" pose le cadre du document en introduisant notamment la notion de biodiversité mais aussi celle de continuités écologiques. L'extrait ci-dessous précise la méthodologie appliquée pour élaborer le schéma, en désignant des réservoirs de biodiversité mais aussi des corridors écologiques. Cette précision permet de mieux comprendre les données cartographiques présentées par la suite.



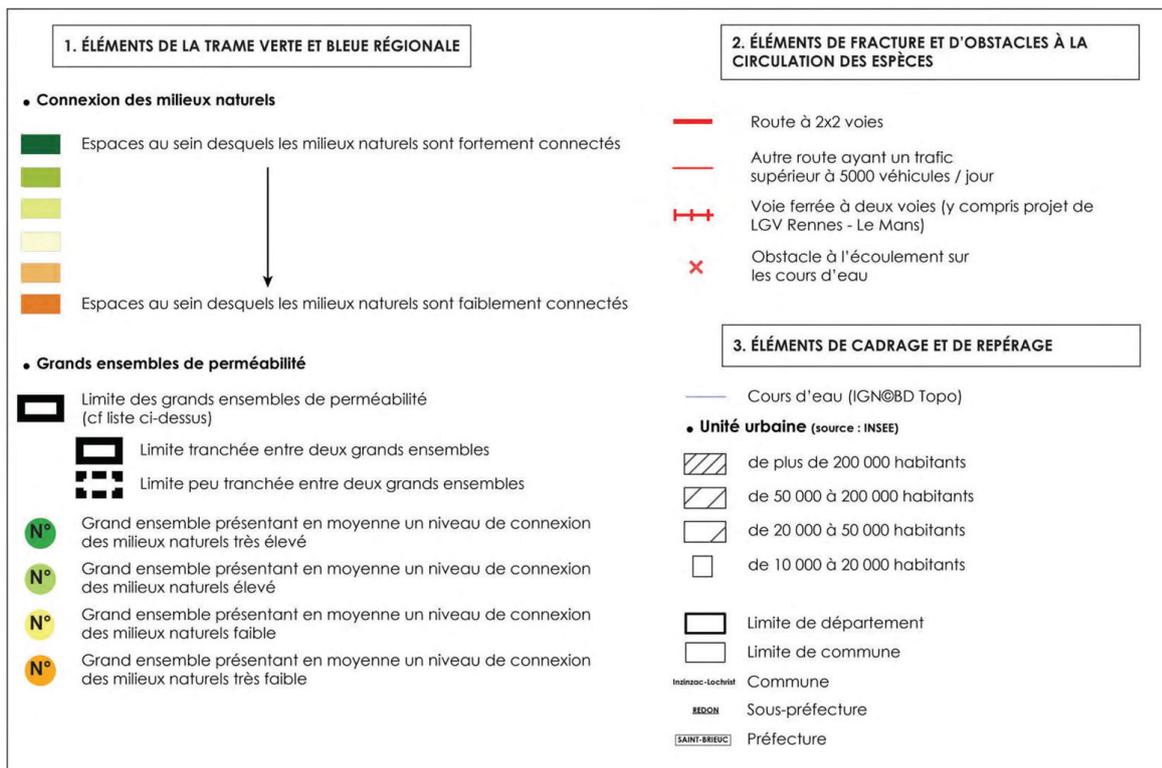
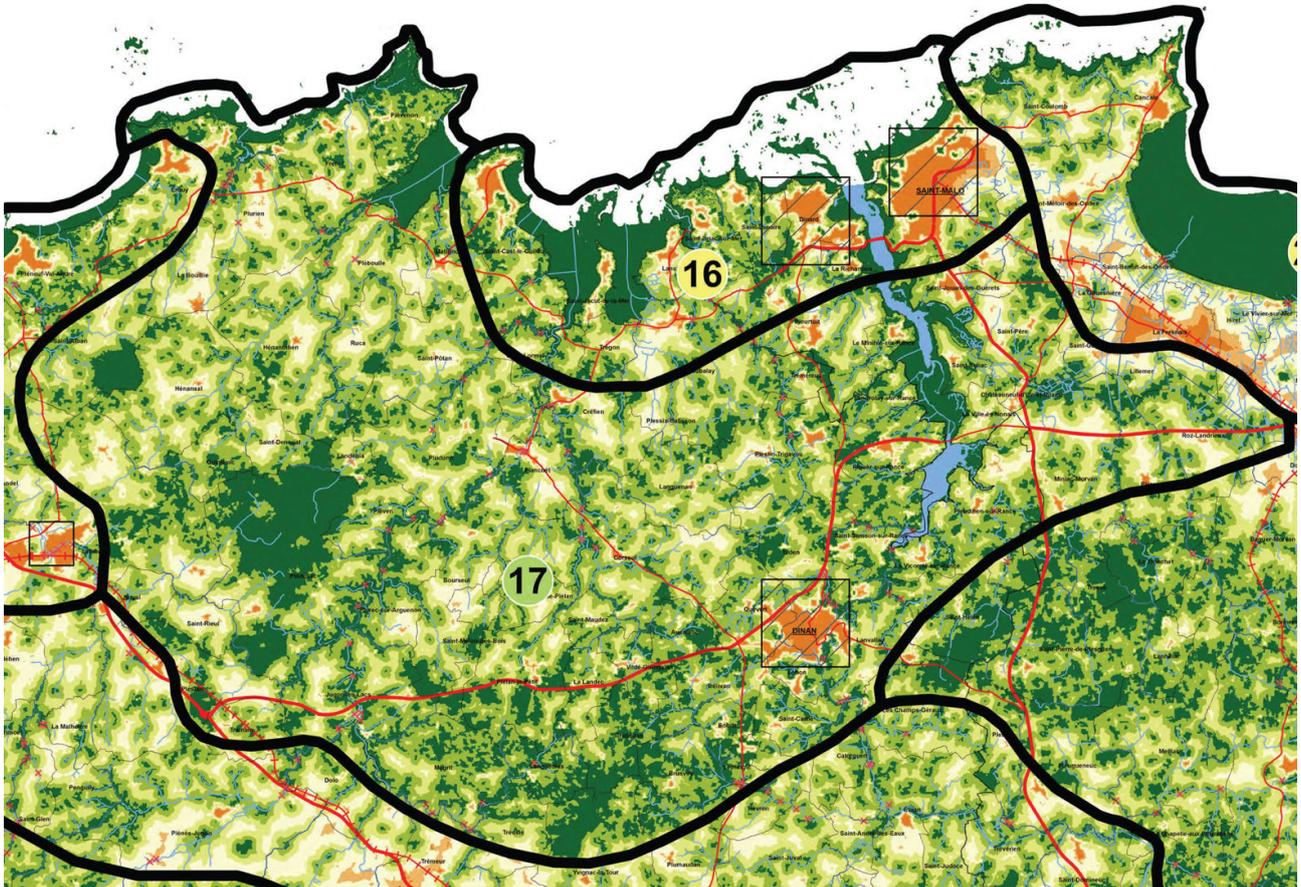
La trame verte et bleue est un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes.

Elle a pour objectifs :

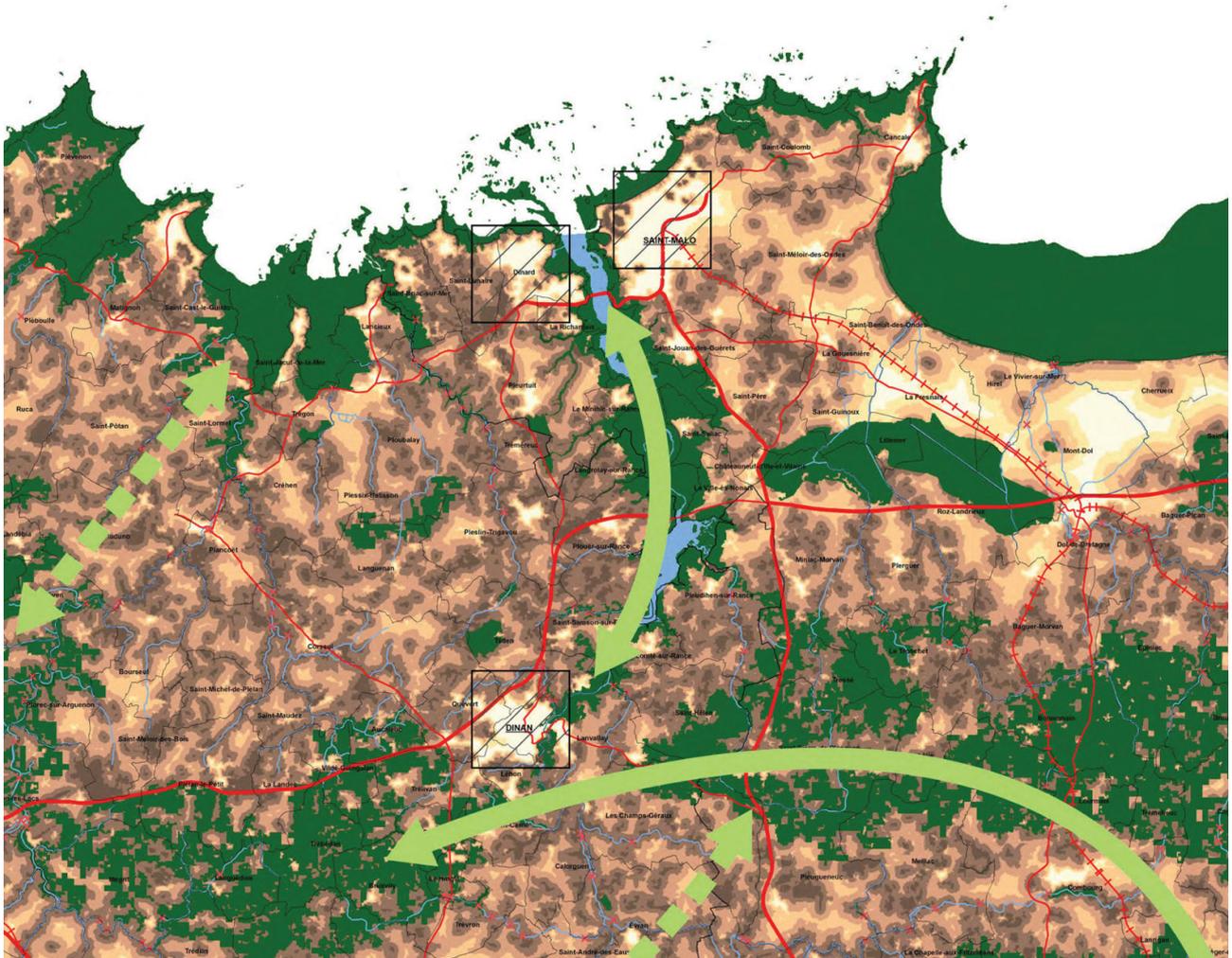
- de freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;
- d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

La trame verte et bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (cf. schéma ci-dessus).

La carte des Grands Ensembles de Perméabilité, réalisée à l'échelle régionale, n'a pas vocation à être exploitée à une échelle zoomée. Elle découpe toutefois le territoire breton en 28 sous-unités qui font chacune l'objet d'une présentation détaillée. La commune de Saint-Suliac appartient à l'ensemble de perméabilité n°17 « du plateau de Penthièvre à l'estuaire de la Rance ».



La carte des Réservoirs et des Corridors Régionaux distingue les corridors et les réservoirs. Sur le secteur du Pays de Saint-Malo émergent les espaces littoraux des baies de Saint-Brieuc et du Mont Saint-Michel, ainsi que l'estuaire de la Rance, mais aussi le marais de Dol et une large bande boisée associant les massifs boisés de Coetquen, du Mesnil. L'estuaire de la Rance est identifié comme un corridor linéaire avec une forte connexion des milieux naturels.



1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE

- Réservoirs régionaux de biodiversité
- Note : les réservoirs régionaux de biodiversité sont des territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Ce sont également des territoires présentant une grande perméabilité interne, au sein desquels les milieux naturels sont très connectés.
- Cours d'eau de la trame bleue régionale
- Note : les cours d'eau de la trame bleue régionale constituent à la fois des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux. Leur cartographie n'est qu'indicative et il convient de se référer à la notice explicative de la carte.
- Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.

2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES

- Route à 2x2 voies
- Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour
- Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans)
- Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau

• Corridors écologiques régionaux

- Corridors - territoires
- Note : ces corridors sont des territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux naturels souvent très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexion préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional.

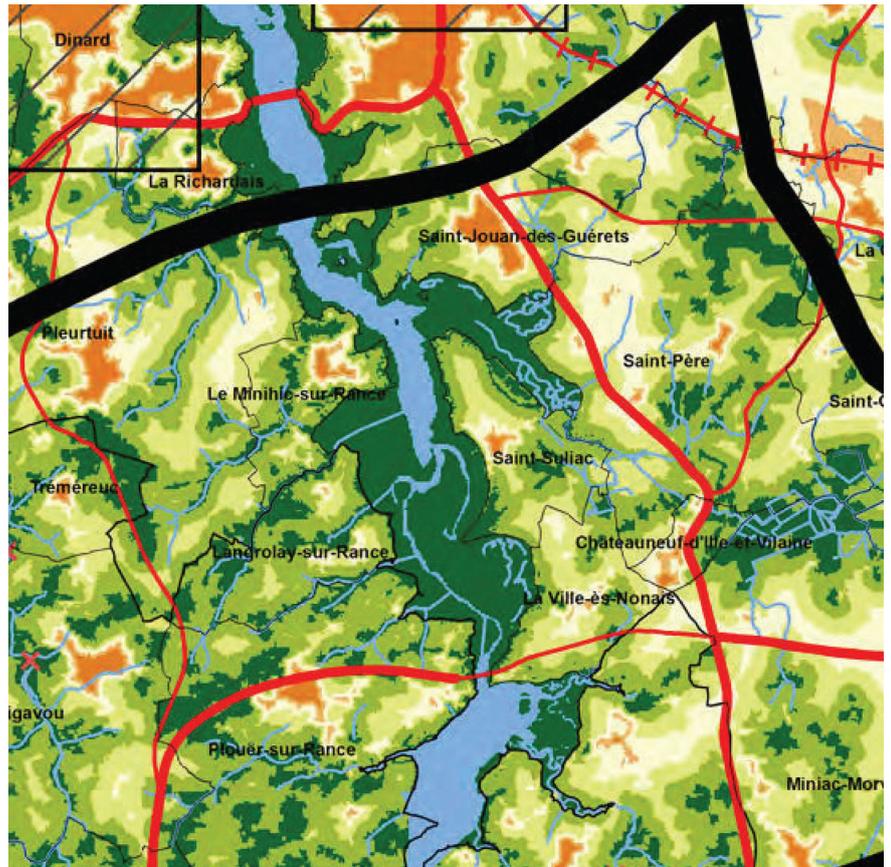
- Corridors linéaires
- associés à une forte connexion des milieux naturels
- associés à une faible connexion des milieux naturels
- Note : ces corridors sont représentés sous forme de flèche qui visualise le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.

• Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques

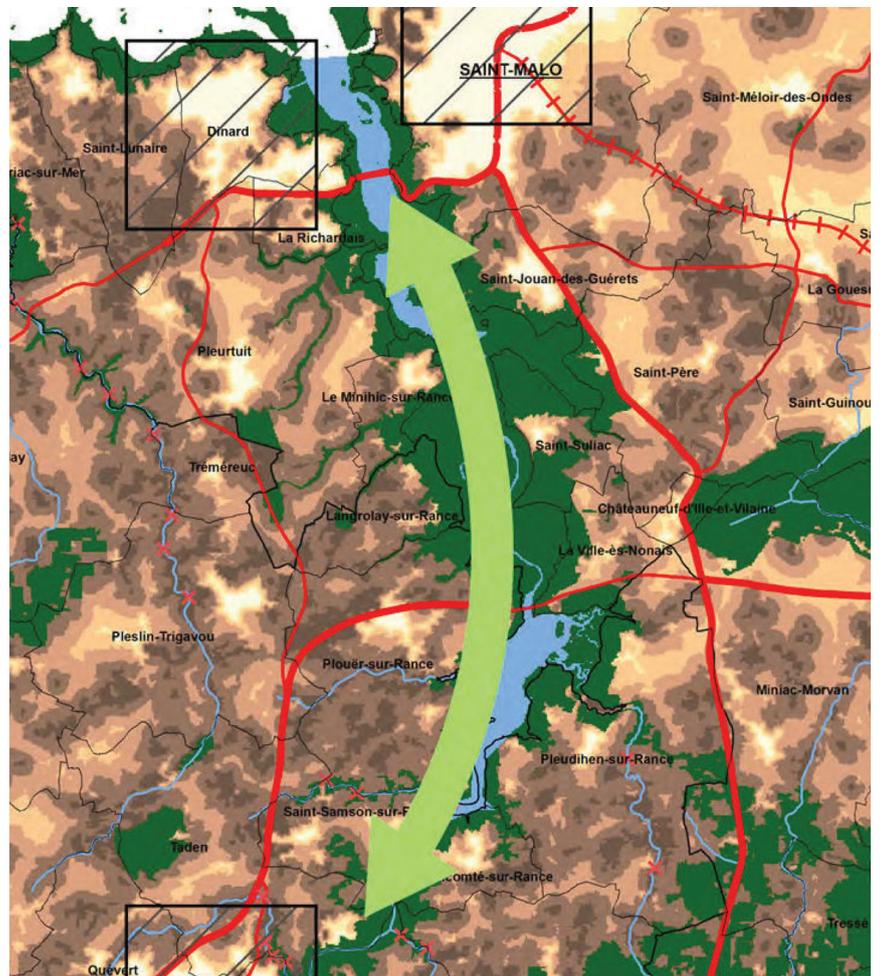
- Espaces au sein desquels les milieux naturels sont fortement connectés
-
-
- Espaces au sein desquels les milieux naturels sont faiblement connectés

Sur le territoire de Saint-Suliac, l'exploitation des deux cartographies apporte des informations complémentaires.

Concernant les perméabilités écologiques, la carte distingue un gradient décroissant partant des bords de Rance puis se réduisant en progressant vers l'intérieur des terres. 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.



Concernant 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.



Le rapport n°2 sur "La trame verte et bleue régionale" détaille les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur l'ensemble n° 17 :

3^{ème}
PARTIE

ANALYSE DES CONSTITUANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE

**Grand ensemble de perméabilité n° 17 :
Du plateau du Penthièvre à l'estuaire de la Rance**

Fondements des limites du GEP

- Limite nord-ouest définie de façon à exclure du GEP la zone littorale comprise entre Pléneuf-Val-André et Erquy et soumise à une forte pression d'urbanisation.
- Limite nord:
 - entre Erquy et Saint-Cast-le-Guildo, limite s'appuyant sur le littoral;
 - entre Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Malo, limite définie de façon à exclure la zone littorale soumise à une forte pression d'urbanisation.
- Limite est définie en prenant appui sur la baie du Mont Saint-Michel et ses polders, à très faible niveau de connexion des milieux naturels sur sa frange terrestre.
- Limite sud-est prenant appui sur différents boisements (forêt de Coëtquen, forêt du Mesnil) associés au GEP n°25.
- Limite sud correspondant à la frontière entre des secteurs à fort niveau de connexion des milieux naturels et des secteurs à faible niveau de connexion des milieux naturels.
- Limite sud-ouest définie de façon à exclure les zones soumises à forte pression d'urbanisation associées à l'agglomération de Lamballe.



Occupations du sol et activités humaines

- Paysage cultivé à ragosses dominant sur la zone rétro-littorale/Paysage de bocage dense et prairies sur collines à l'extrême sud.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible, à l'exception de l'axe Dinan/Dinard, des abords de la Rance et du pourtour de Lamballe.
- Orientation des exploitations agricoles: d'ouest en est, lait dominant et porcs/lait très dominant/lait dominant et cultures.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble:** territoire présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé recouvrant une imbrication entre des secteurs à faible connexion et des secteurs à forte voire très forte connexion entre milieux naturels (bois de Coron, forêt de la Hunaudaye, vallée de l'Arguenon, bois d'Yvignac). Secteur de très faible connexion entre milieux naturels associé à l'agglomération de Dinan. Plusieurs voies de communication fracturantes:
 - la RN 137 axe 2 x 2 voies Rennes-Saint-Malo, orientée nord-sud et traversant la GEP à l'extrême est;
 - la RN 176 axe Avranches-RN 12 orientée est-ouest, aménagée en 2 x 2 voies sur les trois-quarts de son itinéraire;
 - quelques routes départementales: la RD 786 entre Maignon et Plurien, la RD 794 entre la RN 176 et Plancoët, la RD 766 entre la RN 176 et Caulnes, etc.
- **Cours d'eau:** réseaux hydrographiques des cours d'eau côtiers débouchant en mer entre le cap d'Erquy et la baie de la Fresnaye + partie amont des réseaux hydrographiques de l'Arguenon et du Frémur + partie moyenne de l'estuaire de la Rance et de cours d'eau débouchant en baie du Mont Saint-Michel. Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.
- **Réservoirs régionaux de biodiversité associés:**
 - à la frange littorale entre le cap d'Erquy et la baie de la Fresnaye (sous-trames « littoral » et « landes/pelouses/tourbières » pour l'essentiel);
 - à la vallée de la Rance et aux marais de Châteauneuf et de Dol-de-Bretagne (sous-trames « cours d'eau », « bocages » et « zones humides »);
 - aux boisements et aux zones de bocage associées situés au sud et au sud-ouest (forêt de la Hunaudaye, bois d'Yvignac et de Coron, etc. - sous-trames « forêts » et « bocages »).

Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne

RAPPORT 2
La trame verte
et bleue régionale

Le rapport n°3 "Plan d'actions stratégique" s'organise autour de 16 orientations regroupées en 4 thèmes complémentaires :

Thème A : UNE MOBILISATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE RÉGIONAL EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Thème B : L'APPROFONDISSEMENT ET LE PARTAGE DES CONNAISSANCES LIÉES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Thème C : LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE LA GESTION DES MILIEUX

Thème D : LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DE L'URBANISATION ET DES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES.

Le thème qui concerne plus directement le PLU de Saint-Suliac est le thème D. Il se décompose en 4 orientations :

- Orientation 13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.
- Orientation 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.
- Orientation 15 : Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes.
- Orientation 16 : Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.

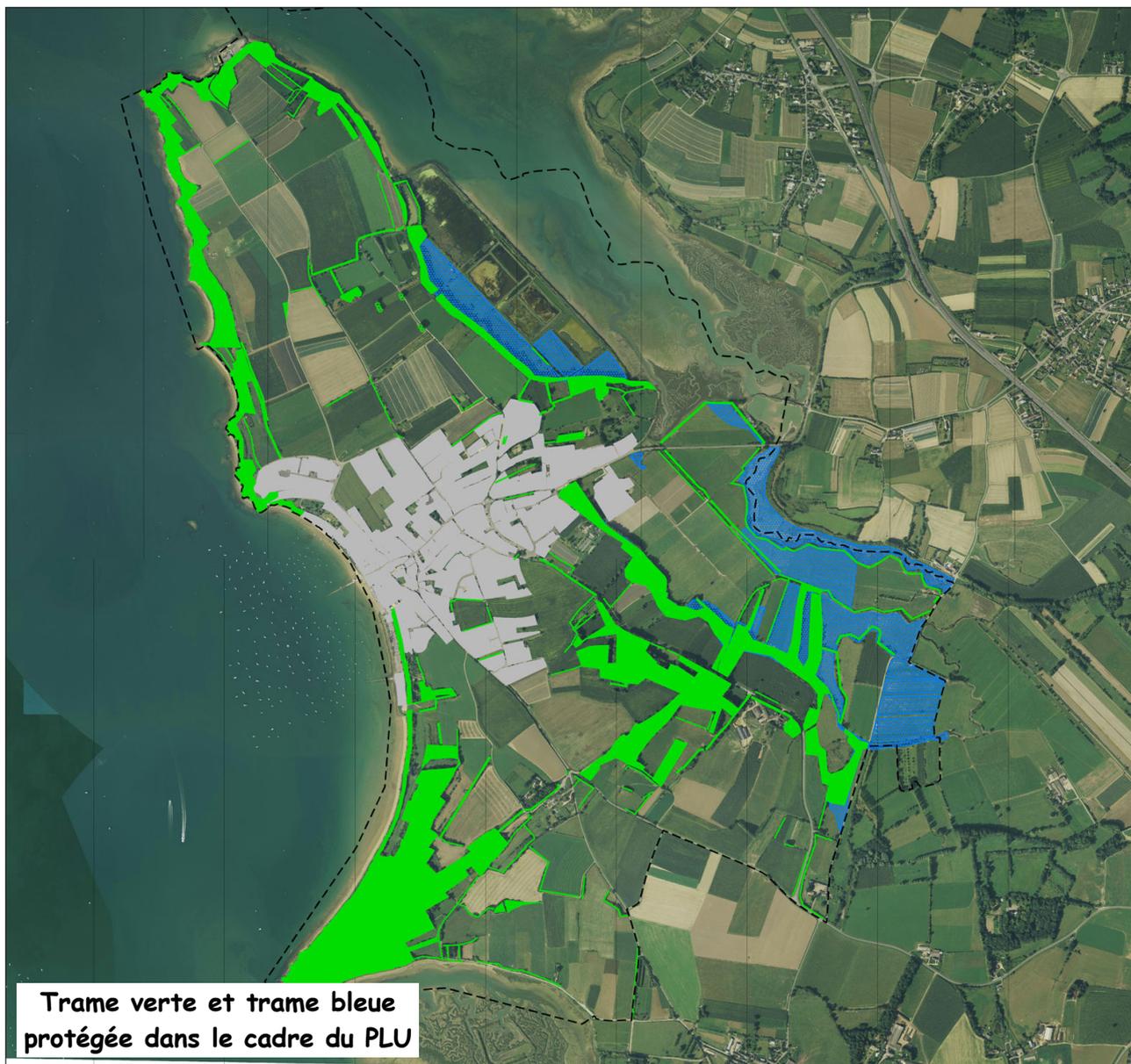
Le plan d'action prescrit aussi des orientations territorialisées, sur la base du découpage régional présenté précédemment. Saint-Suliac appartient au secteur n°17 « du plateau de Penthièvre à l'estuaire de la Rance », dont les orientations sont les suivantes :

Liaisons avec les GEP limitrophes		
<ul style="list-style-type: none"> ■ À l'ouest, GEP n° 15 : limite assez nette définie sur la base de la différence de pression d'urbanisation s'exerçant sur la frange littorale et à l'intérieur du Penthièvre. ■ Au sud, GEP n° 18 : limite très nette au regard de la différence de niveau de connexion entre milieux naturels constatée entre les deux ensembles. ■ Au nord, GEP n° 16 : limite assez nette définie à partir de la pression d'urbanisation s'exerçant sur les territoires. ■ Au nord-est, GEP n° 24 : limite nette au regard de la différence de niveau de connexion entre milieux naturels constatée entre les deux ensembles. ■ Au sud-est, GEP n° 25 : limite assez nette au vu des milieux en présence et des niveaux de connexion des milieux naturels constatés. Limite excluant les secteurs plus boisés de l'intérieur, à fort niveau de connexion des milieux naturels. 		
Objectif assigné au GEP n° 17		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels 		
Contribution aux objectifs assignés	Actions du PAS prioritaires	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Aux réservoirs régionaux de biodiversité : <ul style="list-style-type: none"> > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels ■ Aux cours d'eau de la trame verte et bleue régionale : <ul style="list-style-type: none"> > Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau ■ Aux corridors écologiques régionaux : <ul style="list-style-type: none"> • CER n° 7 : Connexion entre le littoral de la côte d'Émeraude et le plateau intérieur du Penthièvre > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels • CER n° 8 : Connexions entre le littoral de la côte d'Émeraude et le plateau intérieur du Penthièvre > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels • CER n° 14 : Connexion entre le massif du Méné et le plateau du Penthièvre > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels • CER n° 16 : Connexion entre les massifs forestiers et le bocage des marches de Bretagne, d'une part, et le plateau du Penthièvre, d'autre part > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels 	<div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Trame bleue C 9.1</div> <p>Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Trame bleue C 9.2</div> <p>Préserver et restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les zones humides ; • les connexions entre cours d'eau et zones humides ; • les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques. <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Trame bleue C 9.3</div> <p>Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Agriculture C 10.1</div> <p>Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les haies et les talus ; • les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ; <p>qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Agriculture C 10.2</div> <p>Promouvoir, en zone de polycultures-élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Agriculture C 10.3</div> <p>Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.</p>	<div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Sylviculture C 11.1</div> <p>Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de stades pionniers et de trames de vieux bois.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Sylviculture C 11.2</div> <p>Privilégier des gestions forestières orientées vers des peuplements mélangés et intégrant des essences autochtones adaptées aux conditions locales.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Sylviculture C 11.3</div> <p>Préserver ou restaurer les habitats forestiers remarquables.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Gestion C 12.3</div> <p>Poursuivre et élargir les actions de protection et de restauration des landes et pelouses littorales.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Urbanisation D 13.1</div> <p>Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Infrastructures D 15.1</div> <p>Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.</p> <hr/> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px;">Action Infrastructures D 15.2</div> <p>Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aéroports et des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Action de priorité de niveau 1 Action de priorité de niveau 2 </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px; margin-right: 5px;">162</div> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 2px; margin-right: 5px;">163</div> </div>

4.7.2. Compatibilité du PLU avec le SRCE : formalisation des trames vertes et bleues :

Définie lors du Grenelle de l'environnement comme un enjeu majeur du développement durable sur le territoire national, la mise en évidence et la préservation des trames vertes et bleues sur le territoire de Saint-Suliac peut s'appuyer sur le diagnostic du milieu élaboré dans le cadre du PLU.

Les cartes ci-dessous reprennent **les principaux éléments structurants de la trame verte (haies et boisements) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides) qui font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.**



Trame bleue : zones humides et cours d'eau .

Le réseau hydrographique est principalement composé par le ruisseau de la Goutte qui longe la limite Est de la commune pour rejoindre un petit havre appartenant à l'estuaire de la Rance. Ce ruisseau traverse une zone de marais en amont du havre.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la commune en cohérence avec le SAGE "Rance Frémur". L'ensemble des zones humides se trouvent en tête de bassin versant (parfois en limite de la ville) et le long des cours d'eau en fond de vallées.

Le PLU garantit la préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, reprenant la réglementation du SAGE en vigueur.

Trame verte : structure végétale de la commune

Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère, a révélé une trame boisée inégalement répartie sur le territoire rural : les falaises boisées forment une ceinture verte entourant l'ensemble de la commune, alors que la trame bocagère diffère entre le sud de la commune doté d'une trame très dense, et le plateau agricole très ouvert occupant la pointe nord de Saint-Suliac.

La très grande majorité des boisements et des haies font l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU (EBC pour les boisements, repérage au titre du patrimoine pour les haies). Seules quelques haies horticoles plantées en accompagnement de la trame urbaine ne justifient pas de mesures de protection spécifique.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique (cf cartographie de synthèse) montre une **imbrication forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles au travers de la zone agricole.

Cette trame vient aussi parfois au contact de la lisière sud-ouest de la ville. Le PLU en a tenu compte dans ses orientations d'aménagement portant sur les zones d'urbanisation future situées en lisière du bourg, en formalisant des lisières vertes paysagères en limite des futurs projets d'urbanisation.

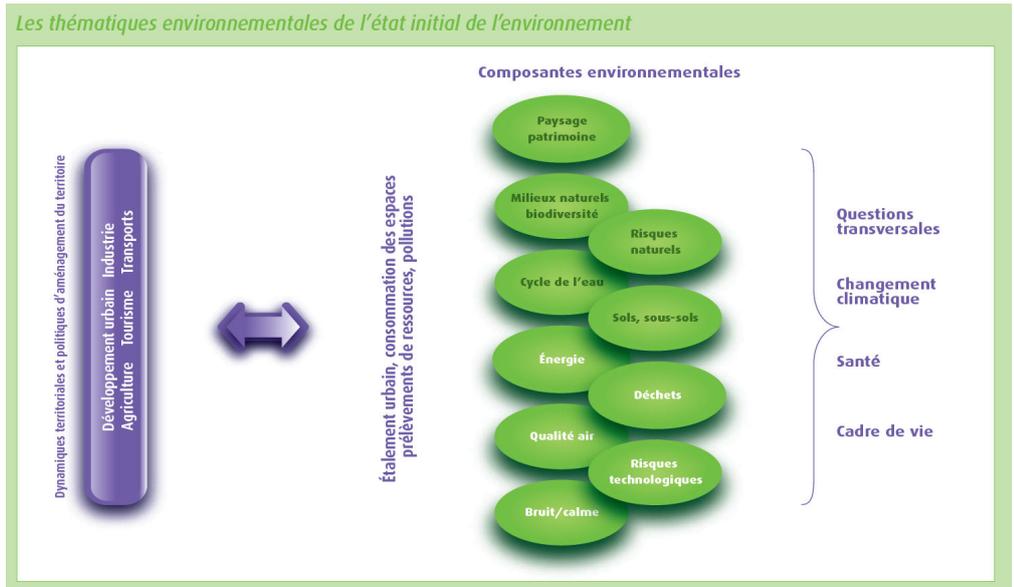
Concernant l'estran identifié par le SRCE comme Réservoir de Biodiversité, le PLU classe l'ensemble du littoral en Espaces Naturels Remarquables, avec une sous-zone NLp sur l'emprise de l'espace portuaire pour y autoriser l'aménagement de zones de mouillage et la pose de corps-morts, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

Ces principes répondent aux orientations thématiques ou territorialisées déterminées dans le SRCE.

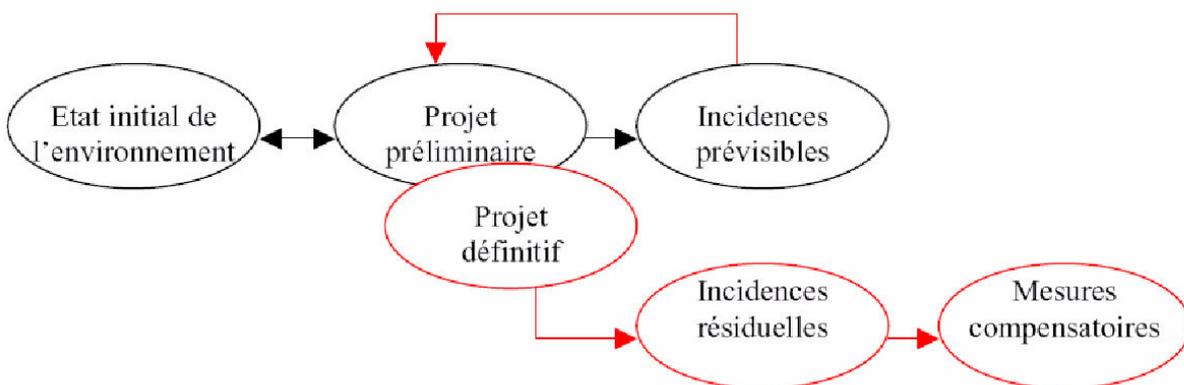
5. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 et les milieux naturels et agricole, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées :

5.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Suliac :

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur le guide publié en 2011, et notamment sur les composantes environnementales identifiées dans ce document.



La conception de l'évaluation environnementale du PLU se déroule en plusieurs étapes (cf schéma ci-dessous) :



SCOTERS - Evaluation environnementale
28 septembre 2005 - DGUHC

ADEUS

Dans un premier temps de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet préliminaire, c'est à dire l'impact du prolongement du développement urbain inscrit dans le POS actuellement en vigueur. Ce projet est donc **un scénario "au fil de l'eau"**.

Dans un second temps de présenter le projet définitif proposé par le PLU. Ce projet s'est construit notamment en réponse aux incidences négatives mises en évidence dans la première partie concernant l'application du POS actuel. A ce titre il convient de préciser que le projet initial (POS) peut être modifié pour des raisons autres qu'environnementales. Des motifs tels que la recherche d'une meilleure adéquation du projet avec les objectifs et enjeux à caractères urbains, démographiques, économiques, infrastructurels peuvent conduire en effet à l'évolution notable ou marginale du projet préliminaire. Ces évolutions feront l'objet du même processus d'évaluation.

Dans un troisième temps, au terme de la définition progressive du projet,

- Seront cernées les incidences résiduelles du projet sur l'environnement,
- Seront élaborées les mesures compensatoires à ces incidences. Ces mesures compensatoires peuvent être diverses :
 - Mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments singuliers du paysage au titre des EBC ou de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, délimitation du zonage....
 - Mise en place de projets : restauration d'espaces sensibles altérés, transfert en zone naturelle de zones initialement classées en zones urbaines ou à urbaniser, plantation....

Le présent chapitre consiste donc à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du POS actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un degré d'incidence, symbolisé par un carré de couleur.

Degrés d'incidence :

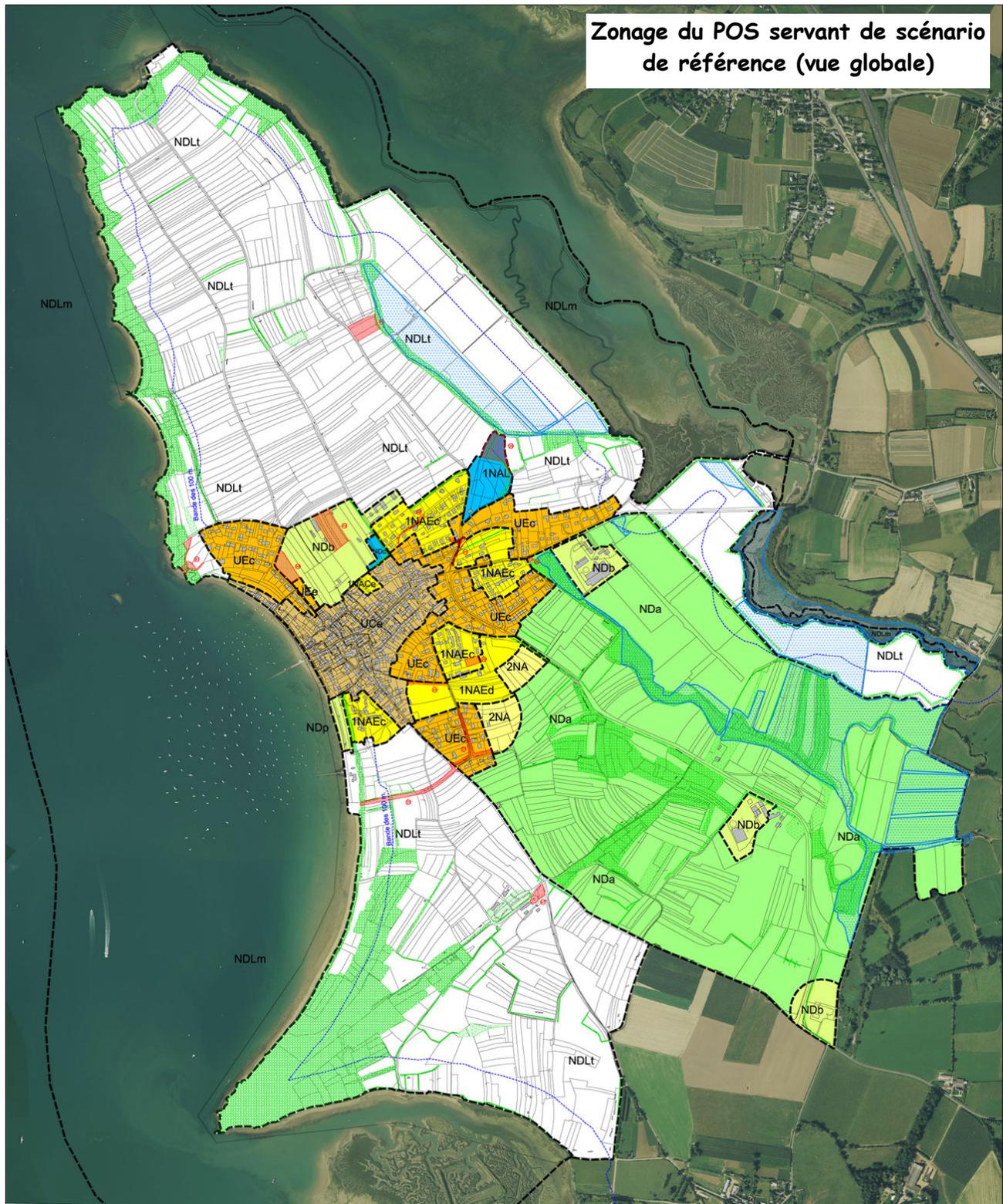
-  Sans incidence
-  Incidence positive
-  Incidence légèrement négative
-  Incidence négative

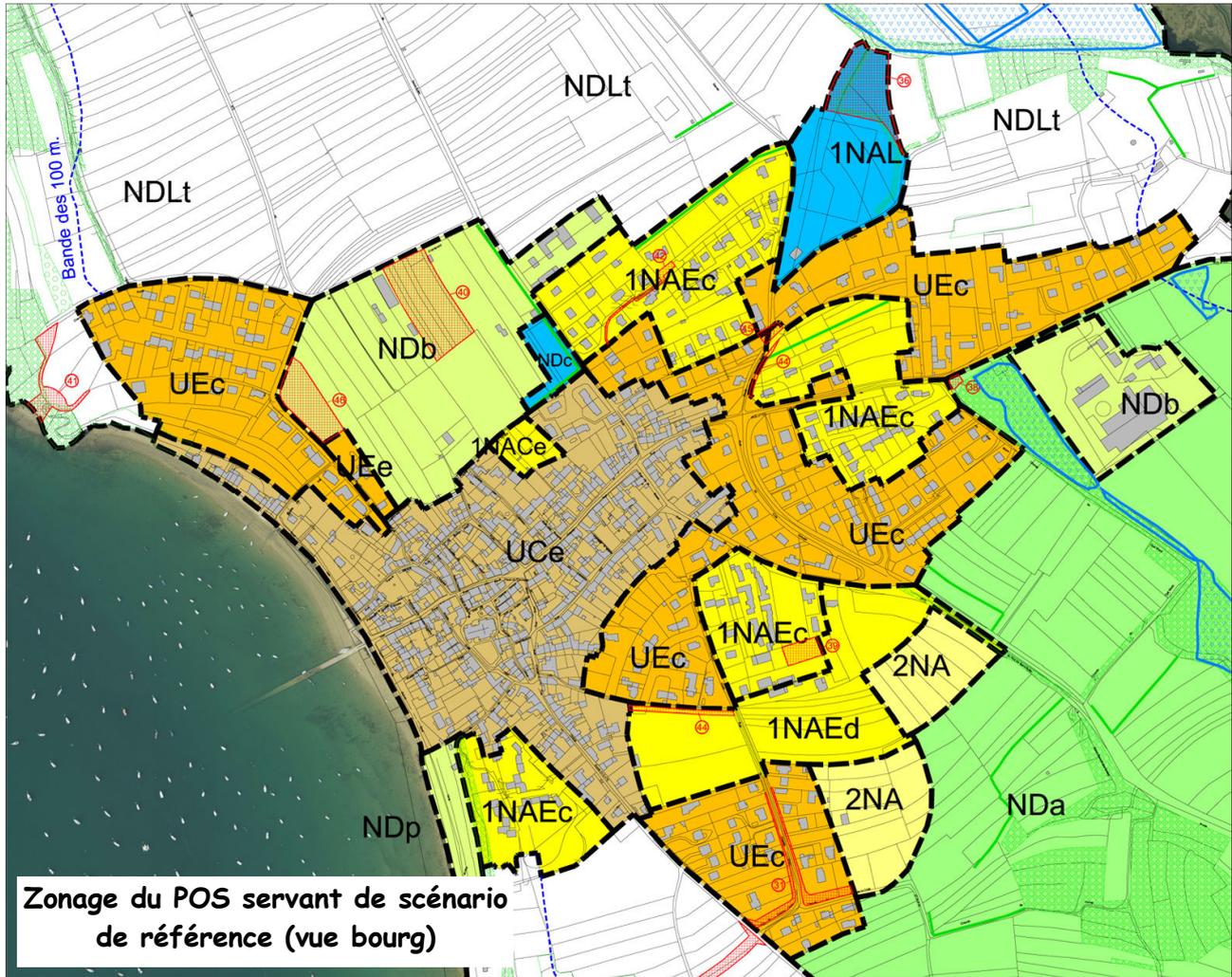
Un tableau de synthèse en fin de chapitre définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés, permettant à la collectivité de mesurer l'efficacité des dispositions prises en matière de préservation de l'environnement.

5.2. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :

Le projet préliminaire retenu est un scénario au fil de l'eau prolongeant les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de possibilités de développement urbain notamment par des extensions d'urbanisation.

L'analyse du plan de zonage du POS permet de comprendre le projet de développement urbain porté par ce document d'urbanisme.





Ce sont les options de développement inscrites au POS qui vont servir de base à la formulation d'un projet urbain préliminaire pour cette évaluation environnementale. Ce projet préliminaire conserve donc les mêmes options en terme de développement spatial et les mêmes caractéristiques réglementaires.

- les zones UE et les zones NA qui sont liées réglementairement sont plus strictes en terme de droit à construire, leur réglementation favorise le modèle pavillonnaire qui peut s'avérer consommateur d'espace (implantation à l'alignement ou retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies sans distance maximale, emprise au sol limitée, espace vert de 40 % minimum de la parcelle).

*** Impacts en terme de risque naturel :**

La connaissance du risque de submersion est postérieure à l'élaboration du POS actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque. Une simple procédure de modification permettrait de prendre des mesures de protection sur le site à l'est du bourg, ce critère n'est donc pas réellement discriminant par rapport au projet de PLU

Concernant le risque d'inondation lié au réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps du développement urbain de Saint-Suliac peut amener à une imperméabilisation des sols plus importantes, sans la mise en place systématique de solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau.

*** Impacts sur les milieux naturels, biodiversité et paysages**

La prise en compte des espaces naturels littoraux est très protectrice dans le POS actuel, délimitant l'ensemble de ces espaces littoraux en espaces remarquables (zone NDLa et NDLe). La situation est similaire sur l'espace agricole qui est intégralement protégé par une vaste zone NDa limitant très fortement les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

De plus, la richesse écologique de Saint-Suliac réside aussi dans sa trame boisée et bocagère très complète, et dans son réseau hydrographique associant de nombreuses zones humides dont des secteurs de marais. Ces éléments naturels sont déjà préservés dans le cadre du POS actuel, par des EBC /37,5 ha) ou l'identification de haies protégées (41 haies) pour la trame verte, et par une trame sur les zones humides. Si la prise en compte des boisements et des zones humides est satisfaisante, celle des haies n'est pas complète puisque le diagnostic du nouveau PLU identifie environ 73 haies intéressantes.

*** Transports, déplacements et nuisances sonores :**

L'analyse de la localisation des zones de développement permet de distinguer trois sites de développement, avec des surfaces très variables : 0,3 ha sur le site des Coins, 0,9 ha chemin du Bignon et 6,6 ha en périphérie du bourg au sud. Cette répartition spatiale du développement prolonge la tendance précédente de diffusion de l'offre de logements et d'activités dans les dents creuses ou bien en périphérie de l'agglomération, avec la répartition spatiale indicative suivante :

- 85 % de l'offre est localisée au sud-est du bourg, en grande majorité en extension sur l'espace agricole au contact de zones de bâties denses mais aussi en second plan du secteur bâti de la rue du Champ Orain. Les secteurs de projet les plus au sud se trouvent relativement excentrés par rapport au cœur de bourg (distance de 600 m environ).
- 15 % de l'offre est située au sein de l'enveloppe agglomérée, à proximité du cœur de bourg, limitant ainsi le recours à l'automobile pour des déplacements internes au bourg, et limitant l'impact de l'urbanisation nouvelle sur l'activité agricole.

*** Climat, énergie et qualité de l'air :**

Dans un document de planification urbaine, ces points concernent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui leur sont liés.

Les points précédents ont permis de mesurer l'importance des futures zones de développement urbains, et leur relative proximité ou éloignement par rapport au cœur de bourg. Cet éloignement

plus important pour les secteurs de projet à l'extrême sud de l'agglomération aura des répercussions en matière de circulation automobile, et donc de pollution générée.

*** Ressource en eau :**

Le projet de développement porté par le POS et le règlement qui l'accompagne, ne fixent pas de mesures suffisamment fortes en matière de limitation de l'étalement urbain, ce qui aura des incidences sur le ruissellement des eaux pluviales et sur la qualité des eaux de surfaces. Le règlement ne fixe pas de principes permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Concernant la préservation du réseau hydrographique, la prise en compte satisfaisante par le POS a été détaillée dans le chapitre précédent.

Enfin, le développement urbain permis par le POS va nécessiter de prolonger les réseaux d'assainissement et d'équipement des zones, dont le coût doit être supporté par la collectivité.

5.3. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

5.3.1. La consommation de l'espace

5.3.1.1 Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de Saint-Suliac a connu une croissance urbaine très importante au court de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, l'aire agglomérée passant de 13,6 à 35,3 ha (facteur de 2,5) alors que la population a seulement gagné 280 habitants sur la période (passage de 660 à 942 habitants entre 1950 et aujourd'hui, soit un facteur de 1,43).

Cette croissance urbaine s'est exclusivement concentrée autour de l'agglomération, en se développant vers le plateau agricole et les espaces retro-littoraux, en enclavant parfois des espaces agricoles.

L'analyse de la consommation foncière sur les 14 dernières années montre une consommation de 3,37 ha exclusivement pour l'habitat, pour une production de 62 logements. La densité urbaine moyenne observée dans les projets d'habitat réalisés depuis 14 ans est donc 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 à l'ouest du cimetière.

A ce jour il existe encore environ une 8,64 hectares de réserves foncières inscrites au POS.

Scénario tendanciel : même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'a pas les outils nécessaires dans son POS actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la spéculation foncière qui s'applique parfois aux terres agricoles classées en zone 2NA. Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées actuellement se prolongeront, sans maîtrise suffisante par la collectivité.

Rappel des orientations du PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une **politique active en matière de gestion économe de l'espace** avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace aggloméré. **L'agglomération sera donc le support unique du projet de croissance démographique et du développement des activités, des services et des équipements publics.** L'offre d'habitat sera concentrée dans l'aire agglomérée et nulle sur le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels et ne pas contraindre l'activité agricole.

2. Un développement équilibré et concentrique de l'agglomération en optant pour une utilisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, et en favorisant la proximité avec les commerces, les services, et les équipements principalement implantés dans le cœur de l'agglomération.

115 logements, soit la très grande majorité des nouveaux logements, seront réalisés à l'intérieur d'opérations d'ensemble régies par des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Pour le développement de l'habitat, un objectif de densité moyenne de 23,9 logements /ha est fixé pour les futures opérations d'ensemble (valeur minimale comprise entre 15 et 30 logements par hectare dans les 4 zones AU) alors que la densité moyenne observée a été de 18,4 logements par hectare ces 14 dernières années.

Sur ce point, le PLU est parfaitement compatible avec le SCOT (Document d'Orientations et d'Objectifs) qui affirme les volontés de :

- De stopper le « mitage » dans l'espace rural
- De chercher à tirer au mieux parti des potentialités du tissu urbain existant avant de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers sur des espaces naturels ou agricoles
- De limiter la superficie des extensions urbaines, notamment en direction des espaces naturels à préserver.

PLU -- zone **1AU** = 3,0 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **2AU** = 1,6 ha // réserve foncière destinée à l'habitat

5.2.1.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones NL et A) <u>représentant 89 % de la surface totale du territoire.</u></p> <p>- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré sur l'agglomération (notamment pour l'habitat) assuré à environ 85% par des projets dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, le reste des projets se réalisant par optimisation des espaces creux et des enclaves existantes dans le tissu urbanisé.</p> <p>- Absence de développements urbains diffus dans l'espace, les seules constructibles sont situées sur l'agglomération</p> <p>- Le zonage permet un développement de l'agglomération avec une consommation annuelle moyenne de 0,3 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. Ce chiffre tombe à 0,2 hectare par an si on ne tient compte que des extensions hors de l'agglomération. En comparaison, le potentiel constructible restant du POS actuel s'élève à 8,64 ha, soit une consommation annuelle potentielle de 0,6 ha, ou bien 0,5 ha par an si on ne conserve que les extensions d'urbanisation.</p> <p>- Les évolutions réglementaires visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon leur sensibilité vis à vis du littoral. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel.</p>	<p>- Consommation de l'espace plus faible et maîtrisée que le scénario tendanciel mais consommation toutefois réelle : 4,6 ha, en zones AU pour l'habitat. Les espaces qui se trouvent réellement en extension de l'agglomération représentent une superficie de 2,95 ha. Ceci correspond à une consommation annuelle moyenne de 0,20 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans</p> <p>- Pression <u>très limitée</u> sur les espaces agricoles : évolution des écarts (rénovation, changement de destination), pas de constructions nouvelles de logements sans lien avec l'activité agricole.</p>
Synthèse	
 Incidence positive	<p>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.</p> <p>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.</p>

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La prise en compte du développement durable dans le PLU de Saint-Suliac a nécessité une analyse la plus complète possible des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune, mais aussi sur son patrimoine paysager de grande valeur.

Ensuite, pour aller plus loin, la charte de développement durable élaborée dans le cadre des études de PLU pourra être utilisée pour des projets de taille importante ou en site sensible, il pourra en être tiré une inspiration pour mener les réflexions permettant d'aller vers des extensions urbaines qui soient de vrais « morceaux de ville », et non des lotissements d'habitation ou simplement des parcelles juxtaposées. Cette charte a guidé la conception des **orientations d'aménagement et de programmation** qui sont une première réponse qui verra ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,... Les incidences négatives liées aux extensions urbaines seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les OAP et les documents réglementaires

Le PLU insiste aussi sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations et leur bonne intégration dans le site. De nombreuses mesures encadrant l'aspect extérieur des constructions vont dans ce sens.

Enfin, la mise en place d'un outil de suivi de la consommation foncière sera déterminante à l'échelle intercommunale (SCOT ou communauté d'agglomération).

5.2.1.3. Les indicateurs

Sur la consommation de l'espace, les indicateurs suivants peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : Surface agricole, surface des espaces naturels (forêts, friches, landes, etc.), densité nette et densité brute dans les opérations de logements, ratio espace public/espace privé.
- Indicateur de pression : Surface de la tâche urbaine

5.2.2. Les risques

5.2.2.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Saint Suliac est exclusivement soumis au **risque de submersion marine**, qui concerne la vallée côtière du ruisseau de la Goutte en partie est, et l'espace des bords de quais le long de la Rance.

Même s'il n'existe pas de secteurs à risque identifiés pour le **risque d'inondation**, la gestion de ce risque doit quand même être intégré dans les réflexions.

Scénario tendanciel :

La question du risque de submersion est postérieure à l'élaboration du POS actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque.

Concernant le risque d'inondation lié à une saturation ponctuelle du réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps du mode de développement urbain de Saint-Suliac peut engendrer une imperméabilisation des sols parfois diffuse, pouvant échapper aux solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau.

Rappel des orientations du PLU

Concernant le risque de submersion, le PLU prend des dispositions réglementaires en distinguant les secteurs situés au dessus de la côte de référence (espace portuaire, lisière est du bourg) et la zone agricole intégrant notamment une exploitation agricole dotée de gîtes. Sur cette dernière, le règlement du PLU autorise la construction de nouveaux bâtiments agricoles techniques mais interdit la création de nouveaux logements, notamment des gîtes. Sur les zones bâties, le règlement impose des mesures spécifiques interdisant la création de sous-sols et imposant la création de niveaux refuges pour les constructions qui en sont dépourvues.

Pour le risque d'inondation, le PLU préserve la trame bleue (protection de la ressource en eau) : les fonds de vallons, les cours d'eau et les zones humides, les espaces de marais, ce qui limite les risques d'inondations dans l'espace rural.

Pour l'agglomération, le PLU cherche aussi au travers d'un modèle de développement davantage tourné vers les opérations d'ensemble à avoir une approche raisonnée et intégrée de la gestion des eaux pluviales. De plus, la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales permet de mettre en place une approche collective de gestion des eaux pluviales issues des principales opérations d'aménagement, et une démarche de sensibilisation auprès des particuliers pour l'ensemble des projets individuels qui se réaliseront sur la commune. En zone urbaine, les projets de division parcellaire sur une surface supérieure à 1000 m² doivent respecter un débit de fuite de 3l/s/ha.

5.2.2.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives	Incidences négatives
<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'étalement urbain : le développement urbain est concentré autour du bourg pour l'habitat, et assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, permettant de maîtriser les débits de fuite (débit de fuite fixé à 3l/s/ha, ouvrage dimensionnés pour une pluie trentennale). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Une inconstructibilité stricte (zone N) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues mais aussi au delà (limites étendues aux zones de protection de la biodiversité). 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols et infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir : augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et augmentation des débits ruisselés.

<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 des zones constructibles– Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. - Concernant, le risque de submersion, le PLU définit des prescriptions spéciales pour les quelques zones constructibles qui se trouvent situées sous la côte de submersion (obligation d'aménager un niveau refuge notamment) 	
Synthèse	
 <p>Incidence légèrement négative</p>	<p>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.</p> <p>Le 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).</p> <p>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.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écarter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets dans l'agglomération</p> <p>De plus, le PLU prescrit un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales intégrant la question du risque dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	

5.2.2.3. Les indicateurs

Sur le risque d'inondation et de submersion marine, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : Surface des zones humides, surface des zones d'expansion de crue
Nombre de projets exemplaires sur la prise en compte de la réflexion « gestion des eaux pluviales », indicateur de saturation du réseau d'eau pluviale.
- Indicateur de pression : Étalement de la tâche urbaine.

5.2.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

5.2.3.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Les sites naturels, au même titre que les espaces agricoles, sont fortement concernés par une pression urbaine de plus en plus importante.

L'urbanisation résidentielle et économique et le développement de l'attractivité touristique peut avoir des conséquences sur les conditions écologiques, le maintien de la biodiversité propre aux espaces notamment littoraux du territoire communal ainsi que sur la structure constitutive des paysages locaux.

Face aux pressions et aux conflits d'usages (urbanisation croissante, aménagement d'infrastructures routières, fréquentation touristique,...), les milieux dits « ordinaires » (bocage, berges, ripisylves, mares,...) doivent être préservés tant comme **composantes essentielles du paysage du territoire, que support de biodiversité, et que zones de connexion avec les sites naturels protégés.**

Les espaces littoraux font l'objet d'une analyse particulière dans le deuxième volet de cette évaluation environnementale, étant spécifiquement liés à la prise en compte du site Natura 2000.

L'enjeu du PLU, sur ce thème de la biodiversité et des paysages, consiste à **préserver la richesse et la diversité biologique des milieux** – ordinaires ou pas - et à conserver les habitats des espèces, en pérennisant les sites faisant déjà l'objet de protection mais également en protégeant les **corridors** liaisonnant ces sites entre-eux.

Aussi, les **paysages** sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par leur 'propriétaire' : agriculture, foresterie, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser,... dont une partie touche au champ de réglementation du PLU. Les études préalables du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur le maintien et/ou l'évolution des espaces. **L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part importante à la qualité du paysage du territoire, ponctués par une architecture identitaire.** La particularité de l'implantation du bourg au contact direct de la Rance pour sa partie ancienne puis en surplomb pour ses extensions plus récente est l'autre caractéristique du paysage de Saint-Suliac.?

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme à la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages qui font l'identité communale qu'ils soient :

- **Liés à la présence de l'eau (trame bleue) : le réseau hydrographique du ruisseau de la Trinité et ses affluents**, les vallons secondaires, les espaces attenants les cours d'eau et les zones humides ;
- Liés à la **trame végétale (trame verte)** : haies bocagères sur talus en bord de chemins, petits boisements de feuillus, nombreux taillis accompagnant les pentes des vallons, ripisylve (végétation de bords de cours d'eau composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères), vergers ;
- Liés aux **enjeux de vue et de perception** : silhouette du bourg perçue depuis la Rance, mais aussi perceptions de cette dernière depuis différents secteurs du bourg, traitement des franges urbaines et des nouvelles limites d'urbanisation ; maintien d'une coupure d'urbanisation avec les autres agglomérations des communes voisines

- Liés à la simple **présence de l'agriculture** qui assure par les pratiques culturales le maintien de la qualité du paysage sur le plateau littoral au nord, ou bien sur les espaces bocagers au sud ;
- Liés à la **qualité des architectures** présentes dans le cœur de bourg et sur les lisières urbaines bordant la Rance;
- Liés à la **présence de chemins permettant la découverte des sites et paysages** de la commune. Ces chemins seront préservés et prolongés, pour mieux les connecter à la trame urbaine existante mais aussi pour faciliter la mise en place d'une politique positionnant les zones de stationnement en amont du littoral, pour favoriser sa découverte à pied au travers du bourg.

Pour cela, le PLU renforce différents outils de protection existant au POS, ou bien en met en œuvre de nouveaux qui n'existaient pas auparavant. Les annexes sanitaires reprennent ainsi des extraits du **schéma directeur de gestion des eaux pluviales** qui analyse les zones de développement au regard des capacités du réseau, et qui localise le réseau hydrographique, les fossés et les principaux exutoires pluviaux avec les points de surveillance du réseau.

Sans cela, le **scénario tendanciel** dessinerait un territoire encore soumis à l'impact plus ou moins fort d'une urbanisation fragmentée et à l'absence de règles limitant la mise en œuvre de la politique communale dans ce domaine.

Le thème de la protection des sites et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, gestion des risques,...).

5.2.3.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels côtiers, notamment les sites classés et le site Natura 2000) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones N, NL et A,) <u>représentant 89 % de la surface totale du territoire.</u></p> <p>- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré à 85 % dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, espaces de renouvellement urbain dans le cœur de bourg.</p> <p>- Des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales.</p> <p>- Préservation de manière large du réseau hydrographique, des vallées ou des marais à l'intérieur de la zone naturelle (zone NLt).</p> <p>- Des règles sont conservées et actualisées dans les zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement)</p>	<p>- Les prévisions en termes d'augmentation de la population peuvent impliquer localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Il s'agit notamment des secteurs entre la rue du Chemin Orain et la RD 7 qui sont en contact avec l'espace rural et configureront de nouvelles limites au bourg. Cet impact est relativement localisé du fait de la topographie douce des sites et de leur contexte urbanisé très présent (enclaves). Ces secteurs vont aussi modifier les perceptions depuis les entrées de ville.</p> <p>Néanmoins, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement littéral visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,...).</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise dans le règlement des conditions de réhabilitation et de changement de destination, notamment sur le territoire rural (zones A, Ah, Nh) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,... - Protection des haies, arbres isolés, boisements et chemins identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme. - Un article 13 réglementant les espaces libres et les plantations précisant les haies, boisements, arbres isolés à préserver et les exigences en matière de traitement des espaces libres en espaces verts de qualité et plantations nouvelles à réaliser // Notamment à l'intérieur des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures. - Un article 11 adapté sur les secteurs urbains les plus exposés à la covisibilité avec la Rance, réglementant notamment les traitements des ouvertures et les installations de panneaux solaires. - Plusieurs emplacements réservés qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels remarquables en bord de mer (cas de la liaison vers Port Briac par exemple). - Dispositions réglementaires permettant de lutter contre la prolifération de plantes invasives, conformément à des préconisations du Conservatoire botanique de Brest. 	<p>Sur les espaces en bordure du littoral, le projet d'aménagement global de l'espace portuaire et des quais de Rance va fortement modifier le paysage de cet espace, en améliorant notamment l'intégration paysagère dans le site des aménagements publics existants. Le projet spécifique de création d'une desserte de sécurité au niveau du site des Cassières sera ultérieurement précisé pour s'adapter au mieux à la topographie du site et pour s'appuyer sur les éléments structurants du paysage existants (écrans boisés notamment).</p> <p>- L'évolution de l'activité agricole peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel important, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).</p>
--	---

Synthèse	
 Incidence positive	<p>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'édition de prescriptions architecturales et paysagères dans le PLU encadre les projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>Le PLU de Saint-Suliac reconduit un grand nombre de mesures du POS, qui est déjà très protecteur dans ce domaine. De façon générale, le PLU propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues vers et depuis la Rance, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics....</p> <p>De plus, le PLU conserve les mesures prises pour la protection de la trame verte et bleue, en étendant les mesures de protection des arbres à un plus grand nombre de haies. Ces mesures permettent à la collectivité d'imposer que les linéaires ou surfaces arasées fassent l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche.</p>	

5.2.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

5.2.4.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

A la fois pôle touristique majeur de l'agglomération proposant des emplois, des commerces et des services en lien avec cette particularité, et à la fois commune péri-urbaine dépendante de l'agglomération de St Malo pour les navettes domicile-travail, Saint-Suliac présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- Besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes.
- Besoins de migrations vers l'intérieur liées à sa forte attractivité touristique.
- Besoins de déplacements de proximité pour une population implantée sur une aire agglomérée très dense et relativement restreinte en superficie.
- Nœud de communication important au débouché de plusieurs routes départementales convergeant vers l'espace portuaire en traversant le tissu urbain dense: problématique de gestion de trafics importants en période estivale, déplacements sécurisés des piétons,...

Scénario tendanciel : comme présenté ci-avant, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées de relative diffusion de l'offre de logements et d'activités en périphérie de l'agglomération se prolongeront, sans s'intensifier, avec la répartition spatiale indicative suivante :

- 85 % de l'offre est localisée au sud-est du bourg, en grande majorité en extension sur l'espace agricole au contact de zones de bâties denses mais aussi en second plan du secteur bâti de la rue du Champ Orain. Les secteurs de projet les plus au sud se trouvent relativement excentrés par rapport au cœur de bourg (distance de 600 m environ).
- 15 % de l'offre est située au sein de l'enveloppe agglomérée, à proximité du cœur de bourg, limitant ainsi le recours à l'automobile pour des déplacements internes au bourg, et limitant l'impact de l'urbanisation nouvelle sur l'activité agricole.

Le PLU permet de **planifier les déplacements sur le long terme** au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, sites touristiques, hébergement touristique...), du tracé indicatif de voiries nouvelles, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Ce "plan de déplacements du PLU" doit répondre aux objectifs suivants :

- **Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants** : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie. Dans ce cadre, il faut intégrer **la place du vélo, moyen de déplacement tout à fait adapter à la taille de l'agglomération de Saint Suliac**. Le PLU permet de créer des liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Pour cela, il convient de prévoir des **itinéraires de promenade** en réutilisant les anciens chemins creux existants, et d'assurer un bouclage à l'intérieur de l'agglomération, avec les itinéraires de randonnées existants ou bien en projet (prise en compte du projet d'aménagement de la desserte de Cassières). Une réflexion spécifique est aussi menée pour organiser le stationnement en amont de l'espace littoral et faciliter un accès à pied à cet espace, et non en voiture.
- Optimiser les réseaux existants et **dimensionner la voirie en fonction des usages**. Ce critère est souvent surdimensionné dans les opérations de lotissements, et donc sur-consommateur d'espace. L'analyse des opérations

d'urbanisme réalisées depuis 14 ans indiquent que le dimensionnement des espaces public est bien maîtrisé sur la commune, cet effort doit être poursuivi au sein des futurs projets.

- Limiter les impasses, **ne pas enclaver les futurs quartiers et anticiper la desserte routière à plus long terme.**
- Maîtriser les consommations spatiales et travailler **la compacité urbaine, pour construire une ville à l'échelle du piéton.**

A Saint-Suliac, **l'environnement sonore** est relativement bien préservé, l'agglomération se situant à l'écart des grands axes routiers générateurs de nuisances sonores.

L'autre source de bruit potentielle pourrait être la présence d'activités artisanales mais les quelques activités présentes sur la commune ne sont pas la cause de nuisances de ce type.

5.2.4.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le cœur de bourg, les équipements, services, et commerces. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue l'ensemble du bourg à partir de ses 3 arrêts .</p> <p>A ce titre, il s'agit d'une amélioration par rapport au scénario tendanciel, intégrant certaines zones de développement plus excentrées.</p> <p>- Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade, et aux accès doux vers les sites touristiques depuis les parkings rétro-littoraux. Dans les zones d'urbanisation futures, des itinéraires continus et sécurisés permettent de mettre en lien le cœur de bourg, les bords de Rance, les équipements publics, les commerces, les secteurs d'habitat, et les lignes de bus souvent proches. . optimisation des réseaux existants et redimensionnement en fonction des usages. Les projets d'urbanisation au sud-est de l'agglomération sera l'occasion de créer un nouveau réseau de voies offrant une alternative aux futurs habitants pour entrer et sortir de Saint-Suliac. . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances parcourues (cf orientations d'aménagement) 	<p>- L'augmentation de la population, et la création d'urbanisations nouvelles, centrées sur l'agglomération et nulles sur le territoire rural, même si elles sont accompagnées de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile, sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton).</p>

<p>. Normes de stationnement pour les vélos inscrites dans le règlement pour les logements collectifs et les bureaux</p> <p>- Une marge recul est déterminée de part et d'autre des départementales en dehors des espaces déjà urbanisés, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs (piste cyclable par exemple).</p> <p>- Les élus souhaitent préserver l'accès et les déplacements piétons au sein des venelles et des ruelles par la création d'emplacements réservés dans le PLU. Ces actions visent à pérenniser des habitudes de déplacement piéton au cœur de l'agglomération et notamment à proximité du rivage.</p>	
Synthèse	
 <p>Incidence positive</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Les mesures de réduction ou d'évitement ont déjà été détaillées préalablement. Concernant le projet de création d'une voie de sécurité sur le site des Cassières, ce projet doit faire l'objet d'une définition plus précise dans le cadre d'études ultérieures. L'intégration de ce projet dans le PLU au travers d'un emplacement réservé permet de maîtriser l'emprise et le tracé de ce projet. Le classement en zone NLt (espaces remarquables) pour la voie, et Na pour l'espace de stationnement encadre fortement les aménagements possible sur ces sites.</p>	

5.2.4.3. Les indicateurs

Plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : fréquentation des transports collectifs par typologie (bus, covoiturage), linéaire de cheminement doux préservés ou créés, mesure des nuisances sonores des infrastructures de circulation.
- Indicateurs de pression : taux de pollution et de gaz à effet de serre, identification de points de congestion routière

5.2.5. Climat, énergie et qualité de l'air

5.2.5.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Le PLU de Saint-Suliac souhaite répondre aux enjeux énergétiques posés à notre société. Les objectifs attachés au PLU sont :

- la réduction de la consommation énergétique des constructions existantes et nouvelles : sobriété énergétique et efficacité des systèmes afin de prévenir des émissions de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources fossiles,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la diminution des obligations de déplacements automobiles pour un report vers des modes doux et collectifs.

Dans le document de planification de Saint-Suliac, ces points touchent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités touristiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui sont liés.

Concernant la qualité de l'air, la proximité du littoral confère à la commune un air de bonne qualité. Sur ce point, les réponses apportés par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de maîtrise des **déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités touristiques,...), tracé indicatif des voiries nouvelles, mise en place d'un maillage de circulations douces,...

5.2.5.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le cœur de bourg, les équipements, les services, les commerces. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui dessert le bourg. A ce titre, il s'agit d'une amélioration du scénario tendanciel, qui prévoyait certaines zones de développement en périphérie plus lointaine du bourg.</p> <p>- Les sites de développement urbain sont favorables à l'implantation d'architecture bioclimatique : topographie, orientations favorisant les apports solaires passifs, compacité urbaine, exposition aux vents dominants,...</p> <p>- Le règlement du PLU favorise les architectures bioclimatiques et le recours aux énergies renouvelables dans les secteurs les moins sensibles en matière de paysage : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans des secteurs d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger au règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.</p>	<p>L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines.</p> <p>L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère.</p> <p>Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de déplacements (voir incidences positives), visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de performances énergétiques des bâtiments neufs (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RT 2020 - maximum de</p>

<p>- Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) et les transports en communs :</p> <ul style="list-style-type: none"> . préservation et programmation de liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade et à la maîtrise des lux touristiques. . structuration de l'opération pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégié, densité urbaine supérieure...) . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances parcourues. <p>- les orientations d'aménagement et de programmation exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>	<p>consommation de 12 kwh/m²/an – bâtiment basse consommation + recours aux énergies renouvelables).</p>
---	---

Synthèse

 <p>Incidence légèrement négative</p>	<p>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.</p> <p>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 1^{er} janvier 2021 (voir mesures ci-après).</p> <p>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.</p>
--	--

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Il ne s'agit pas de mesures en soit mais l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive » (BePOS).

Les **normes de la RT 2020** sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;

- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RT 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.

La RT 2020 impose donc l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui seront le mode de développement urbain encore majoritaire à Saint-Suliac, le règlement du nouveau PLU est adapté à cette nouvelle réglementation.

5.2.5.3. Les indicateurs

Sur les thèmes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : qualité de l'air, production d'énergies alternatives sur le territoire, fréquentation des transports en communs par typologie (bus, covoiturage), trafics routiers.
- Indicateur de pression : évolution de la qualité de l'air, taux de pollution et de gaz à effet de serre, identification de points de congestion routière, mesures des émissions de particules

5.2.6. Gestion des déchets

5.2.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une véritable question d'environnement et de développement quelque soit le territoire.

La gestion des déchets est gérée sur la commune de Saint-Suliac par la communauté d'Agglomération de St Malo qui dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement.

5.2.6.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers et entrant dans le respect des objectifs du développement durable.</p> <p>- Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain,...</p>	<p>- L'augmentation de la population, nouveaux habitants ou touristes en période estivale, et l'accueil ponctuel de nouvelles activités conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.</p>
Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>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.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation, tant au quotidien qu'en période estivale.</p>	

5.2.6.3. Les indicateurs

Sur la question des déchets, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : quantité de déchets collecté par type, part du recyclage
- Indicateur de pression : capacité des centres de tri et de stockage

5.2.7. Ressource en eau

5.2.7.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Saint-Suliac est concernée par le SAGE "Rance-Frémur", dont le périmètre a été arrêté en novembre 1998. Ce SAGE a été approuvé le 05/04/04, il fixe les objectifs suivants :

- Tendre vers le bon état physico-chimique de l'eau,
- Tendre vers le bon état biologique de l'eau,
- Tendre vers le bon état hydromorphologique de l'eau,
- Tendre vers le bon état chimique et quantitatif des eaux souterraines,
- Assurer l'alimentation en eau potable de qualité et en quantité,
- S'appuyer sur les documents d'urbanisme pour la mise en oeuvre du SAGE
- Privilégier une approche par flux et une bonne transparence des données.

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales, l'activité industrielle et agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé publique, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- La préservation du réseau hydrographique, via la trame bleue définit au sein de la trame verte et bleue ;
- La protection des ressources en eau potable de manière générale à travers l'économie en eau potable au quotidien, l'assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource et la maîtrise de l'alimentation.

Cela passe notamment par :

- La limitation des prélèvements pour préserver les milieux de surface et la capacité des prélèvements ;
- L'amélioration et l'entretien du réseau de distribution de l'eau potable et la prise en compte dans les documents d'urbanisme du raccordement au réseau existant lors de projets ;
- La sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales) ;
- L'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires (syndicats) sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation ;
- La protection des milieux humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain, etc.) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

En outre, le PLU a pris en considération la capacité d'accueil de la commune, conformément aux exigences de la loi littoral (capacité technique de traitement des eaux usées, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, maîtrise des impacts sur les milieux naturels notamment aquatiques au travers notamment du zonage d'assainissement) avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

Le zonage d'assainissement va faire l'objet d'une actualisation en lien avec le PLU. Le nouveau plan de zonage sera soumis à une enquête publique, conjointement au présent Plan Local d'Urbanisme. Ce nouveau zonage tient compte des nouvelles délimitation de zones constructibles.

Un schéma directeur des eaux pluviales va aussi être approuvé conjointement à l'approbation du nouveau PLU. Ses dispositions sont détaillées par la suite.

5.2.7.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'étalement urbain : le développement urbain est concentré autour du bourg pour l'habitat, et assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, permettant de maîtriser les débits de fuite (débit de fuite fixé à 3/l/s/ha, ouvrage dimensionnés pour une pluie trentennale). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Absence de potentiel de construction dans des secteurs diffus. Ceci évite l'implantation de nouveaux foyers demandant des équipements supplémentaires d'assainissement autonome - La protection stricte des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone NLt) : milieux humides, abords des cours d'eau, zone de marais, zone d'expansion des crues,... - Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal, ces zones humides conserve leur protection réglementaire actuelle qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires. - Extension récente des capacités épuratoires de la station d'épuration pour accompagner le développement urbain futur : La commune a lancé des travaux sur la station d'épuration pour modifier la filière de traitement (passage d'un lagunage à une filière plantée) et pour augmenter sa capacité (passage de 1000 à 1650 EH), permettant de traiter les effluents futurs liés au projet de développement porté par le PLU. - Les futurs secteurs de développement urbain sont éloignés de tout point de captages pour l'eau potable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (120 logements supplémentaires, sans oublier plus ponctuellement les besoins propres aux nouvelles activités qui pourraient impacter les prélèvements. - L'augmentation de population prévue, tant urbaine qu'estivale, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.
Synthèse	
<div style="background-color: #00FFFF; width: 20px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Sans influence</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

De plus, le PLU prescrit **un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales** dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations sont complémentaires des prescriptions inscrites dans le nouveau schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Sur la ressource en eau, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place:

- Indicateur d'état : qualité de l'eau distribuée, capacité de la Station de Traitement et d'EPuration des Eaux usées, suivi des actions du SAGE
- Indicateur de pression : nombre de rationnement en eau, nombre d'alertes à la pollution littorale, qualité de l'eau de baignade, volume d'eau prélevé

5.2.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Ces critères ont été établis en cohérence avec ceux inscrits dans le tome 4 du rapport de présentation du SCOT.

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur
Consommation foncière	Respect de la densité moyenne établie pour les zones d'urbanisation future	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haie replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimée	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les 5 ans	Commune
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune (BET ou association)
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	Nature et qualité des rejets Analyse de la qualité des eaux de mer	Mesure des consommations et des rejets Exploitation des mesures de surveillance effectuée par IFREMER	Tous les ans Selon les périodes de publication des résultats.	Commune avec informations transmises par le gestionnaire du réseau (St Malo Agglomération) ARES / IFREMER
Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Commune avec informations transmises par le gestionnaire du réseau (St Malo Agglomération)

Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Fréquentation des transports en commun (réseau de bus) Augmentation des espaces aménagés pour les déplacements doux	Mesure de la fréquentation dans le bus. Linéaire de de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets.	Tous les 3 ans	Commune avec informations transmises par opérateur de transport en commun (St Malo Agglomération)
Energie	Maîtrise des consommations énergétique	Énergie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des kWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.	Tous les ans	Commune

5.3. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

5.3.1. Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000 :

Cette introduction utilise les informations inscrites dans un document d'information publié par la DREAL de la Région Provence - Alpes - Côtes d'Azur, et intitulé "L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences".

Ce document explique la logique de construction de la note d'incidence qui doit garantir que le projet analysé n'aura pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.

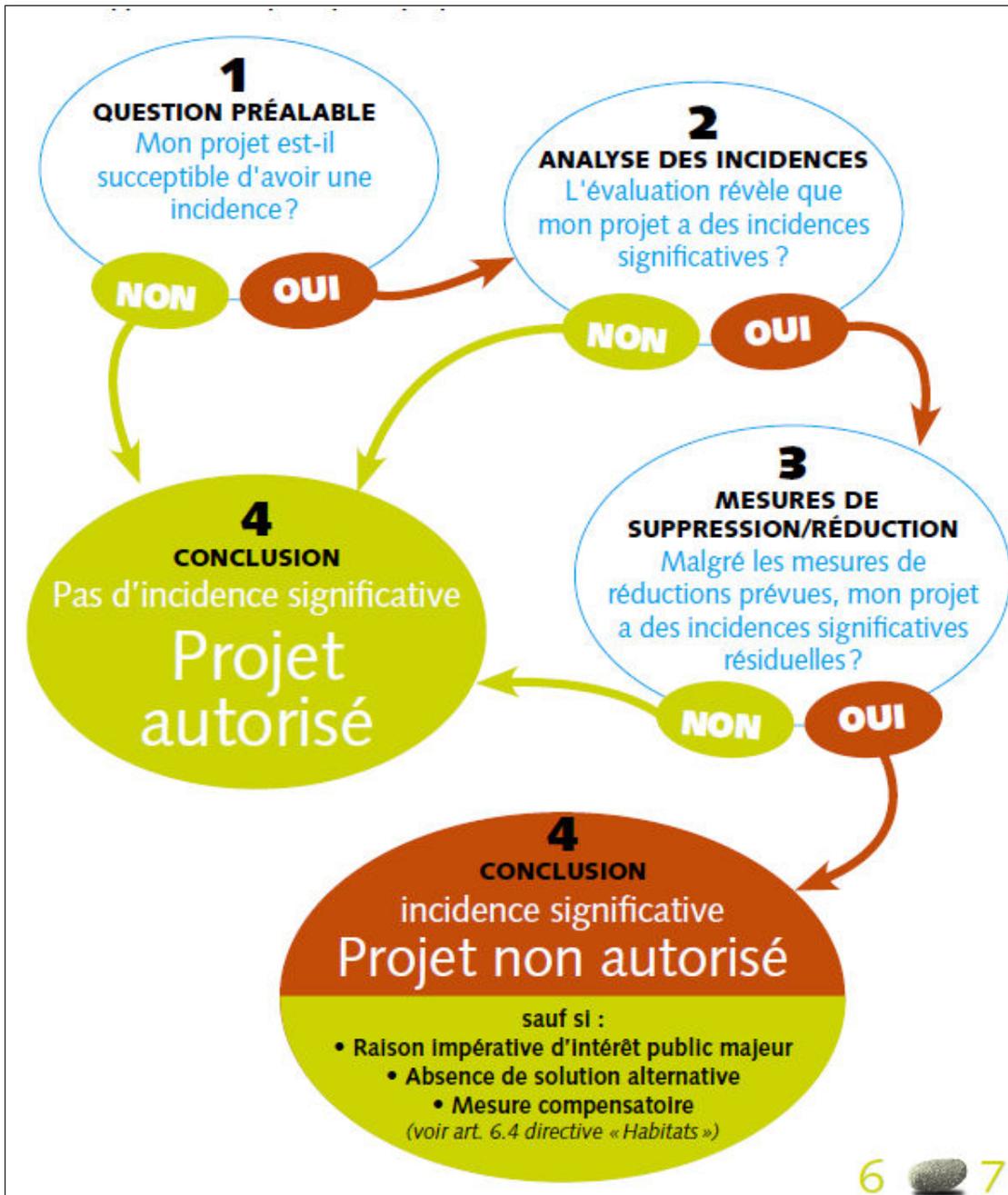


Schéma d'élaboration de la note d'incidence
 Source : L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences, DREAL PACA

Afin de mesurer les incidences du projet de PLU sur les deux sites Natura 2000 localisés sur la commune de Saint-Suliac ou bien à proximité, deux chapitres sont rédigés en distinguant les impacts sur le milieu terrestre d'une part (site « Estuaire de la Rance »), puis les impacts sur le milieu marin d'autre part (sites « Estuaire de la Rance » et « Îlots Notre Dame et Chevret »). Ces impacts sont rédigés en adéquation avec les enjeux et les risques identifiés dans le DOCOB commun à ces deux sites.

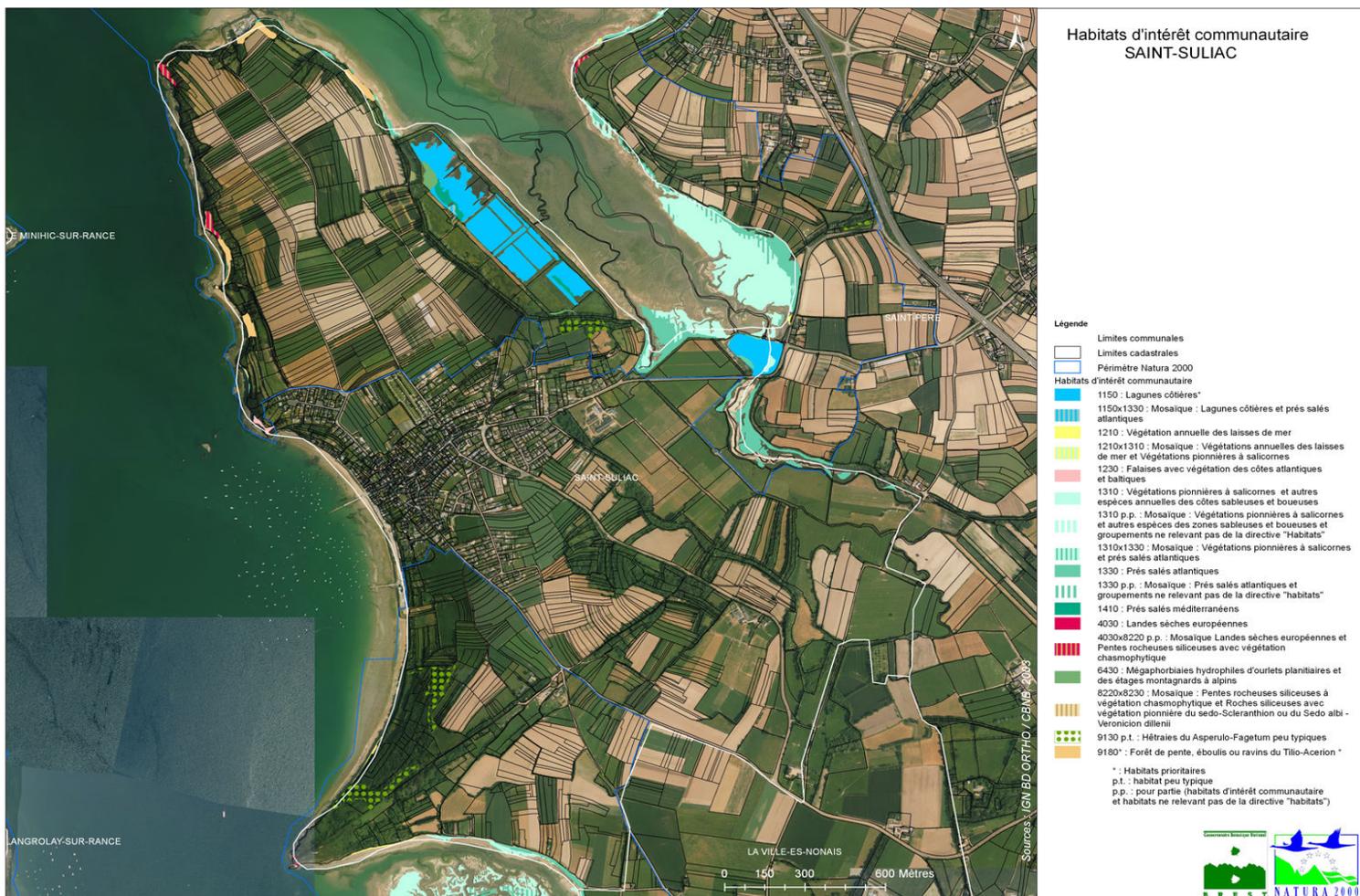
5.3.2. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine terrestre de site Natura 2000 :

* Evaluation des incidences sur l'ensemble de l'espace terrestre du site Natura 2000

Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le PLU propose une synthèse des enjeux généraux portant sur le site Natura 2000.

Le site est composé d'un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ancienne ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique contrôlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du châtelier.

La majorité des habitats communautaires identifiés se situent au contact du milieu marin, (mosaïques de prés salés côté havre de la Goutte au nord), ou bien sur les falaises bordant la Rance. Quelques habitats boisés sont désignés sur cette cartographie : des « hêtraies du Asperulo-Fagetum » sur le Mont Garrot ou au sud du marais des Guettes, ou bien quelques stations ponctuelles de « forêts de pente, éboulis ou ravins du Tilo-Acerion » sur les falaises littorales.

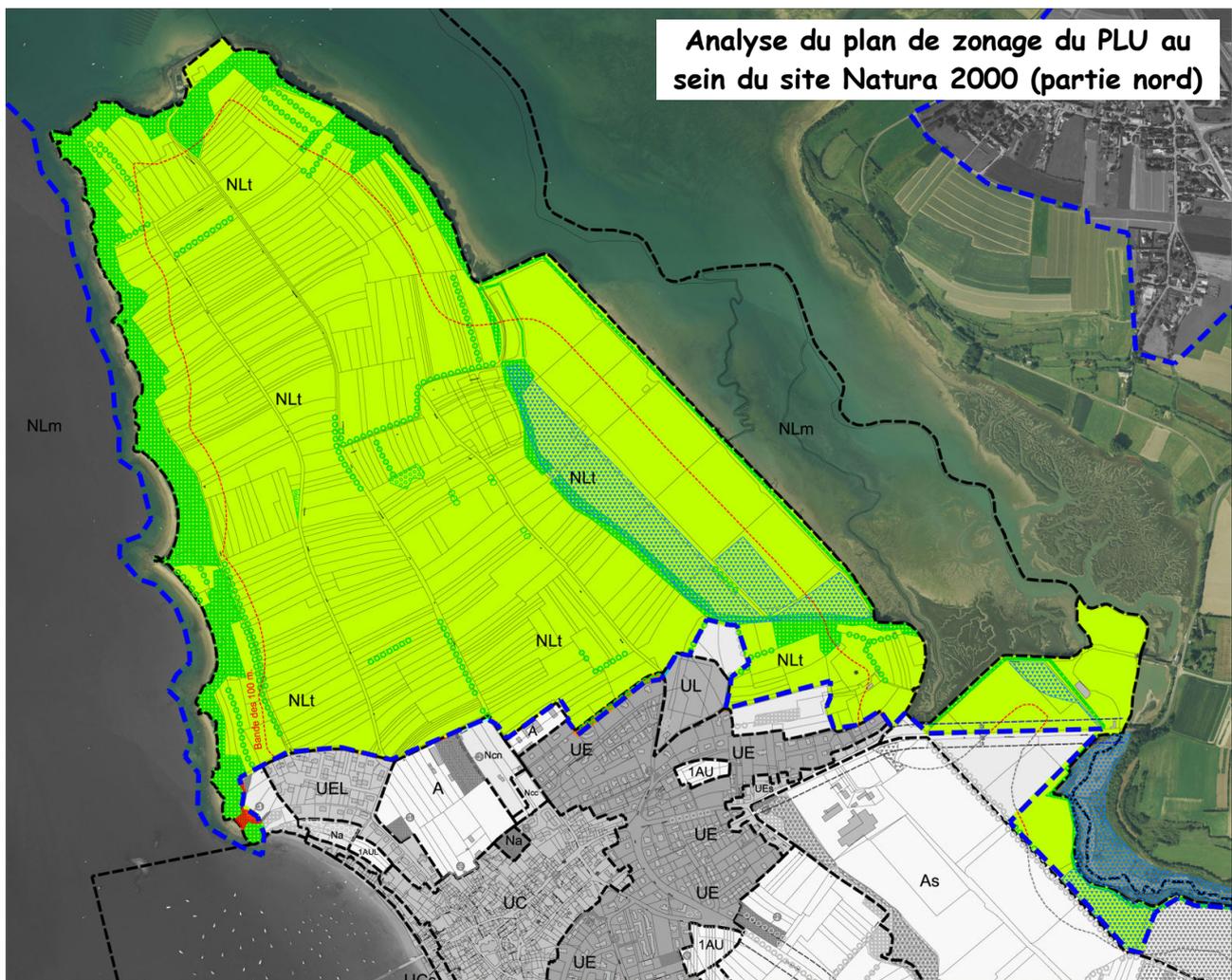


Le PLU prend le parti de protéger ces grands ensembles pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique, en conservant un vaste zonage NLt sur les espaces naturels terrestres de ce site Natura 2000. Cette qualification d'espaces naturels remarquables constitue le plus fort degré de protection possible sur une commune littorale, ce règlement limite très fortement les possibilités de construction et impose des obligations de réversibilité pour un grand nombre d'aménagements.

Les plans de zonage ci-dessous font apparaître le zonage appliqué sur les périmètres Natura 2000 au nord et au sud du bourg. La quasi intégralité des espaces terrestres sont classés en zone NLt, comme précédemment au POS. Les seules évolutions de la limite de la zone NLt sont une extension au nord du bourg, pour tenir compte de l'absence de projet d'extension des équipements sportifs, et une légère réduction au sud du bourg pour s'adapter à la limite du site classé.

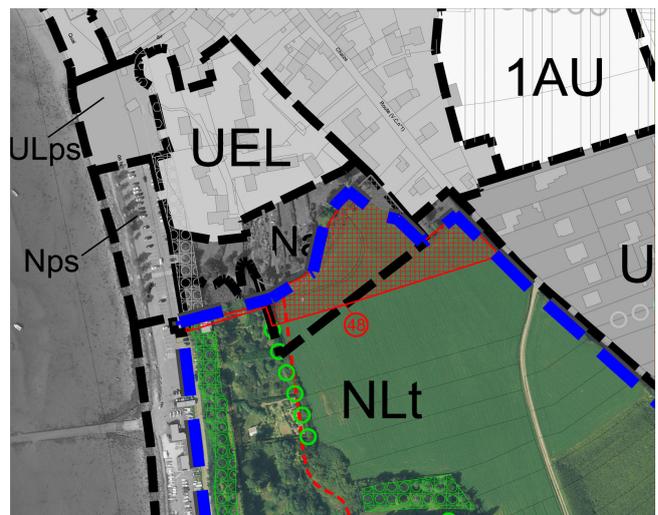
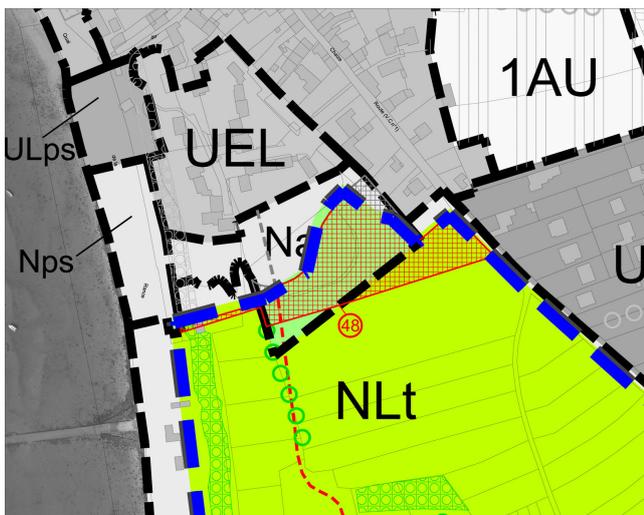
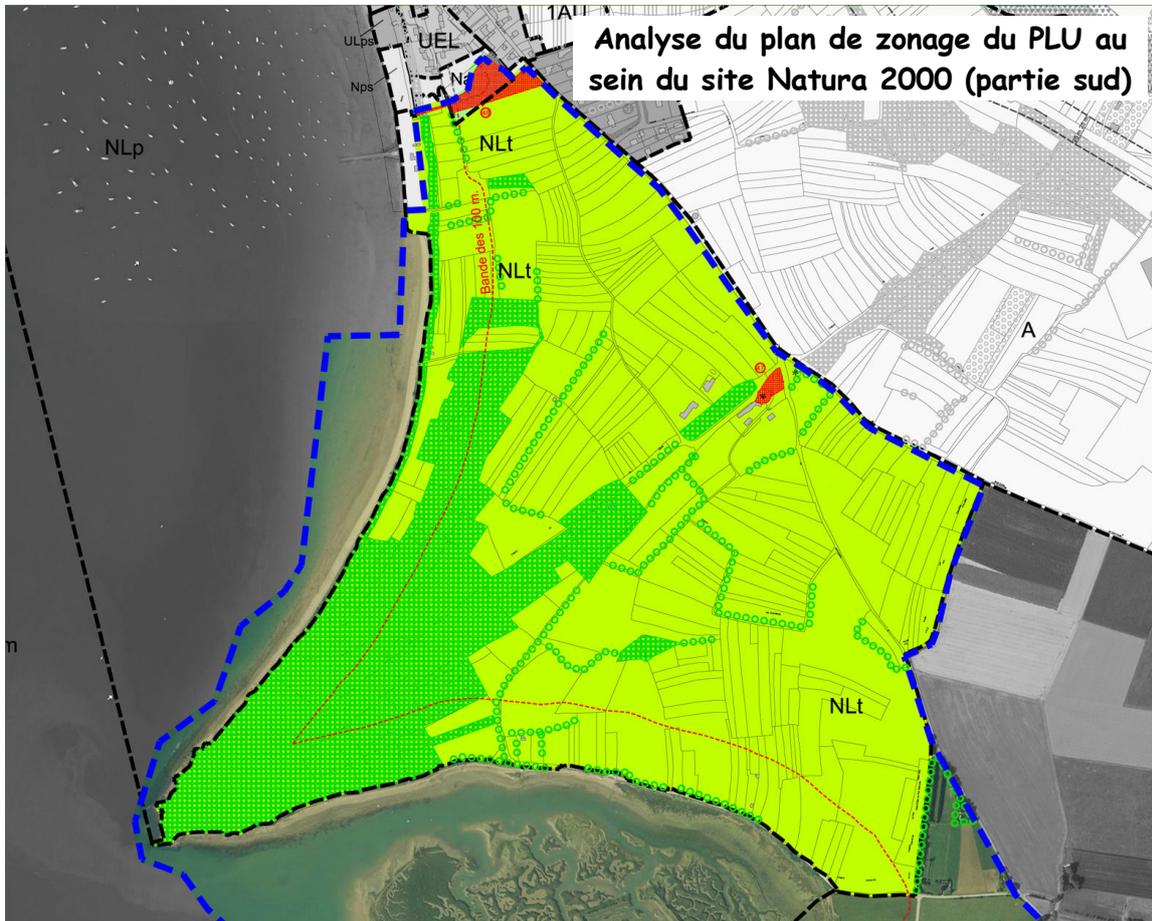
Sur la partie nord, on distingue les informations de zonage suivantes à l'intérieur du périmètre Natura 2000 :

- exclusivement un zonage NLt : ce règlement limite très fortement les possibilités de construction et impose des obligations de réversibilité pour un grand nombre d'aménagements.
- des espaces boisés classés sur les boisements existants, très majoritairement localisés sur les coteaux surplombant la Rance.
- des zones humides sur les espaces de marais.
- un emplacement réservé sur le site de l'oratoire de Grainfollet, permettant l'aménagement de ce site pour accueillir les visiteurs qui profitent d'un point de vue remarquable sur le bourg. Ces aménagements sont limités à des cheminements doux.



Sur la partie sud, le constat est similaire avec un classement presque intégral en zone NLt. On distingue les informations de zonage suivantes à l'intérieur du périmètre Natura 2000 :

- très majoritairement un zonage NLt : ce règlement limite très fortement les possibilités de construction et impose des obligations de réversibilité pour un grand nombre d'aménagements.
- des espaces boisés classés sur les boisements existants, localisés sur la Pointe du Mont Garrot puis le long des coteaux longeant la Rance en remontant vers le bourg.
- un emplacement réservé et un zonage Na sur le site de projet de création d'un parking et d'un bassin tampon en surplomb de l'école de voile (cf vue zoomée ci-dessous).

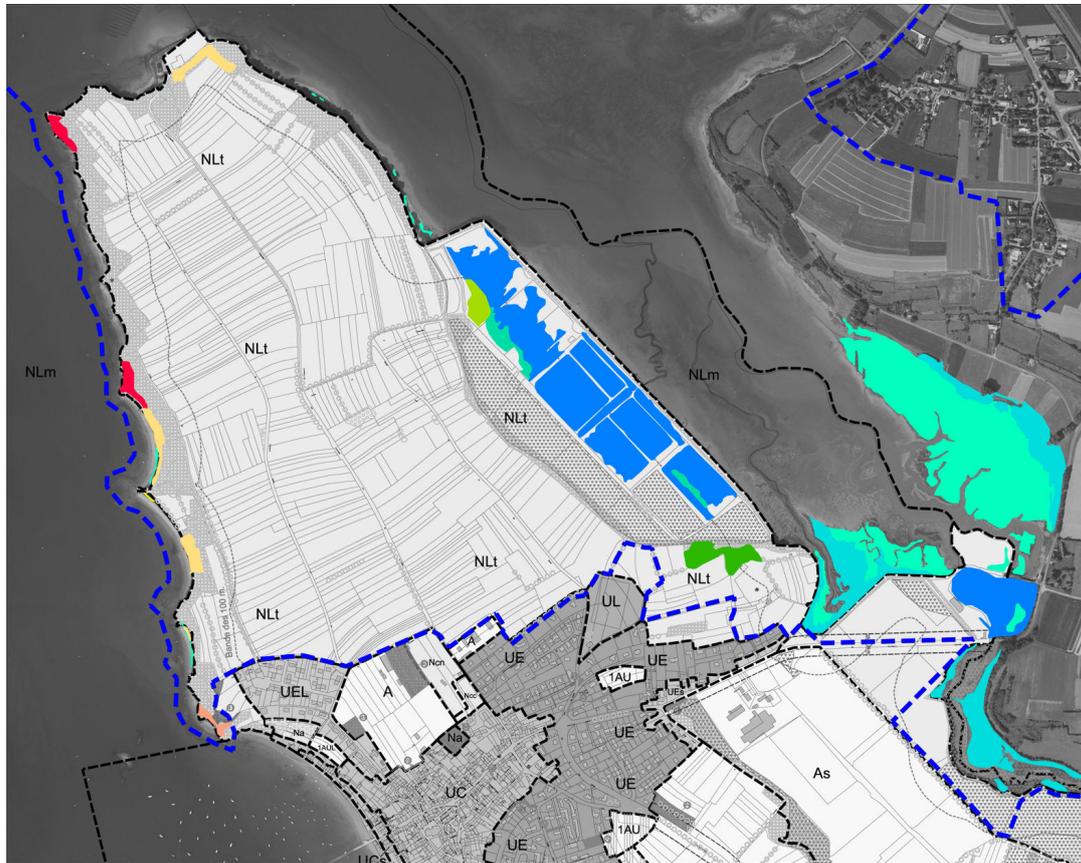


Le PLU réduit très légèrement la limite de la zone NLt sur ce secteur pour s'appuyer sur la limite du site classé, et déclassé la zone constructible 1NAEc initiale pour préserver le site Natura 2000 en y interdisant la possibilité de construire. La zone Na et l'ER 48 limitent les aménagements possibles à des espaces d'accueil du public.

En conclusion, le PLU protège le site Natura 2000 par la délimitation de la zone NLt.

*** Evaluation des incidences sur les habitats communautaires présents sur l'espace terrestre du site Natura 2000 :**

Les cartes ci-dessous reprennent le plan de zonage en faisant apparaître les habitats d'intérêt communautaires inventoriés dans le DOCOB. Ces habitats, situés sur la frange littorale du site, sont intégralement classés en espaces naturels remarquables. Aucune zone constructible ne se trouve à proximité de ces habitats. Les habitats communautaires situés sur l'espace maritime sont traités dans le chapitre suivant.



Pour chaque habitat communautaires, il convient de représenter les éléments de sensibilité inscrits au DOCOB pour démontrer l'absence d'incidence significative d'impact du PLU. La localisation précise des habitats communautaires figure dans le tome 1 du rapport de présentation.

- Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques (1230)

Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU	
<p>Localisation sur le territoire de Saint-Suliac: Cet habitat est présent sur deux sites : un site principal au niveau de la Pointe de Grainfollet (0,14 ha), et un site plus confidentiel à l'extrémité de la Pointe du Mont-Garrot.</p>	
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Saint-Suliac: La grande sensibilité de cet habitat au piétinement constitue potentiellement l'enjeu majeur sur Saint-Suliac. Le GR 34 longe en effet tout le rivage et passe à proximité de ces habitats.</p>	
<p>Le site de Grainfollet est très fréquenté, du fait de la présence d'un oratoire mais aussi de sa position en surplomb de la Rance, offrant une vue remarquable sur la Rance et sur le bourg de Saint-Suliac (cf analyse paysagère). Pour autant, l'espace de l'oratoire et les chemins qui y mènent se situent en surplomb de la falaise et sont bordés par des bosquets (cf photo ci-contre), la falaise n'est donc pas accessible et donc non impactée par la fréquentation piétonne.</p>	
	<p>Sur la Pointe du Mont Garrot, l'habitat communautaire identifié concerne un site de quelques dizaine de m² à l'écart du GR. Ce site pourrait être affecté par le passage des randonneurs qui souhaitent avoir une vue ouverte sur le grand paysage de la Rance, mais le GR offre déjà une vue remarquable qui ne justifie pas de le quitter (cf photo ci-contre). En cas d'impact avéré, des aménagements pourront facilement être réalisés pour protéger cet habitat spécifique. Cette problématique concerne le Conseil Départemental qui gère le site au titre des Espaces Naturels Sensibles.</p>
<p>Concernant les aménagements potentiels, ces sites sont classés en zone NDlt au POS actuel (identification au titre des espaces naturels remarquables), et sont recouverts par un EBC, ce qui garantie leur préservation en encadrant la nature des aménagements autorisés.</p>	
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat se situe au contact direct du rivage nord de la commune, il se trouve donc éloigné de toute zone constructible ou aménageable du PLU. Le projet d'aménagement du PLU ne prévoit pas de renforcement de l'urbanisation à proximité de la Pointe du Grainfollet, et intègre même une réduction des possibilités de construire sur le site au sud de la pointe. Cet habitat est conservé en zone NLt (espaces naturels remarquables) sur les deux sites, le règlement limite les aménagements possibles, et empêche toute urbanisation nouvelle. Les atteintes potentielles liées à la fréquentation par les randonneurs empruntant le GR ne relèvent pas directement du PLU, et le projet d'organisation de l'accès touristique du littoral n'a pas d'incidence sur ces sites. Les options de développement prises à l'échelle de la commune ne génèrent pas de nouvelles zones d'attractivités pouvant induire une croissance de la fréquentation piétonne sur ces sites. Le PLU n'a donc pas d'incidence directe ni indirecte sur cet habitat.</p>	

- Landes sèches européennes (4030)

Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Saint-Suliac : Les deux principaux sites se trouvent long du rivage au nord-est de la commune, un troisième site de quelques m² est présent sur la pointe rocheuse à l'extrémité de la Pointe du Mont-Garrot.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Saint-Suliac: La grande sensibilité de cet habitat au piétinement constitue potentiellement l'enjeu majeur sur Saint-Suliac. Le GR 34 longe en effet tout le rivage et passe à proximité de ces habitats. Concernant les aménagements potentiels, ces sites sont classés en zone NDlt au POS actuel (identification au titre des espaces naturels remarquables), et sont recouverts par un EBC, ce qui garantit leur préservation en encadrant la nature des aménagements autorisés.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat se situe en limite du milieu terrestre, éloigné des zones urbanisées ou aménagées. En conservant le zonage Nlt sur ces sites, le PLU répond donc à l'enjeu de préservation de ces espaces vis à vis de l'urbanisation. La problématique concernant la gestion touristique s'apparente à celle exposée précédemment pour les falaises, avec les mêmes conclusions concernant l'absence d'impact du projet de PLU sur la fréquentation de ces sites. Le poids de population supplémentaire sur la commune induit par le PLU vient renforcer de façon marginale le bassin de population qui fréquente ces sites.</p>

- Hêtraies du Asperulo fagetum peu typiques (9130 p.t.)

Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Saint-Suliac: 3,36 ha répartis sur 2 sites Les trois boisements sont situés au sein de sites naturels de la commune, à l'écart de l'urbanisation. Les principaux boisements sont situés sur le coteau nord de la Pointe du Mont Garrot, un boisement plus réduit de 0,8 ha surplombe le moulin du Tertre à l'est du bourg.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Saint Suliac : L'ensemble de ces habitats se trouve en zone NDlt au POS actuel (identification au titre des espaces naturels remarquables) et en grande partie protégée au titre des EBC.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : La préservation du caractère boisé est garantie par le maintien du classement en zone naturelle Nlt et de l'identification au titre des Espaces Boisés Classés. La délimitation actuelle des EBC est inchangée sur ces deux sites, qui ne sont pas concernés directement ou indirectement par des aménagements programmés dans le PLU.</p>

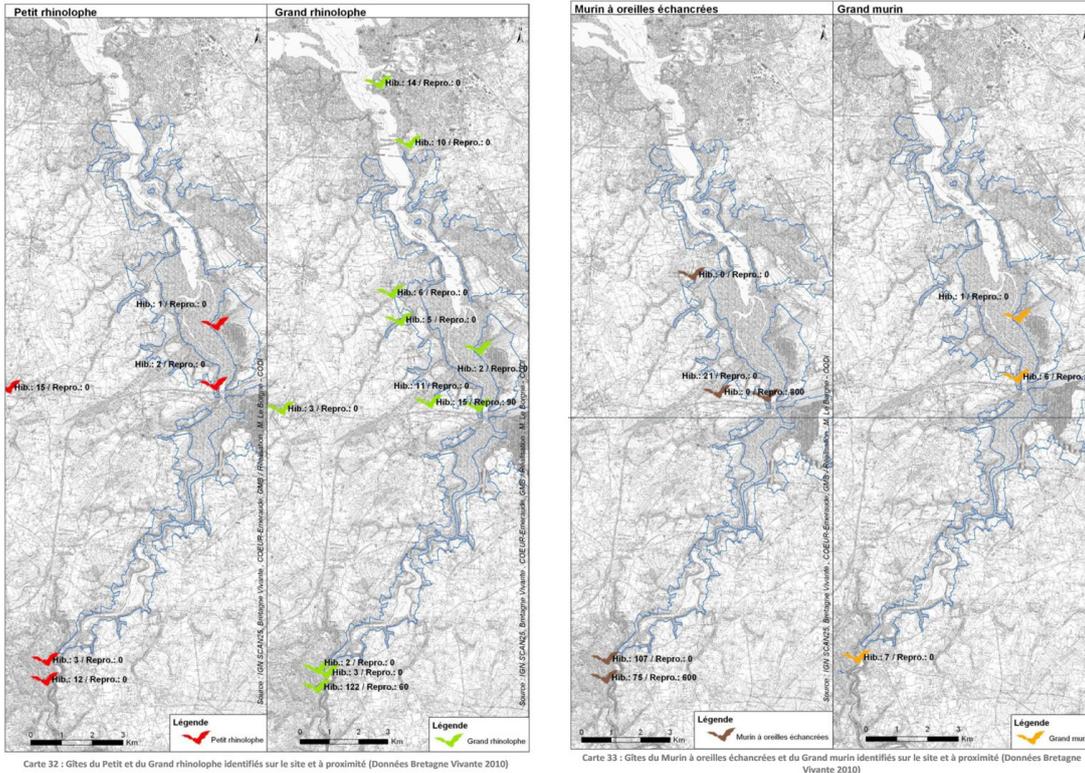
- Forêt de pente, éboulis ou ravins du Tilio acerion (9180)

Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Saint-Suliac: 0,54 ha répartis sur 4 sites Cet habitat est composé de 4 sites localisés sur le rivage nord-ouest de la commune, le long de la Rance.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Saint Suliac : L'ensemble de ces habitats se trouve en zone NDlt au POS actuel (identification au titre des espaces naturels remarquables) et intégralement protégés au titre des EBC. Même si la fréquentation humaine n'est pas identifiée comme un menace potentielle par le Docob, il faut noter que le GR passe à proximité des deux principaux sites les plus au nord. Les deux autres au sud sont en bordure de la plage.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Comme pour l'habitat précédent, la préservation du caractère boisé est garantie par le maintien du classement en zone naturelle Nlt et de l'identification au titre des Espaces Boisés Classés. La délimitation actuelle des EBC est inchangée sur ces trois sites, en conservant notamment l'EBC actuel sur le site implanté au contact de l'entreprise conchylicole au nord de la commune.</p>

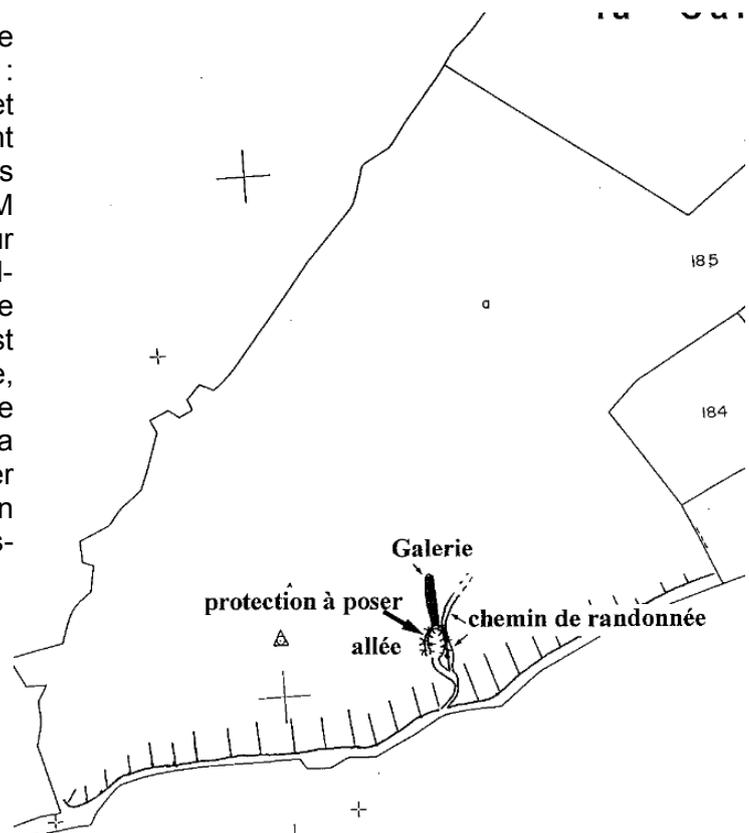
*** Evaluation des incidences du PLU sur les espèces communautaires présentes sur l'espace terrestre du site Natura 2000 :**

Le DOCOB dresse une liste de 10 espèces concernées par la Directive « Habitat-Faune-Flore » : 8 mammifères (dont 7 espèces de chauve-souris et la loutre d'europe) et 2 espèces de poissons.

Des cartes de localisation des sites d'hibernation ou de reproduction ont été établies pour les différentes espèces de chauve-souris.



Seules trois espèces fréquentent un site localisé sur la commune de Saint-Suliac : le grand rhinolophe, le petit rhinolophe et le Grand Murin sur la Pointe du Mont Garrot (site d'hibernation pour quelques individus). Une étude réalisée par le BRGM précise qu'une galerie de recherche pour l'or a été foncée en 1925 sur le flanc Sud-Est de la Pointe du Mont-Garrot. La galerie existe toujours et son accès est relativement aisé par le bord de la Rance, bien que son entrée soit bien dissimulée dans la végétation. L'étude conclue à la nécessité de poser une grille pour éviter les intrusions dans la galerie tout en permettant le passage des chauves-souris.



Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU

Localisation sur le territoire de Saint-Suliac:
--

Quelques individus ont été observés en période d'hibernation sur la Pointe du Mont Garrot, fréquentant la galerie d'une ancienne mine.
--

Sensibilité particulière sur le territoire de Saint-Suliac:
--

Le Docob identifie deux menaces potentielles qui peuvent impacter la fréquentation du site par les chauves-souris : les atteintes directes au gîte d'hibernation et la modification des espaces naturels bordant le gîte (arasement des talus et des haies, disparition des prairies et des zones humides).

Analyse des incidences du PLU :
--

La question de la fréquentation humaine du site d'hivernage ne relève pas directement du document d'urbanisme, ce dernier conserve le classement en espace naturels remarquables sur cet espace et ne prend pas d'orientations particulières ayant pour effet d'augmenter la fréquentation touristique de cet espace.

De plus, bien que le PLU n'ait pas vocation à gérer les modes d'exploitation agricole des terres situées dans l'environnement de ces sites, les différentes mesures de protection des haies, talus et zones humides prises par le PLU sur l'ensemble de la commune et notamment sur le site du Mont-Garrot participent à la préservation de l'habitat de ces espèces.

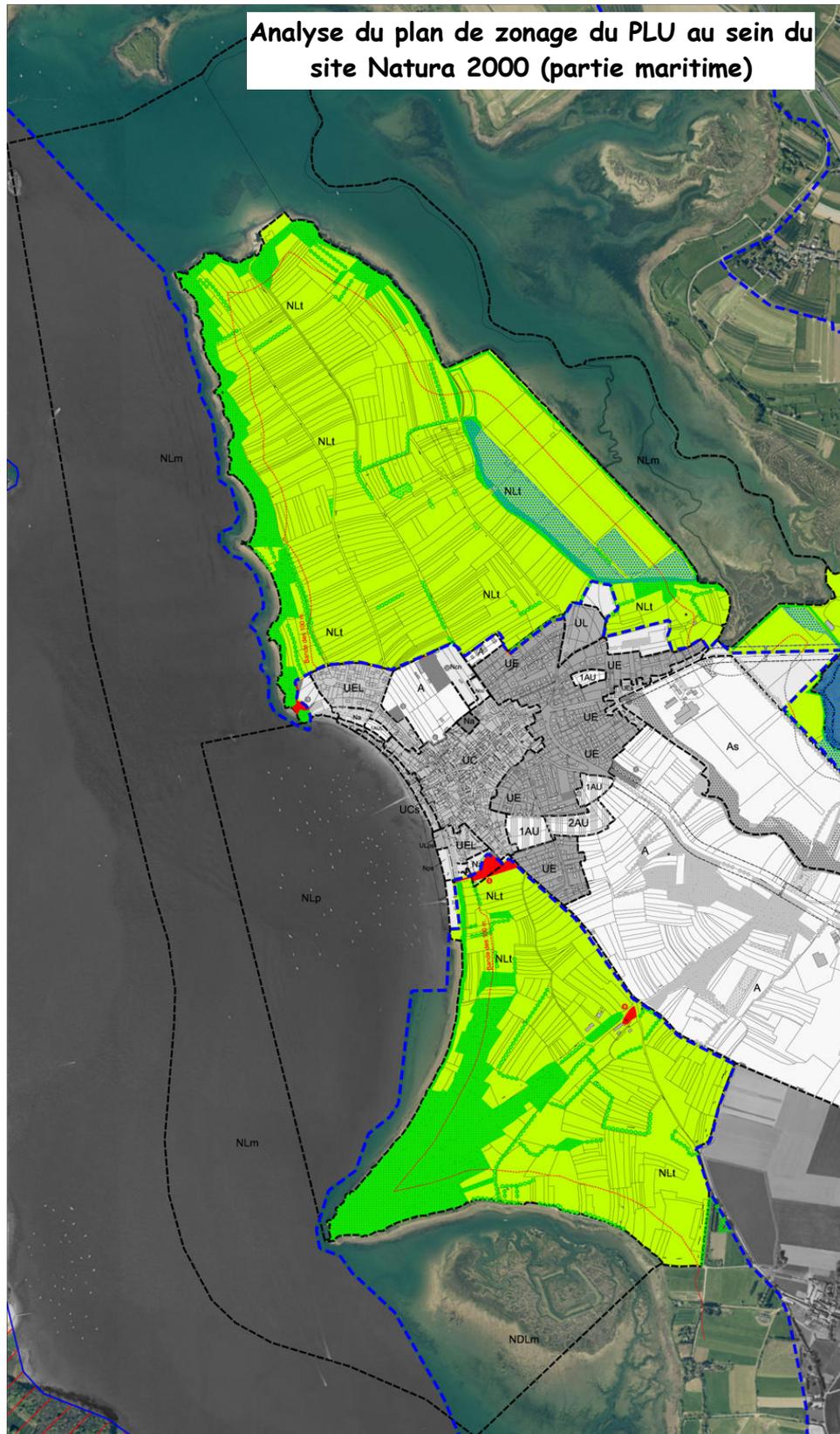
Les autres espèces de chauve-souris ont été observées en très grande majorité autour de Dinan (nombreux habitats au sein des remparts de la ville) ou bien sur les communes de Plouer-sur-Rance et le Minihic-sur-Rance.

Concernant la loutre, elle n'est aujourd'hui plus présente sur l'Estuaire de la Rance. Cependant celle-ci a tendance à recoloniser ses affluents par les têtes de bassins. Cette situation de recolonisation est générale à l'échelle de la Bretagne.

5.3.3. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine maritime des sites Natura 2000 :

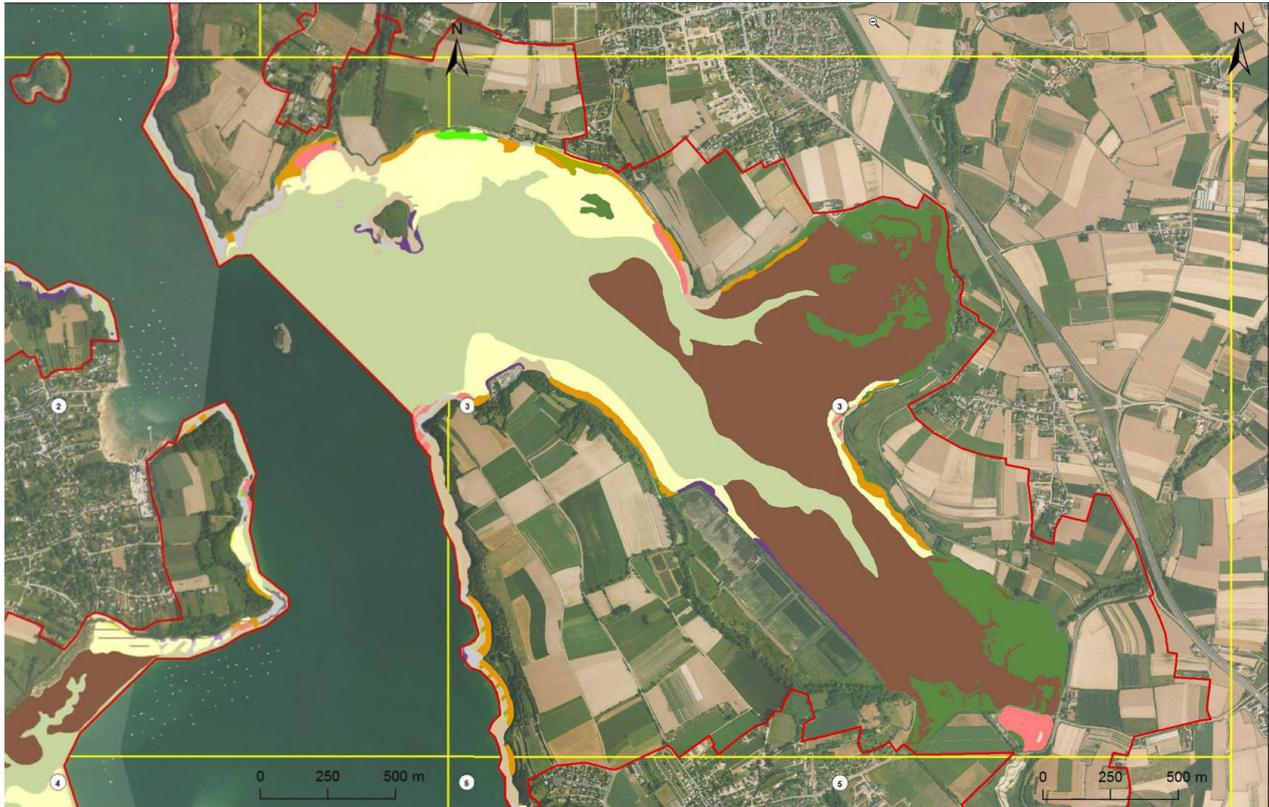
Le littoral nord et le littoral sud de Saint-Suliac sont intégralement classés en espace naturel remarquable (zone NLIm). Ce zonage offre la possibilité de réaliser l'entretien et la remise en état des ouvrages de protection contre la mer (cales, digues, moles)

Le littoral Ouest bordant le bourg correspond à l'espace portuaire qui fait l'objet d'un classement spécifique NLP dans le PLU (cf pages suivantes).



*** Evaluation des incidences du PLU sur les habitats communautaires présents sur l'espace maritime des sites Natura 2000 :**

Une cartographie des habitat interditaux a été réalisée sur l'ensemble des espaces maritimes couverts par le site Natura 2000. Pour Saint-Suliac, les deux sites étudiés sont les suivants :



Habitats intertidaux

- Vases intertidales marines (1130-1)
- Herbiers de zostera noltii (1130-1)
- Sables des hauts de plage à Talitres (1140-1)
- Sables intertidaux mobiles (1140-3)
- Sables envasés intertidaux (1140-3)
- Sables intertidaux mobiles (1140-4)
- Gravieres et sables grossiers intertidaux (1140-5)
- Sédiments hétérogènes envasés intertidaux marins (1140-6)
- Sédiments hétérogènes envasés intertidaux marins x Fuciales des roches et blocs du médiolittoral inférieur (1140-6 x 1170-2)
- Vases sableuses sublittorales sublittorales marines (1160-1)
- Fuciales des roches et blocs du médiolittoral inférieur (1170-2)
- Fuciales des roches et blocs du médiolittoral inférieur x Sables intertidaux mobiles (1170-2 x 1140-4)
- Fuciales des roches et blocs du médiolittoral inférieur x Sédiments hétérogènes envasés intertidaux marins (1170-2 x 1140-6)
- Cirripèdes et patelles des roches et blocs médiolittoraux (1170-3)
- Champs de blocs de la frange infralittorale (1170-9)

Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU

Localisation sur le territoire de Saint-Suliac:

L'ensemble des habitats communautaires intertidaux bordant la commune de Saint-Suliac sont situés sur les deux sites du havre du ruisseau de la Goutte et de l'anse de l'ancienne enceinte médiévale de l'huître au sud du Mont-Garrot.

Ces habitats présentent une grande valeur écologique liée à leur fort potentiel de production biologique, servant ainsi d'aire de nourrissage pour les poissons, les crustacés ou les oiseaux (rôle majeur dans la chaîne trophique). A l'échelle du site Natura 2000, seuls 5 sites sont composés de cette diversité d'habitat allant des prés salés aux vases intertidales, les autres milieux naturels de bord de rance (rive ouest principalement) sont plutôt constitués de sables en partie envasés, sans présence de prés salés.

Sensibilité particulière sur le territoire de Saint-Suliac:

Cette sensibilité doit être analysée au regard des activités humaines exercées sur l'estran, notamment la pratique de la pêche à pied (cf chapitre du DOCOB concernant les activités humaines).

Les différents habitats décrits sur Saint-Suliac sont sensibles à deux facteurs extérieurs : l'envasement des fonds et la qualité des eaux estuariennes.

Concernant l'envasement des fonds, la commune de Saint-Suliac n'a pas de prise directe sur le phénomène de sédimentation qui concerne l'ensemble de l'estuaire de la Rance et qui fait l'objet d'une politique spécifique de gestion du milieu naturel (cf chapitre sur les activités humaines du Tome 1 du RP).

Concernant la qualité des eaux estuariennes, la commune de Saint-Suliac peut avoir une maîtrise de la qualité des eaux qui se jettent dans ces milieux récepteurs, notamment au niveau des rejets de sa station d'épuration dans le havre du ruisseau de la Goutte. Le processus d'eutrophisation du milieu est lié aux pratiques agricoles à l'échelle du bassin versant, dépassant largement le cadre communal de Saint-Suliac.

Enfin, ces espaces sont classés en zone NDLM au POS actuel (espaces naturels remarquables), ce qui les préserve de toute urbanisation future.

Enjeux liés à la procédure de révision du PLU :

Les activités humaines autorisées sur l'espace maritime ne relèvent pas exclusivement du document de PLU (code de l'urbanisme), mais sont aussi encadrées par d'autres réglementations. A l'exception de la zone NLP qui fait l'objet d'une analyse spécifique à la page suivante, le PLU classe l'ensemble de ces espaces littoraux en zone NLM, dotée d'une réglementation très protectrice.

L'enjeu de la protection physique de ces espaces contre un processus d'urbanisation ou contre la fréquentation humaine est faible, ces espaces n'étant pas constructible (Domaine Public Maritime) et protégés au titre des espaces naturels remarquables.

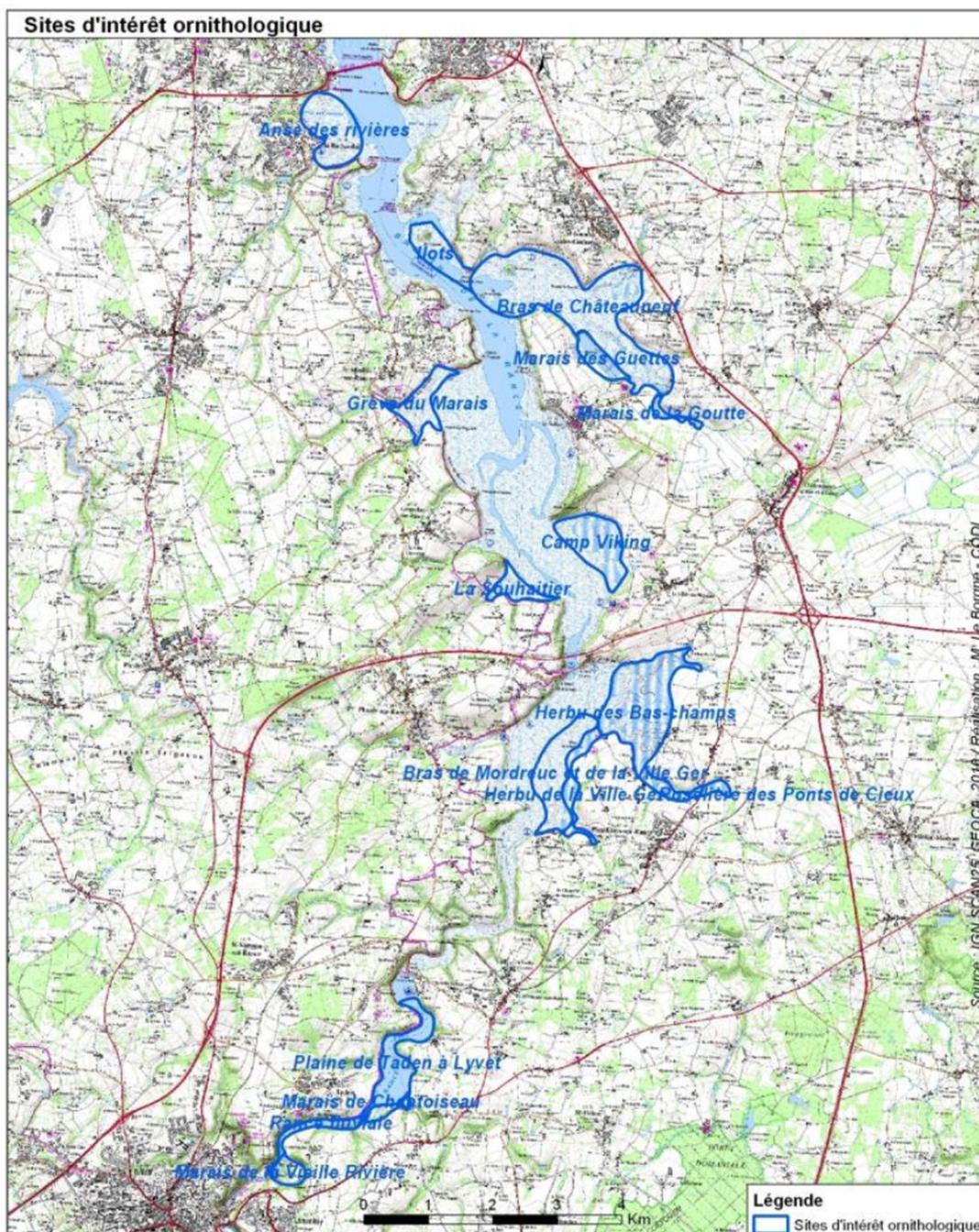
L'enjeu principal porte sur la préservation d'une bonne qualité des eaux et sur la lutte contre les différentes pollutions éventuelles du milieu. La proximité de la station d'épuration communale avec le havre du ruisseau de la Goutte justifie une attention particulière concernant la qualité des rejets d'eau usée dans le milieu récepteur. La commune a lancé des travaux sur la station d'épuration pour modifier la filière de traitement (passage d'un lagunage à une filière plantée) et pour augmenter sa capacité (passage de 1000 à 1650 EH), permettant de traiter les effluents futurs liés au projet de développement porté par le PLU.

Enfin, plusieurs habitats communautaires sont situés à l'interface entre le milieu marin et le milieu terrestre : la végétation à salicorne, les prés salés atlantiques et les lagunes côtières. Ces trois habitats sont principalement implantés au fond du havre de la Goutte ou bien sur le site de l'enceinte médiévale de l'huître au sud. Ces espaces sont actuellement difficilement accessibles depuis le GR qui longe le littoral, leur préservation d'une surfréquentation est donc liée à l'entretien et à l'aménagement de ces espaces, qui ne relèvent pas de la réglementation du PLU.

*** Evaluation des incidences du PLU sur les espèces communautaires présentes sur l'espace maritime des sites Natura 2000 :**

La ZPS des Ilots Notre Dame et Chevret est l'un des seuls sites français à avoir accueilli depuis 20 ans la nidification de la Sterne de Dougall, espèce très menacée à l'échelle française et européenne. Depuis 1989, entre 1 et 2 couples ont en effet niché de façon irrégulière sur l'île Notre-Dame, attirés par la présence d'une colonie de sterne pierregarin dont les effectifs ont culminé à 180 couples entre 1991 et 1994, soit près de 4% de l'effectif nicheur français de l'époque. L'île Chevret abrite par ailleurs une colonie d'aigrette garzette d'intérêt régional (MOREL, 2007).

L'intérêt avifaunistique de l'estuaire de la Rance ne se limite pas au périmètre de la ZPS. Différentes études menées sur le site ont permis de démontrer l'intérêt majeur de la Rance dans son ensemble, de Dinan à Dinard/Saint-Malo, (hivernage d'oiseaux d'eau, zones de nidification, zones d'alimentation des oiseaux nicheurs...). En effet la diversité des milieux rencontrés (marais littoraux, vasières, prés salés, roselières, plans d'eau, rives boisées...) est favorable à un grand nombre d'espèces.



Carte 34 : Sites d'intérêt pour l'avifaune dans l'estuaire de la Rance (Source : GEOCA, 2010)

Contexte sur Saint-Suliac et prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU

Localisation sur le territoire de Saint-Suliac:

La grande variété des milieux naturels présent sur les 4 sites d'intérêt ornithologique identifiés, allant des anciennes salines maintenue en eaux jusqu'à l'estran vaseux découvert à marée basse en passant par les herbues, explique la grande diversité d'espèces d'oiseaux observées sur site, notamment pendant les périodes de migration mais aussi de reproduction.

Sensibilité particulière sur le territoire de Saint-Suliac:

Le Docob identifie deux menaces potentielles qui peuvent impacter la fonction d'accueil de l'avifaune de ce espaces :

- évolution des milieux, et particulièrement la fermeture et la colonisation par la végétation.
- le dérangement pendant la phase d'installation des colonies ou des couvaisons (accostages sur les îlots, fréquentation des chemins de randonnées à proximité, activités nautiques).

Analyse des incidences du PLU :

Le PLU n'a pas vocation à encadrer les modes de gestion de ces sites. La question de la fréquentation humaine du site d'hivernage ne relève pas directement du document d'urbanisme, mais le parti d'aménagement et notamment la mise en valeur touristique du territoire peut avoir des incidences qu'il convient d'analyser.

L'ensemble de ces sites sont classés en espace remarquables, tout comme les espaces terrestres qui les bordent. Le PLU ne permet donc pas de réaliser de nouvelles constructions sur ces sites ou à proximité, évitant ainsi d'éventuels problèmes de cohabitation avec des secteurs d'habitat ou d'activités.

Comme expliqué précédemment ces espaces majoritairement situé sur le domaine maritime ou bien au contact du milieu terrestre sont actuellement difficilement accessibles depuis le GR qui longe le littoral, leur préservation d'une surfréquentation est donc liée à l'entretien et à l'aménagement de ces espaces, qui ne relèvent pas de la réglementation du PLU.

5.3.4 Synthèse des enjeux de conservation définis par le Docob, en lien avec les habitats présents sur le territoire de Saint Suliac :

Pour hiérarchiser les enjeux de conservation des habitats et des espèces sur le site, le Docob considère d'une part la valeur patrimoniale des habitats et espèces, et d'autre part les menaces qui pèsent sur leur conservation.

Plusieurs critères permettent de définir la valeur patrimoniale d'un habitat :

- Son statut européen : certains d'habitats d'intérêt communautaire sont prioritaires,
- Sa typicité,
- Sa représentativité sur le site,
- Sa flore et sa faune patrimoniale,
- Sa valeur écologique et biologique,
- Son état de conservation.

De même pour chaque espèce d'intérêt communautaire, la valeur patrimoniale est déterminée par

- Son statut européen et l'état des populations à l'échelle européenne
- Sa représentativité sur le site.

Saint-Suliac est concernée par trois types d'habitats communautaires présentant un enjeu de préservation très fort : les lagunes côtières, les prés salés atlantiques et les forêts de pente. Cette importance est principalement liée à la présence d'habitat prioritaires.

Différentes menaces sont identifiées pour ces habitats. Certaines sont en lien avec les problématiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune, elles ont été analysées dans le chapitre précédent traitant des incidences du projet de PLU sur les habitats communautaires du site Natura 2000.

Le DOCOB analyse aussi l'ensemble des usages et activités socio-économiques présentes sur le site Natura 2000, en décrivant leurs incidences sur les milieux et les espèces.

Ces enjeux détaillés dans le tome 1 du rapport de présentation peuvent être ainsi résumés

Activités	Relation avec habitats et espèces
Cultures marines	Occupation de l'espace, circulation d'engins, introduction d'espèces exogènes.
Pêche professionnelle	Impact de la pêche à pied sur les herbiers de zoostères et sur la tranquillité des oiseaux
Chantier naval	Pollution potentielle des eaux, impact sur habitats communautaires
Exploitation agricole	Eutrophisation des eaux, transfert de pollution, réduction de la trame boisée
Ports de plaisance, mouillages et navigation	Impacts des mouillages sur herbiers de zoostères ; rejets d'eaux grises et d'hydrocarbures; dérangement des sites de nidification
Activités nautiques	Dérangement des sites de repos pour l'avifaune
Randonnée et promenade	Impact sur les habitats communautaires, dégradation des falaises par la surfréquentation, dérangement dans les espaces de repos et de nidification pour l'avifaune
Activités liées à la plage	Dégradation des habitats, impact sur l'avifaune
Hôtellerie de plein air	Impact des eaux usées si traitement défaillant
Urbanisation et assainissement	Augmentation des transferts de pollutions (eaux usées et eaux pluviales), fragmentation des milieux naturels.

Pour Saint-Suliac, on peut distinguer **trois types d'atteintes potentielles au milieu naturel** :

- **Qualité des eaux** : Plusieurs actions sont menées pour éviter les impacts listés dans le précédent tableau :

- mise en place de schémas directeurs de gestion des eaux pluviales et des eaux usées concomitante à la procédure d'élaboration du PLU
- travaux récents d'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration
- organisation du développement urbain futur pour gérer les eaux pluviales au sein des projets et pour garantir un raccordement de l'ensemble des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif.
- protection de la trame verte (bois et réseau de haies) et bleue (zones humides), dans les zones naturelles mais aussi agricoles.

- **Fréquentation des espaces terrestres littoraux et de l'estran** : les chapitres précédents ont démontré que l'intégralité des habitats communautaires étaient localisés au sein d'espaces naturels conservés en zone NLt (espaces naturels remarquables) au PLU. Les orientations prises en matière de développement urbain (localisation des zones d'habitat, organisation des modalités d'accueil des touristes aux espaces littoraux) concernent des sites localisés au contact direct du bourg, et donc éloignés de ces habitat communautaires. L'impact principal est lié à la fréquentation du trait de côte en empruntant le GR. La maîtrise de cet impact ne relève pas directement du PLU.

- **Fréquentation des espaces maritimes** : Il n'existe pas d'herbiers de zoostères sur le territoire maritime de la commune. Les impact liés à la plaisance ne relèvent pas directement du PLU qui traduit seulement dans son zonage la délimitation administrative de l'espace portuaire. 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.

5.3.5. Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur le site Natura 2000 :

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans le DOCOB commun aux deux sites et détaillés sur le territoire de Saint-Suliac, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

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

- le projet de PLU vise à **réorganiser le développement de la commune** pour implanter 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 dont le périmètre vient parfois au contact direct de l'agglomération. L'inscription en espace remarquable garantit une préservation pérenne de ces espaces et de ces limites urbaines.

- les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de **classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composants 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 et une légère réduction au sud du bourg. Sur l'espace maritime portuaire, le zonage intègre des dispositions réglementaires particulières pour cet espace qui reste toutefois classés en Espaces Naturels Remarquables.

- **les habitats naturels patrimoniaux**, qu'ils soient terrestres ou en mer (îlots Notre-Dame et Chevret), **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 (Mont Garreau, espace littoral au contact du bourg, ensemble du littoral au travers du GR) 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, voir de St Malo. 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, en terme de possibilités d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, 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** : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part du Conseil Départemental) qui travail en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce point, 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 garanti 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.

RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE SAINT-SULIAC

Conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte un résumé non technique des différents éléments le constituant.

Le résumé ci-dessous du rapport de présentation du PLU de Saint-Suliac reprend donc la trame de ce document.

TOME 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

INTRODUCTION

1. Contexte territorial de la commune :

La commune de Saint-Suliac est présentée dans son contexte administratif. La communauté de communes de Saint-Malo Agglomération ainsi que le Pays de Saint-Malo sont ainsi abordés en détaillant leur composition territoriale mais aussi leurs compétences et leurs objectifs, ce qui permet d'appréhender les enjeux supra-communaux qui viendront guider la procédure d'élaboration du PLU de Saint-Suliac.

2. Objectifs initiaux de la commune :

Les élus de Saint-Suliac motivent la procédure d'élaboration du PLU en remplacement de leur POS par la volonté de mieux maîtriser le développement de leur territoire. Ce développement futur doit être durable en préservant les caractéristiques des sites naturels et littoraux, mais aussi les espaces agricoles au travers d'une gestion économe des sols. Ce développement doit aussi répondre aux besoins des populations locales en matière de logements, de transport, de déplacements doux, tout en répondant aux enjeux du changement climatique.

3. Les Objectifs supra-communaux : prise en compte des principales lois d'urbanisme et des politiques publiques nationales ou locales :

Ce chapitre expose les principaux textes de loi qui concernent la révision du PLU : Loi ENE suite au Grenelle de l'Environnement, loi littoral, loi paysage, loi sur l'eau, loi d'orientation pour la ville, loi ALUR. La prise en compte des enjeux liés à l'eau passe notamment par l'intégration des prescriptions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne) et du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) qui concernent Saint-Suliac.

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

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE PAYSAGERE

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.

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.

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.

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.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

1. Recensement des espaces naturels de grande valeur patrimoniale : les sites classés, les sites inscrits et les 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.

2. La zone de Prémption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles :

Cette zone couvre 327,9 ha sur Saint-Suliac, englobant les sites classés et une partie des sites inscrits.

3. Les sites NATURA 2000 :

On distingue deux sites Natura 2000 sur le territoire de Saint-Suliac. Ces sites naturels sont reconnus à l'échelle européenne pour leur importance écologique, il convient donc de chercher à conserver les habitats naturels qui les composent, mais aussi de protéger les habitats qui abritent des espèces sauvages remarquables.

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.

3.1. 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 (falaises, landes,

hêtraies, boisement) ou sur l'estran (végétation de salicorne, prés salés). Outre les atteintes potentielles liées à l'évolution de facteurs naturels (modification des contraintes climatiques, évolution progressive vers un autre type de milieu), ces espaces sont relativement sensibles à la fréquentation humaine et notamment au piétinement.

Les habitats communautaires maritimes sont composés de récifs, de replats boueux ou sableux, de bancs de sables. Pour ces milieux, les enjeux portent sur la qualité des eaux (maîtrise des pollutions d'origine terrestre), et sur la maîtrise des activités humaine en mer, notamment la plaisance.

Enfin les quelques espèces animales patrimoniales présentent sur Saint-Suliac sont 3 espèces de chauve-souris, avec un gîte identifié (ancienne galerie creusée dans le Mont-Garrot).

Tous ces habitats ou ces espèces naturelles se situent dans des zones déjà protégées dans le cadre du POS. Outre le maintien de ces protections, le PLU doit veiller à limiter la pression humaine liée au développement ou aux aménagements réalisés en périphérie.

3.2. 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 (installation d'oiseaux de mer, notamment des sternes).

L'objectif affiché dans le DOCOB est de restaurer l'attractivité des sites de nidification par l'entretien des milieux et la préservation contre le dérangement humain, ce qui ne concerne pas directement le PLU.

4. Analyse des espaces naturels, de l'occupation humaine et des usages sur le littoral de Saint-Suliac :

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 (quais de Rance puis randonnée en direction du Mont-Garrot), 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Le patrimoine archéologique :

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

9. Consommations énergétiques du territoire :

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

ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE)

1. Analyse historique du développement 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 la tache urbaine depuis plus de 150 ans. Saint-Suliac se caractérise par la juxtaposition de ces deux typologies urbaine.

2. Analyse urbaine et architecturale :

Cette analyse permet de désigner différentes typologies de quartier qui font ensuite l'objet d'un diagnostic plus précis.

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. Le modèle de la maison de pêcheur se décline selon des gabarits de constructions relativement homogènes mais aussi selon plusieurs types d'ordonnancement des ouvertures.

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 depuis une cinquantaine d'années s'est réalisée sous forme de lotissements de pavillons. Ces opérations urbaines se sont réalisées en extension urbaine, en périphérie du centre ancien.

Ce modèle de développement présente des inconvénients : il consomme parfois beaucoup d'espaces au détriment des zones agricoles ou naturelles, et ne facilite pas toujours les déplacements piétons (éloignement par rapport aux équipements, aux commerces, aux services...). Saint-Suliac possède toutefois un tissu individuel récent relativement dense et compact, intégrant assez fréquemment des maisons groupées. Ceci s'explique par la nécessité se développer dans un souci d'économie de l'espace, au regard des faibles potentialités de construction sur la commune du fait de la protection d'une grande partie du territoire (site classé).

Une analyse du potentiel de densification de l'agglomération a été effectuée en croisant différents critères (densité bâtie des parcelles déjà urbanisées, localisation et nature des espaces libres). 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 covisibilités avec la rance.

3. Analyse de la consommation foncière :

Cette analyse a porté sur l'ensemble des opérations urbaines réalisées depuis 2003, soit une demi-douzaine à destination de logements. La consommation foncière induite s'est élevée à 3,37 ha, avec une densité moyenne de 18,4 logements/ha. La majorité de ces opérations ont été réalisées sous forme de lotissements pavillonnaires peu denses (entre 12 et 14 logements par hectare), la moyenne étant augmentée par la réalisation de l'opération très dense (57,5 logts/ha) à l'ouest du cimetière.

ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

1. Analyse démographique :

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 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).

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.

ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1. Analyse de la population active sur la commune de Saint-Suliac :

La population active ayant un emploi et résidant sur Saint-Suliac est de **370 personnes** au recensement de 2014.

Les principales évolutions entre 2009 et 2014 portent sur la baisse du pourcentage de retraités (passage de 18.0 à 11.2%), et la hausse des actifs ayant un emploi (passage de 63.1 à 68.7 %). 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.

2. Localisation des centres d'activité et d'emplois :

Une demi-douzaine de commerces de proximité sont implantés dans le cœur de bourg, principalement autour de la place Carrouge. Saint-Suliac possède donc une structure commerciale équilibrée entre une offre permanente tournée vers les habitants (commerces alimentaires, coiffeur), et une offre plus saisonnière à destination des touristes (restauration).

3. Analyse de l'activité 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.

ANALYSE DES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

1. Analyse des circulations à l'échelle du bassin Malouin et des déplacements à l'échelle de la commune :

Ce chapitre présente la position de Saint-Suliac au sein du réseau routier du Pays Malouin, bénéficiant d'une bonne accessibilité au réseau principal (accès rapide à la Rd 137) et en même temps d'une implantation de son bourg 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.

TOME 2 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Présentation de la charte de développement 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.

Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

1. Le paysage et l'environnement :

Les différentes dispositions du PLU en la matière sont :

- la protection des grands espaces naturels littoraux (espaces naturels remarquables), 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 décrits ci-dessus et 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 recréation 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. Ceci passe par une meilleure gestion des eaux pluviales, et par la prise en compte des risques naturels. Sur ce dernier thème, le risque de submersion marine concerne essentiellement des espaces non urbanisés, les quelques secteurs constructibles sont pris en compte par une réglementation adaptée (obligation de création des niveaux refuges dans les nouveaux logements notamment).

2. L'habitat :

La prospective démographique a permis d'investiguer plusieurs scénarios de développement démographiques et urbains, pour retenir au final un projet portant Saint-Suliac à environ 1076 habitants d'ici 15 ans. Cette croissance annuelle de 0,78% nécessite la construction d'un minimum de 120 logements, dont une partie est captée par le phénomène de décohabitation ou par la réalisation de résidences secondaires.

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

1. 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. Ces règles sont aujourd'hui peu présentes dans le POS actuel (article 11 très généraliste).

2. 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.

3. 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.

Ce projet a ensuite été élaboré en testant deux scénarios de développement :

- scénario 1 : développement équilibre associant deux secteurs d'urbanisation au nord et au sud du bourg.
- scénario 2 : développement principalement localisé sur la partie sud du bourg.

Au final, le PLU écarte le scénario n°1 jugé trop impactant pour le paysage remarquable de Saint-Suliac et notamment pour la découverte de sa silhouette ancienne depuis le nord de l'agglomération. Il retient le secteur n°2 qui propose un projet de développement urbain sur des espaces situés à proximité de l'aire agglomérée, sous forme compacte pour économiser l'espace, intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet, et préservant l'activité agricole (limitation de la consommation foncière, maintien des accès au parcellaire exploité). Ce projet est aussi l'occasion d'aménager 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.
- 50 logements minimum dans les zones de développement définies dans le PLU.

Ce potentiel total permet de répondre à l'objectif de construction de 120 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.

3. L'activité économique :

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

- 1ere mesure : Le renforcement du marché captif de proximité. le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale du cœur de ville, en renforçant les marchés captifs (densité de logements à proximité du centre). Les aménagements programmés 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.

- 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 équipement 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 conçu dans le cadre d'une étude d'urbanisme en 2015, prolongeant les orientations élaborées lors du contrat d'objectif de juin 2011. 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 (hangar à doris, guinguette, parking à vélo).
- 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 site du futur parking et du projet de bassin de rétention des eaux pluviales.

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 le secteur concerné par le passage de la voie de sécurité qui reste à définir.

3eme mesure : Renforcement et développement de l'activité agricole. 2 actions fortes résument les actions du PLU dans ce domaine :

- regroupement de l'ensemble des futures zones de développement au contact direct du bourg, et organisation pour économiser le foncier. Certains secteurs de développement urbains sont supprimés (gain de 1,7 ha). L'impact de ces zones de développement sur les différentes exploitations est analysé dans le PLU, il s'avère 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.

4. Les déplacements 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 par des aménagements de clôtures par exemple.

Explication et justification des zones et des règles qui sont applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Ce chapitre présente tout d'abord l'ensemble des évolutions du zonage, en comparant les plans du POS avec ceux du PLU sur le bourg puis à l'échelle de la commune.

La prise en compte des espaces boisés est ensuite 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.

Des tableaux reportant la superficie de chaque type de zone permettent de bien mesurer l'effort effectué pour réduire les zones d'extension de l'urbanisation et ainsi garantir un projet économe en espace foncier.

Des tableaux de synthèse sont ensuite rédigés pour chaque type de zone du PLU. Chaque tableau permet de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais aussi les principales évolutions apportées par rapport au POS. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal, l'analyse des documents de zonage est toutefois nécessaire pour mieux visualiser les limites. Le PLU conserve une distinction entre la zone centrale UC et la zone périphérique UE, en conservant globalement les limites du POS actuel. Des modifications sont apportées au règlement pour permettre une densification maîtrisée des zones UE, et pour mieux encadrer l'aspect architectural des constructions dans la zone patrimoniale UC.

Enfin, le rapport de présentation présente la portée juridique des autres éléments réglementaires inscrits sur le document de zonage, à savoir :

- les emplacements réservés.
- les marges de reculement le long des routes départementales
- la trame de protection des boisements
- la servitude de mixité sociale appliquée sur les zones destinées à l'habitat.
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Justification du projet au regard de la législation :

1. Modalités d'application de la loi littoral :

Ce chapitre présente les modalités d'application des différents articles de la loi littoral dans le PLU de Saint-Suliac.

*** Prise en compte des espaces proches du rivage :**

Le PLU procède à une analyse paysagère et urbaine détaillée pour analyser la pertinence de la délimitation des espaces proches du rivage actuellement inscrite au POS. En se basant sur cette analyse, le PLU de conserver ce tracé inscrit au POS.

Le PLU justifie ensuite le caractère limité et justifié des extensions d'urbanisation programmées 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 précise ensuite que le règlement des zones urbaines inscrites dans les espaces proches garantit une maîtrise du développement urbain, qui restera limité en terme de volumétrie et de densification.

*** Délimitation des espaces naturels remarquables et inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :**

Ces deux thèmes sont abordés conjointement car intimement liés sur la commune de Saint-Suliac.

Concernant la bande des 100 mètres, le PLU conserve les dispositions graphiques déjà inscrites au POS en la matière, et les traduites 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.

*** Extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations:**

La particularité de la commune de Saint-Suliac, composée d'un bourg unique sans hameau périphérique, facilite l'application de cette mesure. 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.

*** Préservation 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.

*** Détermination de la capacité 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. Prise en compte de la loi sur l'eau :

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. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supra-communaux :

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

Concernant le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Saint Malo Agglomération, la compatibilité du PLU est démontrée sur trois critères :

- objectif de production de logements : la programmation de 120 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 23,9 logts/ha). La diversité de logements est aussi inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 et les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du POS actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore des possibilités d'extension d'urbanisation.

1. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un degré d'incidence, symbolisé par un carré de couleur.

Degrés d'incidence :		Sans incidence
		Incidence positive
		Incidence légèrement négative
		Incidence négative

La synthèse des incidences du projet par thème est la suivante :

1.1. La consommation de l'espace :

Synthèse	
 Incidence positive	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.

1.2. Les risques :

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	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. Le 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.

1.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Synthèse	
 Incidence positive	<p>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'édition de prescriptions architecturales et paysagères dans le PLU encadre les projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.</p>

1.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Synthèse	
 Incidence positive	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

1.5. Climat, énergie et qualité de l'air

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>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.</p> <p>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 1^{er} janvier 2021 (voir mesures ci-après).</p> <p>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.</p>

1.6. Gestion des déchets

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>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.</p>

1.7. Ressource en eau

Synthèse	
 Sans influence	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

2. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

Afin de mesurer les incidences du projet de PLU sur les différents sites Natura 2000, deux chapitres sont rédigés en distinguant les impacts sur le milieu terrestre, en lien avec le DOCOB des sites Natura 2000, puis les impacts sur le milieu marin.

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans le DOCOB et détaillés sur le territoire de Saint-Suliac, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

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 :

- le projet de PLU vise à **réorganiser le développement de la commune** pour implanter 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 dont le périmètre vient parfois au contact direct de l'agglomération. L'inscription en espace remarquable garantit une préservation pérenne de ces espaces et de ces limites urbaines.

- les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de **classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composants 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 toutefois classés en Espaces Naturels Remarquables.

- **les habitats naturels patrimoniaux**, qu'ils soient terrestres ou en mer (îlots Notre-Dame et Chevret), **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 (Mont Garreau, espace littoral au contact du bourg, ensemble du littoral au travers du GR) 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, voir de St Malo. 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, en terme de possibilités d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, 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** : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part du Conseil Départemental) qui travail en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce point, 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 garanti 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.