

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



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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.

Sommaire

1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD :.....	3
2. PRÉAMBULE AU PADD : L'INSCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE PLU DANS UNE DÉMARCHE AEU (APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME).	5
3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT SULIAC.	8
3.1. Le paysage et l'environnement :	8
3.2. L'habitat :	11
3.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :	11
3.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :	12
3.2.3. Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :	14
3.3. L'activité économique :	14
3.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité :	14
3.3.2. Le développement des activités portuaires et nautiques :	15
3.3.4. Le développement de l'activité touristique :	15
3.3.5. Le renforcement et le développement de l'activité agricole	16
3.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :	16
3.4.1. Les déplacements automobiles :	16
3.4.2. Les déplacements doux :	16
3.4.3. Les transports en commun et le covoiturage :	17

1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », complète ce dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU. Elle assigne au PLU de nouvelles missions et de nouveaux instruments d'intervention et renforce son articulation avec le SCoT. Elle modifie sa composition et incite à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives élargies. Elle élargit les obligations de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents et étend le pouvoir du préfet en matière de contrôle de légalité.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 vise à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires. Ces objectifs s'appuient sur un effort accru en matière d'économie du foncier associant une densification de la ville et une lutte plus efficace contre le mitage dans l'espace rural.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.100-1 et L.100-2 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du **concept de développement durable**. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements,...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du PLU est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.100-1** et **L.100-2**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à **satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Le PADD, conformément à l'article L 151-5, fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet donc à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

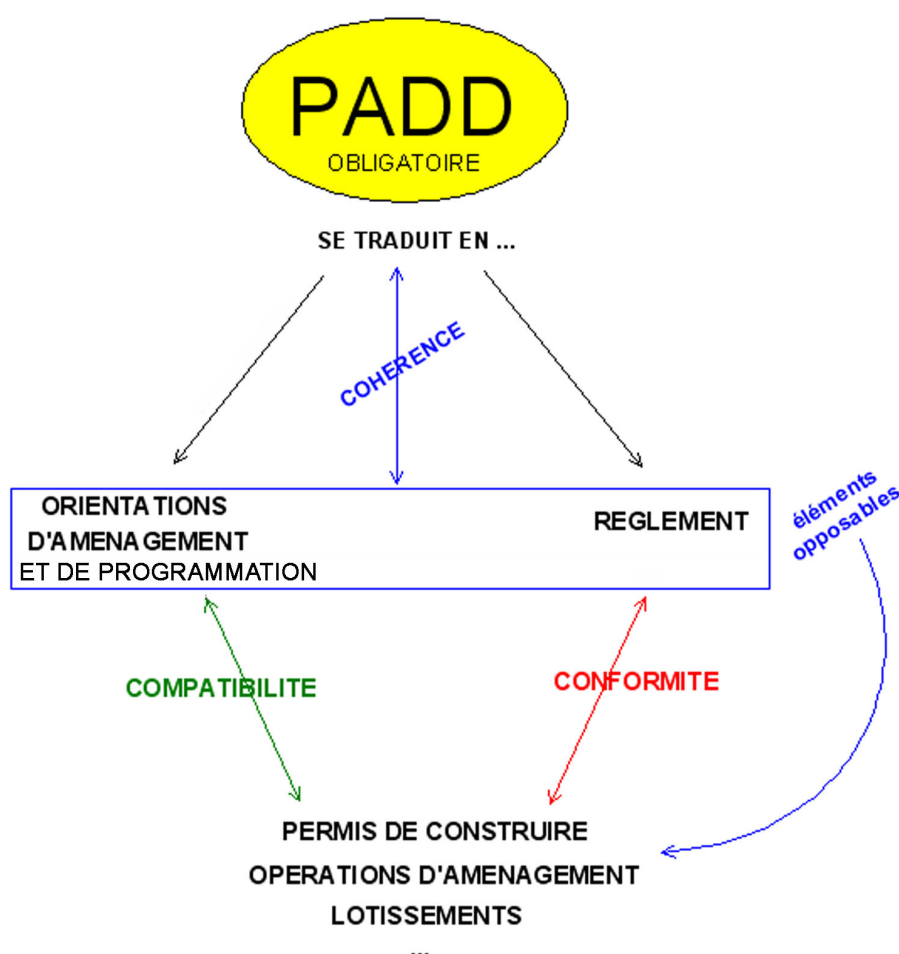
Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Seul le «règlement» (écrit et zonage ou littéral et graphique) est opposable au permis de construire. Cependant, le PADD est une sorte d'engagement moral. C'est le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation quant à elles, doivent être respectées «dans l'esprit».

Ce schéma permet de mieux comprendre le rapport entre les différentes pièces.



A la suite de son approbation, le PLU sera appelé à connaître des adaptations dans les 10-15 années à venir, pour répondre à des problématiques inconnues à ce jour. Cette nécessaire évolutivité du PLU est toutefois encadrée par le code de l'urbanisme qui précise que ces évolutions peuvent être faites par des procédures de modification ou bien de révision allégée, à condition que ces évolutions ne « change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » (article L 123-13 du code de l'urbanisme). Cette disposition législative implique que le PLU définisse les grandes orientations du projet urbain de la commune sans entrer dans un détail trop précis pouvant bloquer des évolutions ultérieures du PLU.

2. Préambule au PADD : l'inscription de la procédure de PLU dans une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, une démarche AEU a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU.

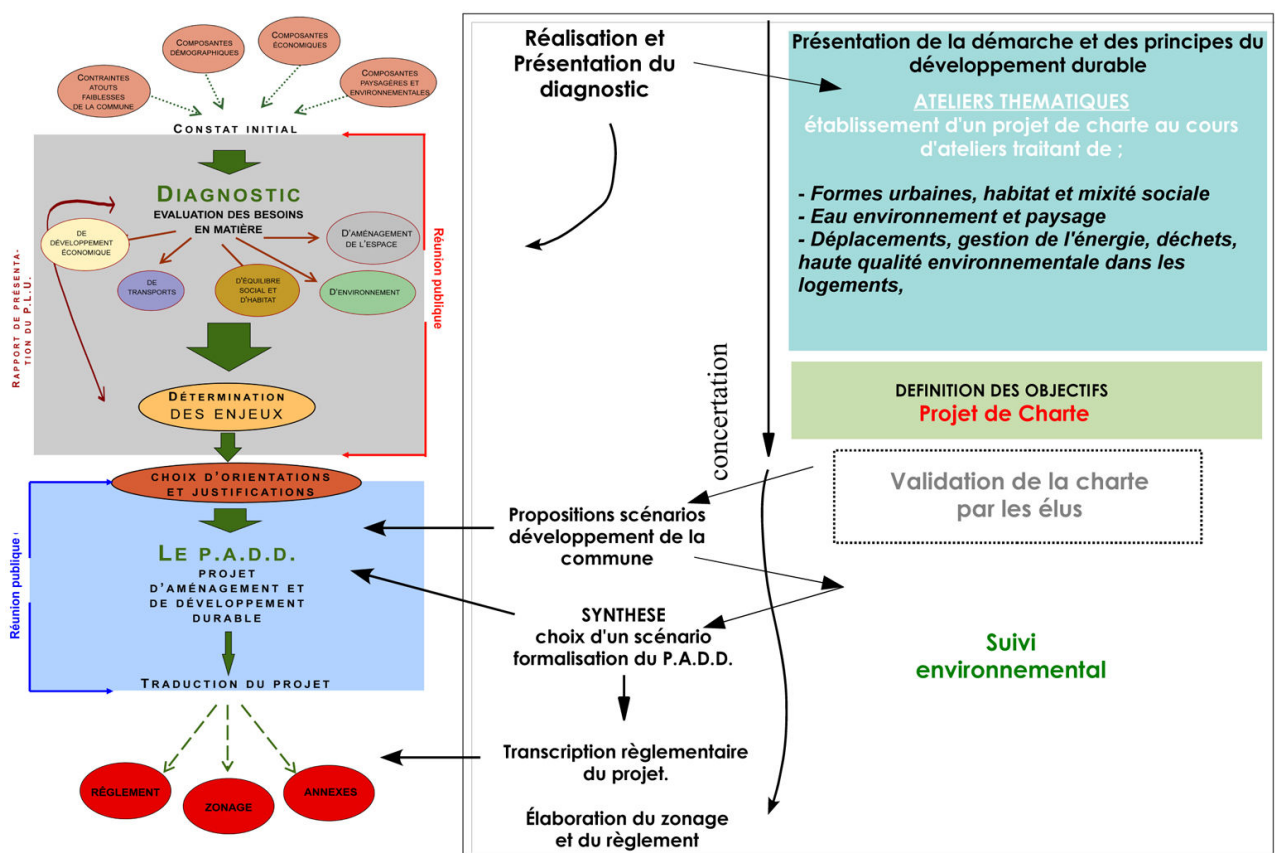
Au total, **une vingtaine de personnes** (élus, habitants) ont participé à ces ateliers qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la commune de Saint Suliac via son PLU.

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 ?	- 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 ?	- 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	- 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 :	- Réouvrir le 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 :	- Valoriser la place du vélo, créer du mobilier urbain pour les deux roues (vélos/motos).
Stationnement et circulation automobile :	- 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 :	- 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 :	- 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	- 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	- 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	- 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	- 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).
--	--

3. Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint Suliac.

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune, qui constituent la matrice du PLU, la méthode retenue pour élaborer le PADD est la suivante.

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.

3.1. Le paysage et l'environnement :

Préambule. Le volet environnemental du PADD se construit autour de 3 idées maîtresses :

- **préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et paysagère** en garantissant leur pérennité sur le long terme.
- **protéger les éléments naturels qui constituent la matrice naturelle** de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones naturelles précédemment identifiées mais aussi dans la zone rurale au sens large et en périphérie du tissu aggloméré.
- **promouvoir un bourg compact** qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et qui rapproche les habitants des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants de Saint-Suliac de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (favoriser les déplacements courts à pied ou en vélo, voire en transport en commun pour rejoindre les communes voisines).

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, et de préservation de l'environnement, se décline ainsi en quatre idées fortes :

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

Le PADD s'inscrit dans la longue l'histoire du développement de Saint-Suliac qui a préservé les espaces naturels et agricoles bordant la Rance en privilégiant une urbanisation dense et compacte au sein d'un vallon descendant vers les bords de Rance. Il confirme ainsi que les nouvelles activités doivent se développer en priorité au sein de l'agglomération existante, ou bien sur sa périphérie en tenant compte de la sensibilité paysagère de ces espaces.

L'un des objectifs du PLU est donc de conserver ces espaces naturels et agricoles en formalisant des limites nettes à l'aire agglomérée. Cette délimitation s'appuie sur deux situations distinctes :

- la **protection des grands espaces naturels bordant le littoral** au nord et au sud du bourg. Ces espaces font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (désignation en site classé en site Natura 2000).

Les parties naturelles de ces espaces seront préservées de toute urbanisation qui ne soit pas directement liée à leur protection, à leur mise en valeur ou bien qui ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau. Ces secteurs seront donc définis **comme des espaces naturels remarquables** au sens de la loi littoral. Le PLU ne définit pas directement les modes de gestion de ces espaces mais peut prendre des orientations concernant la maîtrise de leur fréquentation (maîtrise du stationnement automobile, organisation des déplacements doux). La désignation en espaces naturels remarquables s'étend aussi sur le Domaine Public Maritime entourant la commune, à l'exception de l'espace portuaire qui fait l'objet d'une identification réglementaire particulière.

- la **préservation des espaces naturels et agricoles situés plus à l'intérieur des terres en lisière sud-est du bourg**, et désignés en site inscrit. Ces espaces dominés par un paysage bocager sont très faiblement urbanisés, ils sont seulement dotés de quelques

noyaux bâtis dont quatre fermes en activité. La volonté du PLU est de préserver ces espaces de toute urbanisation future en y autorisant seulement l'implantation de nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole, ou bien en autorisant l'évolution des constructions existantes. Le PADD souhaite ainsi affirmer tout autant la vocation agricole de cet espace que sa grande richesse paysagère.

Ces deux dispositions induisent de fait un projet de développement urbain qui s'appuie exclusivement sur l'aire agglomérée de Saint-Suliac, en combinant un processus de densification maîtrisé du bourg mais aussi une extension limitée de ce dernier, hors des espaces bordant le littoral. Ce point est détaillé dans un chapitre ultérieur dédié au développement urbain, mais il possède **une dimension paysagère forte** affirmée au travers des deux orientations suivantes :

- **prise en compte du paysage urbain** en maîtrisant les évolutions urbaines (densification par construction nouvelle ou extension, reconstruction) sur la façade maritime du bourg et plus généralement à l'intérieur du tissu urbain ancien.
- **intégration paysagère des constructions nouvelles** en périphérie du bourg en s'appuyant sur les lignes de force du paysage.

Ces options sont en adéquation avec la loi littoral qui privilégie un développement rétro-littoral permettant de réduire la pression urbaine sur les espaces bordant le rivage et de préserver les espaces naturels remarquables.

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

Le réseau hydrographique occupe une large part de la façade Est du territoire communal, sous la forme de marais en amont du débouché du ruisseau de la Goutte dans l'estuaire de la Rance.

Un inventaire des zones humides, réalisé sur l'ensemble du territoire communal, a permis d'identifier ces espaces naturels ou agricoles associés au réseau hydrographique de Saint-Suliac. Le PADD affiche une volonté de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique** en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible. Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées sur le chevelu hydrographique qui rejoint le havre de la Goutte. Cette trame bleue, souvent support de la trame boisée dans l'espace agricole, permet de définir un large corridor naturel qui borde la limite Est du territoire communal.

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

La présence du végétal est un élément majeur de structuration des paysages littoraux, agricoles ou urbains de Saint-Suliac. Le diagnostic a permis de localiser **les principaux boisements** de la commune, majoritairement situés **sur les coteaux surplombant la Rance ou en limite du marais au cœur de la commune**.

La trame bocagère est **inégalement répartie** sur le territoire rural, la richesse du bocage observée au sud de la commune tranche avec le plateau agricole très ouvert occupant la pointe nord de Saint-Suliac.

Le PLU vise à assurer la préservation de ce patrimoine végétal en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec les usages agricoles notamment.

La préservation de cette trame verte sera ainsi assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour **la majorité des boisements et quelques haies situées au contact des zones naturelles**, le PLU s'appuiera sur la délimitation **d'espaces boisés classés**.
- pour **quelques boisements secondaires et le linéaire bocager, un repérage assorti d'un régime d'autorisation** permettra de concilier sa conservation, son exploitation et son développement.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication parfois forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes continuités naturelles au travers de la zone agricole. Ces continuités viennent parfois au contact du centre-bourg, les projets d'extension du bourg doivent donc tenir compte de ces continuités écologiques, en formalisant une limite urbaine nette et paysagère à l'agglomération.

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

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du territoire :

- **la ressource en eau** relève d'une approche globale. Les orientations précédentes participent à cette approche globale, par sa préservation dans son environnement naturel (préservation des fonds de vallées et des zones de marais, protection de la trame verte) et par la gestion des risques (zones inondables, zones submersibles). La commune doit aussi garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La logique de développement urbain développée dans les chapitres suivants répond à cet enjeu en recentrant le développement sur des secteurs de développement compacts et limités, ce qui limite la création de nouveaux réseaux. La commune a aussi procédé à une restructuration lourde de sa station d'épuration pour la mettre en conformité avec les besoins actuels et futurs en matière de capacité épuratoire.

La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. Le PLU s'appuie donc sur les préconisations affichées dans le schéma directeur des eaux pluviales pour **imposer des objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de régulation des eaux pluviales** aux principales opérations d'urbanisme.

- **l'énergie**, sous toutes ses formes, **doit être économisée**. Les règles d'urbanisation visent à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les constructions (principes bioclimatiques) en préalable à tout recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable. Un enjeu particulier concerne les zones de développement programmées en périphérie du bourg. La nécessaire densité de ces opérations doit s'accompagner d'une réflexion sur l'efficacité énergétique de ces opérations et sur la maîtrise des ombres portées vis à vis de l'environnement urbain créé.

- les **nuisances dans le domaine de l'air et du bruit** sont en majorité liées à la **circulation automobile**. Le volet spécifique du PADD traitant des déplacements doux alternatifs à la voiture (piéton-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements motorisés dans le bourg, et notamment ceux liés à la fréquentation touristique. Le projet global de développement d'un bourg compact favorise le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture.

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune**.

La majorité du linéaire côtier composé de falaises prémunit une grande partie de la commune contre le risque de submersion marine. Certains espaces côtiers proches du niveau de la mer sont toutefois soumis ce risque. Le PLU prend donc des dispositions réglementaires circonstanciées en imposant des modes constructifs spécifiques sur les secteurs urbains et agricoles concernés. Ces principes permettent de limiter l'exposition des personnes et des biens à ces aléas.

3.2. L'habitat :

3.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :

Préambule sur le projet de développement de la commune :

Les élus de Saint-Suliac ne conçoivent pas le développement démographique et urbain comme une finalité, mais plutôt comme une composante du projet de développement harmonieux de la commune. Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Saint Malo Agglomération.

Cette politique communautaire du logement, via le PLH, prévoit la construction de 50-60 nouveaux logements sur Saint-Suliac sur la période 2014-2019, soit un rythme de développement de 8-10 logements par an.

Le PLU propose ainsi de s'appuyer sur **cet objectif** de production moyenne de **8 logements/an** pour **dimensionner son projet de développement dans les 15 prochaines années, ce qui correspond à une croissance annuelle de 0,78%, et porte Saint-Suliac à une population de 1076 habitants environ en 2032**. Pour y répondre, le besoin en logements est donc estimé à **120 nouveaux logements sur 15 ans**.

Ce potentiel total et final est proche du rythme de développement (spatial et démographique) observé ces dernières années sur Saint-Suliac. Il se justifie par la volonté d'accueillir de nouveaux habitants pour freiner le processus de vieillissement observé ces dernières années, mais aussi pour compenser la baisse significative du taux moyen d'occupation des résidences principales.

Ce rythme de développement légèrement augmenté se combine à une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations. Ces options prises en matière de développement urbain dans les chapitres suivants permettent en effet de **réduire de 45% les emprises foncières** inscrites au POS actuel en densification ou en extension d'urbanisation (**gain de 4 hectares sur les 9 ha existants au POS**).

Ces objectifs quantitatifs sont aussi accompagnés d'objectifs qualitatifs :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune :

Les options prises dans le PLU en matière de construction de logements doivent permettre de participer au renouvellement de la population communale et participer au développement démographique de l'agglomération.

- Anticiper le processus de desserrement familial.

La 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.

- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements.

La commune de Saint-Suliac est dotée d'une offre d'équipements limitée mais adaptée à la demande locale. L'objectif est de maîtriser le rythme de croissance, ce qui nécessite d'adapter le développement de l'urbanisation à cette problématique.

- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir.

La commune doit offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs). La dominante de logements individuels dans la production neuve de ces dernières décennies a permis à Saint-Suliac d'attirer de nombreuses jeunes familles, il convient toutefois de faire évoluer cette répartition au profit des plus petits logements. Le risque lié à ce modèle de développement monospécifique est de connaître un vieillissement brutal de la population communale.

- Garantir la mixité sociale et générationnelle.

La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au coeur des principales opérations d'habitat. Le net vieillissement de la population, observé depuis trois décennies, pourrait poser à plus long terme la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Concernant la mixité sociale, le PLU doit prendre des mesures concrètes permettant la production de **logements sociaux**, en imposant un nombre adapté de logements de ce type dans certaines nouvelles zones d'extension de l'habitat. Cet objectif reste toutefois limité puisque le projet en cours d'étude sur le secteur des Portes Barrées prévoit la réalisation de 32 logements locatifs sociaux.

Ces différents objectifs qui guident la production de logements doivent s'inscrire dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf chapitre suivant).

3.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :

L'analyse du potentiel de développement urbain du PLU actuel a été réalisée, sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif. Mis à part la consommation foncière potentielle de terres agricoles et naturelles qui est jugée trop importante, le projet actuel répond globalement à la volonté de localiser les nouveaux quartiers d'habitats au plus près des commerces, des équipements publics et de l'offre en transports collectifs.

Le PLU est donc l'occasion de **conforter un modèle de développement urbain** pour notamment inscrire la production de logements dans une logique globale de **construction d'un bourg compact et fonctionnel**. Ce modèle de développement tient compte de l'histoire de Saint-Suliac, en conservant l'identité du secteur ancien et en soignant les liaisons (tous modes confondus) vers les quartiers périphériques plus récents.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, dans certains secteurs définis dans le PLU selon leur sensibilité paysagère vis à vis des bords de Rance.
- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation en périphérie de l'aire agglomérée.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer le centre-bourg présentant une grande valeur patrimoniale. Le projet urbain s'élabore donc en commençant par définir puis localiser la richesse architecturale et patrimoniale de la commune.

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui sont traités successivement :

- **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 permis de distinguer un cœur de bourg historique doté d'une part d'une grande homogénéité architecturale (tissu dense de maisons de pêcheurs implantées sur rue), et d'autre part d'un tissu urbain plus hétérogène qui s'est progressivement développée depuis une cinquantaine d'années. Ce développement plus récent est venu se greffer autour du tissu urbain ancien, avec une organisation urbaine souvent radicalement différente.

Au travers du PLU, des outils de protection de ce patrimoine seront mis en place pour contrôler son évolution ou bien les mutations du tissu bâti environnant. Comme la **valeur patrimoniale du bourg de Saint-Suliac réside principalement dans l'homogénéité globale du tissu urbain**, à l'échelle des îlots mais aussi de l'ensemble du secteur ancien, le PLU définit des prescriptions réglementaires qui visent à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. Même si les parties nord et sud des coteaux bâtis en surplomb de la Rance sont composés d'un tissu urbain plus récent sans valeur architecturale intrinsèque, la participation de ces constructions

au paysage global des bords de Rance justifie des mesures réglementaires particulières d'intégration paysagère.

2. Le renouvellement urbain :

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, **le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU** pour assurer une évolution progressive et cohérente du bourg. Les réflexions autour du développement du bourg ont donc abordé ce thème en premier lieu.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, un travail a été mené à l'échelle de l'aire agglomérée pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine dans les années à venir, soit par changement d'affectation (remplacement d'une activité économique par de l'habitat par exemple), soit par densification.

Les capacités de mutation (changement d'affectation) sont quasi nulles, la forte attractivité de la commune et la pression foncière qui s'y exerce ayant déjà induit la transformation en logements des bâtiments d'activité abandonnés.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses) est lui aussi assez limité.

Le PLU distingue tout d'abord les espaces situés en arrière du littoral où l'objectif est de faciliter l'implantation de nouveaux logements par des règles d'urbanisme adaptées, sans transiger sur la bonne intégration paysagère des constructions. Le PLU applique donc une réglementation facilitant la densification en assouplissant les règles concernant l'implantation des constructions ou leur emprise au sol. Le secteur des Coins est une exception, ce secteur initialement constructible est déclassé du fait des difficultés de desserte.

Sur les espaces en bords de Rance, une approche au cas par cas permet de distinguer différents cas de figures :

- au nord et au sud, les extrémités du bourg intègrent des secteurs constructibles qui sont déclassés du fait de leur trop grande sensibilité paysagère ou bien de l'inadaptation du terrain (forte pente, risque de glissement de terrains...). Un secteur constructible est toutefois conservé à proximité du Chemin de Cohignac, avec des orientations d'aménagement et de programmation pour guider l'urbanisation de ce site.
- au centre, les quais de Rance sont bordés par des jardins qui participent pleinement au paysage remarquable des bords de Rance. En accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, le PLU applique une réglementation de non construction de ces terrains.

En conclusion sur ce chapitre, le PLU intègre un objectif de production d'environ 26 logements en densification urbaine, dont 11 sur des terrains libres et une quinzaine sur des parcelles déjà bâties. Cet objectif est intégré dans le potentiel total du PLU et permet de réduire d'autant les surfaces de développement positionnées en périphérie du bourg.

Enfin, le PLU sera vigilant à assurer la souplesse nécessaire pour **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolations thermique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extensions, rénovation, changement de destination). D'une manière générale, la réglementation (COS, emprise au sol, hauteur maximale) sera redéfinie pour accompagner cette densification nécessaire de la ville, dans le respect des objectifs de maîtrise de l'urbanisation affichés dans la loi littoral.

3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation :

L'analyse des opérations de logements programmées à court terme offre un potentiel conséquent, proche de **50 logements (opération des Portes Barrées)**. A ce potentiel s'ajoute le potentiel porté par le processus de renouvellement (espaces de projets et mutation urbaine plus progressive), quantifier à environ 25 logements sans réelle maîtrise de sa réalisation.

Saint-Suliac ne pourra toutefois répondre au besoin de nouveaux logements sur toute la durée du PLU (environ 15 ans) par la simple optimisation des projets en cours et l'application du processus de renouvellement urbain.

A plus long terme, la définition de secteurs de développement complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable affichés par les élus au travers de leur charte AEU :

- **développement urbain à proximité de l'aire agglomérée** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet.
- **développement urbain préservant l'activité agricole.**

Pour **structurer le développement urbain sur le long terme**, le PLU s'appuie sur **le projet de création d'un nouveau quartier sur la façade sud-est de la ville**, dont une première étape est en cours de conception au travers du projet des Portes Barrées. Les modalités d'aménagement ce nouveau quartier sont détaillées dans le cadre des orientations d'aménagement, ce projet devra respecter les principes suivants :

- un nouveau quartier qui s'inscrit harmonieusement dans le paysage rural de Saint-Suliac, par la maîtrise des silhouettes urbaines et la formalisation de limites paysagères végétales.
- un quartier en extension du cœur de ville, avec des greffes urbaines fonctionnelles (prolongement de continuités piétonnes par exemple).
- une requalification de l'entrée de ville au débouché de la RD 7, et la formalisation d'une liaison douce structurante reliant un parking de déstasse au cœur de ville et aux bords de Rance. Le futur projet devient donc une nouvelle manière d'entrer dans Saint-Suliac et de découvrir la commune.
- un quartier diversifié qui répond aux besoins de logements.

Le développement de Saint-Suliac à moyen et long termes sera donc porté par les nouveaux secteurs de projets présentés précédemment. On peut estimer que la suppression des réserves foncières et la réorganisation des zones de développement va permettre **d'économiser environ 4 ha de terres agricoles et naturelles, sur les 9 ha inscrits au POS actuel.**

3.2.3 Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

La création de logements neufs dans des secteurs relativement éloignés des espaces littoraux peut être une mesure efficace de lutte contre la hausse des prix de l'immobilier. La mise sur le marché de nouveaux logements peut enclencher des processus de mobilité dans le parc actuel et donc assouplir la tension sur le marché du neuf mais aussi de l'ancien.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une mixité sociale. Les futurs quartiers, mais aussi d'autres opérations d'habitat dans le tissu existant, devront prévoir une part de leur offre sous forme de logements sociaux, ou bien en accession sociale.

En terme de morphologie urbaine, les nouvelles opérations d'habitat devront **respecter une densité urbaine ambitieuse** et adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Des **seuils minimum compris entre 15 et 30 logements par hectare** sont ainsi fixés pour chaque secteur de projet de la commune. Ainsi le PLU se trouve **en cohérence avec le SCOT et le PLH**, ce dernier préconisant une **densité urbaine** moyenne minimale de 23,9 logements/ha sur Saint Suliac.

3.3. L'activité économique :

Le volet économique se développe autour de quatre mesures principales :

3.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité :

Le tissu commercial de Saint-Suliac est uniquement composé d'une offre proximité localisée dans le centre-bourg, et répondant aux besoins quotidiens des habitants mais aussi à ceux des touristes visitant le bourg et les bords de Rance. L'éloignement de la commune par rapport aux grands axes de circulation et le relatif enclavement du bourg explique l'absence de zones d'activités sur la commune.

Le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale des cœur de bourg. Ainsi la très grande majorité des secteurs de développement urbain (renouvellement urbain ou nouveaux quartiers) se situent à proximité des commerces de proximité existants.

La volonté de maintenir une offre commerciale permanente et diversifiée dans le centre-bourg passe par une réflexion sur l'accessibilité aux commerces. La réponse passe donc par une adaptation du stationnement automobile, mais aussi par la volonté des élus de réduire la présence de la voiture dans le centre-bourg, notamment en période touristique. Une réflexion a aussi été menée pour permettre une évolution des commerces existants, et notamment leurs extensions dans un contexte urbain parfois contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). Les règles définies par le PLU ne doivent pas entraver le développement économique mais bien l'accompagner (possibilité d'extension, contraintes en matière de stationnement).

3.3.2. Le développement des activités portuaires et nautiques :

La zone de mouillage appartenant à l'espace portuaire fait l'objet d'une Autorisation préfectorale sur la partie maritime. Le PLU applique une réglementation spécifique à 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.

Sur l'espace terrestre, un secteur déjà identifié au POS permet l'accueil de constructions et d'équipements en lien avec l'activité du port. Le bâtiment de l'école de voile se situe dans le site classé et est à ce titre conservé au sein des espaces naturels remarquables du PLU, ce qui limite ses capacités d'évolution. Ces espaces nautiques sont intégrés dans une opération d'aménagement touristique plus large présentée dans le paragraphe suivant.

3.3.4. Le développement de l'activité touristique :

Le PLU ne définit pas de nouveaux secteurs spécifiquement dédiés à **l'accueil de nouvelles structures d'hébergement touristique**. La volonté de construire une ville diversifiée et multifonctionnelle se traduit par une souplesse réglementaire permettant de nouvelles installations dans l'ensemble des quartiers.

La dimension touristique des espaces littoraux de la commune, qu'il soient urbains ou naturels, est intégrée dans le projet de développement durable par le biais d'une évolution maîtrisée de ces espaces, garantissant la protection de leur patrimoine paysager ou environnemental. **Le site des quais de Rance** fait toutefois l'objet d'une approche particulière. La fréquentation très importante de ce site touristique majeur pose des problèmes de gestion des flux de personnes mais aussi de véhicules. Un projet d'aménagement a été défini par une étude d'urbanisme finalisée fin 2015, prolongeant les réflexions initiales formulées dans le cadre du Contrat d'Objectif . Ce projet détaillé dans le rapport de présentation prévoit en entrée de site une aire de stationnement réorganisée, associée à un espace d'animation doté d'un bâtiment regroupant les services du port. Les espaces plus à l'est sont ensuite dédiés au pôle nautique qui est réaménagé, puis une voie de sécurité est programmée pour permettre d'accéder au site en cas de blocage du seul accès existant actuellement via la Rue du Pavé. Une partie de ces aménagements a déjà été réalisée, le projet global est intégré dans les réflexions du PLU sous la forme d'une prise en compte réglementaire spécifique. Concernant la voie de sécurité, sa création est actée dans le PLU sans que son tracé soit à ce jour validé, ce projet fera donc l'objet d'une réflexion complémentaire pour assurer sa meilleure intégration dans le site.

La réalisation des aménagements programmés sur les bords de Rance (aménagements des espaces publics, mise en sécurité par la création d'une voie annexe sur le secteur des Cassières) participent à ce dynamisme touristique et donc économique.

3.3.5. Le renforcement et le développement de l'activité agricole

Le PLU identifie l'ensemble des exploitations agricoles implantées sur la commune et vise à leur assurer un classement permettant l'évolution de leur structure, en garantissant la disponibilité du foncier agricole.

Le PLU fait le choix de limiter la pression urbaine sur le monde agricole, en regroupant **l'ensemble des futures zones de développement au contact direct des aires agglomérées**, avec une cohérence et une densité urbaine qui assurent un projet de développement économe de l'espace préservant les terres agricoles. Le projet de PLU vise en effet à réduire la pression qui pèse aujourd'hui sur les exploitants en évitant une extension trop importante de l'urbanisation. Ainsi une partie notable des secteurs potentiellement constructibles sont supprimés et donc rendus à l'activité agricole. Le projet est conçu pour limiter les surfaces consommées en assurant une densité urbaine importante.

Les caractéristiques de Saint-Suliac font que les capacités d'installations de **nouvelles habitations en secteur rural sont quasiment nulles**. Le PLU régleme toute fois le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

L'agriculture doit aussi participer à la préservation des paysages et de l'environnement. Il est donc attendu, au travers du PLU, qu'une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement soit recherchée. De plus, la volonté de préserver les trames vertes et bleues de la commune se traduit par des mesures de protection des fonds de vallées (cf projet environnemental), y interdisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

3.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

Le volet déplacements s'articule autour de trois thèmes :

3.4.1. Les déplacements automobiles :

L'objectif du PLU en la matière est de ne pas aggraver les dysfonctionnements existants en matière de circulation automobile, notamment les difficultés d'accès au bords de Rance. Le PLU vise donc à ne pas renforcer les pôles urbains proches du littoral. Le projet favorise aussi les modes de déplacements doux entre le cœur de bourg et sa façade littorale (cf thème suivant).

La desserte des nouveaux secteurs d'habitat a été organisée pour ne pas perturber le fonction actuel des circulations. Les secteurs de densification présentent des potentiels de constructions limités ne générant pas de flux de circulation significatifs. La zone de développement à l'est de l'agglomération est plus conséquente ; elle s'organise autour d'une voie structurante reliant les deux axes d'entrée de ville existants au nord et au sud. Ce principe offre plusieurs alternatives de trajet aux futurs habitants de ce quartier, et évite la production d'un tissu urbain imperméable avec des voiries principales en impasse.

Les options prises en matière de développement urbain visent à renforcer la polarité du centre-bourg tout en conservant ses caractéristiques actuelles en matière de circulation automobile, à savoir une circulation de transit bloquée en amont de l'accès au quais de Rance en période estivale.

3.4.2. Les déplacements doux :

L'un des objectifs du PLU est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune ou en direction de Saint Malo. Cet objectif se traduit par trois actions complémentaires :

- programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts : la localisation des secteurs de développement a été décidée notamment en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers le centre-bourg. De plus, les orientations d'aménagement qui guideront la conception de ces quartiers s'appuiera sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les sites existants (mairie, centre commerçant, bords de Rance).

- faciliter les déplacements en vélo entre les différents quartiers : ce mode de déplacement peut être pertinent sur Saint Suliac pour les quartiers les plus éloignés du

centre. La place du vélo devra donc être affirmée sur les axes routiers principaux existants. Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes.

- favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée : le GR longe la commune sur sa façade littorale avec une variante au travers de l'agglomération. Cette liaison périphérique ne favorise pas les liaisons internes au territoire, il convient donc de relier ces cheminements de promenade aux liaisons piétonnes qui irriguent ou irrigueront les différents quartiers de Saint-Suliac. Cette interconnexion doit permettre de faciliter les déplacements doux sur des distances courtes ou moyennes, et peut créer des complémentarités avec le schéma cycle défini à l'échelle de Saint-Malo Agglomération.

3.4.3. Les transports en commun et le covoiturage :

L'ensemble des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité de la ligne de bus existante. Le PLU, au travers de ses orientations d'aménagement, définit si nécessaire les modalités de liaisons entre les espaces de projet et cette desserte par les bus.

L'attractivité de l'offre de transport en commun reste toutefois limitée par le temps de trajet pour rejoindre la ville de Saint-Malo et par la fréquence et l'amplitude des horaires de passage. En complément de cette offre, il semble pertinent de réfléchir au **développement du covoiturage**. La commune possède déjà des espaces publics d'une superficie suffisante sur les axes principaux d'entrée et de sortie du bourg. Des expérimentations pourront être réalisées sur ce sites avec des aménagements plus ou moins importants, sans nécessité de traduction réglementaire spécifique dans le PLU.

En conclusion, le PADD a été élaboré par les élus de Saint-Suliac dans le souci d'améliorer le « bien vivre ensemble » dans le cœur du bourg, en resserrant ses liens avec les constructions nouvelles et en développant les liaisons douces. Le projet s'appuie sur la volonté forte de conserver l'identité du village dans les futurs projets, de respecter l'architecture et de protéger le patrimoine matériel et immatériel.