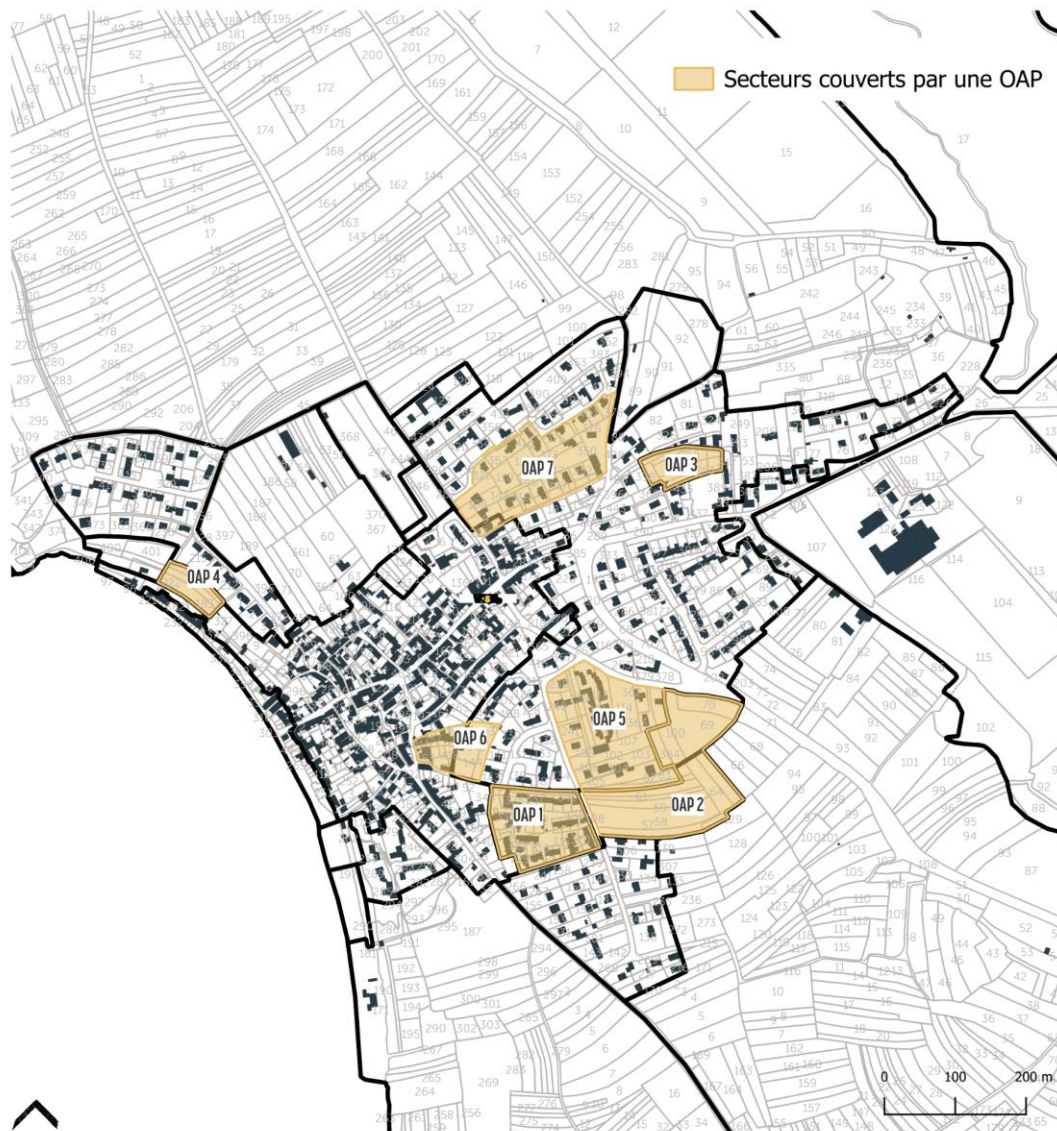


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ajoutées lors de la procédure de modification



Plan de localisation des secteurs soumis à OAP :

OAP sectorielles (PLU approuvé en 2019) :

1. Secteur 1 : Les Portes Barrées (permis d'aménager déposé)
2. Secteur 2 : Extension Est du bourg
3. Secteur 3 : Chemin du Bignon
4. Secteur 4 : Chemin de Cohignac

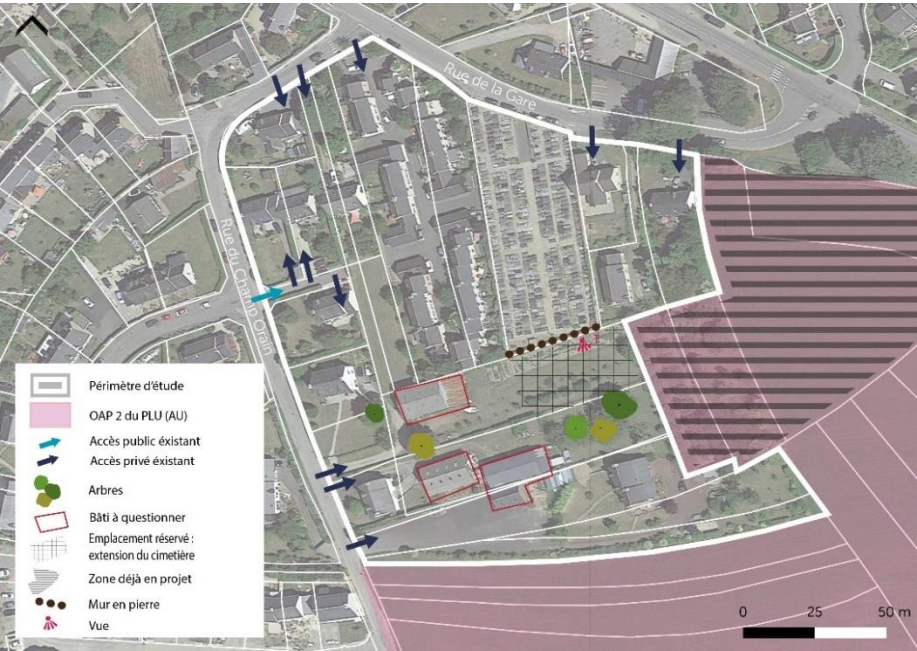
OAP ajoutées par la modification n°1 (2025) :

5. Secteur 5 : Rue du Champ Orain
6. Secteur 6 : Secteur de la mairie
7. Secteur 7 : Route des Guettes

Rappel des programmes par secteur :

Secteurs	Densité minimale (logements par hectare)	Surface de l'OAP	Surface de projet	Nombre de logements locatifs sociaux ou accession aidée à réaliser
Secteur 5 : Rue du Champ Orain	22 logements/ha	2.30 ha	0,4 ha	20 % minimum
Secteur 6 : Secteur de la Mairie	22 logements/ha	0.67 ha	-	Objectif libre
Secteur 7 : Route des Guettes	22 logements/ha	1.8 ha	0,28 ha	Objectif libre

5.1. Diagnostic :



Zonage au PLU	UE
Éléments de diagnostic et enjeux	Contexte urbain et paysager : Le secteur d'étude est situé à proximité du bourg historique de Saint-Suliac (10 minutes à pied) et des commerces et services locaux (mairie, école, restaurants...). L'îlot est bordé par des maisons individuelles de type pavillonnaire. L'intérieur de l'îlot est en partie occupé par le deuxième cimetière de Saint-Suliac, et par l'opération résidentielle dense des Laurentides. Le Sud de l'îlot est constitué de jardins sur lesquels se sont implantés plusieurs grands hangars. Il comporte également quelques arbres remarquables. L'îlot est situé dans le périmètre des abords de monument historique lié à l'église de Saint-Suliac et son cimetière. Il comporte donc des enjeux forts en matière de qualité architecturale. Les terrains cultivés à l'est et au sud de l'îlot font l'objet d'un projet résidentiel (zone 1AU au PLU), le secteur passera donc rapidement d'une frange du bourg à un espace bien tenu dans le tissu urbain. Cela conforte l'intérêt d'encadrer la densification de l'îlot. Une parcelle au Sud du cimetière fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière. Cependant il est possible que cette extension n'utilise pas l'entièreté du secteur projeté.
	Accessibilité : Le secteur d'OAP est principalement desservi par la rue du Champ Orain à l'ouest. Il comporte déjà trois accès vers le cœur d'îlot depuis cette rue. Une impasse : la fin de la rue du Clos Cordel, et deux accès individuels privés qui pourront être réutilisés en cas de projet sur le site. L'impasse des Laurentides débouchant au Nord est privée. Cependant une liaison est possible à terme avec la rue du Clos Cordel pour éviter de persister dans la logique d'impasse.
	Caractéristiques topographiques : Le terrain est plat.

OAP

5.2. Programme et principes :

	Surface totale	Surfaces opérationnelles	Densité moyenne	Part sociale
OAP globale	2,30 ha	-	-	
Secteur A		0,16 ha	22 log/ha	Minimum 20 %
Secteur B		0,24 ha	22 log/ha	



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Principes d'aménagement

- ② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Conserver un espace d'extension du cimetière

Environnement et paysages

- Préserver les espaces verts et peu artificialisés
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Vue et ouvertures paysagères à conserver
- Conserver des espaces non bâtis mais aménagés : espaces verts, stationnement, accès mutualisés...

Remarque 1 : Le secteur étant situé dans un secteur d'abords de monument historique, tout futur projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Remarque 2 : (rappel du règlement) Le secteur est grevé de la servitude dans laquelle toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Suliac

Programme et objectifs	- Densité minimum attendue : 22 logements/ha - Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux ou accession aidée (BRS...). (Ce programme pourra être établi sur le site A, le site B ou les deux). - Résidence principale : toute nouvelle construction sera à usage de résidence principale.
Type d'urbanisation attendue	1. Programmation urbaine : <u>Secteur A</u> : Il a pour objectif d'accueillir un projet d'habitat sous la forme de maisons mitoyennes ou groupées. Un programme d'habitat léger (résidences démontables à usage de résidence principale) pourra également être envisagé à condition de s'insérer dans le fonctionnement du site. Le projet devra faire en sorte de minimiser les vis-à-vis et les ombres portées sur les logements existants. Une réflexion devra être menée sur la mutualisation des stationnements et l'aménagement qualitatif des espaces publics notamment sur la parcelle qui relie l'entrée Nord et le sud du secteur A (principe 3). <u>Secteur B</u> : Il a pour objectif d'accueillir un projet d'habitat sous la forme de maisons mitoyennes/groupées et/ou de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs. Le projet devra intégrer une réflexion sur la mutualisation des accès et des stationnements et veiller à préserver un accès pour la parcelle habitée située à l'est du secteur. 2. Paysage et constructibilité : Les futurs projets devront préserver les marqueurs paysagers du site : arbres remarquables, murs en pierre, vue dégagée... Ils devront également privilégier des surfaces perméables et de pleine terre en dehors des espaces bâtis. ③ Un espace central peu bâti pour gérer la circulation, du stationnement partagé et une gestion surfacique des eaux pluviales par des dispositifs spécifiques (noues, surfaces perméables maximisées...). Cet espace devra être aménagé au sein du programme du secteur A. 3. Accès : ① Les projets sur cette zone devront réutiliser les accès déjà existants et les optimiser au maximum. ② Un espace vert et non bâti devra être conservé au centre et servira de carrefour piéton. Les projets devront accorder une place importante aux déplacements piétons (chemins, traitement des espaces publics...) et minimiser la place de la voiture. Des liaisons piétonnes devront être créées avec les zones environnantes et notamment l'opération en devenir à l'Est. Les arbres devront être au maximum conservés sur le site. ④ Un emplacement est réservé pour l'extension du cimetière. Le projet n'est pas dimensionné et pourra faire l'objet d'ajustements selon les programmes.

6.1. Diagnostic :



Zonage au PLU	UC
Éléments de diagnostic et enjeux	Contexte urbain et paysager : Le secteur d'OAP est situé dans le voisinage direct de la mairie de Saint-Suliac et donc à proximité du bourg historique et de ses commerces et services. Cet îlot est situé dans l'espace de transition entre le bâti historique suliaçais (à l'ouest du secteur), caractérisé notamment par ses bâtisses en pierres et ses murs de clôture, et des opérations plus récentes (à l'est) ou se mélangent des maisons individuelles des années 90 et des opérations neuves comme celle de la Porte Barrée se distinguant notamment par des hauteurs plus importantes. L'arrière-plan visuel dominant est cependant celui du bâti historique, notamment depuis la mairie. Les potentiels projets sur le secteur devront se calquer sur ce gabarit historique (réduit et dense). Les parcelles concernées sont actuellement des jardins et présentent une certaine qualité paysagère de part plusieurs arbres remarquables et une enceinte close par un mur de pierre. De plus elles sont situées dans le périmètre des abords de monument historique et présente donc un enjeu architectural fort. Accessibilité : Le site est accessible par la Ruelle Guitton qui s'élargit devant le site pour créer une place utilisée pour le parking devant la mairie. Le mur de pierre d'enceinte est déjà percé de deux portails. L'ouverture la plus à l'est est prolongée par une longue allée de desserte goudronnée desservant une habitation à l'arrière du site. Caractéristiques topographiques : Le secteur d'OAP est plutôt plat avec une légère pente vers le Nord

OAP

6.2. Programme et principes :

	Surface totale	Surfaces opérationnelles	Densité moyenne	Part sociale
OAP globale	0,67 ha	-	22 log/ha	-



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Principes d'aménagement

- ② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- ➡ Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- ➡ Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.
- ➡ Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

- Préserver les espaces verts et peu artificialisés
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Suliac

Programme et objectifs	- Densité minimum attendue : 22 logements/ha - Mixité sociale : Objectif libre. - Résidence principale : toute nouvelle construction sera à usage de résidence principale.
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : Les constructions devront conserver l'esprit du bâti existant dans leur aspect et leur implantation (constructions mitoyennes ou groupées) Les constructions devront s'implanter proche ou sur les limites séparatives afin de conserver un espace non bâti d'un seul tenant à l'avant ou à l'arrière des bâtiments. 2. Paysage et constructibilité : ④ Le projet devra conserver au maximum les arbres remarquables du site ainsi que les murs en pierre. 3. Accès : ① Le projet devra réutiliser l'accès existant et les percements actuels du mur et prévoir des voies de desserte mutualisées. ② L'allée existante sera utilisée pour du stationnement mutualisé à l'imperméabilisation minimum. Les voies et espaces devront être végétalisés ③ Les orientations bâties devront être privilégiées vers le Sud-Ouest, avec des accès au Nord ou autres à proposer pour conserver au maximum les espaces jardinés ou peu bâtis au Sud des îlots construits.

Remarque 1 : Le secteur étant situé dans un secteur d'abords de monument historique, tout futur projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Remarque 2 : (rappel du règlement) Le secteur est grevé de la servitude dans laquelle toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme

7. Secteur 7 : Route des Guettes

7.1. Diagnostic :



Zonage au PLU	UE
Éléments de diagnostic et enjeux	Contexte urbain et paysager : Ce secteur est situé au nord du centre historique de Saint-Suliac à 10 minutes à pied des commerces et services du bourg. Le tissu urbain alentours est constitué de grappes de maisons individuelles pavillonnaires s’implantant de part et d’autre de la Route des Guettes. Les constructions sont plus dispersées et hétérogènes que dans le bourg historique. Les parcelles pouvant potentiellement faire l’objet d’un projet en densification s’étendent en longueur en cœur d’îlot. Une autre partie est située le long de la Route des Guettes et actuellement occupée par un grand hangar. Ce site est assez contraint du fait de ses dimensions : seulement 20 mètres de large pour environ 60 mètres de long pour la parcelle de cœur d’îlot. Accessibilité : Ce site est accessible uniquement depuis la Route des Guettes via des accès aujourd’hui privés. Plus globalement le secteur fonctionne par un système d’impasses et de clos multiples qui rendent la circulation peu fluide. Les voies de dessertes sont très longues comparativement au nombre de maisons qu’elles rejoignent. Les accès piétons peuvent retrouver des continuités sur cet espace. Caractéristiques topographiques : Le site est en pente légère, vers le Nord-Est (point bas).

7.2. Programme et principes :

	Surface totale	Surfaces opérationnelles	Densité moyenne	Part sociale
OAP globale	1,8 ha	-	-	
Secteur A		0,15 ha	22 log/ha	-
Secteur B		0,13 ha	22 log/ha	



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Principes d'aménagement

- ② Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages

- Préserver les espaces verts et peu artificialisés
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Programme et objectifs	- Densité minimum attendue : 22 logements/ha - Mixité sociale : Objectif libre. - Résidence principale : toute nouvelle construction sera à usage de résidence principale.
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : <u>Secteur A :</u> Le site peut être densifié pour accueillir des constructions à vocation principale d'habitat. En raison de l'étroitesse de la parcelle (20 mètres de large), le projet recherchera une composition réfléchie pour préserver les vis-à-vis et respecter la promiscuité avec les habitations existantes. Les volumes bâtis devront s'implanter au Nord, en considérant un accès par le Nord également et être orientés vers le Sud, sud-ouest. <u>Secteur B :</u> Le site pourra accueillir des constructions à vocation principale d'habitat de types maisons groupées, logements intermédiaires ou encore un petit collectif. L'objectif est de remplacer le hangar existant et de retrouver une opération d'ensemble avec une accroche bâtie à la rue et qui conserve un accès mutualisé au Nord. ① Il sera nécessaire de travailler l'accroche à la rue soit en implantant le bâtiment en front de rue ou en retrait avec un travail sur un espace public de qualité le long de la voie. La question des stationnements devra également être traitée de façon mutualisée afin de réduire la longueur des dessertes. Les espaces communs devront être intégrés (local vélo, poubelles, etc.). 2. Paysage et constructibilité : Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les vis-à-vis des habitations existantes. Tout projet devra veiller à préserver les arbres remarquables du site et autres composantes végétales. Un cœur d'îlot vert et non construit devra être maintenu au cœur de l'îlot et du périmètre de l'OAP. 3. Accès : ② Tout projet devra créer ou à minima ne pas réduire les possibilités de liaisons piétonnes avec le reste de l'îlot ③ Une voie d'accès au Nord devra être mutualisée entre les secteurs A et B.

Remarque : (rappel du règlement) Le secteur est grevé de la servitude dans laquelle toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au titre de l'article L. 151-14-1 du Code de l'Urbanisme