

PLU de Saint-Suliac



Notice explicative

Modification n°1 du PLU



Sommaire

PLU de Saint-Suliac	1
1 La procédure.....	5
1.1 Plan local d'urbanisme en vigueur	5
1.2 Cadre et déroulé de la procédure	5
1.3 Incidences et évaluation environnementale	6
1.4 Les objets de la modification n°1.....	6
1.5 Résumé des étapes :	6
2 Contexte	7
2.1 Géographie et patrimoine.....	7
2.2 Localisation des modifications	8
3 Objet n°1 Encadrer la densification.....	9
3.1 Contexte, résumé et incidences	9
3.2 Analyse du potentiel de mutation des espaces urbanisés	10
3.2.1 Etape 1 : Analyse et recherche des dents creuses	10
3.2.2 Etape 2 : Analyse approfondie par secteur	11
3.2.3 Etape 3 : Qualification des potentiels	11
3.2.4 Etape 4 : Programmation	13
3.3 Maitriser le programme et améliorer les outils.....	16
3.3.1 Rechercher de nouveaux sites à encadrer.....	16
3.3.2 Trois nouvelles OAP sectorielles	18
3.3.3 Créer de nouveaux outils et adapter le règlement.....	29
3.3.4 Compléter la palette d'outil avec des OAP Thématiques.....	36
4 Objet n°2: Limiter l'augmentation des résidences secondaires.....	45
4.1 Contexte, résumé et incidences	45
4.2 Mise en place d'un secteur imposant l'usage stricte de résidence principale pour les constructions neuves au titre de la loi n°2024-1039	46
4.2.1 Analyse des possibilités d'écriture	46
4.2.2 Modification du règlement.....	47
5 Objet n°3: Enjeux liés à la loi littoral	48
5.1 Contexte, résumé et incidences	48
5.2 Suppression de l'emplacement réservé n°48	50
5.3 Passage d'une zone Na à une zone Nlt sur ce même secteur	51
6 Objet n°4 : Améliorer l'outil PLU	52
6.1 Contexte, résumé et incidences	52
6.2 Supports pédagogiques pour faciliter l'utilisation du règlement.....	52
6.3 Reformulation et réorganisation de la réglementation sur les clôtures.....	54
7 Évolution des pièces	60

Résumé de la modification n°1 du PLU de Saint-Suliac

Contexte

Le PLU de Saint-Suliac a été approuvé en 2019. Le contexte réglementaire a évolué depuis, tout comme les modes de vie, demandes et besoins sur la commune. Dans ce cadre, la commune ne souhaite pas remettre en question tout son plan, mais ajuster certains outils pour mieux encadrer l'urbanisation sur son village. L'objectif est de profiter d'une procédure de modification pour remettre à jour certaines analyses sur le potentiel de densification et de mutations des tissus, et sur les possibilités d'encadrement de ces évolutions des milieux.

Cette procédure permettra d'ajuster le PLU suite à un jugement en supprimant un emplacement réservé. Des outils pédagogiques pourront également être ajoutés au document d'urbanisme.

Objet 1 : Mieux encadrer la densification du tissu urbain existant

Objet 2 : Assurer un accès au logement à la population résidant à Saint-Suliac à l'année et lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme

Objet 3 : Améliorer la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux

Objet 4 : Faciliter l'appropriation et l'utilisation du document réglementaire par le service instructeur municipal et par les habitants.

Pièces modifiées :

Le règlement, les OAP, le zonage et les compléments nécessaires à la justification (rapport de présentation) seront modifiés.

Impact sur l'environnement :

Les impacts de cette procédure seront faibles, voire positifs sur l'environnement. L'objectif est de mieux encadrer les règles d'urbanisme. Une analyse des effets cumulés des objets de cette modification sera intégrée à la notice pour mieux évaluer l'impact de cette modification n°1 du PLU.

Procédure :

La procédure sera lancée en janvier 2025, pour un aboutissement avant fin de l'année 2025. Une enquête publique se tiendra début d'automne de cette année.

La délibération de prescription de la modification a été prise le 14 janvier 2025.

1 La procédure

1.1 Plan local d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est sur sa base que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Suliac a été approuvé le 16 mai 2019 par le conseil municipal.

Le projet du territoire est développé dans le Plan d'aménagement et de développement durable. Il se décline en plusieurs axes principaux :

- La préservation des espaces naturels pour leurs valeurs écologique et paysagère et pour leur rôle structurant
- La promotion d'un bourg compact
- Le renforcement du marché captif de proximité
- Le développement des activités portuaires et nautiques
- Le renforcement et le développement de l'activité agricole
- Le développement des liaisons douces piétonnes et cyclables
- Ne pas aggraver les dysfonctionnements existants en matière de circulation automobile

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 01/03/2021.

1.2 Cadre et déroulé de la procédure

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme :

Article L153-31 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les **orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet de territoire ni les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) précédemment citées. De la même manière, elles ne doivent pas remettre en cause les rapports de compatibilité et de conformité avec les textes de loi et documents de rang supérieur comme le SCoT du Pays de Saint-Malo.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement de coopération intercommunale dans le cas d'une modification de PLUI) qui établit le projet de modification.

1.3 Incidences et évaluation environnementale

C'est à l'autorité environnementale (MRAE) de décider si le projet de modification doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Elle examine les projets au cas-par-cas. La commune doit donc lui transmettre un dossier permettant cet examen (décrit dans l'article R104-34 du Code de l'urbanisme), comprenant une description du projet et une auto-évaluation précisant les raisons selon lesquelles le projet n'aurait pas d'incidence susceptible de requérir une évaluation environnementale (cf auto-évaluation).

1.4 Les objets de la modification n°1

Objet 1 : Mieux encadrer la densification du tissu urbain existant

- Mise à jour de l'analyse des potentiels fonciers densifiables,
- Création d'OAP sectorielles sur des secteurs à forts enjeux,
- Création d'une OAP thématique sur la densification et sur les constructions durables,
- Modification du règlement pour préciser des règles de gabarits (hauteur, emprise, implantation) dans les zones U et AU.

Objet 2 : Assurer un accès au logement à la population résidant à Saint-Suliac à l'année et lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme

- Mise en place d'un secteur imposant l'usage stricte de résidence principale pour les constructions neuves au titre de la loi n°2024-1039

Objet 3 : Améliorer la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux

- Suppression de l'emplacement réservé n°48 et évolution des règles et zonage sur ce secteur.

Objet 4 : Faciliter l'appropriation et l'utilisation du document réglementaire par le service instructeur municipal et par les habitants

- Réalisation d'une synthèse pédagogique du règlement et/ou d'annexes, reformulation et réorganisation de la réglementation (clôtures, etc...).

1.5 Résumé des étapes :

Prescription : 14/01/2025.

La notification aux PPA : juin/juillet 2025

Enquête publique : septembre/ octobre 2025

Approbation : décembre 2025

2 Contexte

2.1 Géographie et patrimoine

Saint-Suliac est une commune littorale nichée au cœur de l'estuaire de la Rance qui la borde à l'ouest et en partie à l'est par l'un de ses bras (le ruisseau de la Goutte). Cette situation géographique lui confère une forme de presqu'île et une côte singulière, à la silhouette festonnée, offrant des vues sur les nombreuses anses et pointes de l'estuaire (pointe du Crapaud, pointe de Trégondé...).

Son bourg médiéval s'est implanté dans un creux de vallon, et sa rue principale structurante descend vers l'ouest, vers la mer. Le tissu urbain est formé de maison de pêcheur en pierre, organisées en bandes d'habitations mitoyennes le long des rues ou perpendiculaire aux voies selon un système de courées. Ce centre historique est complété par un tissu résidentiel issu d'époques diverses s'implantant en continuité de l'existant formant un bourg d'un seul tenant. S'en dégage une harmonie d'ensemble tenant tant aux matériaux communs (bois, pierre, ardoises) qu'aux implantations (mitoyenneté courante même dans les tissus récents).

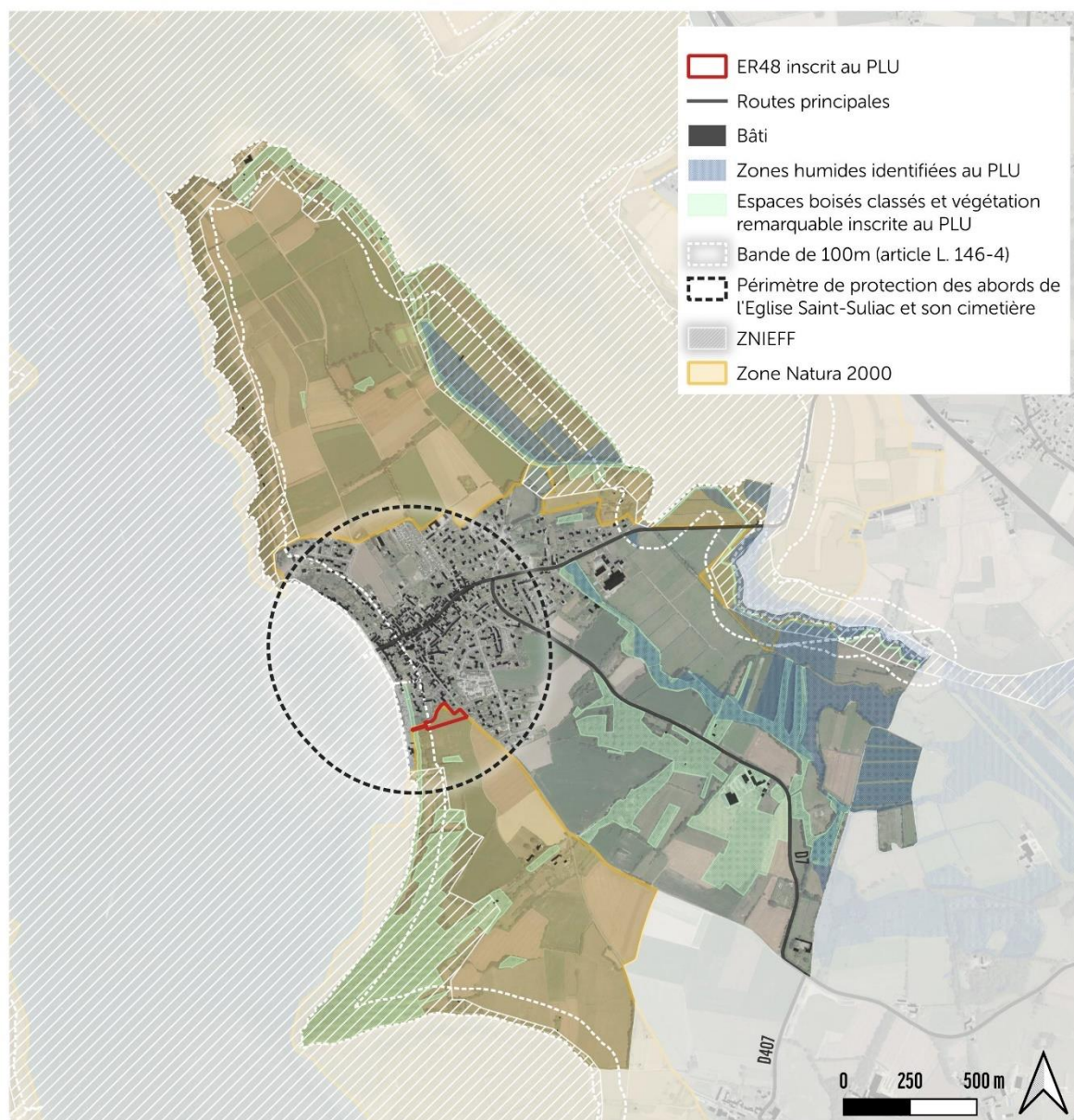
Ces patrimoines naturels et architecturaux ont valu à Saint-Suliac d'être classé parmi les plus beaux villages de France en 1999, le village constitue donc une destination touristique prisée. En effet, la commune comptabilise environ 150 000 visiteurs par an impactant fortement les circulations dans le bourg ainsi que le stationnement, notamment en saison. Cette attractivité touristique se traduit aussi par un taux important de résidences secondaires (23%) et le développement de l'offre de meublés touristiques (50 habitations ont cet usage sur un parc de 450 logements).

Afin que Saint-Suliac ne devienne pas une « boîte à touristes » comme exprimé par le maire Pascal Bianco lors d'un entretien avec le journal Le Pays Malouin en septembre 2024, il s'affirme donc l'objectif pour la mairie de préserver et créer une offre de logement pour **accueillir des résidents à l'année**. La commune par ailleurs dispose de commerces, d'une école et bénéficie de la proximité des bassins d'emploi malouin et dinardais et peut être attractive pour des actifs (400 actifs résidents aujourd'hui).

L'attractivité de la commune engendre également un marché de l'immobilier dynamique aux prix élevés (prix du terrain à bâtir variant de 330 à 100 € du m² selon les dernières ventes DVF). On observe plusieurs divisions parcellaires et constructions en densification depuis l'approbation du PLU en 2019. Cette dynamique engendre une complexification du tissu notamment en raison des dessertes souvent pensées individuellement. La multiplication des impasses et des accès privés, la discontinuité des cheminements piétons pose un problème de fonctionnement quotidien (fluidité des circulations). Elle enclave également des potentiels fonciers significatifs qui, dans un contexte de trajectoire ZAN, sont clefs pour le développement de la commune pour qui le nouveau PLH (2023-2028) de Saint-Malo Agglomération fixe un objectif de production de 40 logements. Enfin, ces densifications ne doivent pas se faire au sacrifice des qualités architecturales propres à Saint-Suliac.



2.2 Localisation des modifications



3 Objet n°1

Encadrer la densification

3.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	Encadrer la densification : Le PLU de Saint-Suliac souhaite mieux encadrer la mutation des tissus et activer un potentiel de densification ajusté. Dans ce cadre, les règles seront adaptées en zones urbaines et des secteurs pourront être couverts par des OAP sectorielles d'encadrement.	
Objectifs	- Améliorer les outils pour encadrer la densification. - Créer des OAP sectorielles pour préfigurer la mutation de certains espaces. - Adapter les règles pour préserver le cadre de vie tout en permettant une densification adéquate. - Proposer de nouveaux outils pour améliorer les constructions et l'évolution de l'existant.	
Pièces modifiées	- Règlement (ajustements) - OAP sectorielles (nouveaux périmètres) - OAP thématique construction durable (nouvel outil) - OAP thématique mieux densifier (nouvel outil) - OAP thématique habitat léger (nouvel outil) - Rapport de présentation : éléments de justification et mise à jour du diagnostic.	
Incidences	Positives - Le PLU encadrera mieux la densification et le renouvellement urbain ; - Le cadre de vie sera préservé par de nouvelles règles et/ou sur des secteurs spécifiques - Les constructions futures devront suivre de nouvelles orientations favorables à une meilleure qualité des tissus et une meilleure insertion.	Négatives - De nouvelles constructions, donc de nouveaux habitants, entraîneront une augmentation des usagers (et conséquences sur les capacités d'accueil, mobilités, etc...) - Augmentation du nombre de constructions et de la densité au sein du bourg et de son continuum aggloméré

Le PLU de Saint-Suliac souhaite mieux encadrer la mutation des tissus et activer un potentiel de densification ajusté. Dans ce cadre, la commune souhaite actualiser sa connaissance du potentiel de mutation des espaces urbanisés, analyser les règles de densification pour l'encourager tout en encadrant les projets. Des secteurs à enjeux particuliers pourront être couverts par des OAP sectorielles d'encadrement.

3.2 Analyse du potentiel de mutation des espaces urbanisés

3.2.1 Etape 1 : Analyse et recherche des dents creuses

Afin de mettre à jour les potentiels de mutation des espaces déjà urbanisés du village, un premier recensement des « dents creuses » a été réalisé à partir de l'analyse de photos aériennes. Cette analyse met en évidence des espaces potentiellement mutables : fonds de jardins, friches, parcelles libres... Les espaces ressortis de ces observations ont été recensés sur une carte.

Carte des parcelles non bâties du bourg de Saint-Suliac

Localisation des parcelles non bâties sur la base du cadastre 2025 (la boîte de l'espace)



3.2.2 Etape 2 : Analyse approfondie par secteur

Dans un second temps une analyse plus fine a été menée sur chaque secteur pour évaluer la pertinence de leur densification selon plusieurs critères :

- Patrimoine et paysage à préserver
- Connaissance environnementale : présence de zones humides, sols pollués, risques
- Réseaux : raccordement, gestion des eaux pluviales, assainissement
- Accès et dessertes possibles
- Projet en cours ou transactions récente
- Analyse réglementaire : présence d'emplacements réservé, de servitudes ...
- Dureté foncière (nombre et âge des propriétaires, résidences principale ou secondaire...)

Ce diagnostic a été enrichi de discussion avec les élus du territoire qui ont apporté des éléments concernant la « dureté » foncière, les propriétaires etc. Des visites de terrains pour aller voir chaque secteur ont été réalisées notamment avec l'élus à l'urbanisme de la commune (photo ci-contre).



Ces informations récoltées ont été compilées dans un atlas (exemple de page concernant un secteur ci-contre).

3.2.3 Etape 3 : Qualification des potentiels

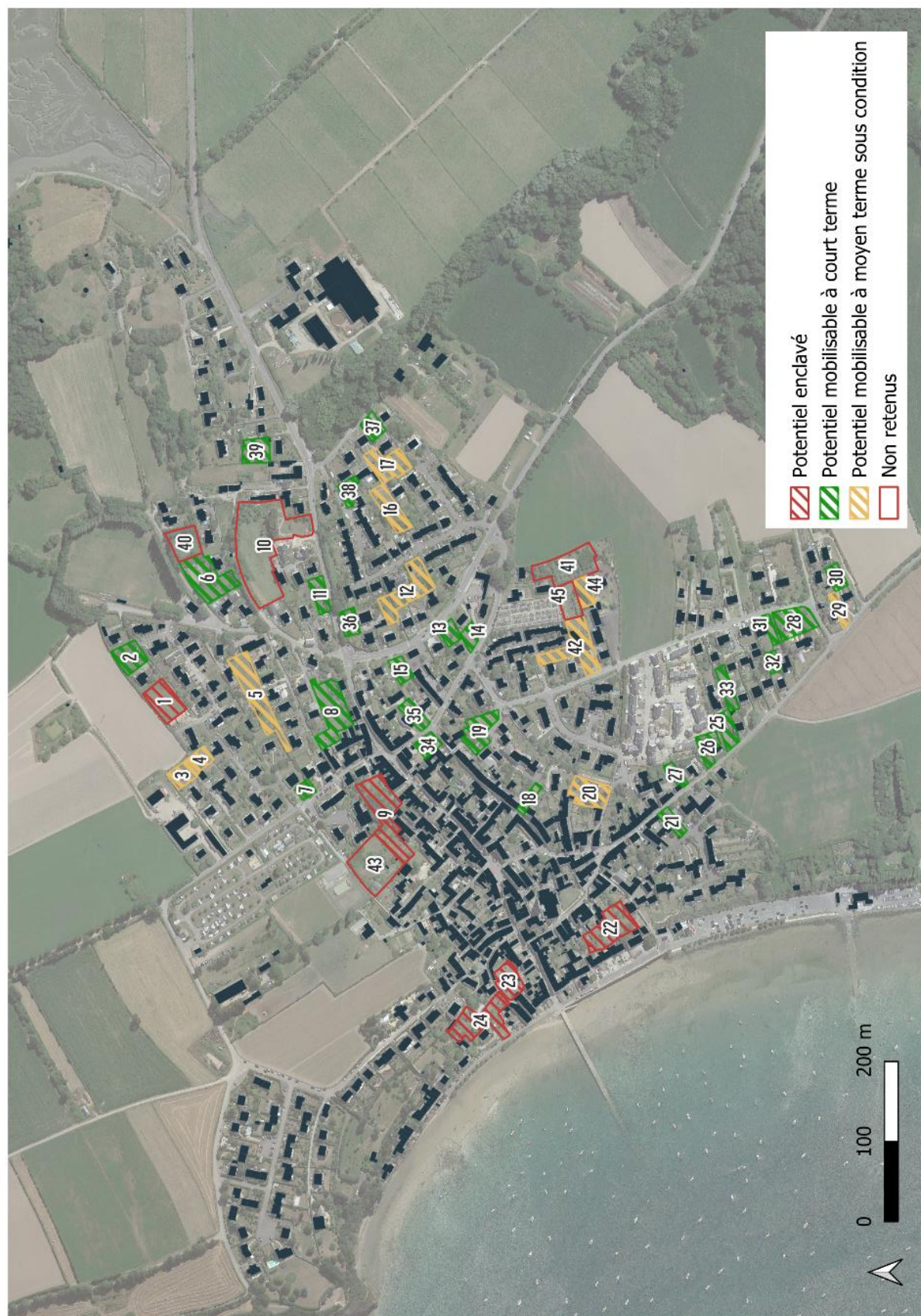
Pour donner suite à ce travail de diagnostic, les sites ont été catégorisés en 4 classes selon leur potentiel :

 Potentiel mobilisable à court terme	Les secteurs mobilisables à court terme : aucun des critères du diagnostic ne s'avère bloquant pour la réalisation de logement : la dureté foncière est faible
 Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	Les secteurs mobilisables à moyen terme : certains critères du diagnostic ne s'avèrent bloquant. Le plus souvent, la structure du parcellaire et les possibles accès sont complexes. Une entente entre plusieurs propriétaires voire un portage public pourrait être nécessaire pour faire émerger un projet : dureté foncière forte.
 Potentiel enclavé	Les secteurs enclavés ne peuvent pas être desservis ni raccordés facilement. Dureté très forte.
 Non retenus	Certains secteurs ne sont pas retenus. Ils sont concernés par un projet en cours, des contraintes environnementales fortes ou encore sont voués à des constructions autres que de l'habitat.

Ces secteurs sont localisés sur une cartographie de synthèse (ci-après)

Carte de synthèse des potentiels mutables (secteurs numérotés)

(le numéro correspond aux fiches et à un tableau)



3.2.4 Etape 4 : Programmation

Les gisements fonciers ont été qualifiés en potentiel « logement ». Cette approche théorique se base dans un premier temps sur la densité moyenne inscrite dans le SCoT du Pays de Saint-Malo, soit 22 logements/ha. Au total, le potentiel sur les secteurs à dureté faible ou forte est d'environ 95 logements (hors secteurs non-retenus). (cf. tableau détaillé).

Carte des potentiels de logement théoriques

(nombre de logements théorique indiqué par secteur)



Analyse du potentiel « au réel » :

Cependant, il est important de conduire une analyse complémentaire dite « au réel ».

En effet, certains secteurs, en fonction de leur configuration accueilleront moins de logements que la densité moyenne prévue par le SCoT. L'analyse au réel permet, en fonction de la dureté et de l'analyse précédente par site, de rectifier le nombre de logements potentiels pouvant être réalisés.

Au total, ce sont près de 57 logements qui peuvent être produit en densification sur l'ensemble. (cf. tableau détaillé).

Ce « potentiel »_en densification reste théorique surtout dans le temps. En l'espace d'un PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années, on estime que ce potentiel ne sera pas totalement activé. De plus, en encadrant par des OAP sectorielles et en ajoutant des objectifs de renouvellement urbain, les opérations peuvent être plus ou moins denses sur certains espaces. D'autres ne sortiront pas car les propriétaires ne sont pas intéressés et garderont leur jardin ou espace peu bâti.

Globalement, on peut estimer que le potentiel réel sur les 10 prochaines années est d'environ 25 à 30 logements en densification naturelle.

Cette analyse permet d'estimer le potentiel de production à une trentaine de logements. La commune de Saint-Suliac a des possibilités de développement sans recourir à l'extension urbaine. Elle montre aussi que ces potentiels de densification nécessitent d'être encadrés, maîtrisés.

Tableau détaillé du potentiel en habitat : Entre le potentiel « densité du SCoT » et « au réel »

N°	Surface (ha)	Adresse	Légende	Potentiel 'densité SCoT'	Potentiel 'au réel'
1	0.151	6 RUE DOMAINE GASPESIE	Potentiel enclavé	3	0
2	0.11	2 IMPASSE DE LA GASPESIE	Potentiel mobilisable à court terme	2	1
3	0.072	10BIS ROUTE DU PUIITS	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	2	1
4	0.061	16 LE CLOS BESNARD	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	1	1
5	0.243	6 PASSAGE DES TERRE NEUVAS	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	5	5
6	0.24	5 CHEMIN DU TRAM	Potentiel mobilisable à court terme	5	4
7	0.037	1 LIEU DIT CHABOSSIERE	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
8	0.242	7 PASSAGE DES TERRE NEUVAS	Potentiel mobilisable à court terme	5	3
9	0.286	35 GRANDE RUE	Potentiel enclavé	6	0
10	0.7	LE CHEM DU BIGNON	Non retenu	0	0
11	0.077	17TER CHEMIN DU BIGNON	Potentiel mobilisable à court terme	2	1
12	0.208	9BIS LES JARDINS DE L'ACADIE	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	5	3
13	0.054	12 RUE DU CLOS GILCOURT	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
14	0.046	7 RUE DE LA GARE	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
15	0.06	3 RUE DU CLOS GILCOURT	Potentiel mobilisable à court terme	1	2
16	0.124	10 CHEMIN DU GUÉ MORIN	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	3	1
17	0.148	14 LOTISSEMENT LE BIGNON	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	3	1
18	0.043	14 RUE BESNIER	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
19	0.136	2 DOMAINE DES YOLES	Potentiel mobilisable à court terme	3	2
20	0.142	9 RUET GUITTON	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	3	2
21	0.056	13 RUET DU PORT AU RIZ	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
22	0.21	25 QUAI DE LA RANCE	Potentiel enclavé	5	0
23	0.109	PASSAGE DE LA GRANDE FONTAINE	Potentiel enclavé	2	0
24	0.217	RUE DU PERTUIS MITAINE	Potentiel enclavé	5	0
25	0.082	9 ROUTE DE GARROT	Potentiel mobilisable à court terme	2	1
26	0.076	ROUTE DE GARROT	Potentiel mobilisable à court terme	2	1
27	0.039	3 ROUTE DE GARROT	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
28	0.157	40 RUE DU CHAMP ORAIN	Potentiel mobilisable à court terme	3	3
29	0.046	45 RUE DU CHAMP ORAIN	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	1	1
30	0.055	2 CHEMIN DU CLOS DE LA CROIX	Potentiel mobilisable à court terme	1	2
31	0.036	36 RUE DU CHAMP ORAIN	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
32	0.039	32 IMPASSE DU CLOS DOUET	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
33	0.073	7 ROUTE DE GARROT	Potentiel mobilisable à court terme	2	2
34	0.061	4 RUE DE LA BOSSE	Potentiel mobilisable à court terme	1	2
35	0.07	11 RUE DE LA BOSSE	Potentiel mobilisable à court terme	2	1
36	0.061	2 CHEMIN DU BIGNON	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
37	0.062	CHEMIN DU GUÉ MORIN	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
38	0.057	10 LES JARDINS DE L'ACADIE	Potentiel mobilisable à court terme	1	1
39	0.101	5 RUE DES SALINES	Potentiel mobilisable à court terme	2	1
40	0.13	7 CHEMIN DU TRAM	Non retenu	0	0
41	0.246	10 RUE DE LA GARE	Non retenu	0	0
42	0.22	15 RUE DU CHAMP ORAIN	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	5	5
43	0.289	6 IMPASSE DES CHÂTEAUX	Non retenus	0	0
44	0.07	21 RUE DU CHAMP ORAIN	Potentiel mobilisable à moyen terme sous condition	2	0
45	0.101	21 RUE DU CHAMP ORAIN	Non retenu	0	0
TOTAL				95	57

3.3 Maitriser le programme et améliorer les outils

3.3.1 Rechercher de nouveaux sites à encadrer

Présentation des sites « étudiés » et choix :

Le choix des sites d'OAP « renouvellement urbain » a été fait à l'appui de l'étude sur les potentiels mutables décrits ci-dessus. En effet, certains secteurs se sont dégagés de cette étude comme des secteurs à forts enjeux en raison de leur taille, de leur localisation centrale ou de leur complexité d'aménagement.

6 sites ont été étudiés :

 Secteur n°12 Adresse : 915 LES JARDINS DE L'ACADIE Surface : 2082 552 m² Type de potentiel : Terrains classés plusieurs années Commentaires :	Secteur n°12 : Jardins e l'Acadie Peut faire l'objet d'une densification spontanée sans encadrement supplémentaire. Pas de nécessité d'OAP. NON RETENU
 Secteur n°23 Adresse : PRESAGE DE LA GRANDE FONTAINE Surface : 3089 953 m² Type de potentiel : Terrain divisible Commentaires :	Secteur n°23 : Passage de la grande fontaine Ce jardin clos de murs en pierre forme, dans son état actuel, un tout cohérent avec son environnement. Il est, de plus, très difficilement accessible et il ne semble donc pas pertinent d'envisager une OAP sur ce site. NON RETENU
 Secteur n°5 Adresse : 6 PASSAGE DES TERRE NEUVES Surface : 2427 459 m² Type de potentiel : Terrain non bâti Commentaires :	Le secteur 5 dit site de la route des Guettes a été retenu pour une OAP sectorielle afin de répondre à des enjeux de densité et d'insertion paysagère. En effet, le site est étroit et situé en cœur d'îlot. Un futur projet à de fortes chances de créer d'important vis-à-vis sans encadrement. Par ailleurs, le site est constitué d'une parcelle unique et la dureté foncière assez faible. Par conséquent, il risque de muter. Or, la difficulté d'accès et la forme de la parcelle conduiront probablement les porteurs de projets particuliers à réaliser un ou deux logements seulement En parallèle, un ancien hangar sur la rue peut muter et permettre une opération plus globale. RETENU

 Secteur n°8 Adresse : 7 PASSAGE DES TERRES NEUVAS Surface : 2418.497 m² Type de potentiel : Terrains divisibles plusieurs propriétaires Commentaires :	Secteur 8 : Passage des Terres Neuvas Peut faire l'objet d'une densification spontanée sans encadrement supplémentaire. Pas de nécessité d'OAP sectorielle. NON RETENU
 Secteur n°43 Adresse : 15 RUE DU CHAMP ORAIN Surface : 2201.757 m² Type de potentiel : Terrains divisibles plusieurs propriétaires Commentaires :	Le secteur 43 dit site du cimetière (Rue du Champ Orain) a été retenu en raison de ses possibilités de mutations. En effet, il compte plusieurs hangars pouvant muter et occupant une place importante de l'îlot. Une OAP permettra d'imposer plusieurs opérations d'ensemble et de conditionner la densification de la zone sur la base d'accès mutualisés tout en préservant certains espaces boisés et un espace pour l'extension du cimetière. RETENU
 Secteur n°20 Adresse : 9 RUE GUITTON Surface : 1406.618 m² Type de potentiel : Terrains divisibles plusieurs propriétaires Commentaires :	Le secteur 20 dit Ruelle Guitton ou secteur de la mairie a été retenu pour une OAP sectorielle afin de répondre à des enjeux d'insertion architecturale et d'accès. L'objectif est de conserver des éléments caractéristiques du village : murs, arbres, implantations, détails architecturaux, etc. Dans ce cadre, une OAP sectorielle permet de conditionner les accès et d'éventuelles futures constructions. L'OAP n'aura pas forcément vocation à encadrer une densité ou une obligation de production de logements sociaux. RETENU

Les secteurs retenus pour des OAP sectorielles sont

- le site du cimetière,
- le secteur Ruelle Guitton (face à la mairie)
- le secteur de la route des Guettes.

3.3.2 Trois nouvelles OAP sectorielles

Afin d'encadrer la densification sur les secteurs identifiés ci-dessus, 3 OAP sectorielles ont été rajoutées au PLU à la suite des OAP initiales.

Les périmètres ont été tracé en élargissant à des îlots complets. C'est volontaire pour avoir une vue d'ensemble sur les espaces bâtis comme non-bâtis.

Pour chaque OAP : Des éléments de diagnostic permettent de comprendre l'état initial du site au moment de la réflexion sur le secteur. Le but est de recenser les aspects paysagers, les conditions d'accès, les éléments et composantes naturelles ou patrimoniales, etc.

Un programme est défini. Il peut se faire en « tranches ou secteurs » (secteur A, secteur B, etc). Il est attendu une opération d'ensemble pour chaque secteur. Une programmation de logements comme une densité moyenne (par opération d'ensemble) et parfois un objectif de production de logements locatifs sociaux.

Enfin, des principes d'aménagement sont définis pour protéger ou encadrer l'aménagement des espaces. En aucun ils n'obligent « à faire », mais orientent dans le cadre d'un projet.

Nom	Surface (en m2)	Inscription au PLU	Réalisation	Nombre de logements minimum (potentiels ou réalisés)
OAP 1 / Les Portes Barrées	13748	2019	Oui (2020)	52
OAP 2 / Extension Est du bourg	24198	2019	Projet en cours (partie Nord)	57
OAP 3 / Chemin du Bignon	4745	2019	Projet en cours	6
OAP 4 / Chemin de Cohignac	3304	2019	Non	3
OAP 5 / Rue du Champ Orain	23083	2025	/	Environ 8 à 10
OAP 6 / Densification face à la mairie	6579	2025	/	Environ 4 à 6
OAP 7 / Densification Route des Guettes	21726	2025	/	Environ 5 à 8

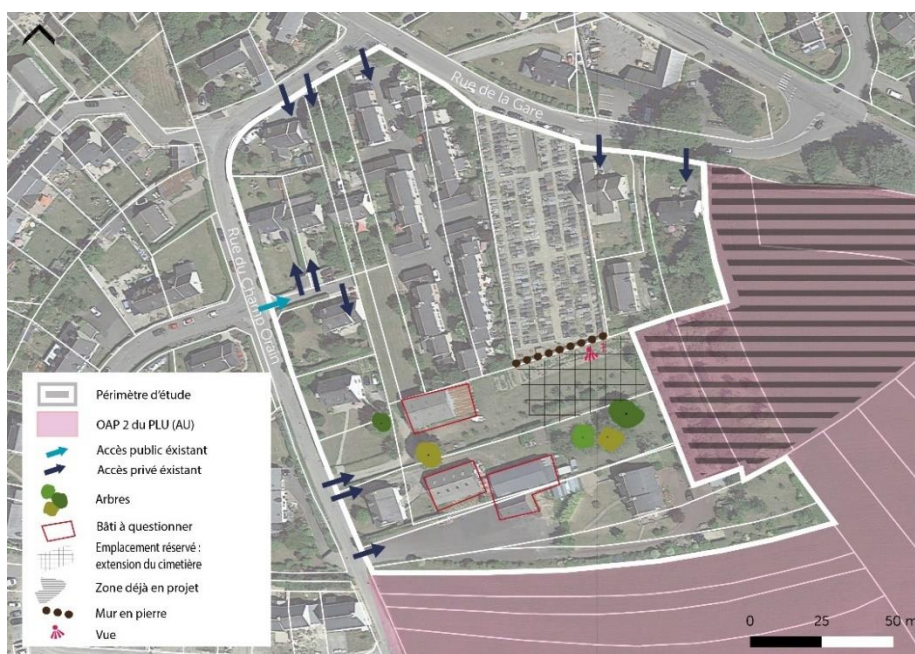
SECTEUR 5 : Rue du Champ Orain

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.



Etat initial – extrait secteur OAP 5 du Champ Orain

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.

OAP 5 – secteur Champ Orain (extrait)



Périmètre(s)

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

Principes d'aménagement

- 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...

Schéma – extrait OAP sectorielle Rue du Champ Orain

	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	

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

OAP 5 – secteur Champ Orain (extrait)

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.

Principes – extrait OAP sectorielle Rue du Champ Orain

Voir document complet des OAP sectorielles en Annexe.

SECTEUR 6 : Densification face à la mairie

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 suliçais (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) où 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.



Etat initial – extrait OAP sectorielle secteur 6 Nord mairie

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.

OAP 6 – secteur Nord mairie (extrait)



Périmètre(s)

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

Principes d'aménagement

- 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.

Schéma – extrait OAP sectorielle secteur 6 Nord mairie

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

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

OAP 6 – secteur Nord Mairie (extrait)

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.

Principes – extrait OAP sectorielle secteur 6 Nord mairie

Voir document complet des OAP sectorielles en Annexe.

SECTEUR 7 : Route des Guettes

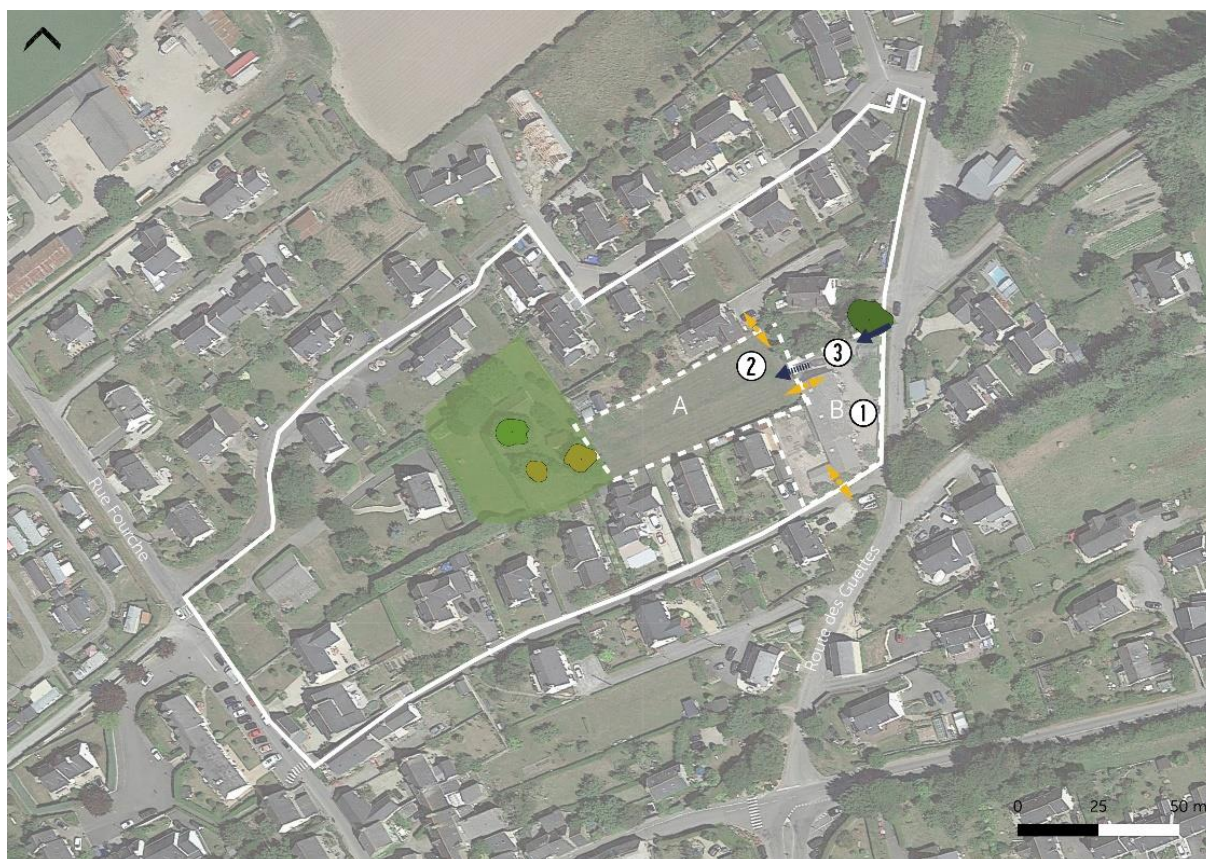
Ce secteur est situé au nord du centre historique de Saint-Suliac à 10 minutes à pied des commerces et services du bourg. Le tissu urbain alentours est constitué de grappes de maisons individuelles pavillonnaires s'implantant de part et d'autre de la Route des Guettes. Les constructions sont plus dispersées 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.



Etat initial - OAP sectorielle 7 - Route des Guettes

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.

OAP 7 – secteur Route des Guettes (extrait)



Périmètre(s)

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

Principes d'aménagement

- 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.

Schéma - OAP sectorielle 7 - Route des Guettes

	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	

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

OAP 7 – secteur Route des Guettes (extrait)

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.

Principes - OAP sectorielle 7 - Route des Guettes

Voir document complet des OAP sectorielles en Annexe.

(BONUS) - Bilan du programme

Dans le cadre de la modification n°1, un bilan sur le potentiel de production de logements a été mis à jour sur la commune de Saint-Suliac. Il se base sur l'analyse du potentiel en densification et la mise à jour d'OAP sectorielles.

PROGRAMME TOTAL =

- Programme spontané : production de logements en densification (dents creuses, jardins...) ou en renouvellement urbain (hors OAP sectorielles).
- Programme ponctuel : résorption de logements vacants, changement de destination en milieu agricole ou rural...
- Programme stratégique : zones à urbaniser et autres secteurs stratégiques (soumis à OAP sectorielles avec un programme défini).

Bilan du programme sur les 10 prochaines années 2025-2035 :

Type de programme	Potentiel de production de logements
spontané	30
ponctuel	0
stratégique	70
TOTAL	100

- **Programme spontanée** : environ 30 logements. Il résulte de l'analyse sur les gisements fonciers et la qualification du potentiel. Le passage d'une analyse théorique sur la base de la densité moyenne de 22 log/ha (Objectif du SCoT du Pays de Saint-Malo) à une analyse au réel selon la dureté foncière, les accès, les conditions, etc. Sur le long terme le potentiel est plus important, ramené à environ 30 logements pour les 10 prochaines années.
- **Programme ponctuel** : entre 0 et 5 logements. Le taux de vacance est faible et les changements de destination sont inexistantes vu le peu de bâtisses dispersés en milieu rural.
- **Programme stratégique** : entre 50 et 70 logements. Il reste une zone à urbaniser en 2AU (potentiel à long terme) et un espace en cours de commercialisation. Le programme stratégique va surtout être mieux encadrer par la création de nouvelles OAP dans le cadre de cette modification n°1. Les 3 nouvelles OAP sectorielles permettent sur le court et moyen terme de produire environ 20 logements. Cela s'ajoute aux 50 logements potentiels sur les zones 1AU et 2AU couvertes par les OAP 2, 3 et 4.

Le projet de modification n°1 permet de mieux encadre le programme et reste compatible avec les objectifs supra-communaux pour la commune de Saint-Suliac.

3.3.3 Créer de nouveaux outils et adapter le règlement

Adaptation « à la marge » du règlement

Afin de mieux encadrer la densité, des ajustements minimes seront opérés dans le règlement. La densification peut surtout être encadrée par quelques règles clefs : implantation, emprise au sol, coefficient de pleine terre, hauteur, stationnement, toiture et gabarits.

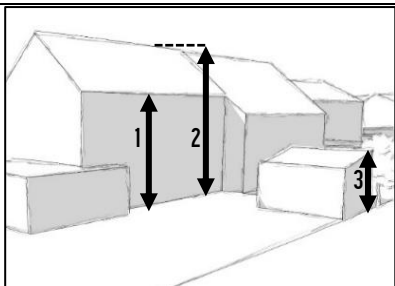
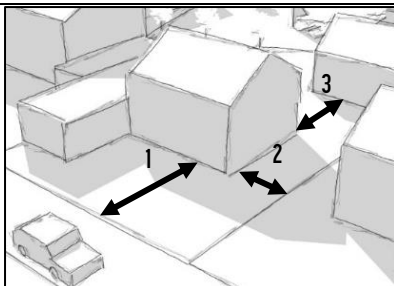
Explications des règles qui permettent de gérer la densification :

Implantation (Articles 6 et 7)	<u>Une implantation stricte</u> par rapport à la voie ou par rapport aux limites séparatives peut induire des complications pour optimiser les constructions et leurs évolutions, notamment à la suite de divisions foncières. <u>Une implantation souple</u> favorise de grandes possibilités de positionnement sur une unité foncière mais pourra créer des problèmes de vis-à-vis ou de réduction de la promiscuité.
Emprise au sol (Article 9)	<u>Un coefficient d'emprise au sol fort</u> permettra une large densification sur l'unité foncière, même lors de divisions foncières allant créer de petites parcelles. <u>Un coefficient d'emprise au sol faible</u> limitera les possibilités de constructions sur des terrains petits à moyens.
Hauteur (Article 10)	Des hauteurs importantes ouvrent la possibilité de surélever les bâtiments existants, de créer plus de logements sur une même parcelle et de limiter l'emprise des grands logements en permettant des pièces à l'étage. Cela favorise la densité et la compacité des constructions. Cependant des hauteurs trop différentes du tissu existant peuvent compromettre l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
Stationnement (Article 12)	<u>Un nombre de stationnement obligatoire par logements bas</u> permettra de construire plus de logement sur une même surface de projet <u>Un nombre haut</u> limitera au contraire le nombre de logement possible et réduit les possibilités de densification qui ont souvent lieu sur des parcelles de taille réduite.
Coefficient de pleine terre (Article 13)	<u>Un coefficient de pleine terre fort</u> permet de garantir la préservation de surfaces non construites et non imperméabilisées favorisant ainsi l'infiltration des eaux, la lutte contre les îlots de chaleur et la végétalisation. Cependant, il limite aussi les possibilités de construction sur les petits terrains <u>Un coefficient faible</u> permet de construire plus largement sur une unité foncière
Toitures et gabarits (Article 11)	Les règles sur les toitures et les gabarits (forme des toits, nombre de volume composant les constructions etc..) permettent de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage environnant et d'améliorer l'acceptabilité de la densification.

Le règlement de Saint-Suliac possédait déjà ce type de règles cependant une analyse approfondie a été réalisée afin d'identifier les éventuels manques et les ajustements nécessaires.

Définitions :

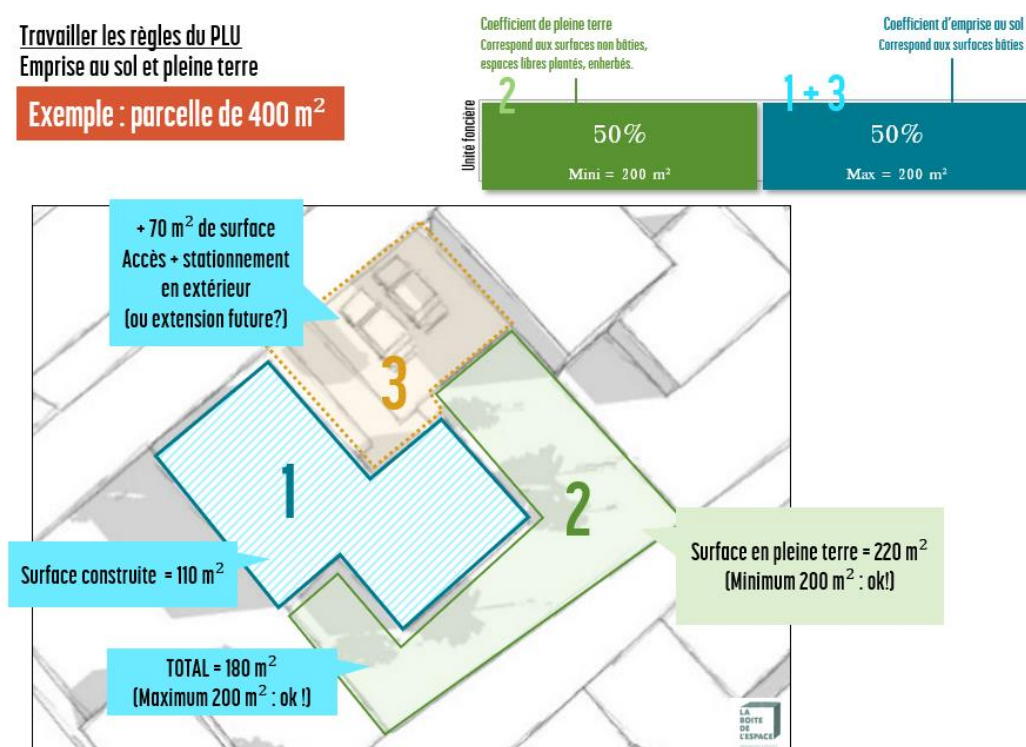
Quelques définitions et règles travaillées dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Saint-Suliac :

HAUTEURS	EMPRISES	IMPLANTATIONS
- 1/ Hauteur à l'égout, ou à la gouttière (ou acrotère), ou au sommet de façade. - 2/ Hauteur au point le plus haut, au faitage. - 3/ Hauteur des annexes	- 1/ Emprise au sol : correspond à tout ce qui est bâti, construit (et qui nécessite une autorisation d'urbanisme bien souvent). - 2/ Pleine terre : non bâtie et non artificialisée. Correspond aux espaces verts, jardinés...	- 1/ Implantations par rapport à la voie ou emprise publique : recul par rapport à la route où l'accès se situe généralement. - 2/ Implantations par rapport aux limites séparatives : retrait par rapport aux parcelles voisines. - 3/ Implantations par rapport aux autres constructions : recul entre 2 bâtiments sur la même unité foncière.
		

Coefficients 50-50 en zone UE :

Travailler les règles du PLU
Emprise au sol et pleine terre

Exemple : parcelle de 400 m²



Exemple de schéma explicatifs de la gestion entre le coefficient de pleine terre et le coefficient d'emprise au sol (50-50 : exemple pour le futur règlement de la zone UE).

Analyse :

Règle concernée	Dans le règlement de Saint-Suliac	Analyse et propositions
Implantation (Article 6 et 7)	UC 6 : Alignement par rapport à la rue (dérogation possible) UC 7 : Sur au moins une limite séparative	Les implantations sont suffisamment encadrées en zone UC : pas d'ajustements.
	UE 6 : Alignement ou retrait de 5 m minimum UE 7 : En limite séparative, ou à 3m ou moitié de la hauteur autorisée	UE 6 : Le retrait à 5 m est contraignant et entraîne la création de bandes perdues devant les constructions ce qui est contraire aux principes d'une meilleure densification. Assouplissement : UE6 : Alignement ou implantation à 1 mètre ou +
Emprise au sol (Article 9)	UC 9 : Pas de règle	Les parcelles en zones UC étant déjà de faible taille un coefficient d'emprise au sol n'est pas nécessaire En zone UE, une baisse de l'emprise au sol est proposée pour conserver des surfaces jardinées et conserver les cadres habités de qualité. Encadrement : UE9 : CES max de 50%
	UE 9 : 60%	
Hauteur (Article 10)	UC et UE 10 : 7m à l'égout du toit, 12m au faitage	Les hauteurs sont clairement encadrées dans le règlement, pas de modifications nécessaires.
Stationnement (Article 12)	UE et UC 12 : 2 places/logement 1 place/60m2 (collectif)	Le nombre de stationnement prévu par logement est assez équilibré mais demande 2 places à chaque création de logement. Il pourrait être diminué dans la centralité pour faciliter les mutations et limiter la place de la voiture (sans pour autant que les voitures se stationnent sur l'espace public déjà très contraint). Assouplissement : UC12 : 1 place/logement Maintien : UE12 : 2 places/logement
Coefficient de pleine terre (Article 13)	UC 13 : Pas de règle UE 13 : 30 %	La question de la pleine terre n'apparaissait qu'en zone agglomérée. Il est proposé d'ajouter un coefficient même en zone centre pourtant dense mais qui a des besoins de gestion des eaux pluviales et où des jardins sont à conserver ou encore des espaces de respiration. Encadrement : UC13 : 20% UE13 : 50% (augmentation)
Toitures et gabarits (Article 11)	Toitures 2 pentes	La forme des toitures est suffisamment encadrée.

Pour donner suite à cette analyse, on peut conclure que le règlement encadre déjà d'une manière satisfaisante la densification. Quelques règles peuvent contribuer à l'améliorer et seront donc ajoutées. Résumé des règles ajoutées ou modifiées :

- UE6 : « Implantation à l'alignement ou à 1m ou plus » au lieu de 5m ou plus.
- UE9 : Coefficient d'emprise au sol (CES) ajusté à un maximum 50% en zone UE.
- UC12 : Stationnement en UC réduit à un minimum de 1 place par logement pour la centralité
- UC13 et UE13 : Introduction d'un coefficient de pleine terre en UC à minimum 20% et augmenté en UE à 50% minimum.

« Avant-après » du règlement

	Avant
Stationnement (Article UC 12) Page 30	ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT 12.2 – Pour les logements individuels : Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété
	Après ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT 12.2 – Pour les logements individuels : Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété

	Avant
Coefficient de pleine terre (Article UC 13) Page 32	ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.3 - Espaces libres : - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. - A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
	Après ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.3 - Espaces libres : - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. - A la parcelle, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils représenteront au moins 20% de la surface du terrain d'assiette de construction.

	Avant
Implantation (Article UE 6) Page 38	ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1 – Principe général : Saut dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à celui-ci. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement prédéfini afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
	Après
	ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1 – Principe général : Saut dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à celui-ci. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement prédéfini afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,

	Avant
Emprise au sol (Article UE 9) Page 39	ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL En zone UE, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.
	Après
	ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL En zone UE, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

	Avant
Coefficient de pleine terre (Article UE 13) Page	ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.3. - Espaces verts - Plantations : Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. - Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces. - A la parcelle pour les logements individuels, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins 30 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction.
	Après ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 13.3. - Espaces verts - Plantations : Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces. A la parcelle pour les logements individuels, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins 50 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Avant

ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE ET DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS

Pour les zones AU 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**. Cette règle, reprise dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés. Les seuils par zone sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Pour les **zones AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales, reprises dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés à réaliser	Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : Les Portes Barrées (zone 1AU)	30 logements/ha	20,00%	Secteur 2 : Extension Est du bourg (zones 1AU et 2AU)	23 logements/ha	20,00%
Secteur 3 : Rue des Salines	15 logements/ha	-	Secteur 4 : Chemin de Cohignac	15 logements/ha	-

Les modalités d'application de ces règles sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Après

Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés à réaliser	Secteur	Densité urbaine minimale (logements/ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : Les Portes Barrées (zone 1AU)	30 logements/ha	20,00%	Secteur 2 : Extension Est du bourg (zones 1AU et 2AU)	23 logements/ha	20,00%
Secteur 3 : Rue des Salines	15 logements/ha	-	Secteur 4 : Chemin de Cohignac	15 logements/ha	-
Secteur 5 – Champ Orain	22 logements/ha	20 %	Secteur 6 – Nord Mairie	22 logements/ha	-
Secteur 7 – Route des Guettes	22 logements/ha	-			

Les modalités d'application de ces règles sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Les OAP 5, 6 et 7 sont issues de la modification n°1 du PLU.

3.3.4 Compléter la palette d'outil avec des OAP Thématiques

OAP thématique « Mieux densifier »

Faire construire, agrandir ou réaménager une maison est un acte qui marque le paysage. Si les constructions sont régies par le règlement du PLU, il est nécessaire d'avoir une vision globale des caractéristiques du contexte à travers l'analyse de l'environnement bâti et modifié du site afin de préserver le bien commun qu'est le paysage.

Saint-Suliac se caractérise par une richesse patrimoniale importante et un tissu déjà relativement dense.

Afin de compléter le règlement dans l'objectif d'encadrement de la densification et de fournir un guide aux porteurs de projet, une OAP thématique « Mieux densifier » a été réalisée.

Cet outil a pour objectif de se poser les bonnes questions dès l'amorce du projet afin d'éviter d'introduire des incohérences architecturales et paysagères et d'assurer le respect du voisinage. Il vient compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLU.

OAP « Mieux densifier » (Annexe 5) – ci-contre.



Faire construire, agrandir ou réaménager une maison est un acte qui marque le paysage. Si les constructions sont régies par le règlement du PLU, il est nécessaire d'avoir une vision globale des caractéristiques du contexte à travers l'analyse de l'environnement bâti et modifié du site afin de préserver le bien commun qu'est le paysage.

Saint-Suliac se caractérise par une richesse patrimoniale importante et un tissu déjà relativement dense.

Cet outil a pour objectif de se poser les bonnes questions dès l'amorce du projet afin d'éviter d'introduire des incohérences architecturales et paysagères et d'assurer le respect du voisinage



Implantations

Maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables Mitoyenneté par les volumes secondaires et accroche à la rue de qualité

Implantations des volumes principaux à l'alignement sur une courée interne et sur au moins une limite séparative pour permettre une évolution future sur la parcelle

Une faible optimisation du foncier et des implantations en milieu de parcelle, laissant peu de place à une bonne imbrication des éléments bâtis

Un traitement des espaces libres peu homogène, des formes urbaines empiéées les unes à côté des autres et des aménagements peu optimisés

Gabarits

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement

Des opérations diversifiées, à proximité du centre historique et intégrées dans le tissu existant

Des gabarits modestes et accessibles, adaptés à des petits ménages et à proximité des services et commerces

Une faible mixité de logements, de parcellaires et des implantations répétitives au sein d'une opération

Des grandes maisons qui s'implantent tout près d'autres grandes maisons, ou en second rang et qui ne participent pas à la mixité du bourg

Stationnement

Bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

Conserver des espaces libres et non clos pour le stationnement des véhicules motorisés sur les parcelles individuelles, sans murs

Prévoir des espaces mutualisés de stationnement dans les opérations mixtes ou groupées

Éviter une totale imperméabilisation des sols et un bouleversement des écoulements naturels

Des espaces non mutualisés, des accès qui se multiplient et du stationnement sauvage

Déplacements doux

Assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières Des aménagements végétalisés, perméables et qui relient des voies publiques ou espaces partagés existants

Des emprises pour les cheminements doux conservés et prolongées dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble

Des traitements inadapés ou inexistant, trottoirs inaccessibles, peu sécurisants pour les usagers

Des voies en impasse, notamment en cœur d'ilot, sans porosité piétonne et peu lisible, qui ferment les espaces

Nature et ressources

Favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque les espaces bâtis s'intensifient et modifient le cadre de vie

La conservation des arbres de haute tige et d'un espace vert associé, des haies et de la végétation remarquable

Des espaces verts et plantés aux abords des emprises publiques et des cheminements

Des espaces entièrement minéraux et complètement imperméabilisés, sans milieux récepteurs ni végétaux

La suppression de tous les éléments initiaux du site et les composantes végétales

Architecture et patrimoine

Conserver les identités bâties et ambiances historiques du village

Conserver l'ambiance rurale et maritime dans le bourg

Le respect des ouvertures lors de rénovations urbaines et la conservation des implantations des bâtis principaux

De nouvelles tendances contemporaines qui réinterrogent les aspects et les formes et rompent brutalement avec l'existant

La disparition des éléments patrimoniaux

Accès et sécurité

Favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

La mutualisation des voies d'accès lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets)

Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits, des impasses et des espaces résiduels peut valorisant sur rue

LA BOITE DE L'ESPACE
L'ESPACE DES
L'ESPACE DES

**Mieux densifier à
Saint-Suliac**

Principes illustrés

Pour un cadre de vie durable et acceptable à Saint-Suliac !!!
L'objectif de cette OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLU.

Architecture

Favoriser les réhabilitations à l'identique des éléments témoins de l'histoire et de la culture locale ou contribuer à la diversité patrimoniale architecturale et permettre le développement de nouvelles formes et détails contemporains intégrés au socle existant

Déplacements doux

Traversée piétonne créée lors de la division pour mailier et assurer les continuités des liaisons douces

Stationnement

Voie d'accès et aire de stationnement mutualisées pour éviter le nombre de sortie sur la route tout en limitant l'artificialisation

Implantations

Prise en compte des vis-à-vis et de l'ombre portée dans les projets de densification

Patrimoine

Conservation du petit patrimoine comme les murs et les puits pour préserver l'identité et l'histoire de la commune

Nature et ressources

Conservation des arbres et des haies pour leurs aménités : paysage de qualité, ombrage et habitat pour la biodiversité

Gabarits

Renouvellement des formes urbaines pour diminuer les emprises aux sols et s'adapter à de nouveaux types de ménage

Accès et sécurité

Intégrer les garages ou les stationnements dans les volumes construits principaux ou en continuité

Implantations

Mitoyenneté et alignement sur rue pour optimiser l'espace et la continuité des fronts bâtis

Stationnement

Conservation d'un espace libre et non clos pour le stationnement pour éviter la multiplication des voitures sur l'espace public

Gabarits

Des gabarits modestes et/ou modulables pour répondre à une demande de plus en plus variée



OAP thématique « Constructions durables »

Toute construction s'intègre dans un contexte : un territoire (avec une histoire, un climat, des paysages, des ressources locales), un terrain (une pente, une orientation, des éléments existants, bâtis ou végétaux...). Aucune règle universelle n'existe, autre que le bon sens dont faisaient preuve les systèmes constructifs traditionnels. Une démarche de construction durable est ainsi nécessairement locale.

Construire durablement ne répond pas seulement à des préoccupations écologiques : c'est également s'adapter aux évolutions climatiques pour avoir un logement qui propose un niveau de confort satisfaisant, tout en limitant la facture énergétique.

Afin d'améliorer la qualité des opérations de densification, une OAP thématique « construction durable » sera ajoutée au document.

Ces recommandations peuvent aussi bien s'appliquer à des projets individuels, portés par des particuliers, qu'à des projets de plus grande envergure menés par des professionnels.

OAP « Constructions durables » (Annexe 6)

Remarque : les versions présentées ne sont pas les définitives. En effet, des modifications doivent être apportées notamment en ce qui concerne l'insertion des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou encore autres aspects architecturaux, prise ne compte de l'avis ABF, etc.



Matériaux



Maîtriser la consommation de matériaux : privilégier la **réhabilitation** de l'existant et le **réemploi**

Favoriser des matériaux **biosourcés**, géosourcés ou réemployés

S'appuyer sur les filières et les **entreprises locales de l'écoconstruction**

Pour aller plus loin :

Associations Batylab, Echobat, Tiez Breiz (ou annuaire de professionnels)

Espaces extérieurs



Garantir la **perméabilité** des sols, y compris des surfaces de stationnement

Proposer l'ensemble des **strates végétales** : herbacée (sol couvrant), arbustive (buissons, arbustes) et arborée (arbres)

Privilégier des **clôtures végétales** et réfléchir à la porosité des clôtures pour ne pas constituer d'obstacle au passage de la faune

Intégrer une approche **de gestion différenciée** : espaces du quotidien, espaces laissés à la biodiversité (tonte moins régulière, etc.)

Planter des **essences locales**, adaptées au climat et à son évolution

Pour aller plus loin :

Site « Agir pour la transition écologique » (ADEME), PNR Vallée de la Rance

Énergie



Concevoir le logement dans une approche **bioclimatique** avant de penser aux systèmes énergétiques : privilégier des volumes compacts, optimiser l'orientation des pièces, favoriser l'ensoleillement et l'éclairement naturel

Assurer un confort d'été **passif** : ventilation naturelle, dispositifs d'ombrage...

Utiliser des matériaux **performants** et tirer parti de certaines de leurs caractéristiques : inertie, déphasage thermique...

Intégrer des dispositifs de **production d'énergie** : solaire, éolien, géothermie...

Prendre en compte l'**énergie grise** (nécessaire à la production des matériaux)

Pour aller plus loin :

Conseil en Architecture et Urbanisme d'Ille-et-Vilaine (CAU35)
Association Emeraude Transition énergétique

Favoriser l'**infiltration** des eaux pluviales sur la parcelle

Installer un système de **récupération** de l'eau de pluie

Réfléchir à l'**utilisation** de l'eau de pluie pour d'autres usages (sanitaires, etc.)

Utiliser des **dispositifs économes** en eau

Pour aller plus loin :

Site « Agir pour la transition écologique » (ADEME)

OAP thématique



Penser des 'constructions durables'

Plan local d'urbanisme de Saint-Suliac

Toute construction s'intègre dans un **contexte** : un territoire (avec une histoire, un climat, des paysages, des ressources locales), un **terrain** (une pente, une orientation, des éléments existants, bâtis ou végétaux...). Aucune règle universelle n'existe, autre que le bon sens dont faisaient preuve les systèmes constructifs traditionnels. Une démarche de construction durable est ainsi nécessairement locale.

Construire durablement ne répond pas seulement à des **préoccupations écologiques** : c'est également s'adapter aux évolutions climatiques pour avoir un logement qui propose un **niveau de confort** satisfaisant, tout en limitant la facture énergétique.

Ces recommandations peuvent aussi bien s'appliquer à des projets individuels, portés par des particuliers, qu'à des projets de plus grande envergure menés par des professionnels.

Dispositifs et actions pour des constructions durables

Eau

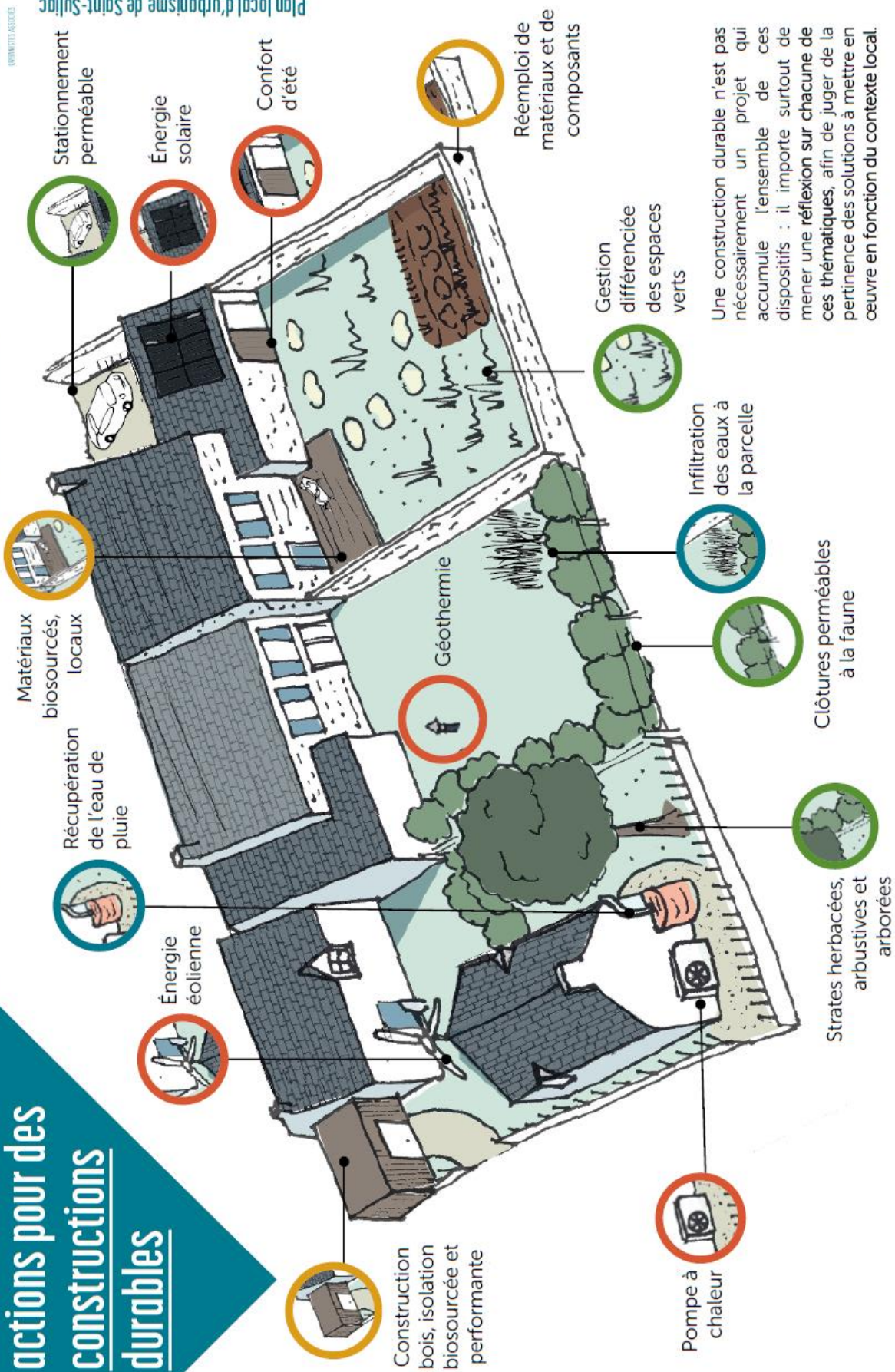
Espaces extérieurs

Énergie

Matériaux



Plan local d'urbanisme de Saint-Suliac



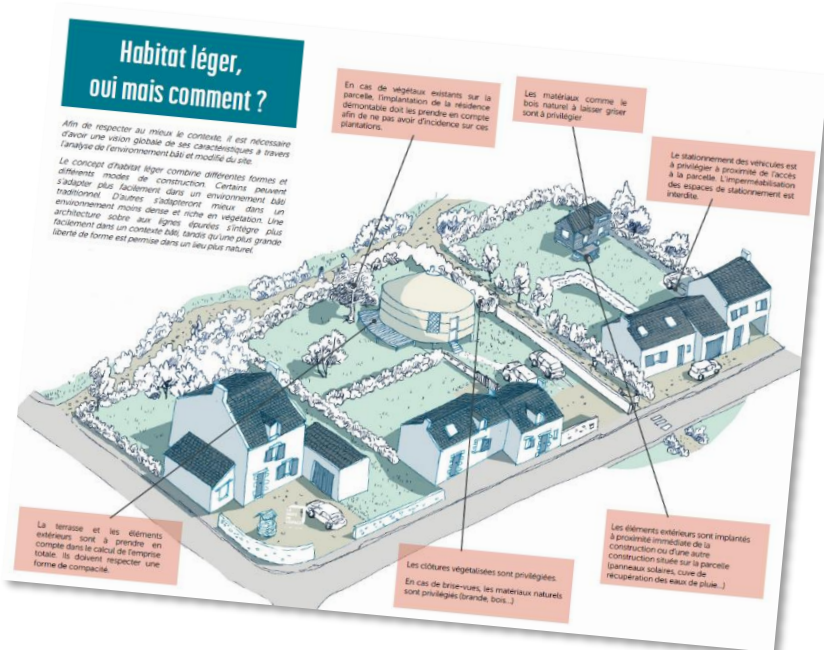
Une construction durable n'est pas nécessairement un projet qui accumule l'ensemble de ces dispositifs : il importe surtout de mener une réflexion sur chacune de ces thématiques, afin de juger de la pertinence des solutions à mettre en œuvre en fonction du contexte local.

Réalisation : la boîte de l'espace – tous droits réservés

OAP thématique « Habitat léger »

Une des formes que peut prendre la densification est celle de l'habitat léger. Le tissu dense de Saint-Suliac ayant généré des petites parcelles à densifier, il est possible que ces sites attirent à l'avenir des porteurs de projet d'habitat léger. Cela permettrait également de limiter l'imperméabilisation des sols, ces projets sont donc à favoriser. Cependant, dans un contexte patrimonial comme a Saint-Suliac avec une architecture de caractère, il est important que ces nouveaux types d'habitat puisse trouver leur place tout en s'insérant dans le paysage local. Un OAP thématique guide a donc été produite sur l'habitat léger.

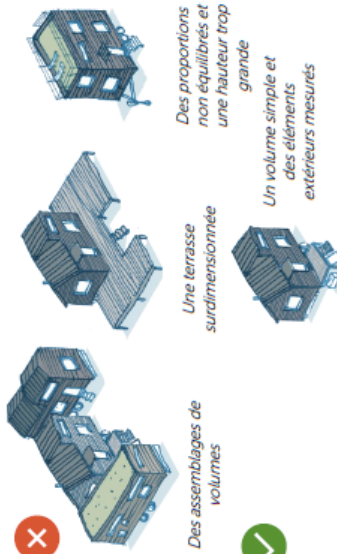
OAP « Habitat léger » (Annexe 4)



Volumétrie

Comme l'habitat conventionnel, il doit être soumis à des règles et prescriptions visant à assurer son intégration et minimiser ses impacts urbanistiques, paysagers, environnementaux et sociaux.

- › Yourte : Les formes simples sont autorisées
- › Tiny/studio... : Les proportions sont simples, de largeur de 2 à 3m maximum sur 6 à 8m.
- › La hauteur maximale 4 mètres à partir du sol.
- › La terrasse et les éléments extérieurs sont compris dans les 30m² et doivent respecter une forme de compacté.



Teintes

En contexte peu ou pas bâti, les teintes forcées diminueront l'impact paysager tandis que les teintes claires ont un impact important sur le paysage.

- › Parmi les couleurs à privilégier : les bruns pour se fondre dans le paysage
- › La multiplication des couleurs est à éviter, (3 couleurs maximum).
- › Le blanc (sauf pour les yourtes) et les couleurs vives sont à éviter.

Stationnement voiture

L'habitat léger répond aux objectifs de densification. Dans un tel contexte, il doit d'insérer dans la structure spatiale et le cadre bâti mais aussi vis-à-vis de l'espace rue. La gestion du stationnement ne doit pas être délaissée.

- › Le stationnement des véhicules doit s'effectuer à proximité de l'accès à la parcelle. L'imperméabilisation des espaces de stationnement est interdite.

Habitat léger, oui mais comment ?

L'habitat léger étant un concept pluriel et une des réponses possibles aux besoins en logements et aux problèmes environnementaux.

Il y a plusieurs législations auxquelles il doit se référer mais doit aussi être appréhendé dans sa globalité... avec son lien essentiel au contexte bâti, non bâti, social et humain.

Matériaux

Le mode constructif et la forme de l'habitat léger détermine souvent le choix des matériaux de parement. Mais ce choix doit aussi être en lien avec le contexte et se référer aux caractéristiques des bâtiments existants. Parmi les matériaux à privilégier : le bois naturel à laisser grisé par le temps.

- › Privilégier les matériaux locaux et durables avec traitement naturel (bois brûlé autorisé).
- › Les autres matériaux type verre et métal ne devront pas être le matériau principal.
- › Pour les yourtes, matériaux adaptés et de bonne composition. Les bâches plastiques sont interdites.

Clôtures et brises vues

Même si l'installation d'habitat léger doit pouvoir être facilement et rapidement démontables, la gestion de l'intimité doit être qualitative.

- › Les clôtures végétalisées sont privilégiées.
- › En cas de brise-vues, les matériaux naturels sont privilégiés (brande, bois...)

Équipements extérieurs

Afin d'éviter qu'une série d'éléments ne se rajoute au fil du temps, il est nécessaire de prévoir les espaces de rangement et d'équipements dès la création du projet. (*panneaux solaires, cuve de récupération des eaux de pluie, rangement vélos...*)

- › Les éléments extérieurs sont implantés à proximité immédiate de la construction ou d'une autre construction située sur la parcelle.

Gestion des vis-à-vis

L'implantation s'appuiera sur le bâti existant en évitant d'introduire des incohérences et en assurant le respect du voisinage

- › L'implantation doit s'effectuer en bordure de l'unité foncière de manière à assurer une large place aux espaces libres (jardin...).
- › Tout en assurant un ensoleillement bien adapté, les vis-à-vis avec les façades des constructions voisines sont à éviter.
- › En cas d'implantation à proximité des façades ou espaces de vie des riverains, une orientation de blais peut être privilégiée.

Gestion des réseaux

La réversibilité de l'habitat léger doit être effective, et cela concerne aussi la gestion des réseaux.

- › En cas de raccord aux réseaux, celui-ci s'effectuera de manière à limiter les incidences sur le terrain (implantation au plus court par rapport aux branchements).
- › L'enterriment des réseaux est cependant autorisé.
- › Le traitement des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Plantation

La végétation est un élément non négligeable pour permettre l'intégration des constructions

- › Paysagement et îlot de fraîcheur (préconisations sur le jardin et le traitement des clôtures)
- › En cas de boisement de la parcelle, implanter la résidence démontable de manière à ne pas avoir d'incidence sur les plantations.
- › Privilégier les plantations de pleine terre par rapport à l'implantation de bac.

Habitat léger, oui mais comment ?

Afin de respecter au mieux le contexte, il est nécessaire d'avoir une vision globale de ses caractéristiques à travers l'analyse de l'environnement bâti et modifié du site.

Le concept d'habitat léger combine différentes formes et différents modes de construction. Certains peuvent s'adapter plus facilement dans un environnement bâti traditionnel. D'autres s'adapteront mieux dans un environnement moins dense et riche en végétation. Une architecture sobre aux lignes épurées s'intègre plus facilement dans un contexte bâti, tandis qu'une plus grande liberté de forme est permise dans un lieu plus naturel.

En cas de végétaux existants sur la parcelle, l'implantation de la résidence démontable doit les prendre en compte afin de ne pas avoir d'incidence sur ces plantations.

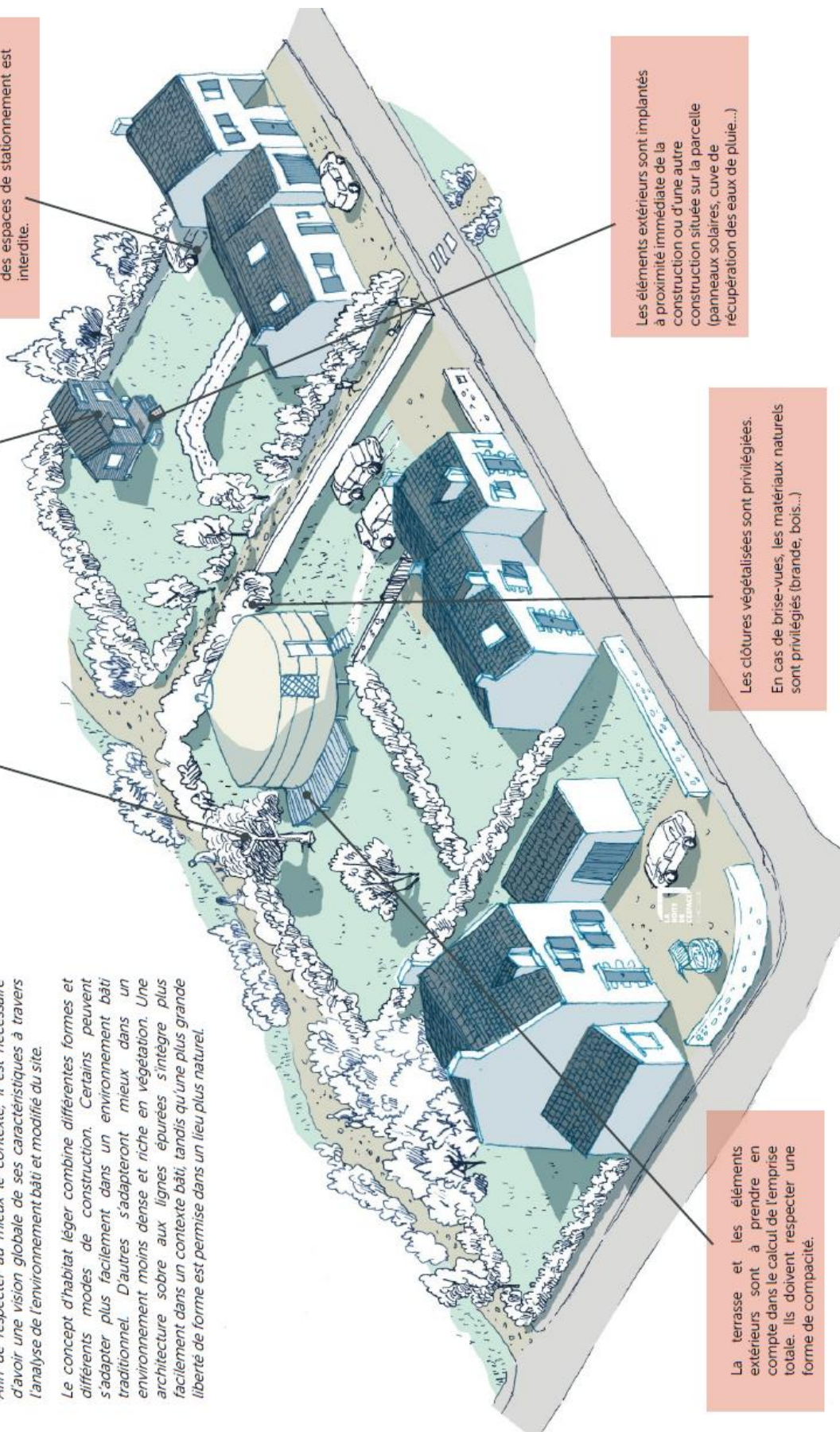
Les matériaux comme le bois naturel à laisser griser sont à privilégier

Le stationnement des véhicules est à privilégier à proximité de l'accès à la parcelle. L'imperméabilisation des espaces de stationnement est interdite.

Les éléments extérieurs sont implantés à proximité immédiate de la construction ou d'une autre construction située sur la parcelle (panneaux solaires, cuve de récupération des eaux de pluie...)

Les clôtures végétalisées sont privilégiées. En cas de brise-vues, les matériaux naturels sont privilégiés (brande, bois...)

La terrasse et les éléments extérieurs sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise totale. Ils doivent respecter une forme de compacité.



4 Objet n°2 : Limiter l'augmentation des résidences secondaires

4.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	Limiter l'augmentation des résidences secondaires : Assurer un accès au logement à la population résidant à Saint-Suliac à l'année et lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme	
Objectifs	- Limiter la propagation de nouvelles résidences secondaires - Faciliter l'accès aux logements pour les jeunes ménages - Favoriser le déploiement de résidences principales et les populations qui vivent à l'année - Améliorer les outils pour encadrer les futures constructions	
Pièces modifiées	- Zonage (règlement graphique) - Règlement (nouvelle prescription) - Rapport de présentation : éléments de justification	
Incidences	Positives - Cet outil limitera l'augmentation des résidences secondaires - Le PLU encadrera mieux le devenir des futures constructions pour favoriser l'implantation de résidences principales. - Cette nouvelle gestion de l'immobilier facilitera l'accès au logement pour des jeunes et des nouveaux ménages sur la commune.	Négatives - De nouvelles résidences principales, donc de nouveaux ménages, entraîneront une augmentation des usagers (et conséquences sur les capacités d'accueil, mobilités, etc...).

La loi Le Meur datant de novembre 2024 portant sur la régulation des meublés de tourisme introduit des règles concernant les résidences secondaires via l'article L151- 14-1 du code de l'urbanisme.

» Article L151-14-1 Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse. Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1. Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.	Créé par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5
--	--

Elle permet de définir dans le règlement du PLU des servitudes où il est possible d'imposer l'usage exclusif en tant que **résidence principale** des nouvelles constructions. Cette règle ne peut concerner que les zones urbaines et à urbaniser. Elle peut être mise en place lors d'une procédure de modification ou de modification simplifiée. Cet outil est disponible pour les communes présentant plus de 20% de résidence secondaire.

Comme exposé en introduction, Saint-Suliac est un village très touristique avec un taux de résidence secondaire à 23% il apparaît donc pertinent de mettre en place cet outil.

4.2 Mise en place d'un secteur imposant l'usage stricte de résidence principale pour les constructions neuves au titre de la loi n°2024-1039

4.2.1 Analyse des possibilités d'écriture

Plusieurs options sont possibles pour mettre en œuvre cette règle dans le PLU :

- 1- L'intégrer en tant que prescription surfacique au zonage en dessinant le périmètre
- 2- L'intégrer en précisant l'usage stricte de résidence principale dans le règlement de chaque zone concernée et dans les dispositions générales du règlement écrit.

Afin d'impacter au minimum le zonage graphique et pour simplifier la compréhension de la règle par le grand public, l'intégration au règlement écrit de chaque zone a été privilégiée. Cette règle sera ajoutée à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du village, destinées au logement : UC, UE et 1AU.

4.2.2 Modification du règlement

Avant/ Après du règlement écrit :

Dispositions générales / Après

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE LOGEMENTS A USAGE EXCLUSIF DE RESIDENCE PRINCIPALE

Au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Zones concernées :

- UC
- UE
- 1AU

Zone UC / Après

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- La zone UC est grevée de la servitude prévue à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Dès lors toute nouvelle construction de logement doit être à usage strict de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Zone UC / Après

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- La zone UE est grevée de la servitude prévue à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Dès lors toute nouvelle construction de logement doit être à usage strict de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Zone UC / Après

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La zone 1AU est grevée de la servitude prévue à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Dès lors toute nouvelle construction de logement doit être à usage strict de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

5 Objet n°3 : Enjeux liés à la loi littoral

5.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	Enjeux liés à la loi littoral : Prendre en compte un jugement autour de la route du Mont Garrot : supprimer l'emplacement réservé n°48 et modifier un zonage dans les espaces remarquables du littoral.	
Objectifs	- Prendre en compte les décisions du jugement - Supprimer l'emplacement réservé n°48 - Modifier le zonage Na et Nlt	
Pièces modifiées	- Zonage (règlement graphique) - Rapport de présentation : éléments de justification	
Incidences	Positives - Prise en compte d'une décision de justice et mise à jour du PLU - Amélioration de la sécurité juridique du document	Négatives

En novembre 2021, des particuliers, habitants de Saint-Suliac, ont saisi le tribunal administratif de Rennes pour demander la suppression de l'emplacement réservé n°48 et de la zone Na sur laquelle il se situe. Le tribunal administratif a statué en leur faveur. La commune a fait appel de cette décision devant la Cour Administrative d'appel de Nantes. L'instance a conclu sur l'obligation pour la commune de supprimer cet emplacement et de modifier le zonage de la zone.

Extraits du jugement de la CAA de Nantes

CAA de NANTES, 5ème chambre, 31/01/2023, 22NT00106, Inédit au recueil Lebon

CAA de NANTES - 5ème chambre

Lecture du mardi 31 janvier 2023

> N° 22NT00106

> Inédit au recueil Lebon

Président

> M. FRANCFORT

Rapporteur public

> M. MAS

Rapporteur

> M. Alexis FRANK

Avocat(s)

> CABINET LEXCAP RENNES

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. et Mme C... E... et M. B... D... ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler pour excès de pouvoir la délibération du 16 mai 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Suliac (Ille-et-Vilaine) a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune, en tant qu'il crée un emplacement réservé n° 48 destiné à " l'aménagement d'un espace public d'accueil touristique et de gestion des eaux pluviales " et qu'il classe en zone Na le secteur situé à l'ouest de leur terrain.

Par un jugement n° 1903589 du 25 novembre 2021, le tribunal administratif de Rennes a annulé la délibération du conseil municipal de Saint-Suliac du 16 mai 2019, d'une part, en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées à la section AI sous les n°s 295, 296, 187 en secteur Na, d'autre part, en tant que l'emplacement réservé n° 48 et le périmètre de la zone Na empiètent sur la bande littorale des 100 mètres, enjoint au maire de Saint-Suliac d'inscrire à l'ordre du jour du conseil municipal le projet d'abrogation du plan local d'urbanisme concernant le classement en secteur Na des parcelles AI n°s 295, 296, 187 pour sa partie située au nord, ainsi que les espaces de l'emplacement réservé n° 48 et de la zone Na empiétant sur la bande littorale des 100 mètres, dans le délai de deux mois, et a rejeté le surplus de la demande.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

16. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : " lorsque sa décision implique nécessairement d'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution ".

17. L'annulation de la délibération du 16 mai 2019, d'une part, en ce qu'elle classe les parcelles cadastrées section AI nos 295, n°296, et partiellement la parcelle n° 187 en zone Na, implique nécessairement que la commune de Saint-Suliac procède à un nouveau classement de ces parcelles. Dès lors, il y a lieu d'enjoindre à la commune de procéder à la modification de leur classement dans le délai de quatre mois à compter de la notification du présent arrêt.

Sur les frais liés au litige :

18. D'une part les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. et Mme E... et M. D..., qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes, la somme que la commune de Saint-Suliac demande au titre des frais exposés par elles et non compris dans dépens.

19. D'autre part il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Suliac, une somme globale de 1 500 euros à verser à M. et Mme E... et M. D... au titre des frais liés à l'instance.

DÉCIDE :

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Rennes du 10 mars 2021 est annulé en tant qu'il a rejeté les conclusions de M. et Mme E... et M. D... dirigées contre la délibération du 16 mai 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Suliac a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune, en tant qu'il crée un emplacement réservé n° 48 destiné à " l'aménagement d'un espace public d'accueil touristique et de gestion des eaux pluviales ", pour sa partie n'empiétant pas sur la bande littorale des cent mètres.

Article 2 : La délibération du 16 mai 2019 par lequel le conseil municipal de Saint-Suliac a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune, en tant qu'il crée un emplacement réservé n° 48 destiné à " l'aménagement d'un espace public d'accueil touristique et de gestion des eaux pluviales ", pour sa partie n'empiétant pas sur la bande littorale des cent mètres, est annulé.

Article 3 : Il est enjoint à la commune de Saint-Suliac de procéder à la modification du classement des parcelles cadastrées à la section AI sous les n°s 295, 296 et 187 pour sa partie située au nord, dans le délai de quatre mois à compter de la notification du présent arrêt.

Article 4 : La commune de Saint-Suliac versera à M. et Mme E... et M. D... la somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 6 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Saint-Suliac, à M. et Mme E... et à M. B... D....

Délibéré après l'audience du 13 janvier 2023, à laquelle siégeaient :

- M. Francfort, président de chambre,

- M. Rivas, président-asseesseur,

- M. Frank, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 31 janvier 2023.

Le rapporteur,

A. A...Le président,

J. FRANCFORT

La greffière,

H. EL HAMIANI

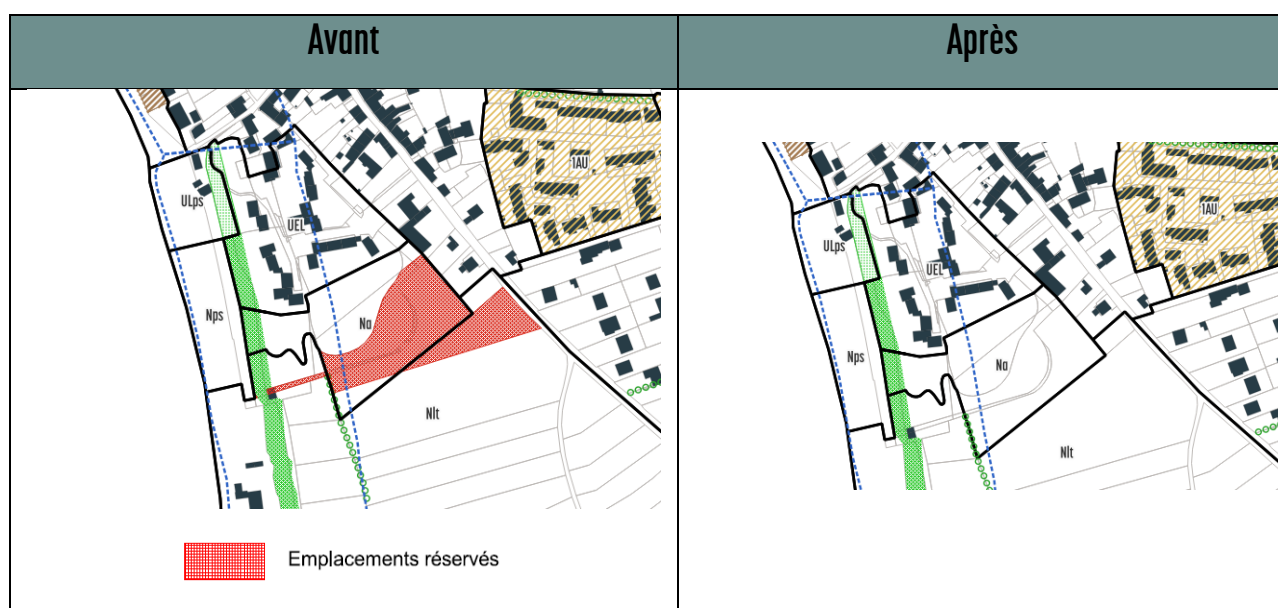
La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine, en ce qui le concerne, et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

2

Nos 22NT00106, 22NT00204

5.2 Suppression de l'emplacement réservé n°48

L'emplacement réservé n°48 d'une surface de 6 616 m², est destiné à l'aménagement d'un espace public d'accueil touristique et de gestion des eaux pluviales, le bénéficiaire est la commune. À la suite du jugement, il est donc supprimé à l'occasion de la présente modification.

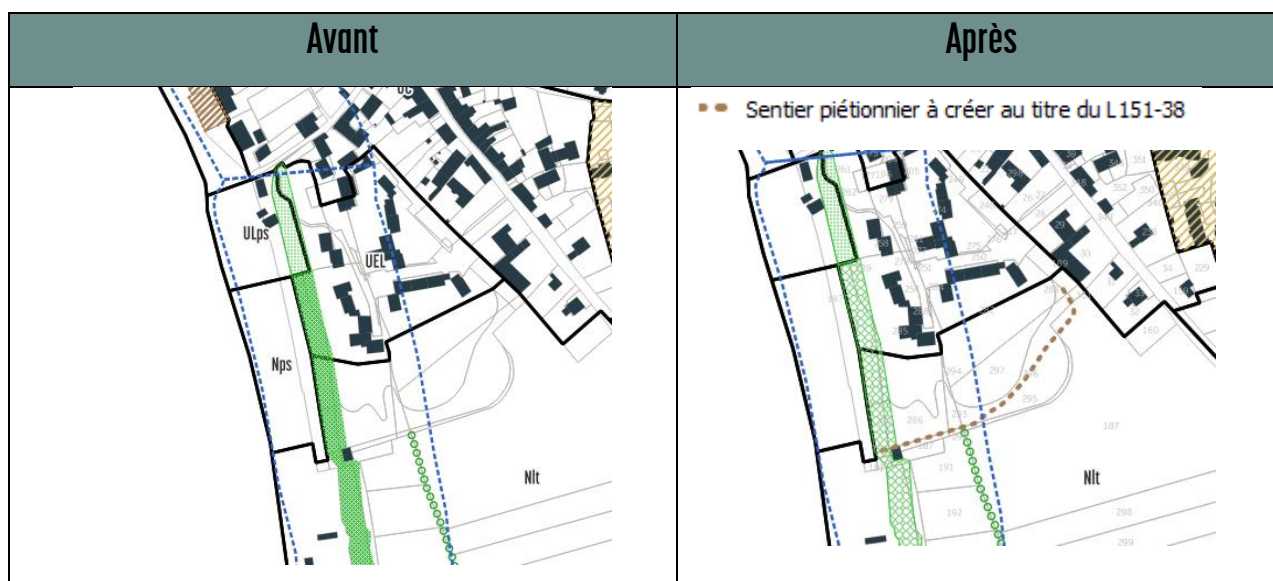


5.3 Passage d'une zone Na à une zone Nlt sur ce même secteur

L'emplacement réservé se situe sur l'ancienne zone Na désignant des espaces naturels situés à proximité des sites touristiques, permettant les aménagements d'accueil et de gestion du public (aire de stationnement, installations ou mobiliers publics). Les parcelles AI 295, 296 et 187 (au nord) mentionnées au jugement doivent changer de zonage. Le choix est fait de supprimer toute la zone Na et de passer le secteur en zone Nlt, correspondant à la partie terrestre des espaces naturels remarquables. Seuls des aménagements légers sont autorisés dans cette zone, 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.



Une proposition a été faite par les élus de faire figurer un principe de chemin à créer sur le nouveau plan de ce secteur afin de permettre à l'avenir la création d'un sentier de liaison vers le littoral depuis la rue du Mont Garrot. Cela permettrait de connecter le Sud du bourg au littoral. Le sentier permettrait de relier deux chemins déjà spontanément empruntés par les promeneurs.



6 Objet n°4 : Améliorer l'outil PLU

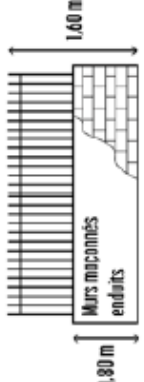
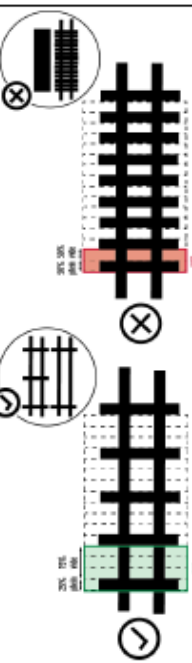
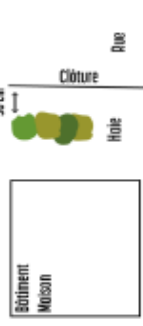
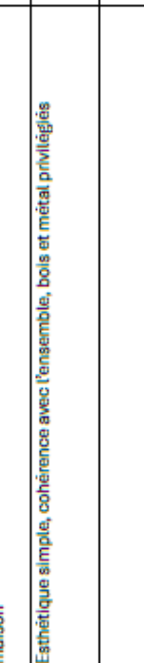
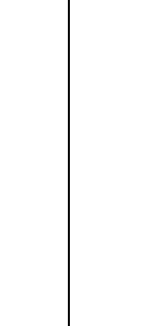
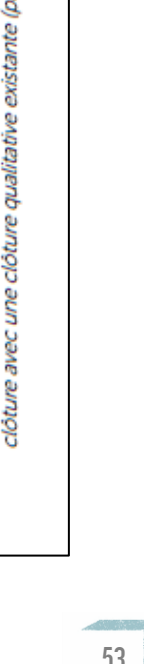
6.1 Contexte, résumé et incidences

Objet	Améliorer l'outil PLU : Adapter les pièces du PLU pour faciliter leur compréhension et leur complémentarité. Améliorer l'organisation du règlement littéral et ajouter des outils pédagogiques pour faciliter la lecture et la compréhension du PLU.	
Objectifs	- Améliorer la compréhension des outils et des règles - Faciliter la lecture du règlement littéral - Ajouter des schémas et réorganiser certaines parties pour une meilleure appropriation des outils par les services instructeurs et particuliers	
Pièces modifiées	- Règlement littéral - Annexes - Rapport de présentation : éléments de justification	
Incidences	Positives - Amélioration des pièces (forme et graphisme) - Correction d'erreurs matérielles - Meilleure organisation de l'outil - Limiter les interprétations	Négatives

6.2 Supports pédagogiques pour faciliter l'utilisation du règlement

Afin d'améliorer la prise en main du règlement par les élus, les services instructeurs de Saint-Suliac et par les habitants, des illustrations et des supports pédagogiques complémentaires au règlement sont réalisés. Par exemple l'ajout de schéma illustratifs dans les OAP thématiques (voir partie 3.3.4) ou encore d'un poster A3 résumant les points clefs du règlement concernant les clôtures pouvant servir à communiquer auprès des riverains. Ce poster est mis en annexe du règlement écrit.

Tableau récapitulatif du règlement des clôtures - PLU de Saint-Suliac

Zone	Localisation de la clôture	Type	Dimensions maximales	
			Dimensions maximales	
U et AU	Clôture sur rue et en limite séparative	Autorisé dans toutes les zones		
		Mur en pierre de pays		
		Mur en maçonnerie enduite		
		Mur en pierre ou en maçonnerie enduite surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (métal ou équivalent)		
		Haie vive		
		Clôture en bois ajourée (25% plein max./75% vide min.)		
				
				
				
		Autorisé dans toutes les zones sauf en UC		
		Grillage simple torsion, grillage à mouton ou fil sur poteau en bois		
				
				
				
		Grillage simple torsion ou grillage à mouton + Haie vive : à 50cm du grillage côté maison		
				
				
				
	Portail	Esthétique simple, cohérence avec l'ensemble, bols et métal privilégiés		
				
				
				
	Brise-vue : mitoyenneté ou logement sur limite séparative	Matériaux naturels ou aspect équivalent		
				
				
				
A et N	/	Cohérence avec l'existant		

*des hauteurs différentes peuvent être autorisées afin de garantir la bonne intégration de la nouvelle clôture avec une clôture qualitative existante (par exemple un mur en pierre massive locale)

6.3 Reformulation et réorganisation de la réglementation sur les clôtures

Les services instructeurs de la commune ont fait part de la difficulté des habitants à s'approprier la réglementation sur les clôtures. Par ailleurs, plusieurs passages du règlement écrit concernant les clôtures peuvent être sujet à interprétation et mènent à des contentieux. Il s'agit de donc de clarifier le règlement. En effet, la réglementation en matière de clôture du PLU de Saint-Suliac ne fait pas l'objet de disposition générale et varie dans chaque zone. Il manque ainsi une cohérence d'ensemble dans les règles. De plus, ces règles manquent d'illustrations schématiques permettant de les rendre plus facilement accessibles aux habitants.

Le choix a été fait de regrouper toutes les règles relatives aux clôtures dans les dispositions générales afin de permettre une cohérence des hauteurs et des matériaux dans les zones. Des illustrations ont également été ajoutées. L'interdiction des grillages en zones UC a été conservée comme au règlement actuel ainsi que les dispositions relatives aux zones A et N. Ces exceptions ont été ajoutées aux dispositions générales.

Dispositions générales / Après

ARTICLE 14 - CLÔTURES

Voir poster récapitulatif en annexe

1. Modification et travaux sur les clôtures d'intérêt existantes

Les clôtures, présentant une qualité esthétique et/ou participant à la cohésion du secteur, comme les murs en pierres de pays caractéristiques du village, doivent être conservées, et entretenues soigneusement. Elles peuvent être réhabilitées, étendues et, le cas échéant, reconstruites à l'identique. Toute intervention se fera dans le respect des matériaux et hauteurs d'origine.

2. Autres clôtures

Pour les toutes les zones U et AU :

L'aspect d'une nouvelle clôture ou l'évolution de l'existant doit être déterminé à la fois en tenant compte du paysage de la rue et des clôtures avoisinantes, mais aussi en s'adaptant à la volumétrie et l'implantation des constructions actuelles et envisagées. Les projets de clôture veilleront à privilégier les matériaux d'aspect naturel et locaux.

Les clôtures d'une même parcelle doivent adopter un aspect cohérent.

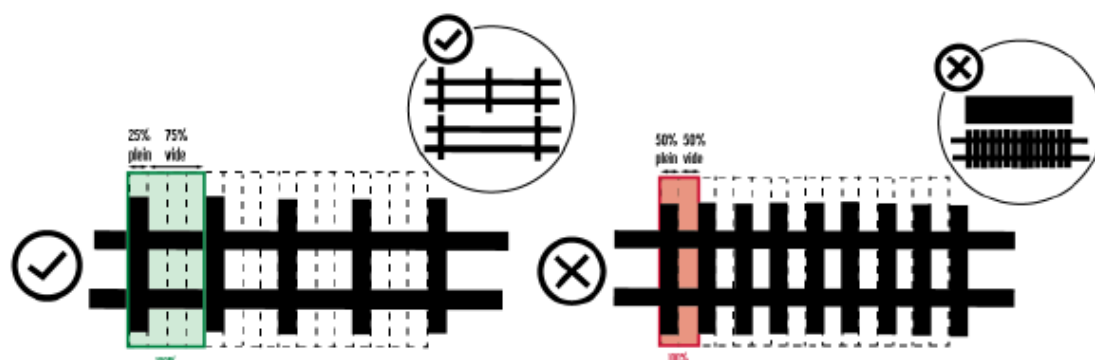
Les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- Haies vives
- Murs en pierre de pays
- Murs maçonnés impérativement enduits (couleurs d'enduit cohérente avec les bâtiments alentours, couleurs neutres et claires privilégiées)
- Les murs en pierre, ou maçonnés enduits surmontés de barreaudage vertical en métal
- Les clôtures en bois ajourées : proportion de 25% de plein au maximum et 75% de vide au minimum (cf schéma ci-dessous)

Dispositions générales / Après

COMMUNE DE SAINT-SULIAC – PLU

Dispositions générales



Et dans toutes les zones sauf UC :

- Grillage souple en métal (type simple torsion, grillage à mouton ou fil simple) fixé sur des poteaux en bois
- Grillage souple doublé d'une haie vive (plantation à 50 cm du grillage côté habitation)



Grillage à mouton



Grillage simple torsion

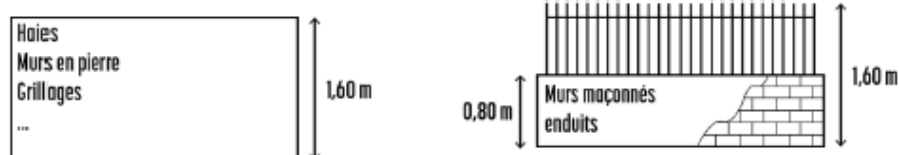
Les types de clôtures interdits sont les suivants :

- Les clôtures d'aspect plastique ou composite
- Les grillages rigides et les grillages colorés
- Tous autre type de clôture non expressément autorisé dans le présent article

Hauteurs

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,60 m.

La hauteur des murs maçonnés est cependant limitée à 0,80 m. Tout élément ajouté par-dessus devra s'inscrire dans la limite globale de 1,60m de haut. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour préserver la cohérence notamment avec des murs en pierre historiques.

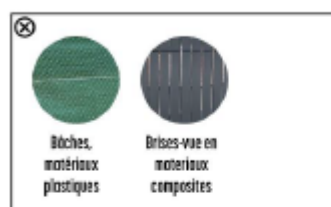
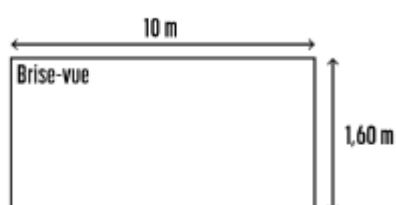


Dispositions générales / Après

COMMUNE DE SAINT-SULIAC – PLU

Dispositions générales

Les dispositifs brise-vue ajoutés aux clôtures sont interdits sauf en situation de mitoyenneté et de logement implanté en limite de parcelle pour préserver l'intimité des terrasses. Dans ce cas, sont admis les panneaux occultants en bois, les treillages en bois et les brises-vues en matériaux naturels (type brande, canisses) ou en matériaux d'aspect similaires. Ils doivent être installés d'un seul tenant dans une longueur limite de 10m.



Les haies devront être constituées au maximum d'essence locale. Les plantes invasives sont interdites ainsi que l'utilisation de laurier, de thuyas et de tout type de conifère dans les haies.

La hauteur des portails est limitée à 1,60m (hors pilier). Cette règle peut être assouplie pour garantir la bonne insertion dans un mur en pierre ou en terre historique d'une hauteur supérieure. Les portails doivent adopter une esthétique simple et privilégier le bois et le métal.

En zone A et N :

L'aspect, les dimensions et les matériaux utilisés pour les clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celle-ci.

	Zone UC / Avant
Clôtures	11.6. Clôtures et portails Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes : - <u>clôtures sur voies et emprises publiques</u> : les clôtures devront être constituées : - soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 1,60 mètres, - soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 0,80 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 1,60 m. La pose de dispositifs occultants est interdite. - <u>clôtures en limites séparatives</u> : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20 m. La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres. 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.
	Zone UC / Après
	11.6 Clôtures et portails <i>Voir dispositions générales</i>

	Zone UE / Avant
Clôtures	11.6. Clôtures et portails Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes : <u>Les clôtures en façade sur rue</u> ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par : - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,60 m ; - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 0,80 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m ; - soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,60 m ; <u>Les clôtures entre fonds voisins</u> et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale. Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales (à l'exclusion des thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture. La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.
	Zone UE / Après
	11.8. Clôtures et portails <i>Voir dispositions générales</i>

	Zone UL / Avant
Clôtures	11.2 - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
	Zone UL / Après
	11.2 Clôtures : <i>Voir dispositions générales</i>

	Zone 1AU / Avant
Clôtures	11.6. Clôtures et portails Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes : <u>Les clôtures en façade sur rue</u> ou dans les marges de recul, seront exclusivement constituées par : - soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,60 m ; - soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 0,80 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,60 m ; - soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,60 m ; <u>Les clôtures entre fonds voisins</u> et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur. Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale. Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales (à l'exclusion des thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture. La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
	Zone 1AU / Après
	11.6. Clôtures et portails : Voir dispositions générales
	Zone A / Avant
Clôtures	SKP - COMMUNE DE SAINT-SULIAC - Elaboration de P.L.U Zone A 11.3.1 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
	Zone A / Après
	11.3.1 Clôtures – Voir dispositions générales

7 Évolution des pièces

Le détail de chaque évolution est détaillé précédemment, objet par objet.

Pour consulter les pièces modifiées, elles sont annexées à la présente notice de la modification n°1.

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Règlement (Dispositions générales, clôtures, zones U, etc...)
- Annexe 2 : OAP sectorielles
- Annexe 3 : Règlement graphique
- Annexe 4 : OAP thématique « habitat léger »
- Annexe 5 : OAP thématique « mieux densifier »
- Annexe 6 : OAP thématique « Constructions durables »
- Annexe 7 : Poster récapitulatif du règlement des clôtures