

Monsieur le Maire
Mairie
35430 Saint Suliac
n

Service Territoires

Dossier suivi par Elif GÖREN

Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81

elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr

Objet : Avis modification 1 PLU

A Rennes le 22 août 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 22 juillet dernier, vous nous avez adressé le projet de modification n°1 du PLU de Saint Suliac, qui poursuit 4 objectifs différents.

Voici notre avis point par point.

I. Encadrer la densification

L'objectif de ce 1^{er} point est de mieux encadrer la mutation des tissus et ajuster le potentiel de densification.

Un travail de recensement a permis d'identifier un potentiel théorique de densification à hauteur de 57 logements dans le tissu urbanisé dont 25 à 30 logements qui pourraient être réalisés dans les 10 prochaines années, sans recourir à l'extension de l'urbanisation.

A l'appui de cette étude, 3 sites ont été retenus pour 3 nouvelles OAP sectorielles destinées à mieux encadrer leur constructibilité.

Le règlement est ajusté pour mieux encadrer la densité dans les zones UC et UE.

Des OAP « mieux densifier » et « constructions durables », sont créées.

Nous émettons un avis favorable sur la mobilisation de ces moyens visant à favoriser la densification urbaine et bénéficiant à la protection des ENAF.

Pour éviter toute confusion de lecture, il conviendrait néanmoins de mettre en adéquation :

- ✓ les numéros de secteur de la page 15 avec ceux des pages 16, 17 et 18. En effet par exemple le secteur du Champ Orain est mentionné comme 43 en page 17) alors qu'il est numéroté 44 en page 15,
- ✓ Les noms de secteur. Exemple : le secteur 5 s'appelle « Passage terres Neuvas » (page 15) puis site de la « route des Guettes » (page 16).

II. Limiter l'augmentation des résidences secondaires

La modification consiste à intégrer le nouvel article L 151-14-1 du Code de l'urbanisme portant sur la délimitation de secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Cette modification est apportée dans l'ensemble des zones UC, UE et 1AU du règlement.

Cette faculté peut être utilisée par les communes présentant plus de 20 % de résidences secondaires. Saint Suliac ayant un taux de 23% de résidences secondaires, la commune fait le choix d'utiliser cette faculté, **ce que nous approuvons**.

En effet, nous constatons que sur le littoral breillien, une part significative de la consommation d'ENAF est mobilisée pour l'accueil de résidences secondaires, entraînant par effet domino des prévisions de consommation foncière plus importantes pour parvenir ne serait-ce qu'à maintenir la population résidente.

Par conséquent la mobilisation d'un tel outil est important tant pour l'économie et la dynamique locale que pour la préservation des terres agricoles.

En complément, **nous demandons que soit étudiée l'intérêt d'intégrer dans la modification la version de l'article mise à jour par la loi 2025-541 du 16 juin 2025** visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements et qui a ajouté la faculté d'intégrer les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que l'habitation. En effets, les changements de destination peuvent également représenter une part de gisement de logements.

III. Suppression de l'emplacement réservé n° 48 et modification du zonage d'espaces remarquables

Suite à l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes, le projet de modification vise à supprimer l'emplacement réservé n° 48 portant sur une surface de 6616m2 (aménagement espace public accueil touristique et gestion eaux pluviales).

Cet emplacement réservé étant sur une zone Na, le projet de modification consiste également à transformer cette zone Na en zone Nt comme le solde de l'ensemble foncier mitoyen et d'y faire figurer un principe de chemin à créer (sentier de liaison).

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ces changements.

IV. Amélioration de l'outil PLU

La modification consiste à adapter le PLU pour le rendre plus compréhensible par les auteurs, les services instructeurs et les pétitionnaires.

Une partie des modifications porte sur les clôtures.

Dans toutes les zones sauf UC il est permis le grillage souple en métal ou doublé d'une haie vive. Le projet de modification précise que « sont interdits toute autre type de clôture non expressément prévu (page 55 de la notice explicative) ».

En zone agricole, il est nécessaire de permettre d'autres clôtures notamment pour le gardiennage de différents types de cheptels :

- les clôtures poteaux bois constituées d'une seule rangée de fil (type clôture électrique, souvent utilisés pour les champs de bovins) ;
- les clôtures intégralement en poteaux bois ou poteaux bois/ruban électrique (constitué de plastique assez large pour être visible des animaux et tissé avec des fils électriques pour permettre le passage du courant, plus souvent utilisés pour les chevaux).

Nous demandons donc expressément l'ajout de cette faculté en zone A.

En conclusion

Sous la réserve de la prise en compte de l'étude du point II et de la demande expresse du point IV, nous émettons un avis favorable à la modification du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Loïc Guines