



Monsieur le Maire
Les Ruelles Guitton
35 430 Saint-Suliac

A Saint-Malo, le 26 septembre 2025

Dossier suivi par : Solène PERSON, Chargée de mission Aménagement

Objet : PLU de Saint-Suliac – projet de modification n°1
Avis au titre du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

Monsieur le Maire, *chex mair*

Par courrier reçu le 22 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis des Communautés du pays de Saint-Malo, en tant que structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Suliac.

La Commission Aménagement a procédé à une analyse de ce projet, notamment de ses trois premiers objectifs : 1. mieux encadrer la densification du tissu urbain existant ; 2. lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme ; 3. améliorer la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux.

Sur le premier objectif, le projet de modification prévoit l'ajout de trois OAP sectorielles (Orientations d'Aménagement et de Programmation) avec une densité minimale de 22 logts/ha, égale à la densité moyenne assignée par le SCoT pour l'ensemble de la Commune et au-dessus du minimum de 10 logts/ha qu'elle doit respecter pour toute opération de renouvellement urbain ou de densification. Ce premier objectif respecte donc bien les densités du SCoT appliquées à la Commune de Saint-Suliac.

Sur le deuxième objectif, si, à travers son objectif de production de logements, le SCoT ne différencie pas les résidences principales des résidences secondaires, et s'adresse davantage aux PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) qu'aux PLU, il porte une orientation sur l'offre de résidences principales qui doit être suffisante afin de prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population, aux phénomènes de décohabitation ainsi qu'à l'accueil de nouveaux ménages. L'introduction d'une servitude de résidence principale au règlement du PLU répond à cette orientation pour concourir à un aménagement et à un développement équilibré du territoire du SCoT.

Sur le troisième objectif, la Commission prend note du changement de zonage au sud du bourg résultant de la décision rendue par la cour administrative d'appel de Nantes et du projet de créer un cheminement pédestre pour connecter le sud du bourg au littoral.

Les services mutualisés des Communautés du pays se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées. *et respectueuse*

Le Président,

Pierre-Yves MAHIEU.

Copie pour information à M. le Président de Saint-Malo Agglomération

Les Communautés du pays de Saint-Malo, un espace de coopération entre 4 intercommunalités : Saint-Malo Agglomération, Bretagne Romantique, Côte d'Émeraude et Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel