



Rennes, le 11 septembre 2025

Le préfet de la région Bretagne,
préfet de la zone de défense et de
sécurité Ovest,
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le maire de Saint-Suliac

Objet : avis relatif à la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Suliac

Référence : 20250901LET_SATT-n901a_Prefet-Maire_AvisPLU_Saint Suliac_v2

Le 21 janvier 2025, la commune de Saint-Suliac a engagé la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 21 juillet 2025, votre projet de modification simplifié n°1 du PLU de Saint-Suliac.

La modification n°1 du PLU de Saint-Suliac porte sur plusieurs objets :

Mieux encadrer la densification du tissu urbain existant

Page 15 de la notice, les densités théoriques et nombres de logements potentiels à produire en densification établis par le SCoT sont confrontées au potentiel réel des secteurs. Le PLU écarte également certains secteurs principalement pour des motifs d'enclavement. L'analyse du PLU permet d'identifier un potentiel de production de 57 logements contre 95 pour le SCoT. Au regard de ce potentiel réel de 57 logements, le PLU estime que sur les dix prochaines années 20 à 30 logements seront réalisés en « densification naturelle » en raison de la rétention foncière et de la densité plus ou moins importante des opérations.

Dans le tableau (p.15), afin d'apporter une précision supplémentaire sur les secteurs densifiables (en plus du potentiel réel établi), les secteurs « non retenus » pour cause de projet en cours pourraient être rajoutés, en précisant le nombre de logement prévus pour ces projets. Dans ce même tableau, afin d'inscrire le PLU dans les orientations du SCoT arrêté, une colonne « densité réelle » pourrait être ajoutée rappelant l'objectif de 15 logements/ha en densification/renouvellement urbain pour la commune.

La modification du PLU amène la création de 3 nouvelles orientations d'aménagement programmées (OAP) sectorielles dans un objectif de renouvellement urbain.

Sur l'OAP n°5 Rue du Champ Orain, les terrains sont situés en site inscrit et dans le périmètre de protection du monument historique « église Saint-Suliac et cimetière ». L'OAP distingue deux sous-secteurs A et B. En raison des zones à conserver en espaces verts ou stationnements mutualisés, les espaces disponibles restants se retrouvent réduits. En conséquence, le

sous-secteur B pourrait être difficilement mobilisable ce qui ne permettrait la réalisation que du seul projet d'habitat léger en sous-secteur A. Afin de confirmer la réalisation du projet en sous-secteur B, il devrait figurer dans la notice au titre des secteurs de densification retenus. Il pourrait également être envisagé d'indiquer explicitement le nombre de logements attendus par sous-secteur (ou en cumulant les deux sous-secteurs).

Il existe un flou quant à l'inscription de densité minimale attendue de 22 logements/ha. Il doit être précisé si cette densité est attendue sur les seuls sous-secteurs A et B ou sur l'ensemble de la zone couverte par l'OAP. Il conviendrait que cette densité de 22 logements/ha porte sur les zones A et B, afin de garantir une harmonisation de la densification sur l'ensemble du secteur.

Concernant l'OAP 6 Secteur de la mairie, il pourrait être ajouté un sous-secteur de densification pour la réalisation des logements, comme l'a prévu l'OAP du Champ Orain. En outre, il devrait être précisé le nombre de logements minimum attendus.

Les secteurs 8 et 12 présentent un potentiel réel de 3 logements chacun mais n'ont pas été retenus pour faire l'objet d'une OAP sectorielle, avec comme justification que ces secteurs peuvent faire l'objet de densification spontanée sans nécessité d'encadrement supplémentaire. En l'absence d'OAP, il est possible que seul un logement soit construit au sein de chacun des secteurs. Des OAP pourraient être définies dans le cadre de la présente procédure ou d'une prochaine évolution du PLU afin de mieux encadrer la production réelle de logements.

Concernant l'OAP thématique « Habitat léger », une précision devrait être apportée : au regard de la loi littoral (art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme), les yourtes ne peuvent être autorisées qu'en continuité de l'urbanisation en partie agglomérée de la commune. Elles ne sauraient être admises en zone A ou N (y compris dans les STECAL).

La servitude résidence principale gagnerait à être mise en œuvre pour la production d'habitat léger en garantissant que l'ensemble des secteurs d'implantation potentiels sont couverts par la servitude.

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

La mise en place de la servitude de résidence principale dans les OAP est à souligner positivement. Afin de garantir l'accès au logement pour les habitants résidant à Saint-Suliac dans un horizon plus lointain, cette servitude devrait être prévue pour les zones 2AU également.

Améliorer la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux

Le projet de modification amène la suppression de l'emplacement n°48 et fait évoluer le règlement et le zonage de ce secteur en adéquation. Cette modification fait suite à un jugement rendu et n'appelle pas d'observation de la part de l'État.

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

La modification apporte des changements quant aux règles applicables aux clôtures.

Afin de favoriser la nature en ville, il convient de préciser que les clôtures doivent laisser des points de passage pour la petite faune.

De plus, afin de respecter la loi dite « engrillagement » du 2 février 2023 et d'assurer les continuités écologiques, il convient d'inscrire au règlement la nécessité de laisser un passage

de 30 cm en bas des clôtures, et une hauteur d'1,20 mètres pour les clôtures implantées en zone N (se référer à l'article L. 372-1 du Code de l'environnement).

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable** sur votre projet de modification du PLU.

Le PLU gagnerait à être enrichi des différentes recommandations figurant dans le présent avis afin d'améliorer la prise en compte des divers enjeux du développement durable.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Saint-Malo



Philippe BRUGNOT

Copie à : DDTM 35 / SATT

DDTM 35 / Délégation territoriale de Saint-Malo

Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme