

Direction de l'aménagement, du patrimoine
et du foncier

Dossier suivi par Amélie VINCENT
Responsable urbanisme et foncier, Directrice adjointe
02 23 15 17 13
a.vincent@stmalo-agglomeration.fr

MAIRIE DE SAINT-SULIAC
LES RUELLES GUITTON
35430 SAINT-SULIAC

À l'attention de Monsieur Pascal BIANCO,

Cancale, le **17 OCT. 2025**

Nos références : 2025D/PF-SMA/00106

Objet : Avis de Saint-Malo Agglomération sur la modification n°1 du PLU de Saint-Suliac
LRAR n° 1A 208 290 9036 5

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Suliac a transmis pour avis son projet de modification n°1. Les objectifs poursuivis par cette modification sont le renforcement des outils d'encadrement de la densification du tissu urbain existant, la possibilité d'accès au logement à la population résidant à Saint-Suliac toute l'année, l'amélioration de la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux et la facilitation de l'appropriation des documents réglementaires.

Le présent avis a été présenté et validé en bureau communautaire de Saint-Malo Agglomération le 30 septembre 2025. Après analyse, Saint-Malo Agglomération émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée. Néanmoins, quelques remarques techniques et de recommandations sont proposées en pièce-jointe du présent avis afin de faciliter et sécuriser l'application du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président, Le Vice-Président délégué à
la coopération entre les territoires et
l'aménagement, les politiques contractuelles,
l'élaboration du projet de territoire et les grands
projets stratégiques,



Pierre-Yves MAHIEU



AVIS DE SAINT-MALO AGGLOMERATION RELATIF AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-SULIAC

En tant que Personne Publique Associée, Saint-Malo Agglomération doit émettre un avis sur le projet du PLU de la commune de Saint-Suliac, reçu le 21 juillet 2025. La modification porte sur quatre objectifs : un meilleur encadrement de la densification du tissu urbain, 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 meublés de tourisme, améliorer la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux, faciliter l'appropriation et l'utilisation du document réglementaire. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (PCAET, PLH, PDU...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.

Une première partie de la note technique analyse la compatibilité avec les politiques communautaires alors qu'une seconde partie s'attache aux remarques sur la forme.

La légende utilisée dans l'avis est la suivante :

Les ajouts proposés apparaissent en bleu.

Les retraits proposés apparaissent rayés.

Les points importants apparaissent en gras.

1- Analyse de la compatibilité ou de la prise en compte avec les politiques communautaires

1-1 LES POLITIQUES DE L'HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Le PLU introduit 3 nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en densification :

	OAP 5 : Rue du champ Orain	OAP 6 : densification nord Mairie	OAP 7 : route des Guettes	TOTAL
Temporalité	Court à moyen terme	Court à moyen terme	Court, moyen et long terme	
Surface de l'OAP (ha)	2.30	0.67	1.8	
Surface de projet (ha)	0.67		0.28	
Nombre de logements	8 à 10	4 à 6	5 à 8	17 à 24
Densité	22 log/ha			
Nombre de Logement Locatifs sociaux	20% (1 à 2)	0	0	1 à 2
Nombre de logements en accession Aidée		0	0	

Il paraît important de préciser, en page 28 de la notice explicative, la ventilation de la production potentielle actualisée en nombre de Logements Locatifs Sociaux et de Logements en Accession Aidée programmée sur les 10 prochaines années (2025-2035) et sur la durée du PLH (jusqu'en 2028).

Il est noté l'ajout d'une OAP thématique pédagogique portant sur l'habitat léger en densification dans la tache urbaine et la programmation portée sur le secteur A de l'OAP sectorielle Rue du Champ Orain laissant la possibilité de créer de l'habitat léger.

Il est également noté que la commune met en place un secteur imposant l'usage strict de la résidence principale (loi Le Meur) sur les zonages Uc, Ue et 1AU.

2- Remarques sur la forme

Les remarques ci-dessous visent à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes. Les différentes observations sont présentées par compétences de l'agglomération.

2-1 LE REGLEMENT

a) Remarques relatives aux dispositions générales du règlement écrit

Sur les dispositions générales :

- Page 19, § modification et travaux sur les clôtures d'intérêt existantes : la dernière phrase peut être ainsi complétée : « Toute intervention se fera dans le respect *de la mise en œuvre*, des matériaux et de la hauteur *de la clôture* d'origine »
- Page 19, § autres clôtures : l'enduit des murs maçonnés est impératif avec une préférence pour des coloris neutres et claires. Doit-on comprendre que le blanc est autorisé ?
- Page 20 : il apparaît important de souligner les points de vigilance suivants, qui pourraient être complétés :
 - o L'absence de distinction entre la clôture sur rue et celle située en limites séparatives,
 - o L'interdiction « des grillages colorés », notamment le vert qui est une couleur assez courante,
 - o L'absence de disposition permettant la circulation de la petite faune au travers des clôtures.
- Page 69 : Le règlement prévoit que « l'évacuation des eaux résiduelles liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié ». Or, les eaux issues d'un traitement agricole ne doivent en aucun cas être admises dans le réseau d'eaux usées. Il conviendrait de reformuler le règlement ainsi : « *l'évacuation des eaux résiduelles liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement n'est pas autorisée* ».

Pour toutes les zones urbaines (UC, UE, UL, 1AU) :

- Page 25 (UC), page 36 (UE), page 46 (UL), page 56 (1AU) : Gestion des eaux pluviales
 - o Le règlement prévoit que « le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire ». Il conviendrait de supprimer l'obligation de raccordement systématique des opérations au réseau d'eaux pluviales. Il paraît opportun de reformuler le règlement ainsi : « *comme stipulé dans le règlement du service d'assainissement de Saint-Malo Agglomération, applicable sur les zones urbaines :*
 - *L'infiltration des eaux pluviales doit être prioritairement favorisée,*
 - *Le raccordement au réseau public d'eau pluviale nécessite une autorisation préalable du service d'assainissement, qui n'est délivrée que si certaines dispositions relatives notamment à la régulation des débits rejetés, est respectée (cf. règlement d'assainissement et prescriptions technique mentionnées à son article 59) »*

ZONE UC :

- Page 32, § espaces libres :
 - o Il convient de prévoir un pourcentage minimal chiffré d'espaces verts pour les lotissements,
 - o A la parcelle, il convient de préciser la plantation d'un arbre de haut tige minimum ainsi qu'une compensation par arbres abattus dans le cadre d'un projet (par exemple : 1 abattu = 1 replanté).

ZONE UE :

- Page 43, § espaces verts :
 - o Il convient de prévoir un pourcentage minimal chiffré d'espaces verts, au sein des espaces libres, pour les lotissements
 - o A la parcelle, il est nécessaire de préciser la plantation d'un arbre de haut tige minimum ainsi qu'une compensation par arbres abattus dans le cadre d'un projet (par exemple : 1 abattu = 1 replanté).

b) Remarques relatives aux dispositions générales du règlement graphique

Il semble y avoir une incohérence entre le règlement graphique et le règlement littéral concernant la servitude de résidence principale. En effet, la notice explicative précise que la servitude ne sera ajoutée que dans le règlement littéral. Cependant, la servitude de résidence principale apparaît dans la légende du règlement graphique sans apparaître sur le zonage graphique. Il apparaît que la présence de la servitude sur le règlement graphique facilite la compréhension de sa localisation.

2-3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP sectorielles 5, 6 et 7 :

La capacité nominale de traitement organique de la station d'épuration est de 1650 équivalent habitants (EH). Les données d'autosurveillance en 2023 et 2024 indiquent que la charge organique moyenne représente 49% de la capacité nominale avec 810 EH.

La station d'épuration des eaux usées dispose d'une capacité organique suffisante pour intégrer les effluents supplémentaires des nouvelles constructions prévues par ces OAP.

A noter que certaines parcelles ne sont pas desservies par un réseau d'eaux usées :

- OAP n°6 : secteur de la mairie, parcelles situées à l'est non desservies
- OAP n°7 : route des Guettes, les parcelles centrales ne sont pas desservies