

Le Président

Monsieur Pascal BIANCO
Maire
Mairie de Saint-Suliac
Les Ruelles Guitton
35430 SAINT SULIAC

Rennes, le 17 OCT. 2025

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que personne publique associée, a été sollicité par votre commune, le 2 septembre 2025, sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme.

L'objet de la modification porte sur 4 points faisant l'objet des recommandations suivantes :

Point 1 : L'encadrement de la densification et mise en œuvre des nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La densification est encadrée par le recensement des « dents creuses » et la mise en place de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, la projection d'environ 169 logements à l'horizon 2035 dépasse l'objectif fixé par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de 2019, qui prévoit la production de 120 logements sur 15 ans.

Il serait pertinent d'intégrer un échéancier prévisionnel dans les nouvelles OAP, conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme.

Il est également à noter un objectif peu ambitieux en matière de logements aidés, à l'inverse du plan local de l'habitat 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération. En effet, seule l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 prévoit 20 % de logements aidés, alors que l'objectif communautaire est fixé à 49 %.

Les nouvelles règles applicables en zone UE paraissent contradictoires avec l'objectif de densification, en raison d'une baisse du coefficient d'emprise au sol (CES) et d'une augmentation du coefficient de pleine terre.

Enfin, les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation thématiques gagneraient à être précisées, notamment concernant l'habitat léger, dont la compatibilité avec le patrimoine communal mérite une approche approfondie.

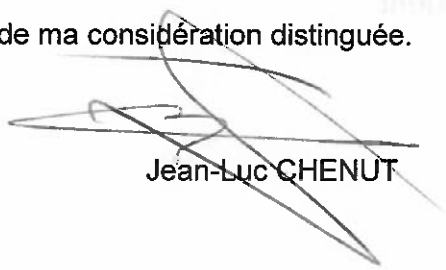
Point 2 : La régulation des résidences secondaires

Cette modification évoque la mise en œuvre de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 en instaurant une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions sur un périmètre défini. A cet effet, je vous exprime mon soutien pour la mise en œuvre de cette loi sur votre territoire qui connaît une pression immobilière croissante.

Concernant le **point 3**, je prends acte de la décision rendue par la Cour administrative d'appel de Nantes, favorable aux riverains requérants, relative à la demande de suppression de l'emplacement réservé n°48.

Enfin, concernant le **point 4** relatif à l'amélioration, la lisibilité et la compréhension des documents à destination des futurs pétitionnaires et autres acteurs de l'urbanisme opérationnel, je n'ai pas d'observation à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHENUT

Copie : - Stéphane Lenfant, Vice-président
- Benoît Sohier, Conseiller départemental
- Agence du Pays de Saint Malo
- service habitat et cadre de vie