

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Modification n°1 PLU de Saint-Suliac

20/01/2026

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Sommaire : Les objets de la modification

1- Mieux encadrer la densification du tissu urbain existant

- Adaptation du règlement pour mieux encadrer la densification
- Création d'OAP sectorielles sur les secteurs à forts enjeux
- Création de 3 OAP Thématiques : Bien densifier, construction durable et habitat léger

2- Lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires

- Mise en place d'un secteur imposant l'usage stricte de résidence principale pour les constructions neuves au titre de la loi n°2024-1039

3- Améliorer la prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux

- Suppression de l'emplacement réservé n°48 et évolution des règles et zonage sur ce secteur

4- Clarifier le règlement des clôtures

- Adaptation du règlement
- Réalisation d'un poster pédagogique

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE



1- Mieux encadrer la densification

Modification du règlement

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Avant/Après

Règle concernée	Avant	Après
Implantation (Article 6 et 7)	UC 6 : Aliqnement par rapport à la rue (déroqation possible) UC 7 : Sur au moins une limite séparative	Les implantations sont suffisamment encadrées en zone UC : pas d'ajustements.
	UE 6 : Aliqnement ou retrait de 5 m minimum UE 7 : En limite séparative, ou à 3m ou moitié de la hauteur autorisée	UE 6 : Le retrait à 5 m est contraignant et entraine la création de bandes perdues devant les constructions ce qui est contraire aux principes d'une meilleure densification. Assouplissement : UE6 : Aliqnement ou implantation à 1 mètre ou +
Emprise au sol (Article 9)	UC 9 : Pas de règle	Les parcelles en zones UC étant déjà de faible taille un coefficient d'emprise au sol n'est pas nécessaire En zone UE, une baisse de l'emprise au sol est proposée pour conserver des surfaces jardinées et conserver les cadres habités de qualité. Encadrement : UE9 et 1AU9 : CES max de 50%
	UE 9 : 60%	
Hauteur (Article 10)	UC et UE 10 : 7m à l'égout du toit, 12m au faitage	Les hauteurs sont clairement encadrées dans le règlement, pas de modifications nécessaires.

Implantation à 1m ou +

Coefficient d'emprise au sol : 50%

Modification du règlement

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Avant/Après

Règle concernée	Avant	Après
Stationnement (Article 12)	UE et UC 12 : 2 places/logement 1 place/60m2 (collectif)	Le nombre de stationnement prévu par logement est assez équilibré mais demande 2 places à chaque création de logement. Il pourrait être diminué dans la centralité pour faciliter les mutations et limiter la place de la voiture (sans pour autant que les voitures se stationnent sur l'espace public déjà très contraint). Assouplissement : UC12 : 1 place/logement Maintien : UE12 : 2 places/logement
Coefficient de pleine terre (Article 13)	UC 13 : Pas de règle UE 13 : 30 %	La question de la pleine terre n'apparaissait qu'en zone agglomérée. Il est proposé d'ajouter un coefficient même en zone centre pourtant dense mais qui a des besoins de gestion des eaux pluviales et où des jardins sont à conserver ou encore des espaces de respiration. Encadrement : UC13 : 20% UE13 et 1AU13 : 50% (augmentation)
Toitures et gabarits (Article 11)	Toitures 2 pentes	La forme des toitures est suffisamment encadrée.

1 place de stationnement /logement en UC (cœur historique)

Coefficient de pleine terre
UC : 20%
UE et AU : 50%

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

OAP Sectorielles

OAP 5 : Rue du Champ Orain

	Surface totale	Surfaces opérationnelles	Densité moyenne	Part sociale
OAP globale	**2,30 ha**	-	-	
Secteur A		0,16 ha	22 log/ha	Minimum 20 %
Secteur B		0,24 ha	22 log/ha	



Périmètre(s)
- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Principes d'aménagement
- (2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités
- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Conserver un espace d'extension du cimetière

Environnement et paysages
- Préserver les espaces verts et peu artificialisés
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Vue et ouvertures paysagères à conserver

~~22 log/ha~~

Logements sociaux : 20%

Réutiliser les accès existants

Conserver des espaces verts non bâti

Anticiper une éventuelle extension du cimetière

OAP Sectorielles

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

OAP 6 : Ruette Guitton

22 log/ha
Mixité sociale libre

	Surface totale	Surfaces opérationnelles	Densité moyenne	Part sociale
OAP globale	0,67 ha	-	22 log/ha	-



Périmètre(s)
- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Principes d'aménagement
- (2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités
- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages
- Préserver les espaces verts et peu artificialisés
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Réutiliser les accès existants

Conserver les murs en pierre et les arbres remarquables

Mutualiser le stationnement

Espaces jardin au sud

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

OAP Sectorielles

OAP 7 : Route des Guettes

22 log/ha
Mixité sociale libre

	Surface totale	Surfaces opérationnelles	Densité moyenne	Part sociale
OAP globale	1,8 ha	-	-	
Secteur A		0,15 ha	22 log/ha	-
Secteur B		0,13 ha	22 log/ha	



Périmètre(s)
- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Principes d'aménagement
- (2) Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités
- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique ou en double sens.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Environnement et paysages
- Préserver les espaces verts et peu artificialisés
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

Implantation en front de rue ou espace verts de qualité le long de la voie

Maintenir les possibilités de liaison piétonne

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

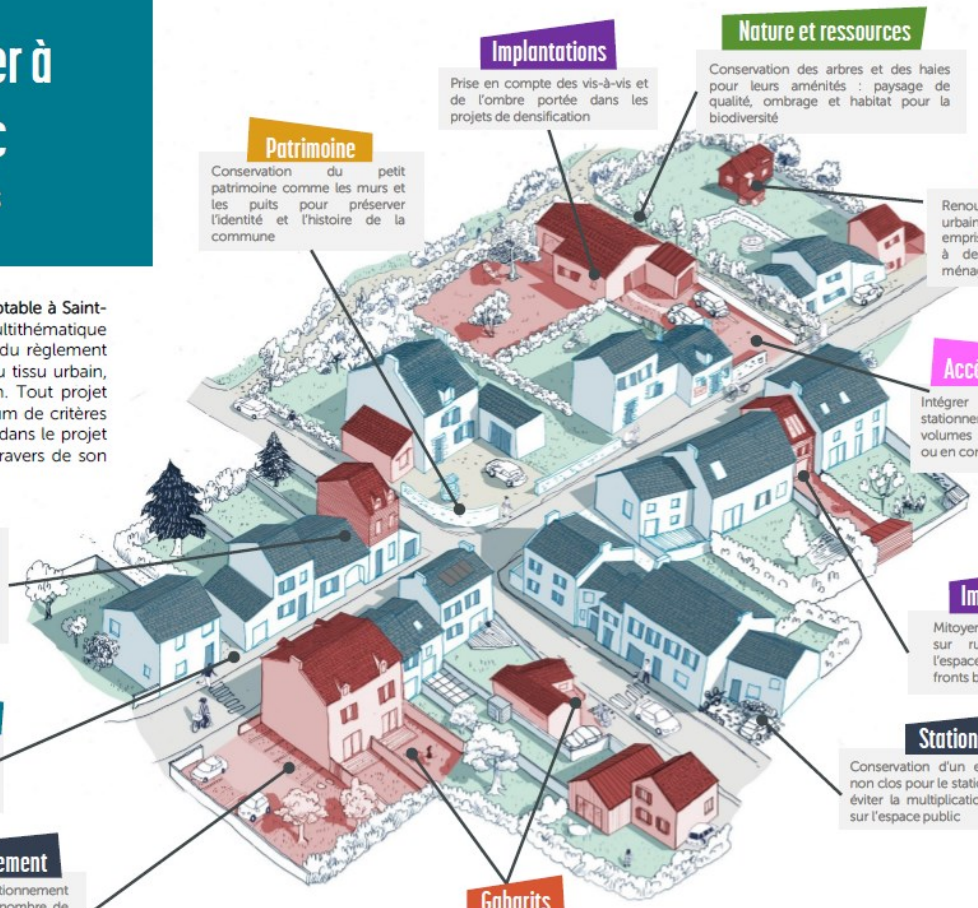
OAP Thématique

Mieux densifier

Mieux densifier à Saint-Suliac

Principes illustrés

Pour un cadre de vie durable et acceptable à Saint-Suliac /// L'objectif de cette OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLU.



Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

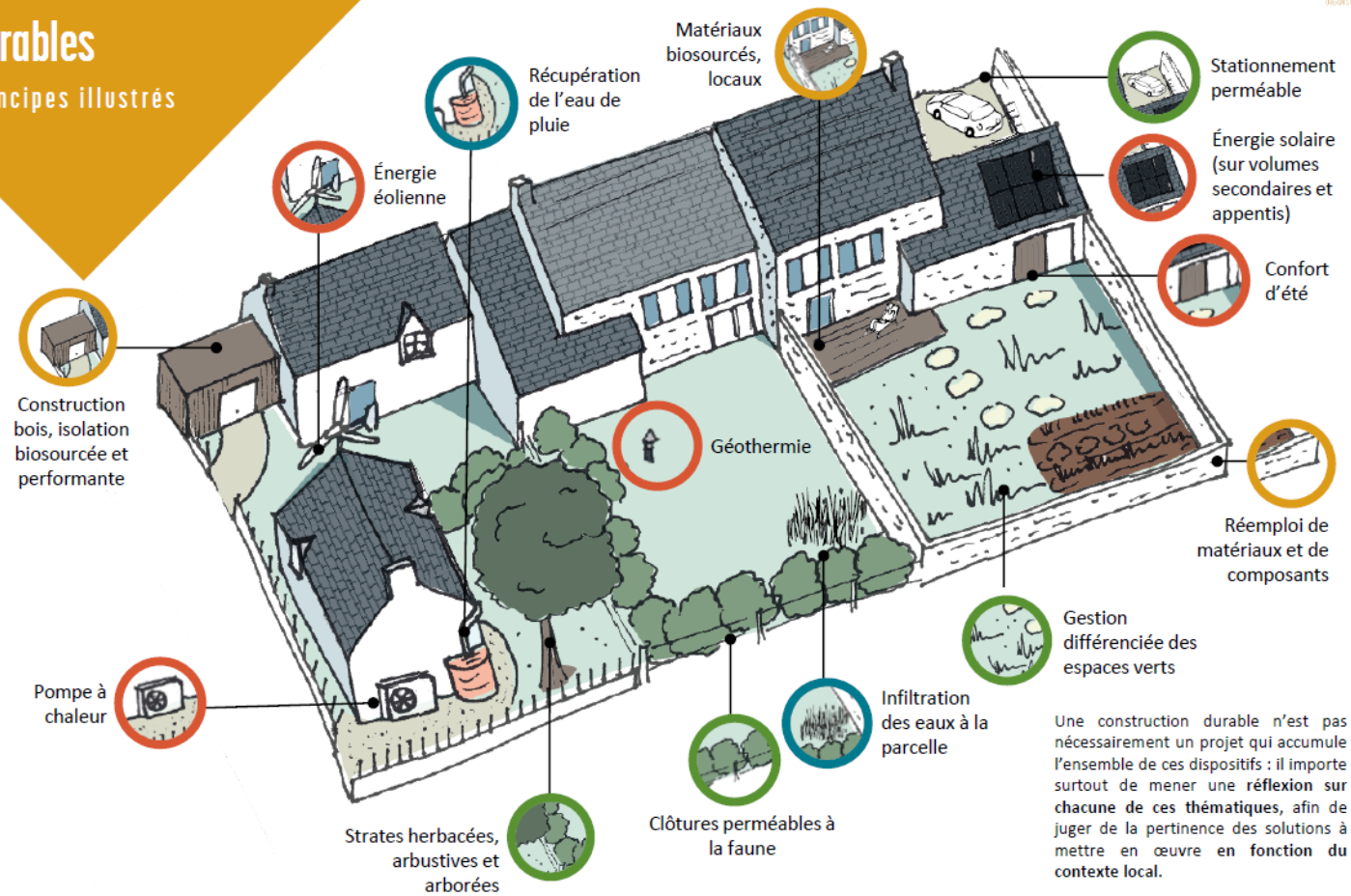
OAP Thématique

Constructions durables

Penser des constructions durables

Principes illustrés

Eau | Espaces extérieurs | Énergie | Matériaux



Une construction durable n'est pas nécessairement un projet qui accumule l'ensemble de ces dispositifs : il importe surtout de mener une **réflexion sur chacune de ces thématiques**, afin de juger de la pertinence des solutions à mettre en œuvre **en fonction du contexte local.**

Plan local d'urbanisme de Saint-Suliac

Réalisation : la boîte de l'espace – tous droits réservés

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

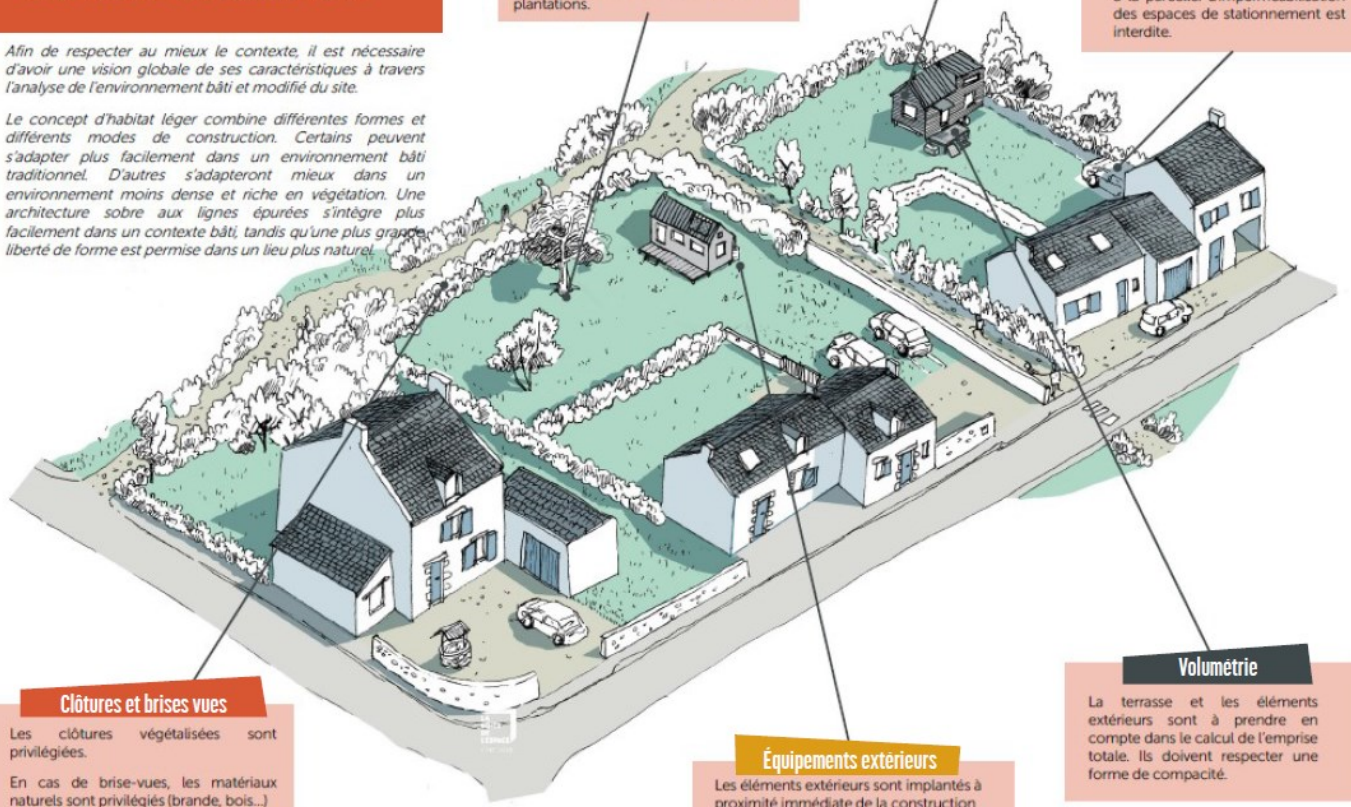
OAP Thématique

Mieux densifier

Habitat léger, oui mais comment ?

Afin de respecter au mieux le contexte, il est nécessaire d'avoir une vision globale de ses caractéristiques à travers l'analyse de l'environnement bâti et modifié du site.

Le concept d'habitat léger combine différentes formes et différents modes de construction. Certains peuvent s'adapter plus facilement dans un environnement bâti traditionnel. D'autres s'adapteront mieux dans un environnement moins dense et riche en végétation. Une architecture sobre aux lignes épurées s'intègre plus facilement dans un contexte bâti, tandis qu'une plus grande liberté de forme est permise dans un lieu plus naturel.



Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

2- Lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires

Secteur à usage de résidence principale

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Dispositions générales

« Au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
Zones concernées :

- **UC**
- **UE**
- **1AU »**

Avant	Après
SKP - COMMUNE DE SAINT-SULIAC - Elaboration de P.L.U Dispositions générales - un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à **8,10 m NGF IGN 69** pour les extensions des habitations qui en sont dépourvus. - les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ; **ARTICLE 12 – SECTEURS IDENTIFIES COMME JARDINS A PRESERVER** Un certain nombre de « jardins » ont été identifiés sur les bords de quai de Saint-Suliac, ces sous-secteurs sont inconstructibles, seuls l'aménagement ou la rénovation des constructions existantes sont autorisés.	**ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE LOGEMENTS A USAGE EXCLUSIF DE RESIDENCE PRINCIPALE** Au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Zones concernées : - **UC** - **UE** - **1AU**

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Secteur à usage de résidence principale

Règlement des zones UC, UE et 1AU

« Toute nouvelle construction de logement doit être à usage strict de résidence principale (au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs). »

Avant

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'implantation de nouveaux commerces dont la surface de vente est limitée à 300 m² de surface de plancher maximum ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Après

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Toute nouvelle construction de logement doit être à usage strict de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'implantation de nouveaux commerces dont la surface de vente est limitée à 300 m² de surface de plancher maximum ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE



3- Prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux

Suppression de l'ER 48

L'emplacement réservé n°48 d'une surface de 6 616 m2, est destiné à l'aménagement d'un espace public d'accueil touristique et de gestion des eaux pluviales, le bénéficiaire est la commune. À la suite du jugement, il est donc supprimé à l'occasion de la présente modification.

Avant	Après
	

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE



4- Clarifier le règlement des clôtures

Réglementation sur les clôtures

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

Ancien règlement

Zone	Localisation de la clôture	Matériaux	Dimensions maximales
UC	Sur voie et emprises publiques	Mur en pierre de pays	1,60 m
		Mur en maçonnerie enduite	0,80 m
		Mur en maçonnerie enduite surmonté d'un barreaudage vertical	0, 80 max + 0,80 max
	Limites séparatives	Grillage avec haie vive	Si non visible depuis la rue : 2m Si visible depuis la rue : 1,20m
		Palissade en bois	
		Mur en pierre de pays	
		Mur en maçonnerie enduite	
	Portails	/	1,60 m hors piliers Hauteur + importante autorisée pour harmonie avec des clôture patrimoniale en pierre ou en terre d'une hauteur supérieure à 2m
UE/ 1AU	Sur voie et emprises publiques / en façade de rue	Haie vive	1,60 m
		Grillage a simple torsion + haie vive devant le grillage ?	
		Mur en pierre de pays ou mur en maçonnerie enduite surmonté d'une rambarde ajourée ou d'une grille	0,80+0,80
		Mur en pierre de pays ou mur en maçonnerie enduite	0,80
	Fonds voisins	Grillage Sous bassement en béton autorisé	2m 15cm max de sous bassement
		Grillage doublé de haie vive Sous bassement en béton autorisé	
	Séparation mitoyennes	Grillage Sous bassement en béton autorisé	2m 15 cm de sous bassement
		Grillage doublé de haie vive Sous bassement en béton autorisé	
		Panneaux de bois, treillage en bois, mur maçonné enduit pour préserver l'intimité des terrasses	10m longueur max 2m hauteur
	Portails	/	1,60 m hors piliers Hauteur + importante autorisée pour harmonie avec des clôture patrimoniale en pierre ou en terre d'une hauteur supérieure à 2m
UL	Toutes les clôtures	Harmonie avec les clôtures voisines	Harmonie avec les clôtures voisines
A	Toutes les clôtures	Style simple / harmonie avec les clôtures voisines	Harmonie avec les clôtures voisines

Réglementation sur les clôtures

Envoyé en préfecture le 26/01/2026
Reçu en préfecture le 26/01/2026
Publié le
ID : 035-213503147-20260120-2026_06-DE

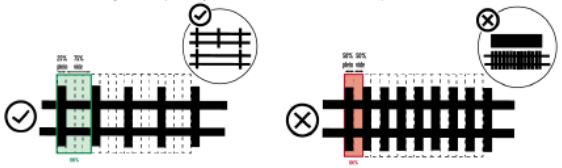
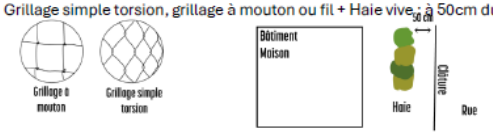
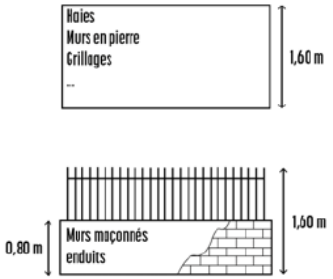
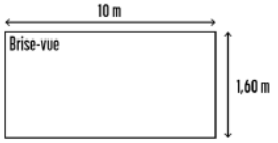
Nouveau règlement (Poster récapitulatif)

Pense-bête :
Le règlement des clôtures

Cas particulier : Clôtures patrimoniales
Des hauteurs ou implantations différentes peuvent être autorisées afin de permettre la restauration des clôtures historiques à valeurs patrimoniales (murs en pierre) ou garantir la bonne intégration d'une nouvelle clôture avec une clôture qualitative existante (par exemple un mur en pierre massive locale). Certaines formes et matériaux peuvent également être préconisés par l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des monuments historiques.

commune de Saint-Suliac

Plan local d'urbanisme de Saint-Suliac

Zone du PLU	Type de clôture		Dimensions maximales
U et AU	Clôture	Sont autorisé dans toutes les zones U et Au	
		Mur en pierre de pays	
		Mur en maçonnerie enduite	
		Mur en pierre ou en maçonnerie enduite surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (métal ou équivalent)	
		Haie vive	
		Clôture en bois ajourée (25% plein max./75% vide min.) 	
		Sont autorisé dans toutes les zones U et Au sauf en UC	
		Grillage simple torsion, grillage à mouton ou fil sur poteau en bois	
		Grillage simple torsion, grillage à mouton ou fil + Haie vive à 50cm du grillage côté maison 	
			
	Portail	Esthétique simple, cohérence avec l'ensemble, bois et métal privilégiés	1,60m (hors piliers) Exceptions possibles pour intégration à un mur en pierre historique
	Brise-vue : mitoyenneté ou logement sur limite séparative	Matériaux naturels ou aspect équivalent	
A et N	/	Cohérence avec l'existant	Cohérence avec l'existant

Réalisation : la boîte de l'espace – tous droits réservés