Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

SULNIAC
Sulnieg

République Française
Département MORBIHAN
Commune de SULNIAC

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18/02/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
27	19	22

Vote
A l'unanimité
Pour : 22 Contre : 0 Abstention : 0

L'an 2026, le 18 février à 18 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Salle du Conseil municipal à la médiathèque sous la présidence de CONAN Marylène, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 12/02/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 12/02/2026.

Présents : Mme CONAN Marylène, Maire, M. SAMSON Ludovic, Mme LE MOAL Agnès, M. BROHAN Christophe, Mme CARTRON Martine, M. LE CADRE Jean, Mme LE DÛ Brigitte, Mme BERARD Patricia, M. DAUPHIN Eric, M. LALLEMENT Denis, M. LE JALLE Régis, Mme LE GARNEC Françoise, M. LEDAN David, Mme FAUBOURG Luzia, M. RENY Victor, M. LINO François, Mme PAULAY Gaëlle, M. MONSARD Dominique, M. BRUNEBARBE Gilles

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme HERPE Stéphanie à M. RENY Victor, Mme LE BOUTEILLER Fanny à M. SAMSON Ludovic, M. SIMEON Guillaume à BROHAN Christophe

Excusé(s) : M. LE BERRE Philippe, Mme DELESTRE Catherine, Mme ANNEZO Léa, M. CROCHU Alexandre, M. LUHERNE Xavier

Invité(s) : Mme PAILLAUD-BESNARD Isabelle, Mme CORLAY Pascale

A été nommé secrétaire : M. SAMSON Ludovic

2026/013 – URBANISME AMENAGEMENT / Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU)

Madame le Maire présente le point.

Par délibération en date du 12 juin 2025, le conseil municipal a prescrit la mise en révision générale du PLU.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit pas d'un document juridique opposable aux tiers.

- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

- Il expose le projet d'urbanisme de la commune et donne les orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.

Ce sont principalement les articles L.151-5 et L. 153-12 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal de débattre des orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision, à la lumière des 4 axes principaux suivants :

AXE 1. Une capacité d'accueil renforcée pour les années à venir.

1.1_Assurer la maîtrise des dynamiques démographiques pour maintenir la vitalité socio-économique de la commune

1.2_Disposer d'une offre de logements adaptée à la diversité des parcours résidentiels

1.3_Répartir l'offre nouvelle de logements en priorisant le renforcement de la centralité et la mobilisation des espaces et bâtis délaissés.

Axe 2. Une commune attrayante et accessible qui assure un premier service rendu auprès de toutes les populations.

2.1_Soutenir une économie locale qui s'appuie sur les filières existantes et valorise les filières émergentes

2.2_Assurer un niveau d'équipements et de services accessible à tous

2.3_Mettre en œuvre une stratégie de mobilité adaptée à la diversité des pratiques

Axe 3. Des richesses patrimoniales préservées et mises en valeur pour une qualité de vie reconnue.

3.1_Préserver la fonctionnalité des milieux naturels constitutifs de la Trame Verte, Bleue et Noire

3.2_Préserver et valoriser les marqueurs de l'identité de Sulniac

Axe 4. Un urbanisme économe, adapté aux enjeux climatiques et aux ressources du territoire.

4.1_Maîtriser l'étalement urbain en s'inscrivant dans la trajectoire «Zéro Artificialisation Nette» à l'horizon 2050

4.2_Assurer un aménagement conditionné aux ressources disponibles et notamment la ressource en eau

4.3_Prévenir les risques et les nuisances.

4.4_Agir pour la transition énergétique

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

Le Conseil municipal est appelé à débattre des orientations du PADD et à prendre acte de la tenue de ce débat dans le cadre de la révision du PLU.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-5 et L. 153-12,

Vu la délibération du Conseil municipal du 12 juin 2025 approuvant la révision du PLU

Vu le projet de PADD annexé à la présente délibération,

Considérant le travail collaboratif mené en comité de pilotage,

Vu la présentation du PLU aux personnes publiques associées le 9 février 2026.

Considérant que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont présentées et débattues lors de la séance,

Le conseil municipal :

- **PREND acte de la tenue ce jour, au sein du Conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de révision du PLU, ainsi que le prévoit l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.**
- **PRECISE que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération**
- **CHARGE Madame le Maire, ou en cas d'absence, son suppléant, de prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et signer toute pièce s'y rapportant ;**

Après en avoir délibéré, adopté à l'unanimité.
A l'unanimité (22 pour ; 0 contre ; 0 abstention)

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures
Pour copie conforme :
En mairie, le 18/02/2026
Le Maire
Marylène CONAN

MAIRIE DE SULNIAC (Morbihan)

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION

SULNIAC Sulnieg

| PLAN LOCAL D'URBANISME - SULNIAC |



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal de Sulniac en date du XX/XX/XXXX.

Fait à X, le XX/XX/XXXX

Marylène Conan, maire de la commune de Sulniac

Date d'arrêt

XX/XX/XXXX

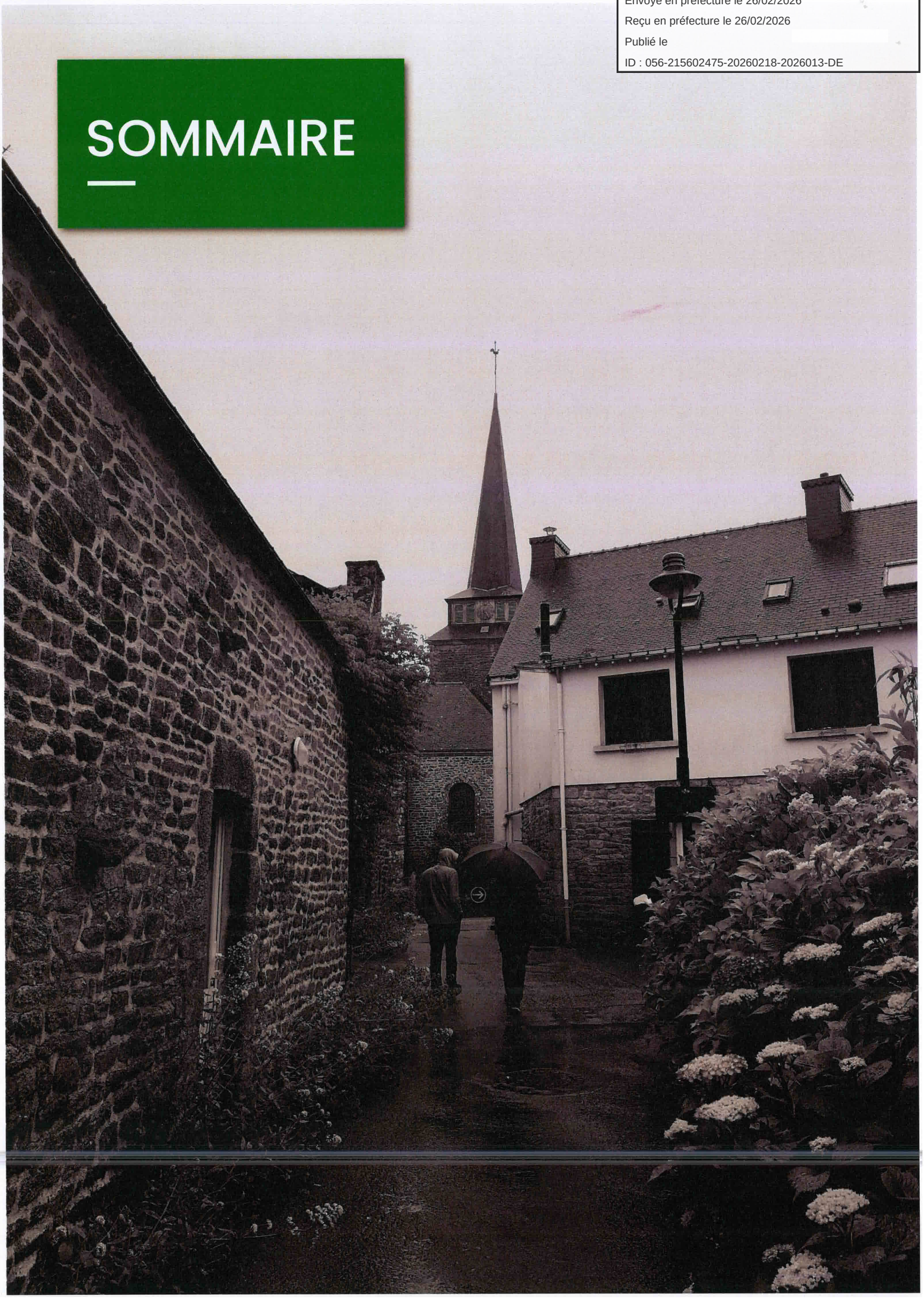
Pièce du PLU

2

Cittànova

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

SOMMAIRE



Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

Préambule

Le contexte d'élaboration du PADD 5
Quelles ambitions à l'horizon 2040 ? 7
Un projet organisé autour de 4 axes 10

1. Une capacité d'accueil renforcée pour les années à venir.

1.1_Assurer la maîtrise des dynamiques démographiques pour maintenir la vitalité socio-économique de la commune 11
1.2_Disposer d'une offre de logements adaptée à la diversité des parcours résidentiels 12
1.3_Répartir l'offre nouvelle de logements en priorisant le renforcement de la centralité et la mobilisation des espaces et bâtis délaissés. 14

2. Une commune attrayante et accessible qui assure un premier service rendu auprès de toutes les populations.

2.1_Soutenir une économie locale qui s'appuie sur les filières existantes et valorise les filières émergentes 16
2.2_Assurer un niveau d'équipements et de services accessible à tous 21
2.3_Mettre en œuvre une stratégie de mobilité adaptée à la diversité des pratiques 22

3. Des richesses patrimoniales préservées et mises en valeur pour une qualité de vie reconnue.

3.1_Préserver la fonctionnalité des milieux naturels constitutifs de la Trame Verte, Bleue et Noire 23
3.2_Préserver et valoriser les marqueurs de l'identité de Sulniac 24

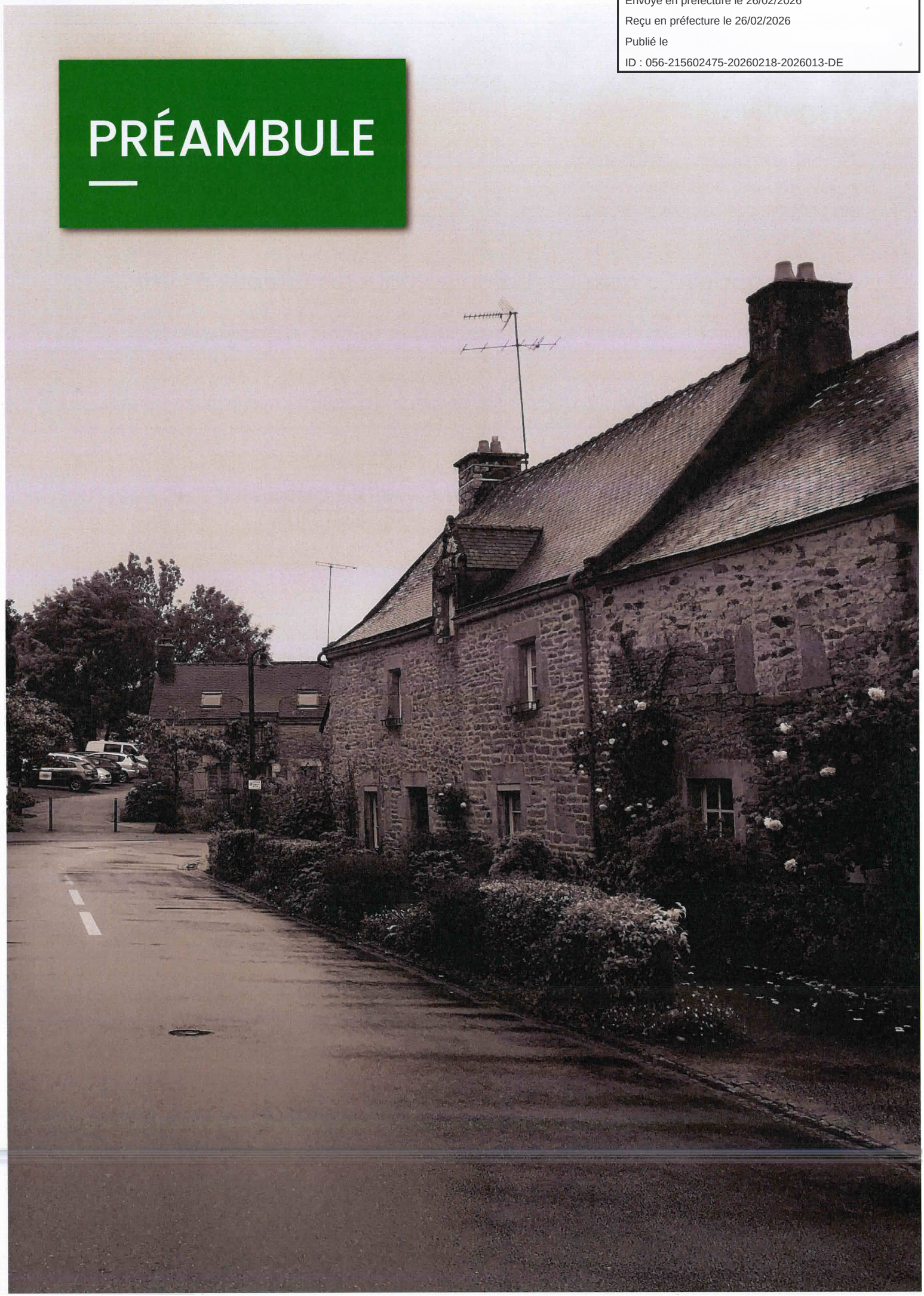
4. Un urbanisme économe, adapté aux enjeux climatiques et aux ressources du territoire.

4.1_Maîtriser l'étalement urbain en s'inscrivant dans la trajectoire «Zéro Artificialisation Nette» à l'horizon 2050 26
4.2_Assurer un aménagement conditionné aux ressources disponibles et notamment la ressource en eau 27
4.3_Prévenir les risques et les nuisances. 27
4.4_Agir pour la transition énergétique 28

Synthèse du PADD à l'échelle du «bourg» 30
Synthèse du PADD à l'échelle de la commune 32

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

PRÉAMBULE



Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

LE CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PADD

QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Pièce maîtresse du PLU, le PADD formalise les orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les 10-15 ans à venir. Il est l'expression d'un projet politique global qui vise à répondre aux besoins actuels du territoire, tout en permettant aux générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLU doivent favoriser à long terme un développement harmonieux du territoire qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population, sans entraver l'essor du territoire ou accentuer les éventuels déséquilibres existants.

À l'image de l'ensemble des documents qui composent le PLU, le PADD doit être conforme au Code de l'urbanisme qui en détermine les principes et le contenu (article L.151-5 du Code de l'urbanisme, exposé ci-dessous). Aussi, le PADD et plus largement le PLU doivent être compatibles avec les documents supracommunaux en vigueur.

L'ensemble des pièces qui composent le PLU doivent obligatoirement être constituées des déclinaisons du PADD afin de se donner les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Le rapport de présentation

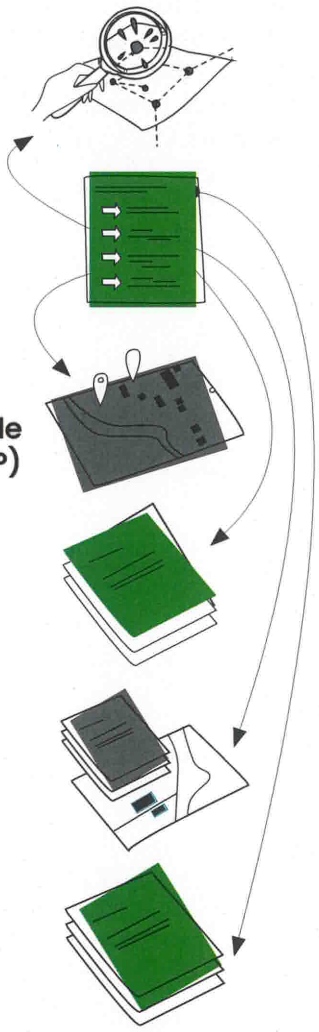
Le PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage

Le règlement écrit

Les annexes



Lois
ex : loi Climat et Résilience, loi ALUR, etc.

↓

Documents régionaux
ex : SRADDET, SDAGE ,etc.

↓

Documents supracommunaux
ex : SCoT, SAGE, etc.

↓

Documents intercommunaux ou communaux
ex : PLUi, PLU, cartes communales, etc.

Principe de la hiérarchie des normes

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

- *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

- *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 (...).*

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

QUELLES AMBITIONS À L'HORIZON 2040 ?

La commune s'est employée à définir les lignes directrices de la révision de son PLU qui nécessite aujourd'hui d'être adapté pour tenir compte de l'évolution du contexte dans lequel il a été approuvé mais aussi de l'évolution de la réglementation avec notamment la mise en œuvre de la loi du 22 août 2021 dite «loi Climat et Résilience».

La révision du PLU poursuit ainsi les objectifs suivants :

>> **Intégrer les dernières évolutions réglementaires.**

>> **Définir la capacité d'accueil du territoire au sens large. L'enjeu pour la commune est de satisfaire les différentes populations en assurant la qualité de vie sur le territoire.**

>> **Traduire à l'échelle communale les orientations et objectifs des documents communautaires et supracommunaux.**

>> **Favoriser la mixité sociale et générationnelle.**

> Permettre le renouvellement générationnel et répondre aux besoins pour s'installer et vivre sur la commune.

> Prévoir une offre de logements adaptés aux besoins, en la diversifiant (logements accessibles aux jeunes ménages, logements jeunes, logements adaptées aux seniors notamment).

>> **Conforter la centralité.**

>> **Accompagner et maîtriser le développement urbain en permettant le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espace, imaginer des formes urbaines assurant une densité acceptable.**

>> **Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et de services.**

>> **Inscrire le territoire dans les mobilités de demain (mobilités douces et actives notamment).**

>> **Préserver le cadre de vie et l'environnement.**

> Préserver et valoriser la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et toutes les composantes de la trame verte et bleue (haie, bois, zones humides, etc.) et de la trame noire.

> Préserver et mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine naturel et vernaculaire.

> Mettre en valeur le patrimoine bâti.

> Réussir les transitions écologiques et environnementales.

>> **Préserver et développer toutes les activités économiques sur le territoire.**

> Protéger, conforter, diversifier et développer les espaces et les exploitations agricoles en activité existantes et à venir afin de pérenniser et favoriser les activités primaires sur le territoire.

> Renforcer l'offre d'accueil des services.

> Conforter les activités économiques dans la zone d'activités en lien avec la politique communautaire.

UN PLAN DE RÉFÉRENCE URBAIN POUR PROJETER LE BOURG À L'HORIZON 2040

La révision du PLU s'appuie sur le Plan de Référence Urbain «Sulniac 2040». Le PRU est un outil stratégique de maîtrise du développement de la commune à court, moyen et long-terme. Il vise à organiser le développement du cœur de bourg et à définir des espaces pour des projets de logements/commerces/services/équipements publics. Concerté avec les acteurs du territoire et les habitants, il donne à voir des sites à enjeux pour lesquels sont définis des projections d'organisation et d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

Le projet de PLU est structuré par trois principes «invariants» déclinés ci-après à savoir :

- **la limitation de la consommation d'espace (cf ZAN);**
- **le conditionnement du projet aux capacités d'accueil du territoire ;**
- **l'inscription du projet dans la transitions écologique et l'adaptation aux changements climatiques.**

UNE LOGIQUE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 conforte les ambitions des documents d'urbanisme en matière de protection de l'environnement. Elle fixe l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 avec un seuil intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2021.

Plusieurs notions sont introduites par cette loi à savoir :

- **La consommation d'ENAF**, qui correspond à "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés", impliquant ainsi la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés ;
- **L'artificialisation**, qui correspond à "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage" (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme) ;
- **L'artificialisation nette** des sols, qui se définit comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme) ;
- **La renaturation**, qui correspond à des « actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol non artificialisé en sol artificialisé » (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs définis par la loi Climat et Résilience doivent être traduits et territorialisés dans les documents de planification, c'est pourquoi il appartient d'abord au SCoT de GMVA de traduire la trajectoire ZAN, en compatibilité avec le SRADDET Bretagne, puis au PLU de Sulniac de traduire à son échelle ces objectifs en compatibilité avec le SCoT.

Les objectifs pour la commune sont traduits par le SCoT-AEC de GMVA selon trois périodes de référence.

Enveloppes maximales de consommation/ artificialisation nette*	2021-2030 (consommation)	2031-2040 (artificialisation nette)	2041-2050 (artificialisation nette)
	7,5 ha 3,5 ha ont été consommés entre 2021 et 2024 >> une enveloppe de 4 ha pour 2025-2030.	**2 ha**	**2 ha**

**Il s'agit d'enveloppes maximales de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 et d'enveloppes d'artificialisation nette maximale pour les périodes suivantes. A partir de 2031, une enveloppe de 0 ha ne signifie pas nécessairement une absence totale d'artificialisation mais une artificialisation compensée par de la renaturation.*

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

UN PROJET CONDITIONNÉ AUX CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

La notion de «capacité d'accueil» peut se définir comme «le niveau maximum de pression, exercée par les populations permanentes et saisonnières, que peut supporter le capital de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités». **L'évaluation de la capacité d'accueil revient donc à « déterminer dans quelle mesure le territoire peut accueillir un développement supplémentaire, compte-tenu de sa sensibilité»**. (Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, Cerema).

Le Code de l'urbanisme précise que «pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.»

Aussi, la jurisprudence sur le sujet précise que la capacité d'accueil ne se limite pas à la préservation des espaces mais elle prend aussi en compte l'analyse de la suffisance des équipements publics (exemple : capacité d'une station d'épuration).

Les capacités d'accueil de la commune sont analysées au travers de l'État Initial de l'Environnement (EIE), intégré au Rapport de présentation, et l'Évaluation Environnementale du projet de PLU.

UN PROJET INSCRIT DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

L'aménagement et la planification du territoire impliquent d'intégrer les enjeux climatiques d'aujourd'hui et de demain articulés autour de deux notions principales :

- **l'atténuation** qui vise à réduire la concentration des émissions de gaz à effet de serre pour diminuer l'ampleur du changement climatique ;
- **l'adaptation** qui a pour objectif de diminuer la vulnérabilité d'un territoire face aux impacts de ce changement.

Ces deux notions complémentaires sont transversales. Elles impliquent tous les acteurs et concernent tous les milieux.

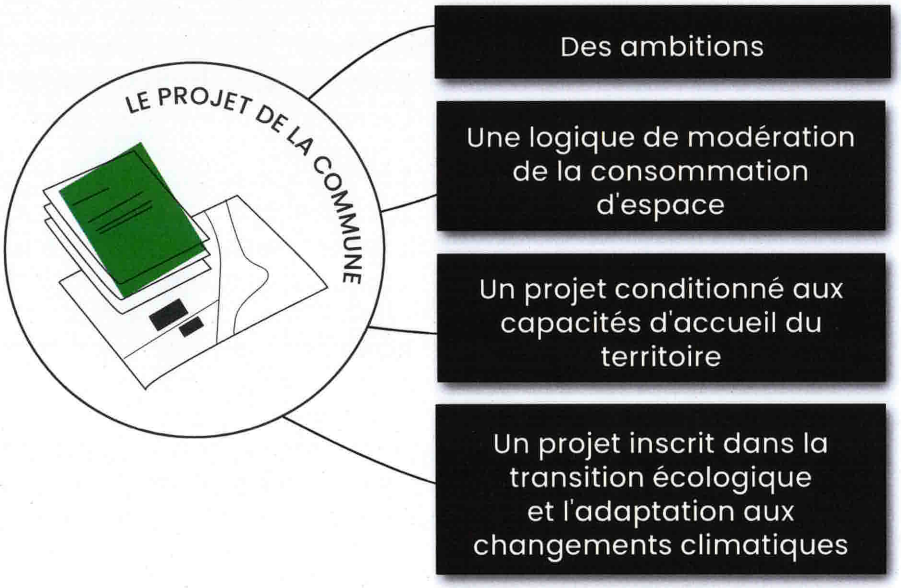
Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE QUATRE AXES

Le PADD donne à voir un projet de développement à la fois **équilibré et durable.**

Chaque orientation et action qui le compose est mise en perspective avec les capacités d'accueil du territoire, aussi bien actuelles que futures notamment face aux changements climatiques. Le PADD s'exprime à partir de plusieurs orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans le PLU.

Ce que les élu.es souhaitent pour le territoire



Définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et discutées lors de plusieurs ateliers, elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents/démarches supra-communautaires (SRADDET Bretagne, SCoT-AEC de GMVA, Loi Climat et Résilience et objectif ZAN, etc.).

Complémentaires et indissociables, les orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent et durable du territoire. Pour atteindre l'ambition exprimée à l'horizon 2040, le PADD se structure autour des quatre axes suivants :

1 UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL RENFORCÉE POUR LES ANNÉES À VENIR

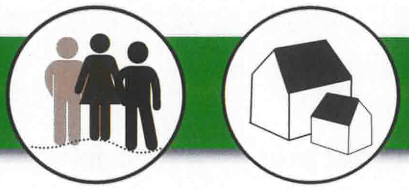
2 UNE COMMUNE ATTRAYANTE ET ACCESSIBLE QUI ASSURE UN PREMIER SERVICE RENDU AUPRÈS DE TOUTES LES POPULATIONS

3 DES RICHESSES PATRIMONIALES PRÉSERVÉES ET MISES EN VALEUR POUR UNE QUALITÉ DE VIE RECONNUE

4 UN URBANISME ÉCONOME, ADAPTÉ AUX ENJEUX CLIMATIQUES ET AUX RESSOURCES DU TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

1 UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL RENFORCÉE POUR LES ANNÉES À VENIR.



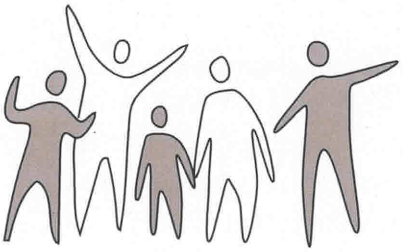
Une population qui augmente au fil des années, un vieillissement et un desserrement des ménages qui se poursuivent, des possibilités d'urbanisation qui évoluent avec la mise en œuvre d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 (ZAN)..., ce sont là autant d'enjeux que le projet de développement de Sulniac doit prendre en compte pour les années à venir.

Face à cela, l'objectif est avant tout de préserver la capacité de la commune à maintenir et accueillir de nouveaux habitants au travers notamment d'une offre résidentielle diversifiée et accessible. Il s'agit là de déployer une offre de logements qui garantit le renouvellement des générations et qui s'inscrit également dans une logique de limitation de la consommation d'espace avec une priorité donnée au renouvellement urbain.

1.1_Assurer la maîtrise des dynamiques démographiques pour maintenir la vitalité socio-économique de la commune.

>> Accueillir environ 4 500 habitants à l'horizon 2040 soit une perspective de croissance moyenne de + 0,8%/an.

>> Garantir un équilibre générationnel face au vieillissement de la population, à la réduction de la taille des ménages et à la recomposition des schémas familiaux.



Il s'agit avant tout de renforcer le parc de logements pour permettre un renouvellement des générations et le maintien d'une mixité sociale et générationnelle, aussi bien à l'échelle de la commune qu'au sein des nouvelles opérations. L'objectif est de maintenir la population actuelle et de préserver la capacité de la commune à accueillir des familles et des jeunes ménages.

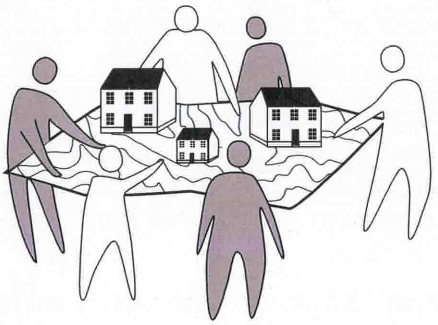
>> Calibrer les ambitions démographiques en veillant à disposer des capacités d'accueil suffisantes (ressource en eau, foncier, réseaux, équipements, etc.).

Il s'agit de s'assurer que l'objectif d'accueil est en adéquation avec les ressources du territoire, qu'elles soient naturelles (eau) ou bâties (équipements, réseaux, etc.).

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

1.2_Disposer d'une offre de logements adaptée à la diversité des parcours résidentiels.

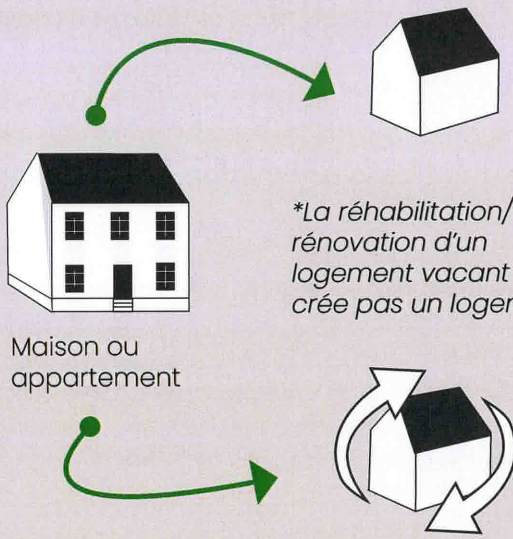
>> Créer près de 450 logements à l'horizon 2040.



La commune de Sulniac projette la création de 450 logements pour maintenir sa population et accueillir les nouveaux habitants à l'horizon 2040. Des logements aidés sont prévus dans cette offre nouvelle avec l'objectif de tendre vers un taux de 25% de logements aidés au sein du parc de résidence principale.

Un peu moins de la moitié de cette offre nouvelle permet de maintenir la population, ce qui correspond ici au «point-mort», tandis que l'autre moitié sert à l'accueil des nouveaux habitants. L'évolution projetée du «point-mort» à l'horizon 2040 tient compte de 4 phénomènes dont le desserrement des ménages qui a là une forte incidence sur la capacité d'accueil de la commune (desserrement des ménages, renouvellement du parc, variation des résidences secondaires et des logements vacants).

A QUOI CORRESPOND LA «CRÉATION» DE LOGEMENTS ?



**La réhabilitation/ rénovation d'un logement vacant ne crée pas un logement*

Construction neuve

- un lot dans un lotissement ;
- une unité foncière existante de type dent creuse ou une unité foncière résultant d'une division
- des logements collectifs
- etc.

Transformation et changement de destination d'un bâti existant

- Division d'un logement en plusieurs ;
- Transformation d'un bâti agricole ;
- Transformation d'un bureau ;
- etc.

>> Affirmer une ambition de mixité sociale et générationnelle au sein des opérations avec..

- une diversité dans la typologie des ménages (actifs, primo-accédants, familles, personnes seules, personnes âgées, etc.).
- une diversité dans la typologie des formes d'habitat (offre locative à loyer modérée, offre d'accession à la propriété, logements individuels, semi-collectifs et collectifs), en cohérence avec le tissu urbain existant.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

>> **Assurer un accès «abordable» au logement.**

Face à l'augmentation du coût d'accès au logement, l'objectif est de proposer une offre nouvelle qui permet notamment aux jeunes ménages et/ou ceux avec les ressources les plus modestes d'accéder à un logement dit «abordable». Il s'agit notamment de renforcer l'offre locative à loyer modéré et intermédiaire ainsi que l'accession à la propriété avec des dispositifs adaptés (ex : Bail Réel Solidaire).

Un objectif de production de logements sociaux est fixé à l'échelle de la commune de manière à atteindre une part de 25% de logements aidés au sein du parc de résidences principales.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : QUEL CADRE RÉGLEMENTAIRE ?

Le logement social est un logement construit avec l'aide de l'Etat qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution particulières. Les loyers sont réglementés et l'accès au logement est conditionné à des ressources maximales. Plusieurs catégories existent suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la construction de l'immeuble (ex : PLAI, PLUS, PLS).

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13/12/2000, dite «loi SRU», oblige les communes de plus de 3 500 habitants qui appartiennent à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à disposer au moins, au sein de leur parc de résidences principales, de 25 % de logements sociaux ou 20% dans les territoires moins tendus.

Depuis 2023, année où la population a franchi le cap des 3 500 habitants, la commune de Sulniac est soumise à la loi SRU. **La part de logements sociaux sur la commune doit ainsi atteindre au minimum 25% du parc de résidences principales.**

>> **Renforcer l'offre d'hébergements pour les publics spécifiques.**

Il s'agit de permettre la réalisation de projets de type résidence intergénérationnelle et habitat inclusif afin de répondre aux besoins des publics les plus jeunes et les plus âgés et/ou les moins autonomes désireux d'avoir un lien social renforcé et une autonomie accompagnée, au plus proche du centre-bourg et ses aménités.

>> **Encadrer les nouvelles formes d'habitat.**

«Tiny house», yourte, roulotte, cabane sur pilotis..., il existe aujourd'hui des nouvelles formes d'habitat qui répondent à des besoins particuliers qui doivent être accompagnés sur la commune. L'objectif est de permettre la réalisation de logements non «traditionnels» et d'encadrer leur installation de manière à assurer la compatibilité avec l'habitat et les activités environnantes. Il s'agit également d'accompagner le parc résidentiel de loisirs «Prestygolfe» dans l'implantation des habitations légères de loisirs destinées à l'habitation secondaire.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

1.3_Répartir l'offre nouvelle de logements en priorisant le renforcement de la centralité et la mobilisation des espaces et bâtis délaissés.

>> Prioriser un développement de l'offre résidentielle dans les tissus agglomérés tout en permettant un développement en extension dans la continuité du tissu.

L'offre nouvelle doit s'implanter de manière préférentielle dans le bourg de Sulniac (densification et extension dans la continuité du tissu aggloméré).

Sans compromettre les objectifs de renforcement prioritaire de la centralité et de limitation du mitage, des constructions neuves seront toutefois admises dans plusieurs secteurs existants déjà urbanisés et raccordés à l'assainissement collectif. En l'état il s'agit des secteurs «Le Gorvello» et «Coët-Ruel».

Une partie de l'offre nouvelle pourra également être réalisée à la marge par changement de destination des constructions isolées, si cela ne compromet pas les objectifs de renforcement prioritaire de la centralité, de limitation du mitage et de préservation des qualités paysagères et agricoles en présence.

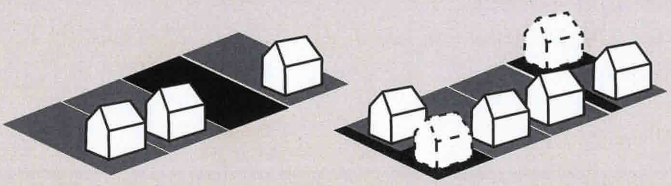
>> Privilégier le renouvellement des espaces et bâtis dans les enveloppes urbaines de manière à limiter la consommation d'ENAF.

L'objectif est de mobiliser en priorité les espaces et bâtis «délaissés» des enveloppes urbaines, sur la base du potentiel de densification identifié.

Pour satisfaire l'ensemble des besoins en logements à l'horizon 2040, et à défaut d'avoir un potentiel de densification suffisant pour les années à venir (environ 120 logements projetés au maximum dont 91 avec une dureté faible et 29 avec une dureté moyenne), un développement en extension peut intervenir en continuité du tissu aggloméré.

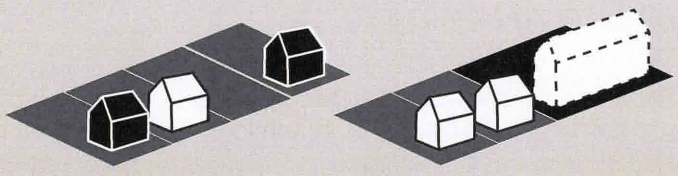
QUELS SONT LES TYPES DE POTENTIELS DE DENSIFICATION ?

Les dents creuses
Les terrains non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine.



Les unités foncières divisibles
Les unités foncières faiblement bâties qu'il est possible de densifier en construisant un ou plusieurs bâtis en plus de ceux existants.

Les logements vacants
Les logements vacants depuis au moins 2 ans qui correspondent à de la vacance dite "structurelle".



Les friches
Des terrains plus ou moins bâtis n'ayant plus de fonction aujourd'hui.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

>> Mettre en œuvre une logique de densification dans le respect des vocations des espaces et des silhouettes urbaines existantes.

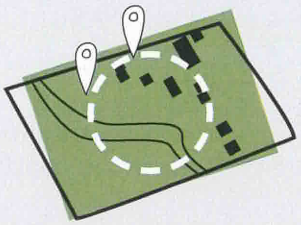
Des densités moyennes minimales différentes sont mises en œuvre au sein des secteurs résidentiels encadrés par des OAP. Il s'agit là de favoriser une densification «acceptable» et respectueuse du cadre de vie. En l'état les objectifs de densité se distinguent de la manière suivante :

> Secteurs en densification : L'objectif est de mettre en œuvre pour chaque projet une densité adaptée à l'environnement immédiat et aux enjeux et opportunités en présence (insertion paysagère/urbaine/architecturale, mobilisation de foncier communal, préservation des continuités écologiques, etc.) ;

> Secteurs en extension : L'objectif est de tendre vers une densité moyenne minimale de 25 logements/ha.

La densification des tissus agglomérés doit s'opérer dans le souci de préserver les qualités urbaines et paysagères ainsi que la perméabilité des sols. Une vigilance particulière est portée à ce titre aux possibilités de construction en fond de parcelle avec la définition de bandes de constructibilité adaptées au tissu urbain.

QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des intentions d'aménagement sur des secteurs/quartiers (OAP sectorielles) ou des intentions et principes à l'échelle de la commune (OAP thématiques). Les aménagements qui interviennent dans les périmètres d'OAP doivent être compatibles avec les orientations définies.

Les OAP contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet de la commune en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et la mixité sociale, préciser les caractéristiques des voies et espaces publics, etc.

Depuis la loi Climat et Résilience, les documents d'urbanisme comme le PLU doivent obligatoirement définir une OAP thématique sur le sujet des continuités écologiques (trame verte et bleue). Les OAP sectorielles sont également obligatoires pour les zones A Urbaniser définies au règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

2 UNE COMMUNE ATTRAYANTE ET ACCESSIBLE QUI ASSURE UN PREMIER SERVICE RENDU AUPRÈS DE TOUTES LES POPULATIONS



Sulniac se positionne comme un pôle de proximité de l'agglomération vannetaise du fait de son offre résidentielle et la complétude de son offre d'équipements/commerces/services. Elle assure un rôle complémentaire à celui de Vannes en assurant au quotidien un premier service rendu auprès des habitants.

Fort de ce rôle, le PLU vise à maintenir et conforter ce qui fait l'attractivité de la commune à savoir une offre économique diversifiée, qui repose en partie sur une agriculture forte, et un niveau d'équipements/services adapté à des besoins croissants avec l'augmentation de la population.

2.1_Soutenir une économie locale qui s'appuie sur les filières existantes et valorise les filières émergentes

>> **Organiser le maintien et l'accueil des activités économiques au sein d'espaces dédiés, de manière à conserver l'emploi et une proximité avec l'habitat, les services et les équipements.**

L'objectif est de maintenir et conforter les économies du territoire sur les espaces dédiés à savoir la zone d'activités de Kervendras et les tissus agglomérés.

La zone d'activités de Kervendras joue un rôle dans la stratégie de développement économique de GMVA. Il s'agit d'une zone artisanale avec une surface de 9,4 ha et pour laquelle il existe un potentiel de densification.

Les tissus agglomérés et notamment le bourg accueillent des activités compatibles avec le tissu mixte à vocation principale d'habitat (artisanat et commerce par exemple). Le PLU vise à maintenir ces activités et permettre l'accueil de nouvelles qui sont compatibles avec l'habitat.

Il existe également quelques sites économiques isolés dans le tissu rural pour lesquels est allouée une capacité à évoluer dans le temps avec un zonage et des règles dédiés (STECAL). Cette capacité doit s'opérer de manière «raisonnée» au regard des besoins et des objectifs de limitation de la consommation d'espace. Au même titre que la ZAE, il s'agit de limiter les activités économiques qui seraient de nature à concurrencer celles du bourg avec pour effet un dynamisme amoindri de ce dernier.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

>> **Inscrire le développement économique dans une logique de densification, de renouvellement urbain, de limitation des déplacements carbonés et d'accès facilité aux réseaux numériques.**

L'objectif est de donner la priorité à la densification de la ZAE existante selon les potentiels de renouvellement en présence.

Il s'agit là d'optimiser le foncier disponible avec des principes de qualité en matière de densité, de desserte, de stationnement, d'intégration paysagère, environnementale et architecturale. Les possibilités de densification doivent s'organiser dans un souci de durabilité au regard des enjeux de préservation des ressources (foncier, eau, déchets, etc.).

Aussi, il convient d'accompagner le déploiement des réseaux numériques de manière à conforter l'attractivité de la commune auprès des entreprises et plus largement des habitants. Le renforcement des infrastructures existantes et la création de nouvelles doivent être anticipés. Une vigilance particulière est portée sur les modalités d'implantation des infrastructures de type antenne relais au regard des qualités paysagères/urbaines de la commune et du principe de préservation de la Trame Verte et Bleue. Une logique de mutualisation des infrastructures doit être recherché pour les années à venir.



Entreprise artisanale au sein de la ZAE de Kervendras.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

>> Promouvoir un développement commercial vecteur de vitalité pour la centralité.

Il s'agit d'organiser l'offre commerciale de manière à renforcer l'attractivité de la centralité. Les principes suivants s'appliquent à cet effet :

- une implantation préférentielle du commerce dans la centralité communale délimitée par le PLU ;
- des linéaires commerciaux à préserver et à créer dans le tissu aggloméré en cœur de bourg ;

L'objectif est également d'encadrer l'installation permanente d'activités commerciales ambulantes au sein des zones à vocation d'habitat. Les activités commerciales à domicile sont également encadrées de manière à ne pas générer de nuisances avec l'habitat environnant notamment en matière de flux et de stationnement.

En cohérence avec le Schéma directeur des déplacements doux communaux, l'objectif est également la valorisation des espaces publics en relation avec les commerces ainsi que l'optimisation du stationnement et l'amélioration de la desserte notamment s'agissant des modes doux.









Commerces et services à proximité de la place de l'Église et la rue des Montagnards.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE





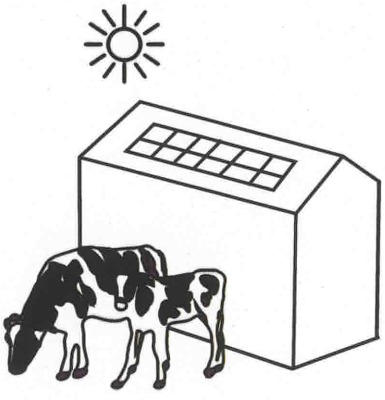


Prairies, dont une en éco-pâturage au sein du bourg, et distillerie du Gorvello.

>> **Garantir la pérennité et la diversification des activités agricoles.**

L'agriculture a un rôle déterminant dans la structuration du territoire avec des surfaces qui représentent plus de la moitié de la surface communale. En lien direct avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace adossé à la trajectoire «ZAN», il s'agit ici de protéger les espaces agricoles tant sur le plan foncier que bâti. La localisation des secteurs d'urbanisation future doit en conséquence s'opérer dans le souci de ne pas grever le potentiel agricole de la commune. Les exploitations et les terres agricoles devront être distinguées dans le PLU en tenant compte de leurs fonctions écologiques et paysagères.

Les besoins de diversification et de mise en valeur des productions doivent également être pris en compte et encadré en permettant l'évolution du bâti existant attaché à l'exploitation pour la création d'activités dites «accessoires» (transformation et/ou vente directe, production d'énergies renouvelables, gîte, etc.).

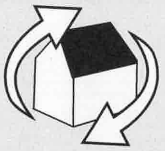


La plantation de haies bocagères est encouragée, notamment au regard de leur potentiel de valorisation au sein de filières locales du bois (bois d'œuvre pour la construction et bois-énergie).

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

S'agissant des bâtiments ayant perdu leur usage agricole, et en cohérence avec la doctrine locale de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) il convient d'organiser les conditions du changement de destination selon plusieurs critères qui tiennent par exemple à l'intérêt patrimonial du bâti, la qualité et la taille de ce dernier, l'accessibilité, la connexion aux réseaux, etc. Les bâtiments concernés sont identifiés au règlement graphique du PLU.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE : UN CADRE RÉGLEMENTAIRE QUI ÉVOLUE



La loi du 16 juin 2025 introduit de nouvelles dispositions dans le Code de l'Urbanisme pour faciliter les possibilités de changement de destination.

Les autorités compétentes peuvent désormais déroger aux règles du PLU afin d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment d'exploitation agricole ou forestière à la condition que l'activité ait cessée depuis plus de 20 ans et sous réserve que le projet dispose de l'accord de la CDPENAF ou de la CDPNS si le projet se situe respectivement, en zone Agricole ou en zone Naturelle du PLU, et en dehors des STECAL délimités.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

2.2_Assurer un niveau d'équipements et de services accessible à tous.

Face à des besoins qui augmentent avec l'arrivée de nouveaux habitants, il s'agit d'optimiser et renforcer l'offre en présence notamment en matière de :

- Santé : l'objectif est de garantir les possibilités d'implantation de nouveaux professionnels de santé dans le tissu aggloméré.
- Culture, sport et loisirs : l'objectif est de prévoir des possibilités de création/extension/rénovation des équipements existants selon l'évolution des besoins.
- Structures et services d'accueil pour la population : l'objectif est de garantir notamment les possibilités d'implantation d'équipements et services à destination des plus jeunes et des plus âgés.

Plus largement, et considérant l'évolution des besoins, il s'agit de prévoir des possibilités d'évolution des équipements publics existants et des possibilités de réalisation de nouveaux. Des logiques de renouvellement urbain, de limitation de la consommation d'espace et de confortement du centre-bourg doivent être mis en œuvre dans ce cadre.








Maison médicale, salle des fêtes, médiathèque, école «Jules Verne», salle des sports «Alice Milat» et skate-park

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

2.3 _Mettre en œuvre une stratégie de mobilité adaptée à la diversité des pratiques

Sulniac bénéficie d'un positionnement stratégique qui tient à sa proximité avec Vannes et la présence d'axes de transports structurants qui permettent une desserte vers les villes et agglomérations principales du secteur. Les flux générés peuvent néanmoins engendrer des difficultés de mobilité (sécurité, stationnement, etc.) notamment au cœur du tissu aggloméré. A cela s'ajoute une pratique croissante des modes doux qui interroge l'efficience et la sécurité des axes de circulation existants. Dans ce contexte la commune a engagé la réalisation d'un Schéma directeur des déplacements doux dont les intentions en lien avec le PLU sont déclinées ci-dessous.

>> **Maintenir une accessibilité performante à destination des polarités voisines.**

L'objectif est de conserver la bonne accessibilité de Sulniac qui repose ici sur la présence de voies structurantes (D183, D104, D7, D775) et des espaces favorisant l'intermodalité par des itinéraires de déplacement doux entre les communes et notamment vers l'aire de covoiturage de Penrho.

>> **Favoriser l'intermodalité et renforcer les mobilités collectives et décarbonées, dans une logique de fluidité/sécurité des déplacements et d'apaisement du bourg.**

Afin de renforcer la pratique du covoiturage et du transport collectif, il s'agit d'améliorer les espaces de stationnement et de desserte existants en prévoyant des possibilités d'aménagement. L'objectif est notamment d'assurer la desserte des espaces de covoiturage depuis le centre-bourg.

Les mobilités douces doivent également être renforcées dans une logique de circuit sécurisé entre les lieux d'habitation et les points d'intérêt de la ville (services à la population, lieux culturels et sportifs, commerces, etc.). La création de voiries et l'optimisation de voies existantes est envisagé à cet effet en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération et le Schéma directeur des déplacements doux de la commune. Les OAP définies pour les secteurs de projet doivent assurer la continuité du réseau de liaisons douces. L'objectif ici est de positionner le piéton et le cycliste comme des référentiels dans l'aménagement du tissu aggloméré. Il s'agit également de maintenir et conforter le caractère «apaisé» du bourg.

>> **Organiser le stationnement selon la diversité des besoins et dans une logique d'optimisation du relief.**

Les règles de stationnement pour les nouvelles constructions doivent être distinguées selon les destinations des constructions (habitation, commerce, équipement, etc.) et compte-tenu des besoins associés (accueil de public par exemple). La mutualisation du stationnement doit ici être encouragée au même titre que sa perméabilité afin d'assurer notamment l'infiltration des eaux.

Des règles sont également mises en œuvre pour optimiser l'aménagement du stationnement avec une insertion dans le relief. Il s'agit là d''utiliser la topographie en présence pour limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

3 DES RICHESSES PATRIMONIALES PRÉSERVÉES ET MISES EN VALEUR POUR UNE QUALITÉ DE VIE RECONNUE

Sulniac possède des richesses naturelles et patrimoniales qui concourent à la qualité du cadre de vie et participent à la bonne fonctionnalité écologique du territoire élargi (agglomération, département, région). Fort de ces richesses, la commune vise à s'assurer de la préservation et la mise en valeur de ce qui fait son identité et son attrait. L'équilibre entre les espaces habités, les espaces pratiqués et les milieux non anthropisés doit ainsi être recherché dans le projet de développement de la commune.



3.1_Préserver la fonctionnalité des milieux naturels constitutifs de la Trame Verte, Bleue et Noire.

>> **Préserver et valoriser la Trame Verte, Bleue et Noire.**

La commune possède une diversité de milieux (haies, boisements, cours d'eau, zones humides, landes, etc.) plus ou moins en relation et pour lesquels le PLU prévoit des outils adaptés pour leur bonne gestion et leur évolution dans le temps (ex : OAP thématique TVB, prescriptions graphiques, OAP sectorielles). Il s'agit avant tout de favoriser leur maintien et leur transformation naturelle à la différence d'une sanctuarisation stricte.



Dans le détail il s'agit notamment de :

- Préserver et conforter les réservoirs de biodiversité et les milieux constitutifs (ex : les bois des Ferrières, de Lostihuel et des Vallons, l'ensemble des landes et fourré prioritaires du PRN, les éléments bocagers denses, etc.). S'agissant du bocage, le PLU devra également permettre la poursuite des projets engagés dans le cadre du programme Breizh Bocage. S'agissant des espaces boisés, le PLU doit tenir compte des nécessités de débroussaillement liées aux risques de feux de forêts
- Préserver et restaurer la qualité des milieux aquatiques et humides. L'ensemble des cours d'eau et zones humides sont ici considérés.
- Adapter l'urbanisation de manière à limiter la fragmentation des milieux et continuités constitutifs de la TVB.
- Adapter l'urbanisation de manière à limiter la pollution lumineuse vectrice de rupture dans les continuités des espèces nocturnes (ex : chiroptères).
- Favoriser le développement de filières de valorisation du bocage et des boisements. Ces milieux doivent être considérés en matière de développement économique et de transition énergétique en permettant leur mobilisation pour le développement de filières de valorisation telles que le bois d'œuvre pour la construction et le bois-énergie.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

>> Préserver et organiser l'ensemble des espaces de «nature en ville» en réseaux.

L'objectif est de préserver ces espaces dans une logique plus large de préservation des continuités écologiques de la commune. Des objectifs de densité, de qualité environnementale et de maintien des espaces non bâtis sont définis avec également la mise en œuvre de prescriptions pour la protection et la création d'éléments naturels, qu'ils soient linéaires (alignement d'arbres, haie, et.) ou ponctuels (arbre remarquable).

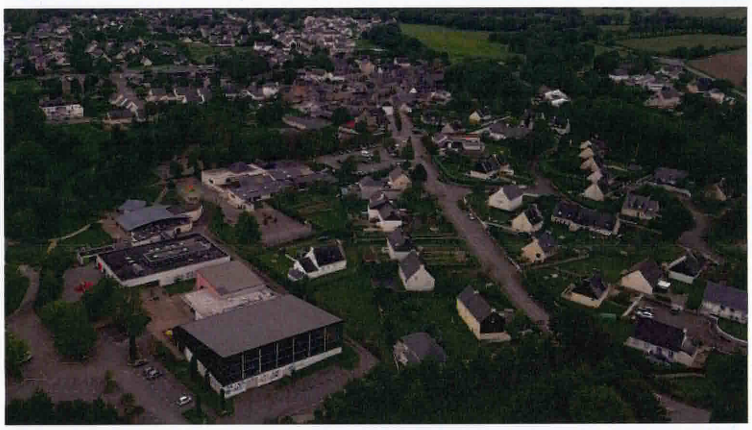


3.2_Préserver et valoriser les marqueurs de l'identité de Suniac.

>> Garantir une urbanisation compatible avec le tissu local sur le plan architectural, urbain et paysager.

Il s'agit avant tout d'assurer l'intégration des nouvelles constructions à leur site d'implantation en s'assurant de préserver les silhouettes urbaines et les points de vue. Les impacts sur le grand paysage doivent être limités par un traitement qualitatif des lisières urbaines/naturelles/agricoles, la prise en compte des co-visibilités ou l'inscription dans le relief.

La mise en réseau des nouvelles opérations avec la trame viaire existante doit également être assurée au même titre qu'une densité adaptée aux différentes morphologies urbaines (centre-ville, quartiers périphériques, espaces économiques et d'équipements). Des formes urbaines contemporaines peuvent ici intervenir dans la mesure où elles assurent une durabilité renforcée et une reprise des standards architecturaux et urbains locaux (matériaux, hauteurs et volumétries, clôtures, etc.).



>> Organiser et valoriser les entrées de ville et les espaces publics.

S'agissant des entrées de ville, il s'agit d'harmoniser les aménagements qui interviennent sur ces espaces en privilégiant une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue, garantit la sécurité des modes actifs et donne à voir une cohérence urbaine et paysagère.

En ce qui concerne les espaces publics, il convient de les considérer dans l'aménagement comme des espaces de sociabilité qui favorisent la rencontre avec le maintien d'espaces non imperméabilisés et une végétation renforcée qui mobilise les essences locales.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

>> Garantir la préservation des marqueurs bâtis patrimoniaux et culturels.

Au-delà des 4 monuments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (Croix devant l'Église Saint-Pierre, Fontaine de Gorvello, Eglise Saint-Jean-Baptiste, Château de Ferrières), il s'agit de préserver le petit et grand patrimoine dit patrimoine vernaculaire (chapelles, calvaires, lavoirs, fours à pain, moulins, etc.). L'ensemble de ce patrimoine est identifié au règlement graphique sur la base des inventaires réalisés localement, en lien avec le label «Pays d'art et d'histoire» de GMVA.





>> Mettre en valeur les paysages et les patrimoines locaux au moyen d'équipements et d'itinéraires dédiés.

Il s'agit notamment de maintenir l'accessibilité aux sites et paysages par la préservation des sentiers et chemins qui permettent une découverte active de la commune.

De nouveaux aménagements de type promenade/circuit pédagogique peuvent intervenir dans le respect des qualités écologiques des milieux naturels en présence.







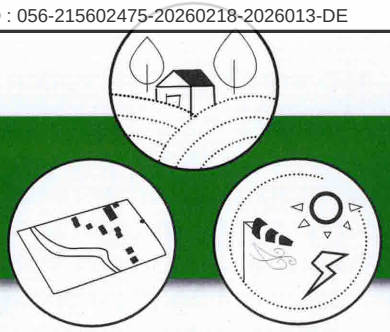




De haut en bas et de gauche à droite : Fontaine Saint-Jean-Baptiste, Lavoir, Moulin du Nounen ,Sentier piéton à proximité de la rue Aimé Césaire, Calvaire de l'Eglise et découverte du Gorvello par le circuit des Templiers

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

4 UN URBANISME ÉCONOME, ADAPTÉ AUX ENJEUX CLIMATIQUES ET AUX RESSOURCES DU TERRITOIRE.



4.1_Maîtriser l'étalement urbain en s'inscrivant dans la trajectoire «Zéro Artificialisation» à l'horizon 2050.

L'objectif est d'inscrire le développement de la commune dans une logique de mobilisation prioritaire des espaces et bâtis délaissés dans les enveloppes urbaines existantes (dents creuses, unités foncières divisibles, friches, logements vacants). Les actions entreprises en faveur de la rénovation du bâti public et privé doivent ici être poursuivies en cohérence avec les modalités prévues par le PLH de GMVA.

A défaut de pouvoir mobiliser des espaces déjà urbanisés, il est alloué pour la commune les enveloppes maximales suivantes de consommation/artificialisation nette*. Le site du Goh Len intervient dans ce contexte comme un site stratégique qui justifie une consommation d'ENAF dédiée à l'habitat pour satisfaire les besoins en logements à l'horizon 2040.

En l'état, la commune vise une trajectoire de réduction de la consommation d'espace comprise entre -50% et - 60% à l'horizon 2031 par rapport à la décennie 2011-2021 (18,8 ha consommés entre 2011 et 2021).

	2021-2030 (consommation)	2031-2040 (artificialisation nette)	2041-2050 (artificialisation nette)
Enveloppes maximales de consommation/ artificialisation nette*	**7,5 ha** 3,5 ha ont été consommés entre 2021 et 2024 >> une enveloppe de 4 ha pour 2025-2030.	**2 ha**	**2 ha**

**Il s'agit d'enveloppes maximales de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 et d'enveloppes d'artificialisation nette maximale pour les périodes suivantes. A partir de 2031, une enveloppe de 0 ha ne signifie pas nécessairement une absence totale d'artificialisation mais une artificialisation compensée par de la renaturation.*

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

4.2_Assurer un aménagement conditionné aux ressources disponibles et notamment la ressource en eau.

L'objectif est d'avoir un projet de développement où les projections démographiques et économiques sont calibrées en cohérence avec les ressources du territoire, en particulier la ressource en eau.

>> **Assurer l'alimentation en eau potable et favoriser la réutilisation des eaux pluviales ainsi qu'une gestion hydraulique douce dans les opérations d'aménagement en n'excluant pas, lorsque c'est techniquement possible au regard de la taille et la nature des terrains, de prévoir des aménagements de type noues, tranchées drainantes, bassins de rétention, etc.**

Le principe applicable pour l'ensemble des opérations est celui d'une limitation de l'imperméabilisation des sols de manière à permettre l'infiltration des eaux ainsi qu'une gestion hydraulique douce et une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en cohérence avec le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA.

>> **Assurer un développement compatible avec la capacité épuratoire des stations de traitement et la faisabilité des dispositifs d'assainissement considérant les objectifs de densité bâtie.**

4.3_Prévenir les risques et les nuisances.

>> **Prendre en considération l'ensemble des risques et nuisances reconnues dans l'aménagement du territoire.**

L'objectif est de ne pas accentuer les risques et nuisances aujourd'hui reconnues (retrait-gonflement des argiles, inondation et feux de forêts) et pour lesquelles il peut exister des dispositions réglementaires intégrées dans les documents supracommunaux en vigueur (Atlas des Zones inondables Plessis-Néronien) et transcrites pour certaines dans le PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique (Plan de Prévention des Risques Inondations «Bassin versant Saint-Eloi»).

>> **Prévenir les risques technologiques.**

Il s'agit également d'éviter les activités pouvant générer des risques et des nuisances à proximité des zones habitées et inversement. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les sites et sols pollués ou potentiellement pollués doivent ainsi être considérés dans les intentions d'aménagements de la commune.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

4.4_Agir pour la transition énergétique.

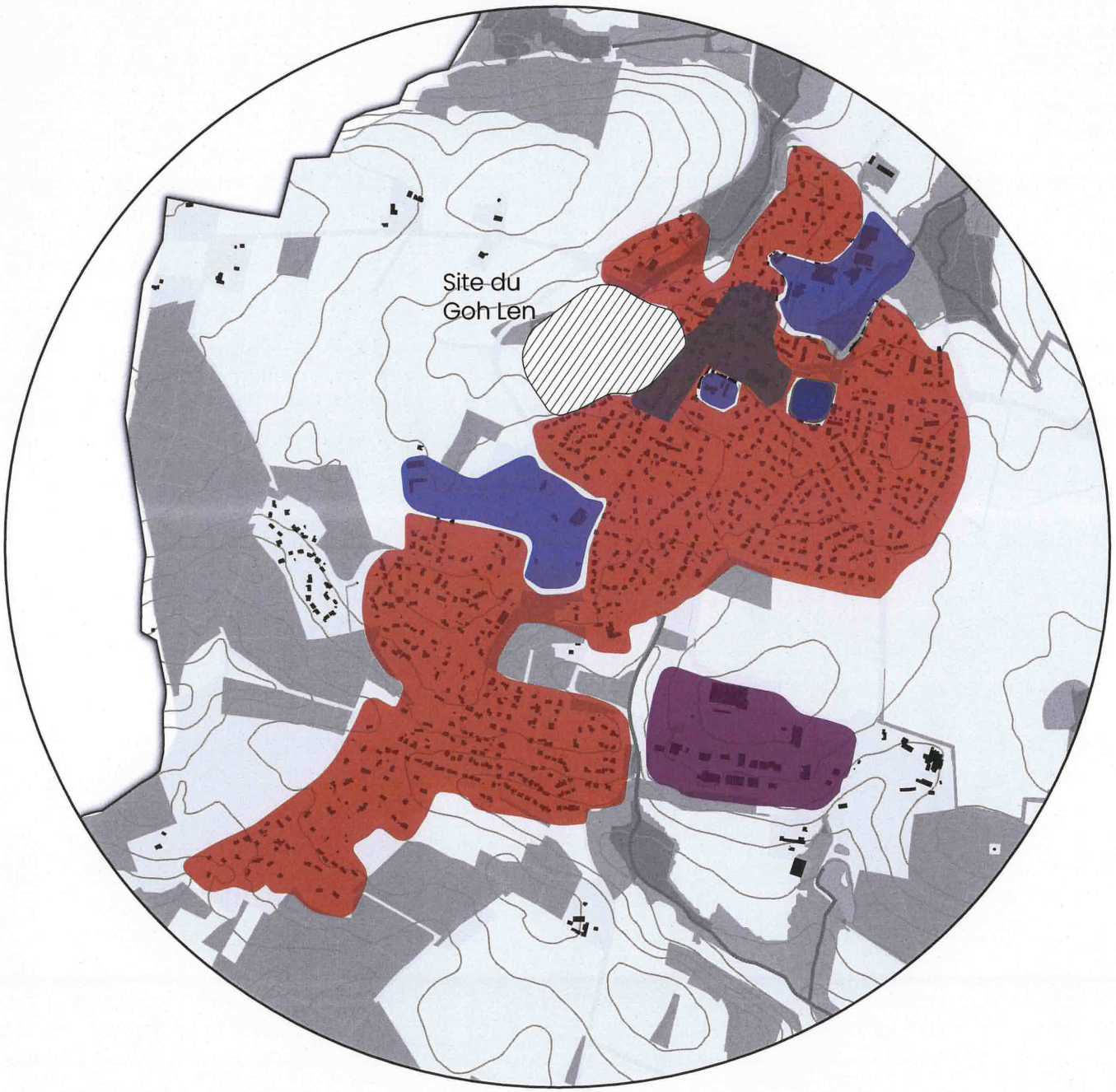
L'objectif est d'accompagner le développement d'ouvrages de production d'énergies renouvelables en cohérence avec les dispositions du SCoT de GMVA valant Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), et dans le respect des qualités du territoire (agriculture, paysage, biodiversité). Le déploiement des infrastructures d'énergies renouvelables est permis pour les constructions neuves ainsi que la mise en œuvre de règles pour favoriser l'architecture bioclimatique.

En lien avec l'étude locale sur les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR), les dispositifs de production d'ENR sont autorisés hors des zones urbaines dans les conditions fixées par le Schéma Directeur des Énergies de GMVA, et considérant les sensibilités paysagères, environnementales et sociales de la commune.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

SYNTHÈSE DU PADD À L'ÉCHELLE DU «BOURG»



N

500 m

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

1.3_Répartir l'offre nouvelle de logements en priorisant le renforcement de la centralité et la mobilisation des espaces et bâtis délaissés.

(1) (2)

Prioriser un développement de l'offre résidentielle dans les tissus agglomérés (1) tout en permettant un développement en extension dans la continuité du tissu (2).

Privilégier le renouvellement des espaces et bâtis dans les enveloppes urbaines (1) de manière à limiter la consommation d'ENAF.

2.1_Soutenir une économie locale qui s'appuie sur les filières existantes et valorise les filières émergentes

Organiser le maintien et l'accueil des activités économiques au sein d'espaces dédiés, de manière à conserver l'emploi et une proximité avec l'habitat, les services et les équipements.

- ZAE de Kervendras (1)
- Tissu aggloméré (2)

(1) (2)

Inscrire le développement économique dans une logique de densification, de renouvellement urbain, de limitation des déplacements carbonés et d'accès facilité aux réseaux numériques.

Promouvoir un développement commercial vecteur de vitalité pour la centralité.

(1)

- une implantation préférentielle dans la centralité communale (1)
- des linéaires commerciaux à préserver/créer dans le tissu aggloméré en coeur de bourg (1 et 2)

(2)

2.2_Assurer un niveau d'équipements et de services accessible à tous.

(1) (2)

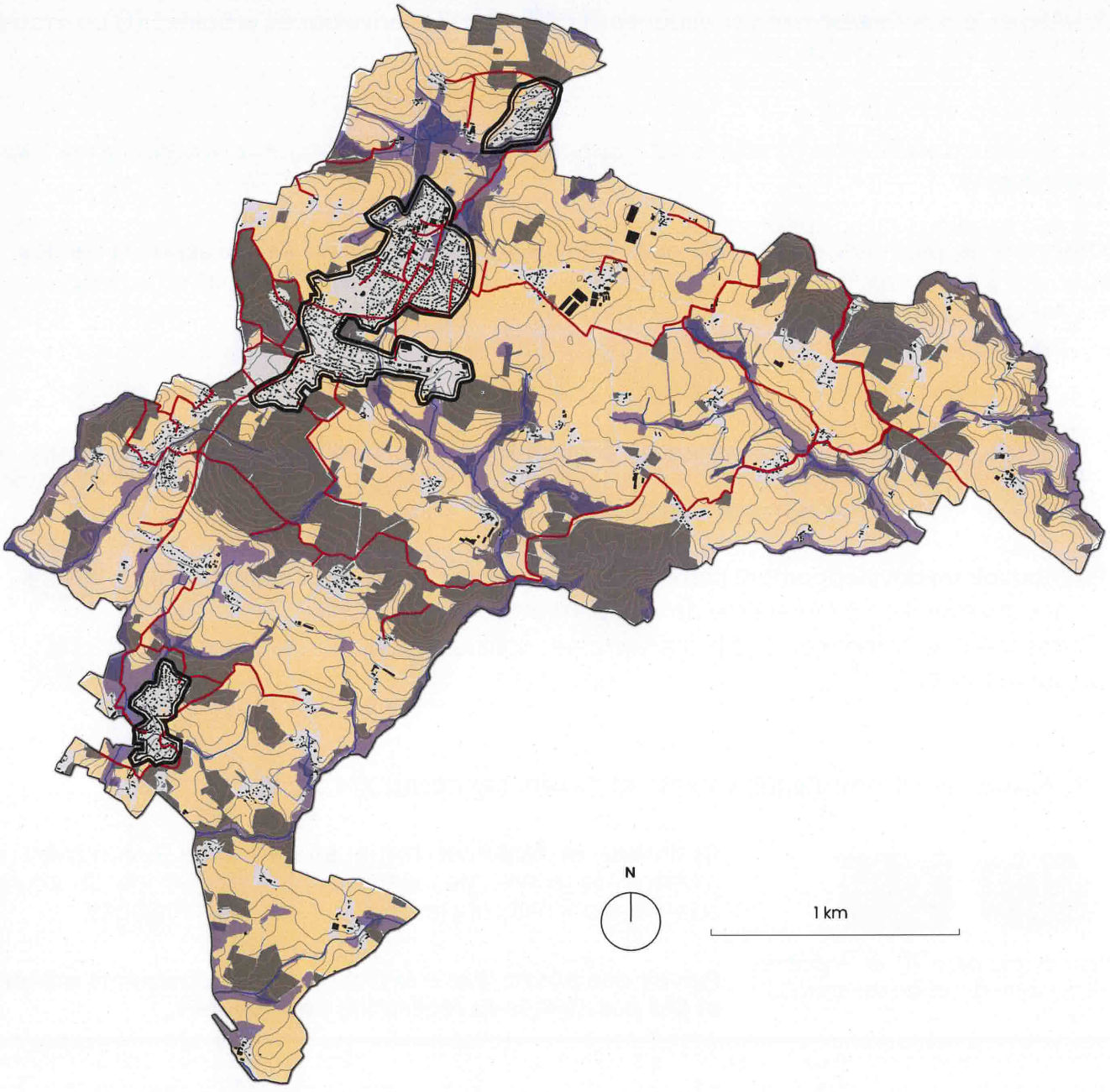
Tissu aggloméré (1) et espaces d'équipements et de services (2)

Optimiser et renforcer l'offre en présence notamment en matière de santé, de culture/sport/loisirs et de structures/services d'accueil pour les plus jeunes et les plus âgés.

Prévoir des possibilités d'évolution des équipements existants et des possibilités de réalisation de nouveaux.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

SYNTHÈSE DU PADD À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE



Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE

1.3_Répartir l'offre nouvelle de logements en priorisant le renforcement de la centralité et la mobilisation des espaces et bâtis délaissés.

(1)

Prioriser un développement de l'offre résidentielle dans les tissus agglomérés (1) tout en permettant un développement en extension dans la continuité du tissu.

2.1_Soutenir une économie locale qui s'appuie sur les filières existantes et valorise les filières émergentes

Garantir la pérennité et la diversification des activités agricoles.

> Protéger les espaces agricoles tant sur le plan foncier que bâti
> Prendre en compte les besoins de diversification et de mise en valeur des productions
> Organiser les conditions du changement de destination du bâti agricole

3.1_Préserver la fonctionnalité des milieux naturels constitutifs de la Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN).

Préserver et valoriser la TVBN

> Préserver et conforter les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels
> Préserver et restaurer la qualité des milieux aquatiques et humides
> Adapter l'urbanisation de manière à limiter la fragmentation des milieux et continuités et la pollution lumineuse vectrice de rupture dans les continuités des espèces nocturnes.
> Favoriser le développement de filières de valorisation du bocage et des boisements

3.2_Préserver et valoriser les marqueurs de l'identité de Sulniac.

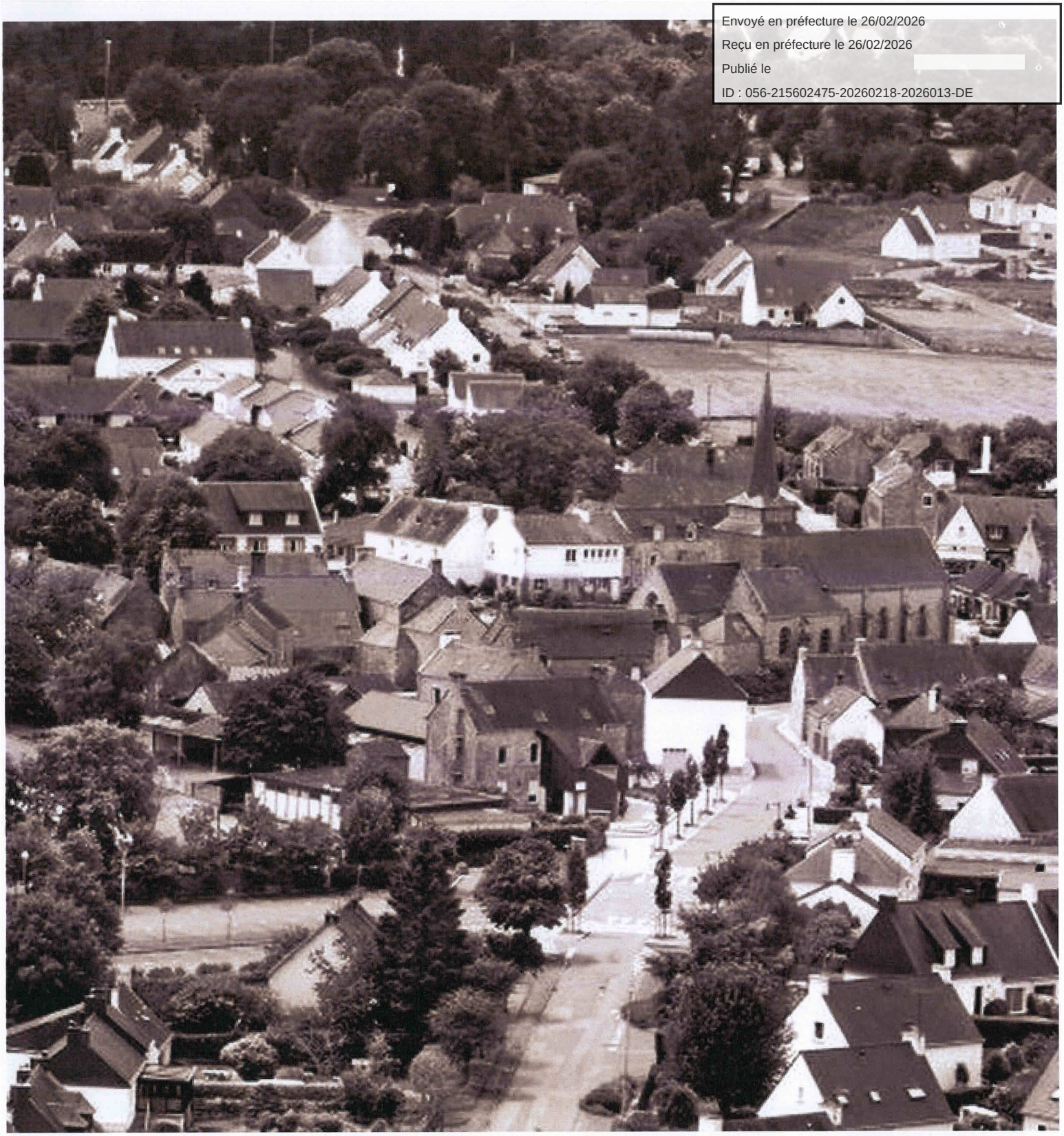
Mettre en valeur les paysages et les patrimoines locaux au moyen d'équipements et d'itinéraires dédiés

> Conforter l'accessibilité aux sites par la préservation des sentiers et chemins qui permettent une découverte active de Sulniac.

4.1_Maîtriser l'étalement urbain en s'inscrivant dans la trajectoire «Zéro Artificialisation» à l'horizon 2050.

Inscrire le développement de la commune dans une logique de mobilisation prioritaire des espaces et bâtis délaissés dans les enveloppes urbaines existantes.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026013-DE



SULNIAC
Sulnieg

2 rue René Cassin
56250 SULNIAC

02 97 53 23 02
sulniac.fr

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

30 Rue Alfred Kastler
56000 Vannes

02 97 68 14 24
golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh

Cittànova
Urbanisme
Architecture
Paysage
Environnement
Communication

74, boulevard de la Prairie au Duc
44200 NANTES

02 40 08 03 80
www.cittanova.fr