Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-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

2026/014 – URBANISME AMENAGEMENT / Validation de l'étude préalable d'aménagement et élaboration d'un scénario – Quartier du GOH LEN

Monsieur Jean LE CADRE présente le point.

La commune poursuit l'urbanisation en extension du centre bourg.

Le Plan de Référence Urbain « Sulniac 2040 » a identifié l'îlot Goh Len sud, réserve foncière communale de près de 10 ha au sud de la route de Treffléan (la RD104) comme secteur à enjeux forts pour développer de l'habitat, des commerces et services.

Les études préalables au lancement du lotissement Juliette GRECO sont donc en cours. Le périmètre du programme est d'environ 4.5 hectares. La densité serait de 28 logements/ha pour le secteur soit 175 logements minimum.

L'étude confiée à l'agence d'urbanisme « La Ville est belle » est en cours. Le diagnostic Faune et flore a été réalisé cet été : la Renouée du Japon, plante envahissante est très présente et devra être éradiquée.

La valorisation des haies bocagères, la délimitation de la zone humide, l'imprégnation à la parcelle, l'existence des bassins d'orage, la densité sont autant de critères à prendre en compte dans le programme.

La première esquisse programme à l'échelle du quartier, à moyen et court terme, plusieurs phases de production de logements individuels ou groupés, intermédiaires, collectifs, de locaux pour des commerces ou services, des équipements.

La priorité est donnée au lancement d'un lotissement communal (environ 13 lots).

C'est dans ce secteur que devront se réfléchir des logements en location ou en accession à la propriété pour répondre à l'installation de nouvelles populations, des jeunes couples mais aussi des séniors qui ne peuvent prétendre aux logements sociaux du fait des plafonds de revenus mais qui souhaitent se rapprocher du bourg soit en locatif soit en accession : création de logements de type R+ 1, R+2 voire R+3, stationnement en rez-de chaussée et en rupture de pente, maisons « en bandes » etc…

Les voies et les circulations piétonnes devront judicieusement se positionner pour en faire des accroches urbaines cohérentes avec le cœur du bourg ancien.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

L'aménagement de la voirie pour desservir ce nouveau secteur s'appuiera sur l'amorce de la rue Olympe de Gouges et relira la rue des Montagnards à celle du Goh Len ; la déviation mise en place le temps des travaux rue des Montagnards va servir d'expérimentation.

Vu les séances de travail du COPIL Aménagement – secteur du GOH LEN du 1er octobre 2025, du 9 juillet 2025, du 14 novembre 2025, du 16 décembre 2025, du 16 janvier 2026,

Le conseil municipal :

- **PREND connaissance de de l'étude préalable d'aménagement et l'élaboration d'un scénario et de valider la phase avant-projet. Et ce faisant,**
- **APPROUVE la poursuite de l'opération, notamment la sollicitation des bailleurs pour des logements locations sociaux et d'accession à la propriété privée,**
- **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)

Commune de Sulniac
2 rue René Cassin
56250 SULNIAC

COMMUNE DE SULNIAC

AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL « QUARTIER DU GOH LEN »



- PHASE AVANT-PROJET
- Aménagement du site sur la première tranche opérationnelle - coupes
- Schéma global - Images de références

Document modifié suite à la réunion

20 janvier 2026

Agence Urbanisme, Paysage et Architecture
LA VILLE EST BELLE
5 rue de la Vallée - 44 700 ORVAULT
Tél : 06 45 86 52 53 – dv@lavilleestbelle.com

BET VRD et Hydraulique SODEREF ATLANTIQUE
Boulevard Charles de Gaulle – ZAC des Moulinets
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tel fixe : 02 40 95 20 07 – atlantique@bet-soderef.fr

BET Environnement DERVENN - génie écologique
4 rue du Grand Rigné - 35830 Betton
Tel fixe : 02 99 55 55 05 – contact@dervenn.com

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

PRISES DE DÉCISIONS LORS DE LA RÉUNION DU 14/11/2025

Aspects environnementaux - Il est attendu un retour écrit pour traduire les préconnisations de la DTDM (cas par cas versus étude d'impact) + le nom de(s) l'interlocuteur(s) à la DTDM. Suites à donner par SODEREF

- Renouée du Japon - il convient de procéder au bâchage dès que possible. Suites à donner par la Commune de SULNIAC

- La rétention à la parcelle demandée par la CdC Vannes agglomération risque d'être difficile à atteindre. Il est demandé à l'équipe de maîtrise d'oeuvre de proposer les solutions de gestion par infiltration et faire appel aux techniques alternatives au tout tuyau. Suites à donner par SODEREF

LA PROCHAINE RÉUNION A DÉFINIR - ORGANISATION D'UNE RENCONTRE AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES PROMOTEURS IMMOBILIERS LOCAUX POUR AFINER LE BESOIN EN LOGEMENT COLLECTIF ET LOGEMENT LOCATIF

Remarques et questionnements de la ville:

page 2 : périmètre de l'opération, choix : hors ZH, pourriez-vous nous apporter des éléments sur ce choix vis-à-vis notamment de l'étude d'impact ? (Éventuellement risque juridique ou pas…)

page 3 :

- question : que représente la tranche 1 ? indiquée pour 4.5 hec - Il s'agit d'un élément présent dans le cahier des charges de consultation de la MOE - A valider par la commune - lors de la réunion du 14/11/2025, il a été évoqué une première phase avec 40 logements environ.

Page 4 :

Réflexion apportée lors de la réunion, notamment en remontant l'implantation des logements, et selon topographie : donner une possibilité jusqu'au R+3+ attique ou comble + stationnement RDC, cf règlement PLU : semble ok 12 m au point le plus haut, serait-il possible d'avoir un schéma/1 visiuel pour voir R+2 + attique ou R +3+ attique, afin d'aider à choisir le type d'habitat collectif ? Voir planche des références

-recalibrage selon surface du nombre de logements en phase 1

Page 11 : profils

-stationnement : prévoir grosse pierre avec pavés drainants, en prévoir le long du ruisseau proche zone humide, longeant le chemin piéton.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

1 - LE CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET

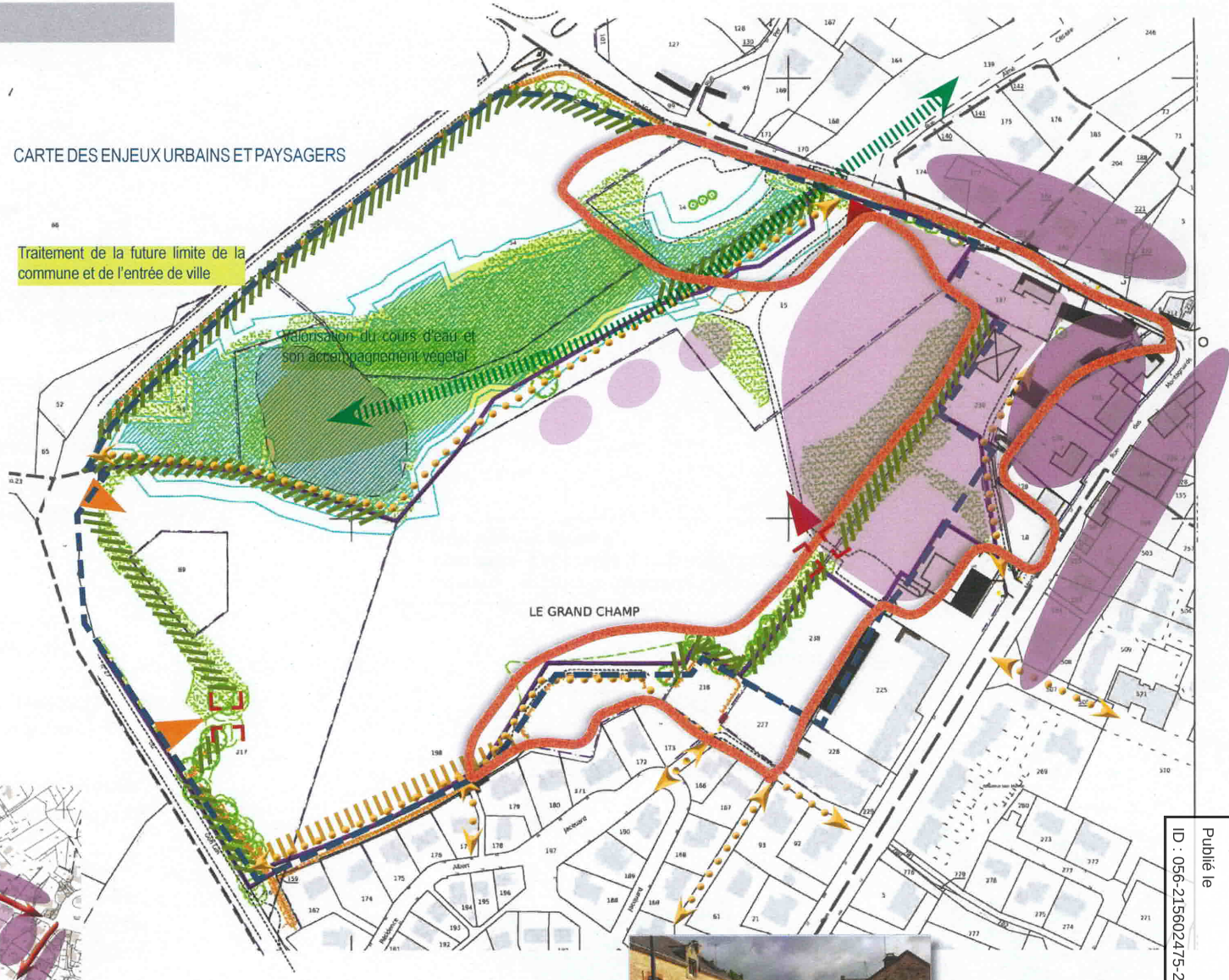
ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

LES ENJEUX DU PROJET

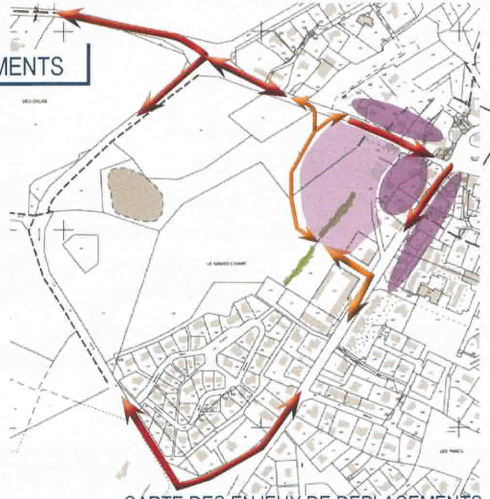
- Périmètre de l'opération > à définir précisément
- Accès préférentiel des dessertes principales
- Passage préférentiel au niveau de interruption des haies
- Accès préférentiel des dessertes secondaires
- Cheminement piéton existant et à créer / maillage du quartier et liaison avec le centre bourg
- Élément de bocage structurant du site, à préserver
- Coulée verte / Corridor écologique à constituer
- Préservation de l'intimité en limite avec l'habitat riverain
- Traitement de la limite avec la centralité

- Requalification du parking existant et arrêt de bus à créer
- Traitement de l'accès principal rue du Goh len
- Redécoupage de l'habitation et son grand terrain
- Liaisons avec l'ensemble privé
- Liaison piétonne à créer vers le bourg
- Accès secondaire et les emprises de part et d'autre
- Usages du parking à l'arrière de la pharmacie
- Traitement de l'accès principal rue des Montagnards
- Traitement de l'arrière des garages
- Intégration du projet immobilier de co-propriété
- Protection et valorisation de la haie bocagère
- Statut de la liaison piétonne
- Intégration des bassins dans le projet actuel

CARTE DES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS



ENJEUX DE DÉPLACEMENTS



CARTE DES ENJEUX DE DEPLACEMENTS

- Enjeux de densité urbaines dans la continuité du tissu existant
- Densité ponctuelle en partie basse du terrain - faible impact paysager
- Sens unique de circulation voie structurante
- Double sens de circulation voie structurante
- Double sens de circulation voie secondaire





Les axes principaux rue des Montagnards et rue du Goh Len sont contraints et leurs emprises limitées.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

1 - LES ENJEUX DU PROJET - PROGRAMMATION

Contexte

- Surface globale OAP - 10,59 ha — Surface de la Tranche 1 à définir précisément - environ 4.5 ha
- Surface de la partie Sud - environ 6.2458 ha
- OAP : Densité de 28 lgts/ha — 175 logements environ
- Logements locatifs sociaux : — taux souhaité 25 à 30% — Soit 44 à 53 lgts sur 175 lgts
- Typologies variées de logements souhaitées selon la répartition suivante:
  - logements individuels — environ 40 % — Soit environ 70 logts 175 lgts
  - logements collectifs — environ 35 % — Soit environ 61 logts sur 175 lgts
  - logements intermédiaires — environ 25 % — Soit entre 44 logts sur 175 lgts

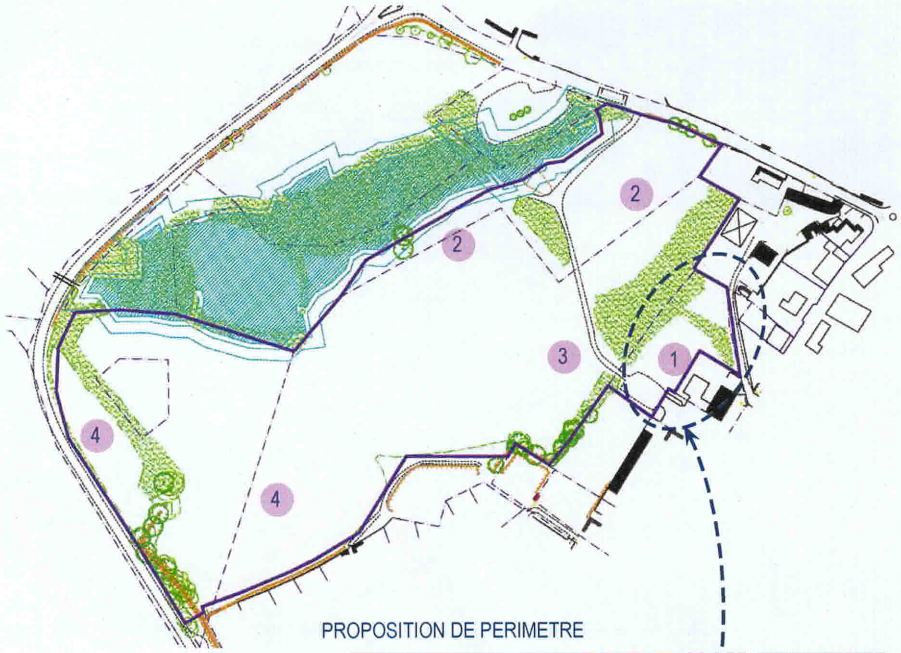
  - Hors périmètre:
    - logements en renouvellement urbain — Surface de 4 467 m² soit 13 logts
    - logements en Projet immobilier en co-propriété — Surface de 2 966 m² soit 8 logts

- Public cible : - En accession : investisseurs, jeunes familles et jeunes seniors
  - En location : jeunes actifs, familles monoparentales, jeunes familles, jeunes seniors
- Typologie: - Terrains libres de constructeurs pour habitat individuel
  - Terrains en locatif et en accession sociale
  - Appartements locatifs et en accession non sociale

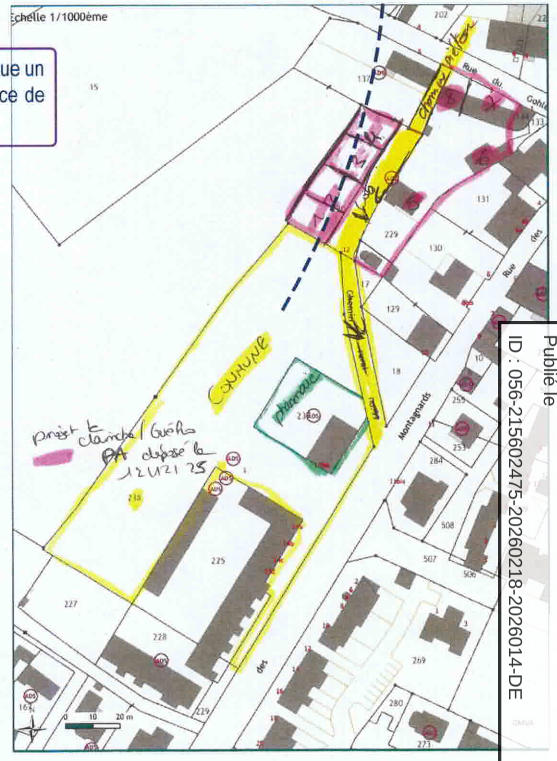
Principes de programmation proposés :

1. Parking à l'arrière de la pharmacie : Locaux de services et de commerces en complémentarité de ce qui existe à proximité. Demande de locaux pour para médicaux et logements
2. Au plus près du secteur urbain dense, du centre bourg : logements collectifs : partie haute du site mais également en partie basse en appui sur les haies bocagères;
3. Sur les secteurs Sud Est : logements individuels groupées type maisons de ville, mitoyennes avec petit jardin, Des logements individuels plus diffus au Nord et à l'Ouest;
4. Un schéma qui propose ainsi un gradient de densité et d'échelle de constructions en cohérence avec l'existant, afin de se fondre progressivement avec le tissu pavillonnaire et les espaces agricoles et naturels bordant le site.

Remarque
les chiffres 1 à 4 témoignent de la programmation et non de la temporalité



PROPOSITION DE PERIMETRE



- L'ajustement du périmètre opérationnel constitue un enjeu majeur pour travailler sur une cohérence de projet et de programmation.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE



LIEU ET OPERATION

Commune de Sulniac
Aménagement du lotissement communal
« QUARTIER DU GOH LEN »

PHASE D'ETUDE

PHASE ESQUISSE

DOCUMENT

PLAN MASSE DES AMENAGEMENTS

Echelle	1 / 1 000	Modifications
Date	09 / 09 / 2025	

Maîtres d'oeuvre

Architecte
Paysagiste

La ville est belle
Architecture - Paysage - Urbanisme

LA VILLE EST BELLE
5, rue de la Vallée
44 700 ORVAULT
Tél: 06 45 86 52 53
agence@lavilleestbelle.com

VRD

SODEREF ATLANTIQUE
Boulevard Charles de Gaulle - ZAC des Moulinets
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tel fixe : 02 40 95 20 07 - atlantique@sol-soderef.fr

Maître d'ouvrage

SULNIAC

Commune de Sulniac
2 rue René Cassin
56250 SULNIAC
Tél. : 02 97 53 23 02

LEGENDE GENERALE

LEGENDE VOIRIE

LEGENDE PAYSAGE ET MOBILIER

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

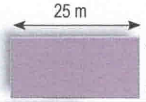
2 - LES PREMIERS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IMPLANTATION DU BÂTI ET DENSITÉ



Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

Légende



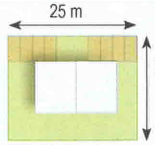
Habitat collectif Hauteur R + 2 + A
Emprise au sol 300 m² soit 12.5 logts au total



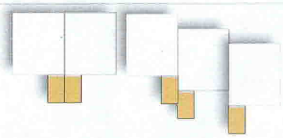
Habitat collectif Hauteur R + 2 + A
Emprise au sol 180 m² soit 7,5 logts au total
Habitat collectif Hauteur R + 2
Emprise au sol 180 m² soit 6 logts au total



Habitat collectif Hauteur R + 2 + A avec un RDC actif
Emprise au sol 300 m² soit 10 logts au total



Habitat intermédiaire + 8 stationnements aériens
Parcelle : 500 m² - 4 logements - R + 1 + C



Maisons de ville + garage individuel
Emprise au sol des constructions : 120 m²



Parcelle + garage individuels
Surface de la parcelle : 350 à 400 m²

Stationnement sous-sol ou 1/2 enterré - 20 places



Stationnement aérien - revêtement perméable et vert

Stationnement visiteur - module de 4 places



Liaison piétonne



Voie principale - emprise 12 m



Voie secondaire - emprise 10 m

Programme	Nombre de logements	Besoins en stationnement	Besoins en stationnement visiteurs
4 blocs de 12.5 logements et 1 bloc de 9 logements	soit 59 logements	40 % < 60 m² - 1 place 24 logts 24 places 60 % > 60 m² - 2 places 35 logts 70 places Total 94 places de stationnement	1 place pour 4 logements 59 logts 15 places
2 blocs de 7.5 logements 6 blocs de 6 logements	soit 27 logements	40 % < 60 m² - 1 place 11 logts 11 places 60 % > 60 m² - 2 places 16 logts 32 places Total 43 places de stationnement	1 place pour 4 logements 27 logts 7 places
2 blocs de 10 logements	soit 20 logements	40 % < 60 m² - 1 place 8 logts 8 places 60 % > 60 m² - 2 places 12 logts 24 places Total 32 places de stationnement	1 place pour 4 logements 20 logts 5 places Pour les commerces et services
6 ensembles de 8 logements	soit 48 logements	Places de stationnement sur la parcelle	1 place pour 4 logements 48 logts 12 places
41 maisons de villes	soit 41 logements	Places de stationnement sur la parcelle	1 place pour 4 logements 41 logts 11 places
19 parcelles individuelles	soit 19 logements	Places de stationnement sur la parcelle	1 place pour 4 logements 19 logts 5 places
TOTAL	soit 214 logements		1 place pour 4 logements 215 logts 55 places
Obligations règlementaires : Surface de l'opération : 6.25 ha Densité : 28 logts /ha	Total : 175 logts (+39 logts)		1 place pour 4 logements 175 logts 44 places

Méthode de calcul besoins en stationnement

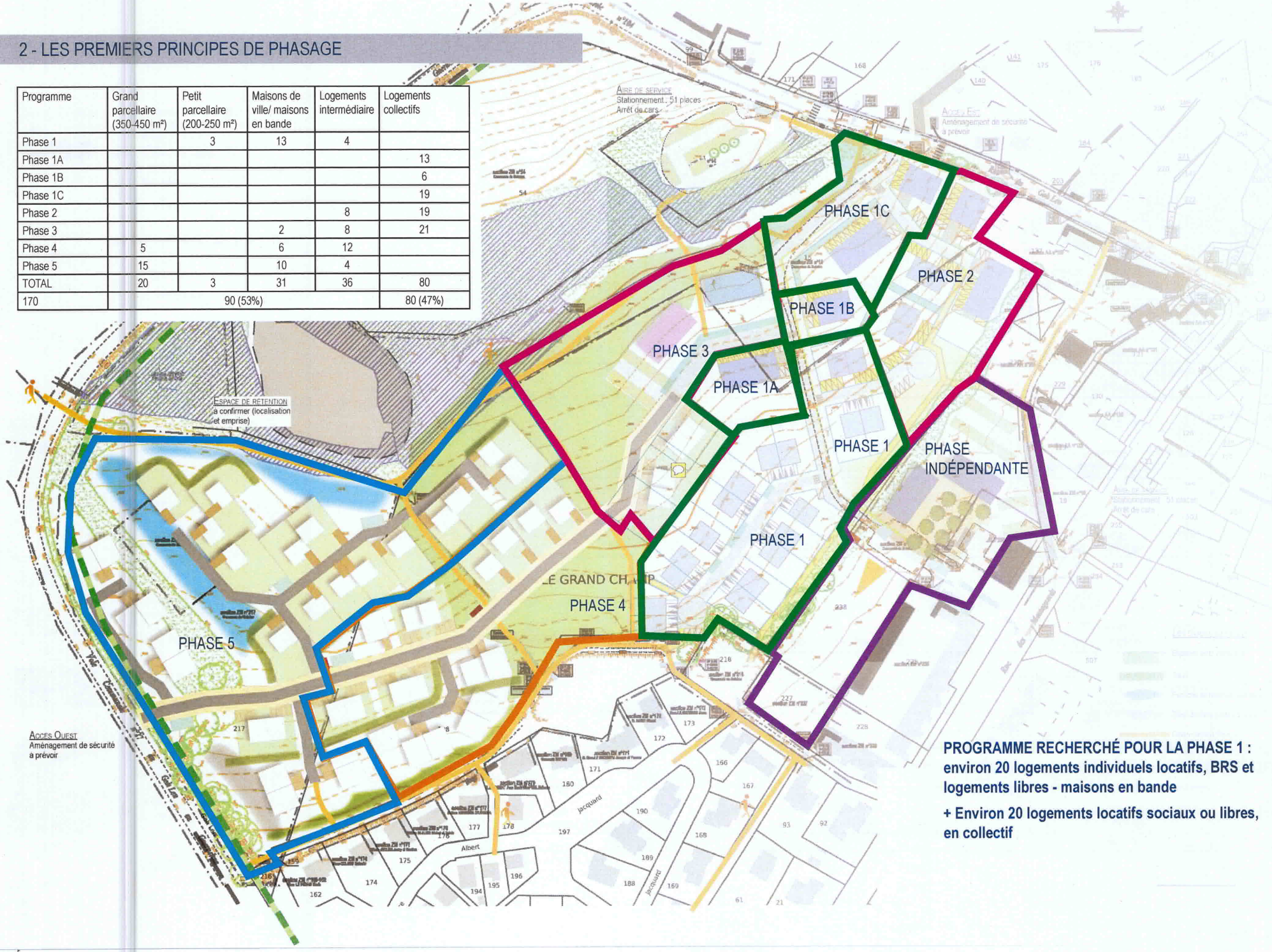
Habitat collectif

40 % < 60 m² - 1 place	46 logts	46 places
60 % > 60 m² - 2 places	69 logts	138 places
Total		184 places de

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

2 - LES PREMIERS PRINCIPES DE PHASAGE

Programme	Grand parcellaire (350-450 m²)	Petit parcellaire (200-250 m²)	Maisons de ville/ maisons en bande	Logements intermédiaire	Logements collectifs
Phase 1		3	13	4	
Phase 1A					13
Phase 1B					6
Phase 1C					19
Phase 2				8	19
Phase 3			2	8	21
Phase 4	5		6	12	
Phase 5	15		10	4	
TOTAL	20	3	31	36	80
170	90 (53%)				80 (47%)



PROGRAMME RECHERCHÉ POUR LA PHASE 1 :
environ 20 logements individuels locatifs, BRS et logements libres - maisons en bande

+ Environ 20 logements locatifs sociaux ou libres, en collectif

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

2 - LES PREMIERS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IMAGES DE RÉFÉRENCES



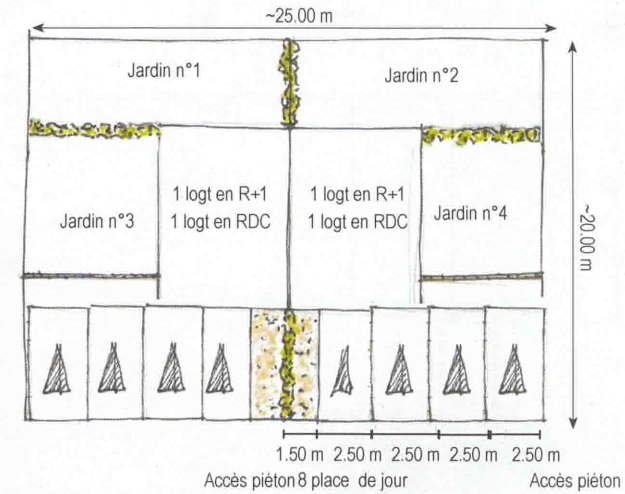


Habitat intermédiaire - Deux logements, un au RDC et un à l'étage ou des logements mitoyens en bande





Vue en plan



Parcelles de 500 m² environ





Maisons de ville mitoyenne sur au moins 1 côté - surface des lots environ 250 à 320 m²



Habitat collectif de ville





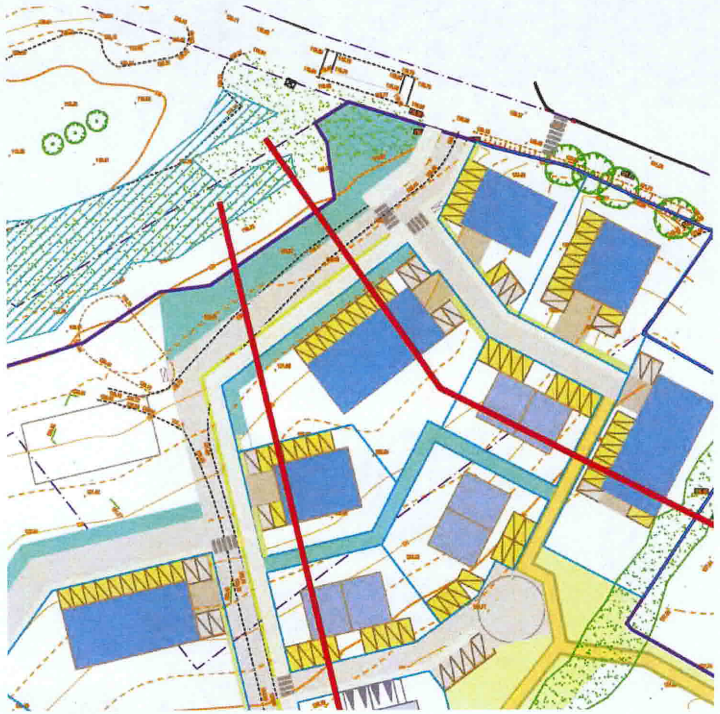


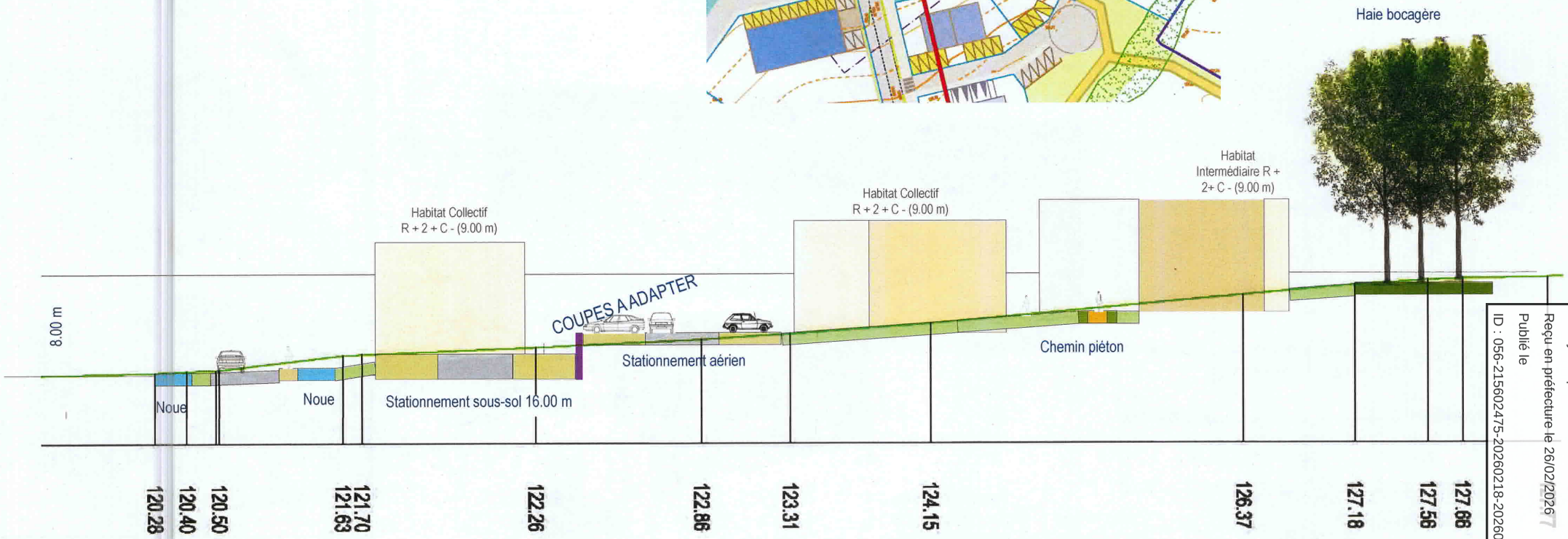
Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

2 - LES PREMIERS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROFILS DU TERRAIN NATUREL

GESTION DU STATIONNEMENT SOUS CONSTRUCTION
ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

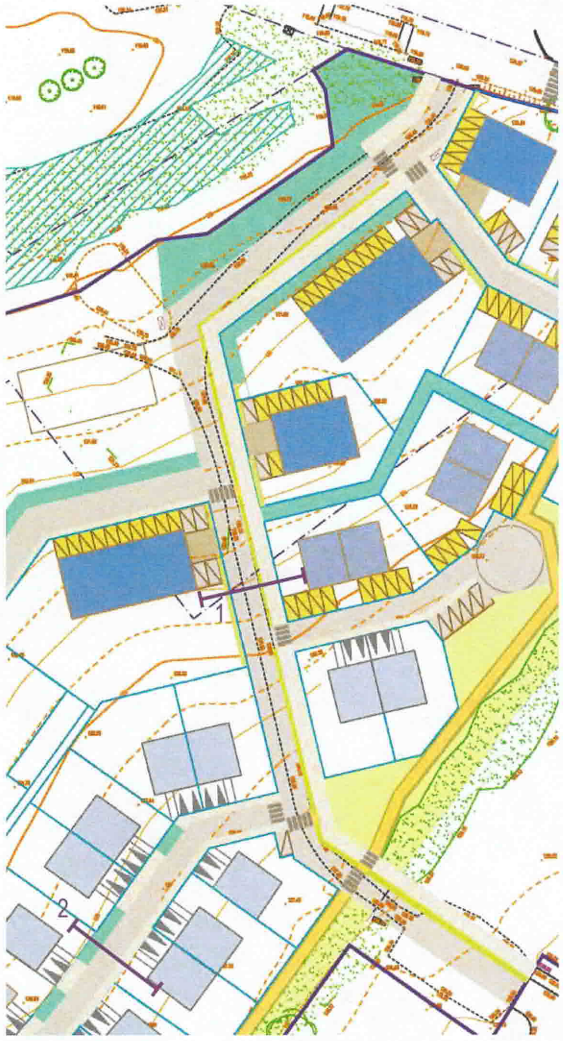




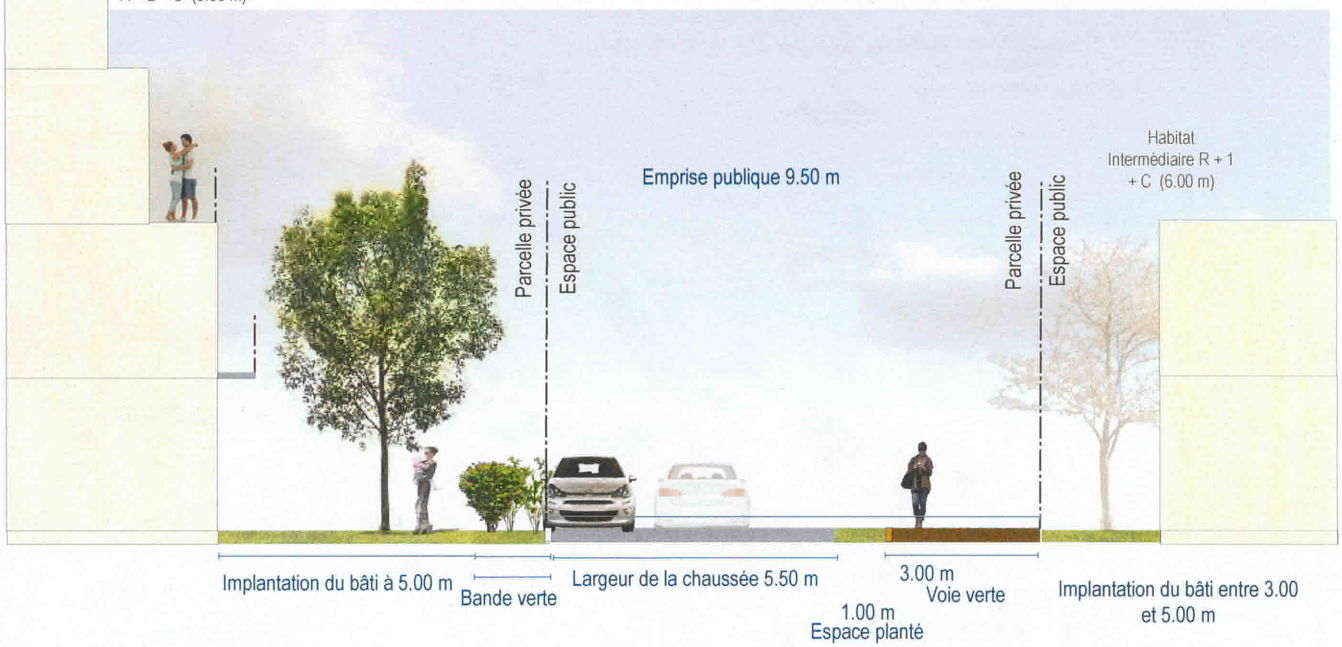
Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

2 - LES PREMIERS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

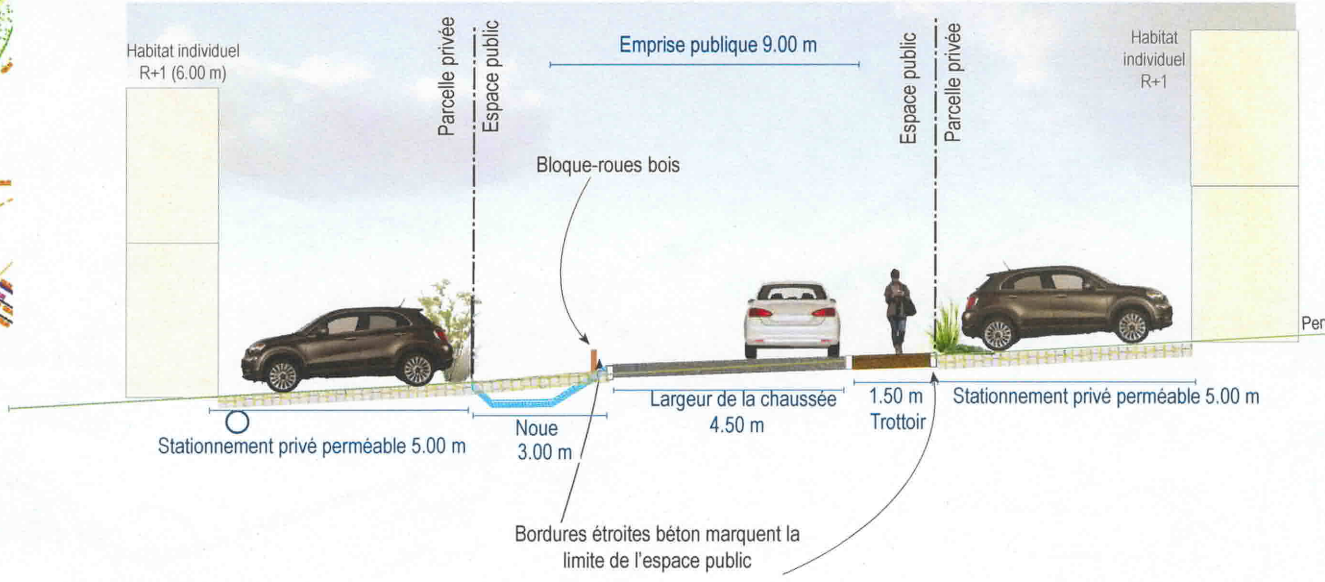
PROFILS DE VOIRIE



Coupe de principe n°1 - voie principale prolongement de la rue Olympe de Gouge



Coupe de principe n°2 - voie secondaire de desserte de logements individuels

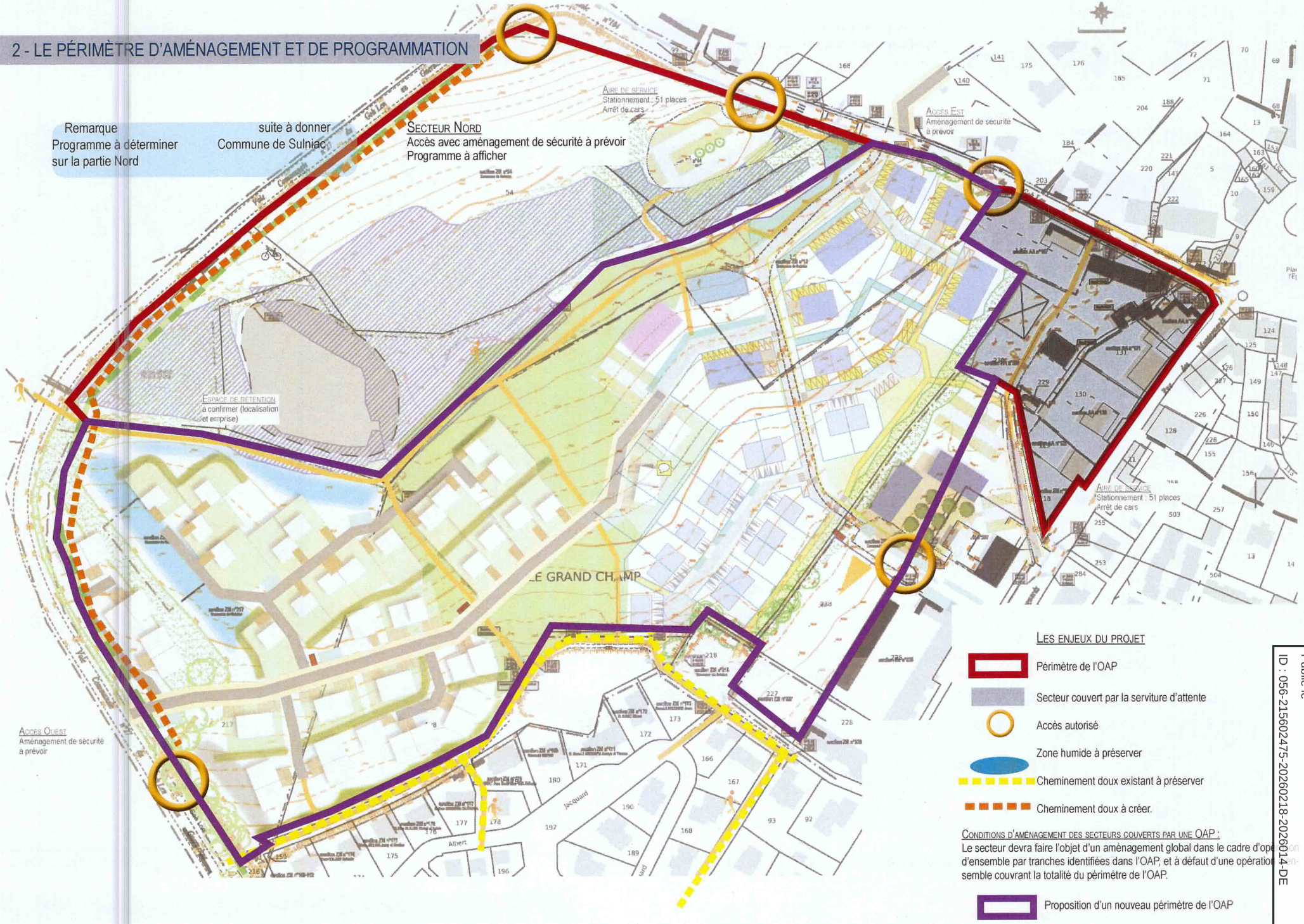


Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-2026014-DE

2 - LE PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Remarque
Programme à déterminer sur la partie Nord

suite à donner
Commune de Sulniac



Les enjeux du projet

- Périmètre de l'OAP
- Secteur couvert par la serviture d'attente
- Accès autorisé
- Zone humide à préserver
- Cheminement doux existant à préserver
- Cheminement doux à créer.

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par une OAP :
Le secteur devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opé[illegible]on d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération en-semble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

- Proposition d'un nouveau périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 26/02/2026
Reçu en préfecture le 26/02/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260218-20260214-DE