

Commune de  
**Vallons-de-l'Erdre**



**Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sulpice-des-Landes**



**Rapport de présentation**

**Tome 2/2 – Justification des choix et incidences environnementales**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 04/02/2020 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sulpice-des-Landes

Fait à Vallons-de-l'Erdre,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE 16/07/2019**  
**APPROUVE LE 04/02/2020**



Dossier n° 16014411

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites Granges  
Zone Ecoparc  
49400 SAUMUR  
**02 41 51 98 39**



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

Agence Hauts-de-France  
(siège social)  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire  
Rue des Petites Granges  
Zone Ecoparc  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie  
Évreux  
PA Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie  
Le Havre  
186 Boulevard François 1er  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

Agence Sud  
Rue des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65

<b>I - ANALYSE FONCIERE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ANALYSE DU PLU DE 2008 .....</b>	<b>11</b>
2.1. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2008 .....	11
2.2. ZOOM SUR LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES A URBANISER .....	14
<b>3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES.....</b>	<b>16</b>
<b>II - JUSTIFICATION DES CHOIX.....</b>	<b>19</b>
<b>1. JUSTIFICATION DU PADD .....</b>	<b>19</b>
1.1. ORIENTATION 1 : VALORISER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE .....	19
1.2. ORIENTATION 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RESPECTE LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES EN REpondANT AUX ENJEUX DE DEMAIN.....	23
1.3. ORIENTATION 3 : PRESERVER LES RESSOURCES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE .....	28
1.4. ORIENTATION 4 : AMELIORER LA QUALITE ET LA DESSERTTE DU BOURG, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE LA COMMUNE .....	30
1.5. ORIENTATION 5 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL .....	31
<b>2. JUSTIFICATION DES OAP .....</b>	<b>32</b>
2.1. LE SECTEUR RUE D'ANJOU.....	33
2.2. SECTEUR ALLEE DU CHEMIN VERT .....	35
2.3. LE SECTEUR ALLEE DES CHARMES.....	36
2.4. LE SECTEUR DU CARREFOUR DE LA RUE DE BRETAGNE .....	37
2.5. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES .....	38
<b>3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT .....</b>	<b>40</b>
3.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	40
3.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	40
3.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	41
3.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT .....	50
3.5. LA ZONE URBAINE .....	51
3.6. LES ZONES A URBANISER .....	60
3.7. LES ZONES AGRICOLES.....	63
3.8. LES ZONES NATURELLES.....	68
3.9. BILAN DES SURFACES .....	74
3.10. LA JUSTIFICATION DES STECAL .....	75
3.11. LE PLAN D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRE AU ZONAGE .....	80
<b>III - EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET.....</b>	<b>82</b>
<b>1. LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>82</b>
<b>2. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE MISE EN VALEUR.....</b>	<b>84</b>
2.1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	84
2.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE .....	94

2.3. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE.....	96
2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU .....	97
2.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	97
2.6. LA PRISE EN COMPTE DES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	99
2.7. LA PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT .....	99
2.8. LA PRISE EN COMPTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	99
2.9. LA PRISE EN COMPTE DES RESEAUX .....	100
2.10. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE .....	101
<b>3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>102</b>
3.1. EVOLUTION REGLEMENTAIRES.....	102
3.2. RESULTAT DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS .....	102
<b>IV – LES INDICATEURS D'EVALUATION .....</b>	<b>103</b>
<b>1. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER .....</b>	<b>103</b>
<b>2. LES INDICATEURS D'EVALUATION .....</b>	<b>104</b>

## I - ANALYSE FONCIERE

La commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes **s'est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) élaboré en 2008**. Ce document a fait l'objet de deux modifications et une mise à jour :

- Une modification en 2011 ayant pour but une évolution de la zone AU désormais bâtie, l'évolution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et des modifications du règlement ;
- Une modification simplifiée le 19 juillet 2013 afin de modifier les règles applicables au secteur 1AU ;
- Une mise à jour du PLU le 22 mars 2017.

### Evolution du PLU

Démarche	Date d'approbation
Elaboration	<b>22 février 2008</b>
Modification	<b>Septembre 2011</b>
Modification simplifiée	<b>19 juillet 2013</b>
Mise à jour	<b>22 mars 2017</b>

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ». Pour réaliser cet exercice, les surfaces artificialisées depuis 2004, soit 4 ans avant l'élaboration du PLU ont été analysées. Les données, vues aériennes, entre 2004 et 2012 n'étaient pas disponibles. **Au total 13,08 ha ont été artificialisés entre 2004 et 2017 sur Saint-Sulpice-des-Landes.**

### 1. LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2004

L'analyse de l'artificialisation des sols entre 2004 et 2017 s'est basée sur l'étude de la photo aérienne de 2004.

**3,51 ha ont été artificialisés avec une vocation d'habitat.** L'étalement urbain concerne essentiellement **l'allée des Charmes et la rue de Bretagne**. En dehors du bourg, quelques habitations isolées ont été construites. Le plus souvent, elles correspondent à des logements pour exploitants agricoles.

### Synthèse de la consommation foncière entre 2004 et 2017

Type d'activité	Surface en ha
Agriculture (dont activité équestre)	3,56
Economie (hors agriculture)	6,01
Equipements	0,00
Habitat	3,51
<b>Total</b>	<b>13,08</b>



*Allée des Charmes du bourg en 2004*



*Allée des Charmes en 2017*



*Rue de Bretagne en 2004*



*Rue de Bretagne en 2017*



Les surfaces urbanisées peuvent être mise en rapport avec le nombre de logements afin d'estimer les densités des opérations de logements.

**Entre 2004 et 2017, environ 24 nouveaux logements** ont été bâtis sur la commune dont environ 17 dans le bourg. Il existe donc un **rythme de construction d'environ 1,85 logement par an** sur la commune. La densité moyenne observée sur cette période est de 6,8 logements par hectare.

	2004 – 2017	
Surface artificialisée (en ha)	13,08	
Dédiée à l'habitat	3,51	
Dédiée aux activités économiques autres qu'agricoles	6,01	
Dédiée à l'activité agricole	3,56	
Nombre de logements	24	
Dans le bourg	17	70,83 %
Dans les écarts	7	29,17 %
Densité de logements (logements / ha)	6,8	

**Concernant les surfaces artificialisées depuis 2004 dédiées aux activités économiques elles représentent 9,57 ha, dont 3,56 ha pour les activités agricoles.** Elles correspondent en majorité à la création d'un site de stockage et de traitement annexe à la carrière et à l'implantation de l'entreprise Juvin aux abords de la RD 878.

*Site Juvin aux abords de la RD 878 en 2004*



*Site Juvin aux abords de la RD 878 en 2017*



*Site annexe à la carrière en 2004*

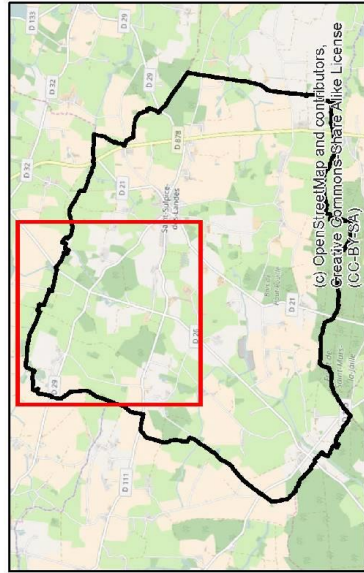


*Site annexe à la carrière en 2017*



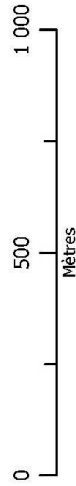


### Consommation foncière depuis 2004 (1/4)



#### Consommation foncière depuis 2004 :

-  Activité agricole
-  Activité économique autre qu'agricole
-  Activité équestre
-  Habitat



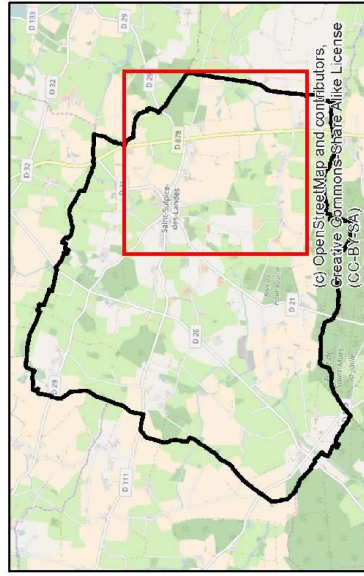
1:12 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)


Réalisation : audidic urbanisme, 2017  
Sources de données : COMPA - SCOT du Pays d'Anémis - IGN -  
audidic urbanisme, 2017

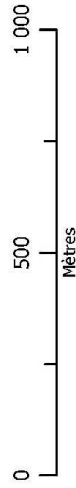
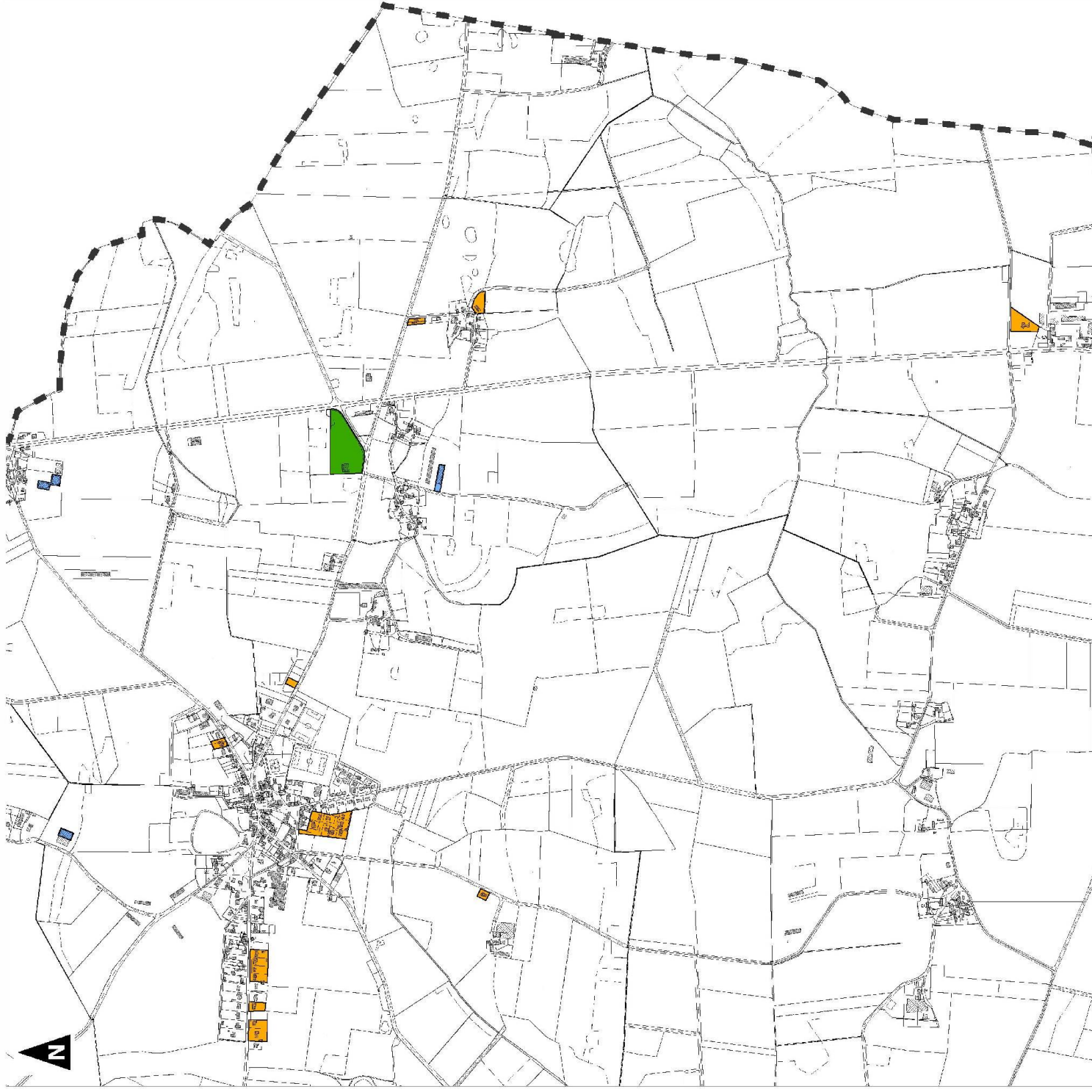


### Consommation foncière depuis 2004 (2/4)



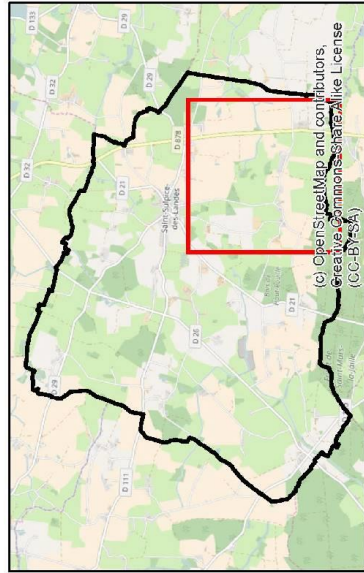
#### Consommation foncière depuis 2004 :

-  Activité agricole
-  Activité économique autre qu'agricole
-  Activité équestre
-  Habitat





### Consommation foncière depuis 2004 (3/4)

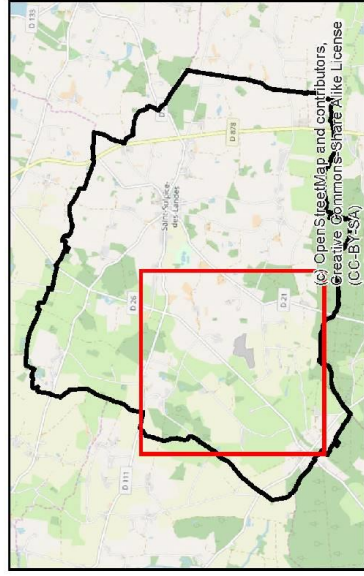


#### Consommation foncière depuis 2004 :


-  Activité agricole
-  Activité économique autre qu'agricole
-  Activité équestre
-  Habitat

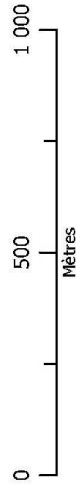
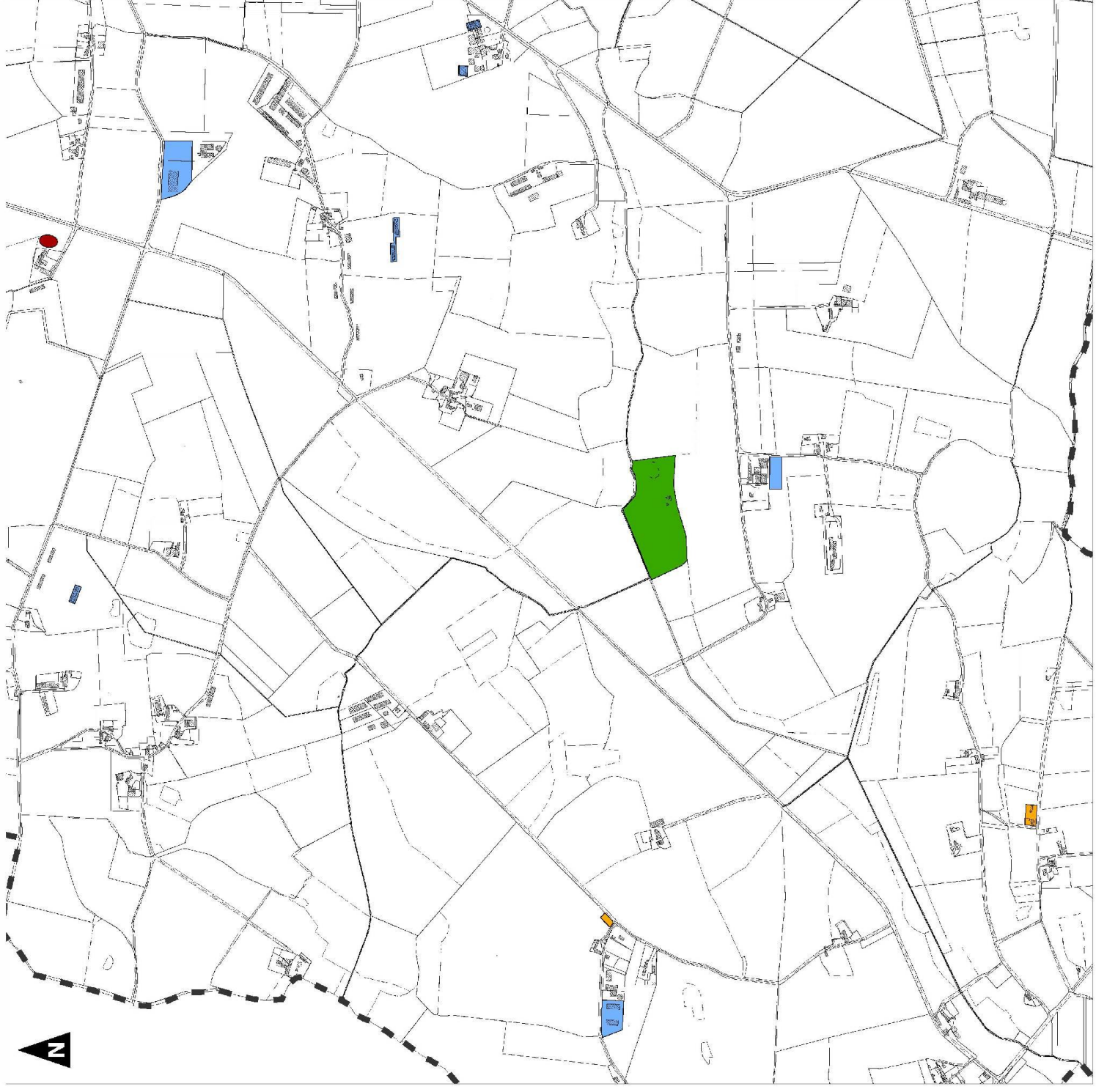


Consommation foncière depuis 2004 (4/4)



Consommation foncière depuis 2004 :

-  Activité agricole
-  Activité économique autre qu'agricole
-  Activité équestre
-  Habitat



1:12 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audité urbanisme, 2019  
Sources de données : COMPA - SCOT du Pays d'Ancenis - IGN -  
audité urbanisme, 2019

## 2. ANALYSE DU PLU DE 2008

### 2.1. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2008

Le PLU de 2008 intègre **plusieurs zones urbaines (Ua, Ub, Ue, Ui) :**

- **Un secteur Ua** défini dans le PLU de 2008 comme étant « *déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense* » ;
- **Un secteur Ub** que le PLU définit comme étant « *à dominante d'habitat pavillonnaire* » ;
- **Un secteur Ue** défini dans le PLU comme étant « *une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de service, d'artisanat, de commerces et d'industrie.* » ;
- **Un secteur Ui** défini dans le PLU comme étant « *destiné à accueillir les équipements d'intérêt collectif.* »

**Ces zones représentent 30,25 ha.**

Le PLU prévoit, en plus des **disponibilités foncières en zone U, plusieurs zones d'urbanisation future :**

- **Une zone 1AU** que le PLU définit comme étant « *non ou insuffisamment équipée, (...) destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activité urbaine* » ;
- **Un secteur 1AUe** défini dans le PLU comme étant « *une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce* » ;
- **Une zone 2AU** que le PLU définit comme étant « *non équipée, (...) destinée à l'urbanisation future* ».

**Ces zones représentent 18,30 ha.**

Le PLU permet également **des constructions neuves dans les secteurs Nh1 situés en dehors du bourg.** Ce secteur est défini selon le PLU comme « *un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (...) permettant une évolution de la trame bâtie dans des proportions limitées (...) quelques nouvelles constructions sont admises.* »

**Ce secteur représente une surface de 5,24 ha.**

Le secteur **Nh2 est également un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, mais les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.** Seuls, les extensions de l'habitat et le changement de destination sont autorisés.

**Ce secteur représente une surface de 41,66 ha.**

**La zone A du PLU est dédiée à l'activité agricole.** Le PLU la définit comme une « zone destinée à recevoir uniquement les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et les équipements d'intérêt collectif. »

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ac couvre le site de la carrière ;
- Ap situé sur une partie des périmètres de captage d'eau potable.

**Cette zone (en incluant les sous-secteurs) représente une surface de 2 527,69 ha.**

Le secteur **Nd vise quant à lui à préserver les espaces naturels** en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, archéologique ou écologique.

**Le secteur représente une surface de 455,22 ha.**

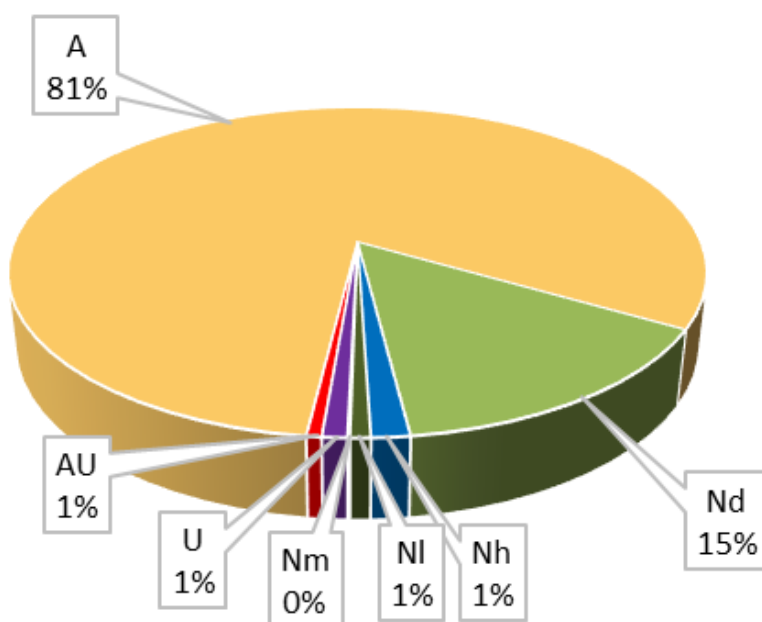
Le secteur **NI** est défini dans le PLU comme un « *secteur à dominante naturelle, mais qui est destiné à recevoir des aménagements légers liés aux activités de loisirs et de promenades* ».

**Le secteur représente une surface de 24,73 ha.**

Le secteur **Nm** correspond aux activités économiques situées en milieu agricole ou naturel.

**Le secteur représente une surface de 2,89 ha.**

**Répartitions des surfaces dans le PLU de 2008**







## 2.2. ZOOM SUR LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES A URBANISER

### Localisation des zones à urbaniser

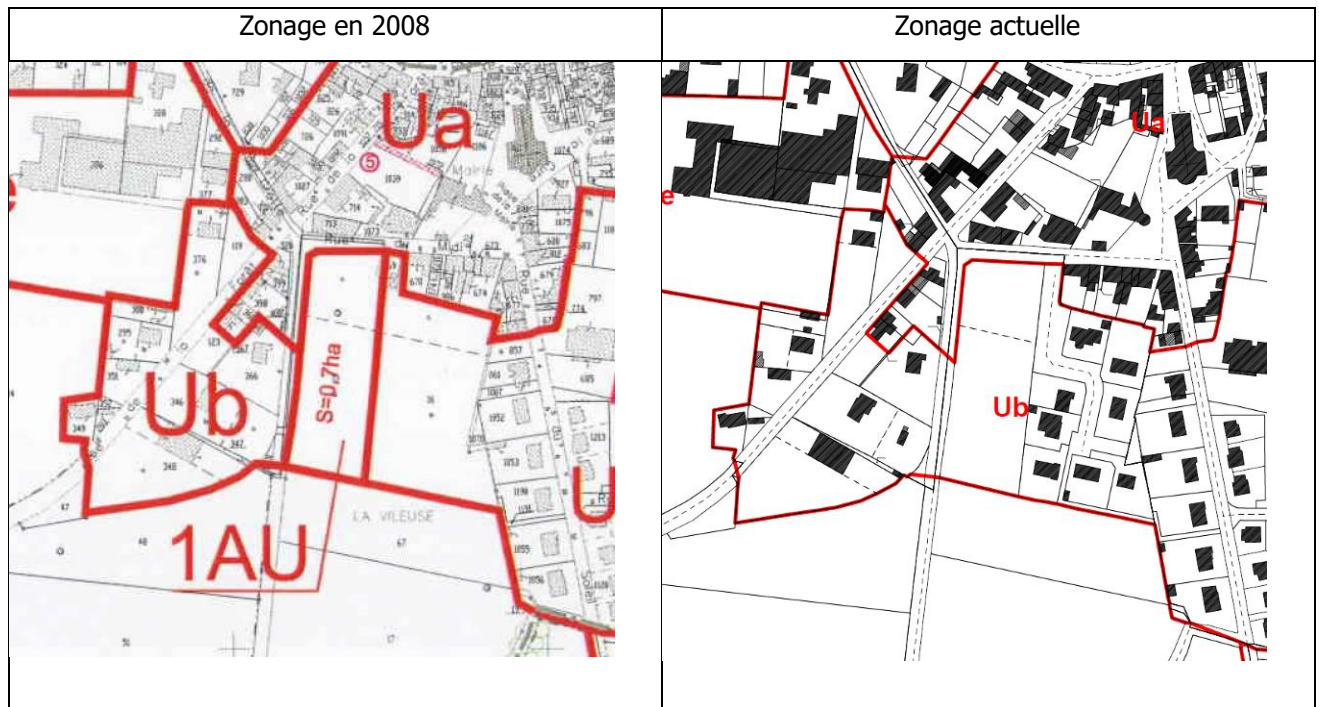


Le PLU prévoyait en plus des **disponibilités foncières en zone U, plusieurs zones d'urbanisation future. Les zones à urbaniser représentent 18,30 ha dans le PLU actuel.**

- **Une zone 1AU** que le PLU définit comme étant « *non ou insuffisamment équipée, (...) destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activité urbaine* » ;
- **Un secteur 1AUe** définie dans le PLU comme étant « *une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce* » ;
- **Une zone 2AU** que le PLU définit comme étant « *non équipée, (...) destinée à l'urbanisation future* ».

Nom de la zone (PLU 2008)	Surface la zone	Surface construite depuis 2004
1AU	4,60 ha	0,07 ha
1AUe	6,60 ha	1,56 ha
2AU	7,10 ha	0 ha
<b>TOTAL</b>	<b>18,30 ha</b>	<b>1,63 ha</b>

Il est important de noter que la modification réalisée en 2011 a **modifié la zone 1AU rue de l'allée des charmes en zone urbaine Ub.**



Conclusion :

- **Pour les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (1AU et 2AU), seulement 1 logement a été construit. Il correspond à la commercialisation de la première tranche de la zone 1AU.**
- **Pour les zones d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques (1AUe), le déplacement de l'entreprise Juvin a entraîné l'artificialisation de 1,56 ha.**

### 3. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même** ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **4 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique) ;
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 50% de rétention foncière sur ces espaces densifiables ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Application de 50% de rétention foncière sur ces sites ;
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées.

L'analyse des disponibilités foncières est résumée dans le tableau ci-dessous :

#### **Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU**

	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
Nombre de logements potentiels*	2	1,5	23	26,5

*\*avec application d'une rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain*







**Détail du potentiel de logements au sein de la PAU**

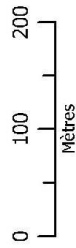
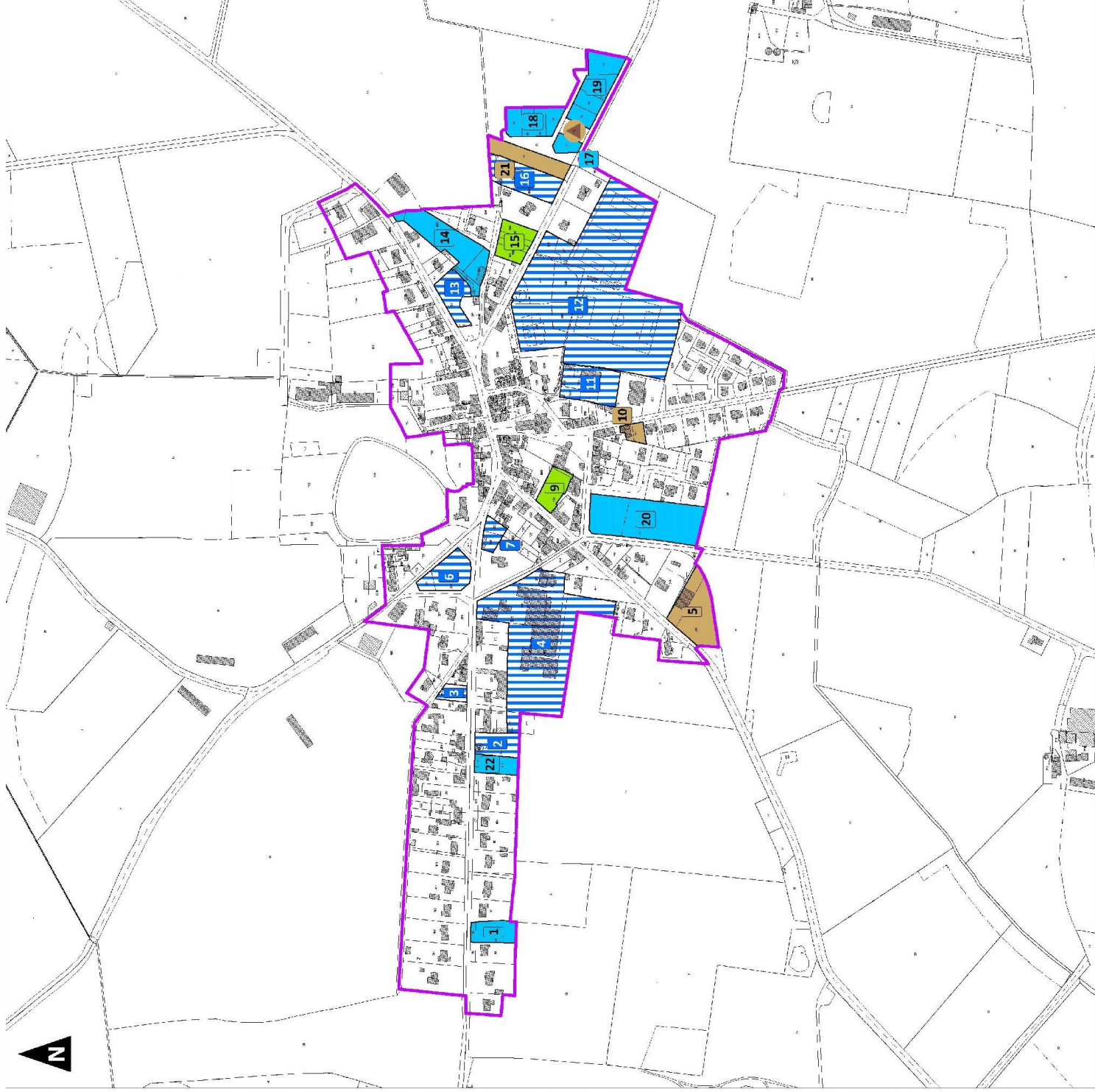
Type	Numéro	Superficie en m <sup>2</sup>	Nombre de logements potentiels	Justification
Terrain mobilisable	1	1555	1	
Terrain non mobilisable	2	1637	0	Vocation économique ou d'équipement / autres espaces publics
Terrain non mobilisable	3	699	0	Surface et configuration de la parcelle
Terrain non mobilisable	4	16637	0	Vocation économique ou d'équipement / autres espaces publics
Site potentiel de renouvellement urbain	5	3859	2	
Terrain non mobilisable	6	2348	0	Enjeu agricole
Terrain non mobilisable	7	898	0	Autres (servitude non-aedificandi)
Terrain densifiable	9	1454	1	
Site potentiel de renouvellement urbain	10	636	1	
Terrain non mobilisable	11	3207	0	Vocation économique ou d'équipement / autres espaces publics
Terrain non mobilisable	12	32221	0	Vocation économique ou d'équipement / autres espaces publics
Terrain non mobilisable	13	1841	0	Enjeux hydrauliques (ruissellement, prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Terrain mobilisable	14	4501	4	OAP allées du Chemin vert
Terrain densifiable	15	1929	2	
Terrain non mobilisable	16	3045	0	Vocation économique ou d'équipement / autres espaces publics
Terrain mobilisable	17	648	1	
Terrain mobilisable	18	2468	3	Suite au permis d'aménager ce terrain est réduit, et seuls 3 logements sont possibles
Terrain mobilisable	19	3547	4	OAP allée des Charmes
Terrain mobilisable	20	7075	9	
Site potentiel de renouvellement urbain	21	2103	1	
Terrain mobilisable	22	1280	1	

**Les résultats de l'étude sont représentés graphiquement dans la carte sur la page qui suit.**



### Diagnostic foncier Bourg

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Construction principale manquante



1:5 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme, 2017  
Sources de données : COMPA - SCOT du Pays d'Ancenis - IGN -  
audicé urbanisme, 2017

## II - JUSTIFICATION DES CHOIX

### 1. JUSTIFICATION DU PADD

#### 1.1. ORIENTATION 1 : VALORISER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

##### A. Objectif 1 : Prévoir une croissance démographique mesurée

#### ***Texte du PADD***

L'ambition du PLU est de proposer assez **de logements d'ici 2030** de manière à **accroître la population** d'environ **1% par an** pour à terme, **atteindre environ 800 habitants**.

Le **besoin identifié** pour la commune est d'environ **54 logements** entre 2018 et 2030. Ces logements peuvent être produits en construction neuve, réoccupation de logements vacants ou en changement de destination.

#### ***Justifications***

##### *1. La croissance démographique*

Le calcul du besoin en logements est basé sur le scénario démographique choisi par les élus. Avec une augmentation de la population de 17,1 %, entre 2013 et 2030 la commune sera peuplée d'environ 803 habitants en 2030. Cet objectif correspond à une croissance annuelle d'environ 1,06%. Cette croissance se situe entre la croissance observée entre 1999 et 2008 (0,50%/an) et celle observée entre 2008 et 2015 (1,09%/an).

##### *2. Le besoin en résidences principales*

A l'horizon 2030, la taille moyenne des ménages sera de 2,28. Rien que **pour conserver la population actuelle, Saint-Sulpice-des-Landes devra produire 21 nouvelles résidences principales en raison du phénomène de desserrement des ménages** qui n'épargne pas la commune, et qui s'observe d'ailleurs à toutes les échelles. Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- La décohabitation des jeunes qui quittent de plus en plus tôt le foyer parental pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes universitaires ;
- Ces mêmes jeunes qui ont des enfants de plus en plus tard ;
- L'éclatement des ménages créant des familles monoparentales ;
- Le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages composés d'une seule personne.

Pour accueillir environ 803 habitants, la commune devra disposer de 352 résidences principales en 2030 soit une augmentation de 72 résidences principales entre 2015 et 2030 dont :

- 21 pour stabiliser la population ;
- 51 pour accroître la population.

### 3. La prise en compte du logement vacant

Ce besoin est pondéré par la prise en compte des **logements vacants** recensés sur le territoire. Le territoire possède un taux de logements vacants relativement élevé, c'est pourquoi la production de logements intègre la réoccupation de 5 logements vacants. Le besoin total en logements neufs se calcule finalement en **additionnant le besoin lié au scénario choisi au besoin lié à la vacance** soit **un besoin total d'environ 67 logements neufs entre 2015 et 2030**.

Le scénario se base sur une stabilisation des résidences secondaires. Ce facteur n'engendre donc pas de besoins en logements.

Le besoin en logement est donc de **4,5 logements par an**, soit **54 logements** sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 1<sup>er</sup> janvier 2030. La date du 1<sup>er</sup> janvier 2018 a été retenue, car le débat du PADD en conseil municipal à partir duquel l'usage du sursis à statuer est utilisé sur les demandes d'autorisations d'urbanisme non compatibles avec le projet de PLU a eu lieu le 19 décembre 2017.

### 4. La répartition de la production de logements neufs

La répartition de la production de logements pour répondre aux besoins en logements (54 unités) entre 2018 et 2030 est la suivante :

- 27 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée (cf Orientation 2, objectif 1 : Favoriser la mutation du tissu urbain),
- 13 logements en changement de destination (cf Orientation 1, Objectif 3 : Valoriser le bâti existant rural et isolé),
- 14 logements en construction neuve en extension de l'urbanisation.



	Recensements population			Evolution de la population	
	1999	2008	2015	A horizon 2030	
	Scénario			SC1	SC2
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 17,1%
				686	803
		0,50%	1,09%	0,00%	1,06%
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>					
A	Nombre d'habitants	608	636	686	803
B	Nombre d'habitants hors ménage			0	0
C	Nombre d'habitants en ménage			686	803
D	Résidences principales occupées	239	264	280	
E	Nombre de résidences secondaires	32	32	17	
F	Nombre de logements vacants	16	27	50	
G	Nombre total de logements = D+E+F	287	323	347	
H	Part des logements vacants en % = F/G	5,57%	8,36%	14,41%	
I	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = C / D			2,45	2,28
J	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (C / I) - D				21
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES</b>					
K	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G			301	352
L	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = K - D - J			0	51
<b>PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS ET DES RESIDENCES SECONDAIRES</b>					
M	Nombre de logements vacants en 2030 Objectif de réoccupation de <b>5 logements vacants</b> = F - 5			45	45
N	Nombre de résidences secondaires en 2030 Stabilisation du nombre de résidences secondaires entre 2015 et 2030 = E			17	17
<b>BESOIN EN LOGEMENTS</b>					
O	Nombre total de logements en 2030 = K + M + N			363	414
P	Besoin total en logements pour la période 2015 - 2030 = O - G			16	67
Q	Besoin total en logements annuel = P / (2030 - 2015)			1,1	4,5
R	Besoin en logements à produire entre 2018 et 2030 = Q x (2030 - 2018)			13	54
<b>PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN</b>					
S	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")	27			
T	Nombre de logements potentiels en changement de destination	13			
W	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = R - S - T			0	14

## B. Objectif 2 : Pérenniser le patrimoine bâti

### Texte du PADD

**Le patrimoine de pays est préservé.** Il traduit à Saint-Sulpice-des-Landes le passé des territoires ruraux. L'évolution des bâtiments en campagne sera encadrée mais autorisée (annexe, extension, réhabilitation).

### Justifications

Le patrimoine de pays est un élément de l'identité et du cadre de vie de la commune.

### C. Objectif 3 : Valoriser le bâti existant rural et isolé

#### **Texte du PADD**

Le changement de destination permet la création d'une **offre de logements caractéristiques des territoires ruraux**. Il permet également la **valorisation du patrimoine bâti** situé à l'extérieur du centre-bourg et **ayant une qualité architecturale certaine**.

#### **Justifications**

**Saint-Sulpice-des-Landes dispose d'un tissu urbain très dispersé sur son territoire**, historiquement relié à une quantité importante de fermes. L'activité agricole a observé d'importantes mutations et le patrimoine bâti agricole peut présenter des risques d'abandon ou de délaissement. **L'outil du changement de destination est ciblé sur les bâtisses remarquables qui ne sont pas proches ou connectées à des activités agricoles en place**.

Un potentiel de 26 logements a été identifié en changement de destination. Sur ce potentiel, on applique une rétention foncière de 50%, c'est-à-dire qu'on estime qu'un changement de destination sur deux sera réalisé. Ainsi, on comptabilise **13 logements supplémentaires en changement de destination qui participeront à l'objectif démographique**.

### D. Objectif 4 : Protéger les exploitations agricoles

#### **Texte du PADD**

**L'agriculture** constitue une activité essentielle pour **l'économie et l'entretien des espaces ruraux**. A Saint-Sulpice-des-Landes, certaines **exploitations agricoles sont situées à proximité du bourg**. **Afin de les préserver, les zones d'extension urbaine ont été définies à l'écart des sites d'exploitation agricole**.

#### **Justifications**

L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural. La commune souhaite en assurer la pérennité. Cet objectif doit permettre de ne pas contraindre le développement des activités agricoles.

### E. Objectif 5 : Préserver les terres agricoles qui participent aux paysages ruraux

#### **Texte du PADD**

**Le PLU limite la consommation de terres agricoles** et privilégie l'urbanisation aux espaces proches ou situés à l'intérieur du bourg.

#### **Justifications**

L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural et qui permet l'entretien de ses paysages. La commune souhaite assurer la pérennité de cette activité.

## 1.2. ORIENTATION 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RESPECTE LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES EN REpondANT AUX ENJEUX DE DEMAIN.

### A. Objectif 1 : Favoriser la mutation du tissu urbain

#### **Texte du PADD**

La mutation du tissu urbain existant est favorisée afin de limiter l'urbanisation des terres agricoles. Ainsi, plus de 60% des nouveaux logements en construction neuve sont envisagés à l'intérieur du tissu urbain existant.

#### **Justifications**

L'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain a démontré un potentiel d'environ 27 logements dans le tissu urbain existant. Ces logements participeront à l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2030.

##### → *Mutation des espaces déjà artificialisés :*

Dans le centre bourg, un potentiel de 3 logements a été identifié sur les terrains densifiables (déjà occupés par des logements, on parle ici des parcelles occupées par des jardins par exemple qui sont susceptibles d'être convertis en nouveaux lots à bâtir). **On considère que 50% d'entre eux seront bâtis** et concernés par de nouveaux logements.

Aussi, dans le centre bourg, on relève 4 logements en renouvellement urbain qui sont projetés en lieu et place d'anciens hangars et d'une partie d'un parking d'un ancien site d'un transporteur. Considérant le caractère privé de ce cas (et les incertitudes qui y sont liées), **on considère que 50% de ce potentiel sera réalisé.**

Au global, ce sont donc environ **3,5 logements** (arrondis à l'unité supérieure) **qui sont issus de la mutation** des parcelles déjà artificialisées.

##### → *Densification du tissu urbain existant :*

Dans le centre bourg, un **potentiel de 23 logements a été identifié en terrains mobilisables (communément appelés « dents creuses »).**

Au global, ce sont donc environ **23 logements qui sont issus de la densification** des « **dents creuses** ».

Parmi les 54 logements à produire entre 2018 et 2030, 13 sont produits grâce aux changements de destination et 41 logements sont produits en constructions neuves. **Les 27 logements projetés dans le tissu urbain représentent donc plus de 60% des nouveaux logements projetés en constructions neuves.**

### B. Objectif 2 : Renforcer la centralité urbaine de la commune

#### **Texte du PADD**

Les opérations nouvelles d'habitat et l'offre en construction neuve se concentreront exclusivement **dans le bourg, lieu de vie principal de la commune**, afin de renforcer cette centralité urbaine

### **Justifications**

Les nouvelles constructions de logements ne seront possibles que dans le bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, là où se situent les services et équipements.

#### C. Objectif 3 : Freiner l'étalement urbain

### **Texte du PADD**

Bien que Saint-Sulpice-des-Landes possède un **cœur de bourg bien marqué**, le tissu urbain s'est développé de **manière linéaire** par le passé, en particulier rue de Bretagne. Dans le respect du cadre réglementaire en vigueur, le PLU affirme limiter l'étalement urbain pour développer des opérations qualitatives dans le centre-bourg à proximité des principaux services et équipements.

Le PLU fixe un objectif de **consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation d'environ 3 ha entre 2018 et 2030**.

De plus, au sein des opérations d'ensemble de plus de 5 logements **une densité minimum de 12 logements par hectare sera appliquée**.

### **Justifications**

Le PLU fixe un objectif de consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation de 3,2 ha entre 2017 et 2030 :

- Environ **1,12 hectare** est ouvert en l'extension urbaine **pour de l'habitat** ;
- Environ **1,87 hectare** est ouvert en extension urbaine **à vocation économique**.

Résultat notable : **le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes réduit fortement les zones constructibles en extension du tissu urbain qui passent de 18,30 hectares dans le précédent document d'urbanisme à environ 3 hectares** (habitat et activités économiques confondus).

#### *1. Calcul de la consommation d'espace pour le volet habitat*

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes base son projet de développement de l'habitat sur une diminution de la consommation foncière. En particulier sur la consommation des espaces agricoles. 2,11 hectares sont identifiés sur des terrains mobilisables et 1,12 hectare en extension de l'urbanisation.

A noter que sur les 2,11 ha identifiés sur des terrains mobilisables est comprise la première tranche du lotissement viabilisé et en cours de commercialisation.

La possible création de logements sur d'autres terrains densifiables situés en dehors des OAP et sur les sites potentiels de renouvellement urbain n'est pas retenue comme consommation foncière : ces terrains sont considérés comme déjà urbanisés.

	<b>Zone d'extension urbaine</b>	<b>Terrain mobilisable</b>	<b>Terrain densifiable</b>	<b>Site potentiel de renouvellement</b>
Superficie identifiée dans le diagnostic foncier en ha	1,12	2,11	0,34	0,66
% Retenu en consommation foncière	100%	100%	0%	0%
<b>Superficie en ha retenue en consommation foncière</b>	<b>1,12</b>	<b>2,11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de la superficie en ha retenue en consommation foncière =</b>	<b>3,23</b>			

## 2. Calcul de la consommation foncière pour le volet économie

Le projet de développement de l'activité économique identifie un secteur en extension urbaine sur le site d'activité à proximité de la RD 878. Ce secteur représente une surface de 1,87 ha réparti de la manière suivante :

- 1,07 ha situé au Nord-Est et faisant partie de la même unité foncière que celle de l'entreprise installée. Selon l'OAP couvrant ce secteur, l'urbanisation de cette partie, ne pourra concerner que l'entreprise installée et se faire que si une réflexion sur les secteurs déjà urbanisés est menée afin de limiter la consommation foncière ;
- 0,80 ha situé à l'Ouest et ayant fait l'objet d'un permis accordé le 27 mai 2019 pour l'installation d'un ou de plusieurs artisans (coups partis).

### **Secteur en extension urbaine à vocation économique**



### 3. Objectifs de modération de la consommation d'espace

	Consommation foncière observée <b>entre 2004 et 2017</b> (analyse par photoaériennes des surfaces urbanisées à l'intérieur et à l'extérieur du tissu urbain)		Consommation envisagée par le PLU entre 2018 et 2030	
	Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
Habitat	3,51 ha	0,27 ha/an	3,23 ha <i>en prenant en compte les extensions urbaines et les surfaces en dents creuses identifiées</i>	0,27 ha/an
Economie (hors agriculture)	6,01 ha	0,46 ha/an,	1,87 ha <i>uniquement en extension urbaine (aucune dent creuse pour de l'activité économique n'a été identifiée)</i>	0,25 ha/an
<b>Total</b>	<b>9,52 ha</b>	<b>0,73 ha/an</b>	<b>5,10 ha</b> <i>en prenant en compte les dents creuses et les extensions urbaines</i>	<b>0,42 ha/an</b>

Selon les différents types de projet, le PLU prévoit de réduire le rythme d'urbanisation par rapport à consommation réelle observée entre 2004 – 2017.

### 4. Compatibilité avec le SCOT :

La consommation foncière du PLU de 0,27 ha par an dédié à l'habitat apparait compatible avec les prescriptions du SCOT.

Commune	Nombre de logements à produire <b>selon PLH</b>	ha dédiés à l'habitat entre 2014 et 2030 <b>selon le SCOT</b>		ha par an dédiés à l'habitat <b>selon le SCOT</b>	
		Nombre d'unité	Mode de calcul	Nombre d'unité	Mode de calcul
<b>Saint-Sulpice-des-Landes</b>	<b>25</b>	<b>5,9</b>	<b>au prorata du PLH</b>	<b>0,35</b>	<b>au prorata du PLH</b>
Bonnœuvre	20	4,7	<i>au prorata du PLH</i>	0,28	<i>au prorata du PLH</i>
Le Pin	25	<b>5,9</b>	<i>au prorata du PLH</i>	0,35	<i>au prorata du PLH</i>
Vritz	25	<b>5,9</b>	<i>au prorata du PLH</i>	0,35	<i>au prorata du PLH</i>
Maumusson	25	<b>5,9</b>	<i>au prorata du PLH</i>	0,35	<i>au prorata du PLH</i>
<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>28,3</b>	<b>Enveloppe maximale fixée par le SCOT</b>	<b>1,70</b>	<b>Enveloppe maximale fixée par le SCOT</b>

#### D. Objectif 4 : Encadrer la densification du tissu urbain

##### **Texte du PADD**

Pour **permettre une densification de qualité du tissu urbain**, plus de la moitié du potentiel de logements situé dans le tissu urbain fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ces aménagements inscrits au PLU éviteront les constructions anarchiques et incohérentes avec l'existant.

##### **Justifications**

Parmi les 41 logements prévus en constructions neuves (c'est-à-dire les nouveaux logements en dehors des changements de destination), 35 logements potentiels sont inclus dans une OAP :

- OAP du chemin vert = 4 logements
- OAP rue d'Anjou = 22 logements + 1 existant
- OAP allée des charmes = 9 logements

**Ainsi, 85,4% des logements projetés en construction neuve seront encadrés par une OAP.**

#### E. Objectif 5 : Assurer des formes urbaines compactes, compatibles avec la mise en place de réseau d'énergies et le développement des communications numériques

##### **Texte du PADD**

Le PLU propose de favoriser des **formes urbaines compactes** qui rappellent l'urbanisation traditionnelle. Ces formes urbaines permettront de **limiter l'étalement urbain** et **d'optimiser les potentiels réseaux d'énergies et de communication numérique** qui pourront être mis en place.

##### **Justifications**

Dans un monde de plus en plus connecté, il est important d'anticiper la mise en place des réseaux de communication numérique. De plus, aujourd'hui, l'énergie devient une ressource rare, qu'il convient d'économiser. Pour cela, il est également important de privilégier des formes urbaines compactes favorables à la mise en place de réseaux d'énergie économe.

### 1.3. ORIENTATION 3 : PRESERVER LES RESSOURCES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

#### A. Objectif 1 : Favoriser le développement et permettre la diversification de l'agriculture

##### **Texte du PADD**

Les mutations de l'activité agricole sont prises en compte. Le projet permet l'aménagement de **gîtes**, de **chambres d'hôtes** et de **camping à la ferme**. L'aménagement **d'unités de vente directe** est également possible.

##### **Justifications**

L'agriculture représente une activité économique, dont la commune souhaite assurer la pérennité, notamment en permettant sa diversification.

#### B. Objectif 2 : Permettre le développement des activités économiques sur le site d'activités situé à proximité de la RD 878

##### **Texte du PADD**

Le site d'activités situé aux abords de la RD878 sera optimisé.

##### **Justifications**

La **RD 878 est un axe de passage important** (2 693 véhicules par jours en moyenne en 2013). Situé à proximité, **le site d'activités bénéficiera d'une très bonne desserte**.

#### C. Objectif 3 : Permettre aux entreprises situées en dehors du bourg d'évoluer grâce aux changements de destination

##### **Texte du PADD**

Les entreprises pourront faire évoluer certains bâtiments existants en dehors du bourg pour **répondre à leur besoin grâce au changement de destination**.

##### **Justifications**

Afin de maintenir les entreprises existantes sur le territoire, certains changements de destination permettront une évolution des bâtiments vers une activité économique. Cela permettra aux entreprises installées en dehors du bourg de se développer, tout en valorisant le bâti existant.



#### D. Objectif 4 : Conforter l'activité de carrière

##### **Texte du PADD**

La carrière est une **ressource économique** pour le territoire, le PLU permet cette activité autorisée par arrêté préfectoral.

##### **Justifications**

L'activité de carrière est explicitement autorisée dans le PLU.

#### E. Objectif 5 : Préserver le captage d'eau potable

##### **Texte du PADD**

Malgré sa proximité immédiate avec le bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, **le PLU préserve le captage d'eau.**

##### **Justifications**

Les zones à urbaniser sont en dehors des périmètres du captage d'eau. Deux opérations d'habitat ont été retenues dans le périmètre de protection éloigné, néanmoins, le PLU ne permet pas les constructions de nouveaux logements (hormis pour les exploitants agricoles) dans le périmètre rapproché.

## 1.4. ORIENTATION 4 : AMELIORER LA QUALITE ET LA DESSERTE DU BOURG, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE LA COMMUNE

### A. Objectif 1 : Permettre l'aménagement des espaces publics

#### **Texte du PADD**

Le PLU prévoit par exemple une emprise foncière permettant une **amélioration des aménagements du carrefour rue du château et rue de Bretagne**.

#### **Justifications**

L'aménagement permettra notamment de sécuriser l'arrêt de bus et de créer des stationnements poids lourds. En effet, la commune de Saint-Sulpice-des-Landes ne possède pas de stationnement pour les poids-lourds dans le bourg, ce qui génère des conflits d'usage de la voirie.

### B. Objectif 2 : Prévoir des réserves foncières pour le développement des équipements sportifs, culturels et de loisirs.

#### **Texte du PADD**

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes **identifie les espaces dédiés aux équipements sportifs, culturels et de loisirs**. Le PLU évite également l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate de ces équipements afin de limiter les conflits de voisinage.

#### **Justifications**

Le texte du PADD est suffisamment explicite, et ne nécessite pas de justification supplémentaire.

### C. Objectif 3 : Conforter la zone de loisirs située à proximité du bourg

#### **Texte du PADD**

La commune de Saint-Sulpice-des-Landes dispose d'une **zone de loisirs qui participe pleinement à la qualité de vie de la commune**. Des aménagements légers sur cet espace seront permis pour améliorer son confort.

#### **Justifications**

Le texte du PADD est suffisamment explicite, et ne nécessite pas de justification supplémentaire.

## 1.5. ORIENTATION 5 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL

A. Objectif 1 : Protéger la forêt de Saint-Mars-la-Jaille, identifiée comme réservoir de biodiversité

### **Texte du PADD**

**Cet espace sera préservé** par l'interdiction de constructions résidentielles ou agricoles sur ce secteur.

### **Justifications**

La forêt de Saint-Mars-la-Jaille est un massif boisé donc la richesse est identifiée par **la ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : **Forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille et étangs voisins et est identifiée dans la trame verte et bleue régionale et du SCOT.**

B. Objectif 2 : Préserver les corridors écologiques qui maillent le territoire

### **Texte du PADD**

**Les corridors écologiques** seront protégés, en limitant l'urbanisation aux abords des cours d'eau et en préservant le maillage bocager.

### **Justifications**

Le texte du PADD est suffisamment explicite et ne nécessite pas de justification supplémentaire.

C. Objectif 3 : Préserver les zones humides identifiées

### **Texte du PADD**

**Les zones humides** identifiées par une étude de caractérisation de zones humides **seront préservées**, en suivant la doctrine « Eviter Réduire Compenser ». En cas d'absence d'étude de caractérisation, le PLU protège les zones humides répertoriées.

### **Justifications**

Selon la **Loi sur l'eau** de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

## 2. JUSTIFICATION DES OAP

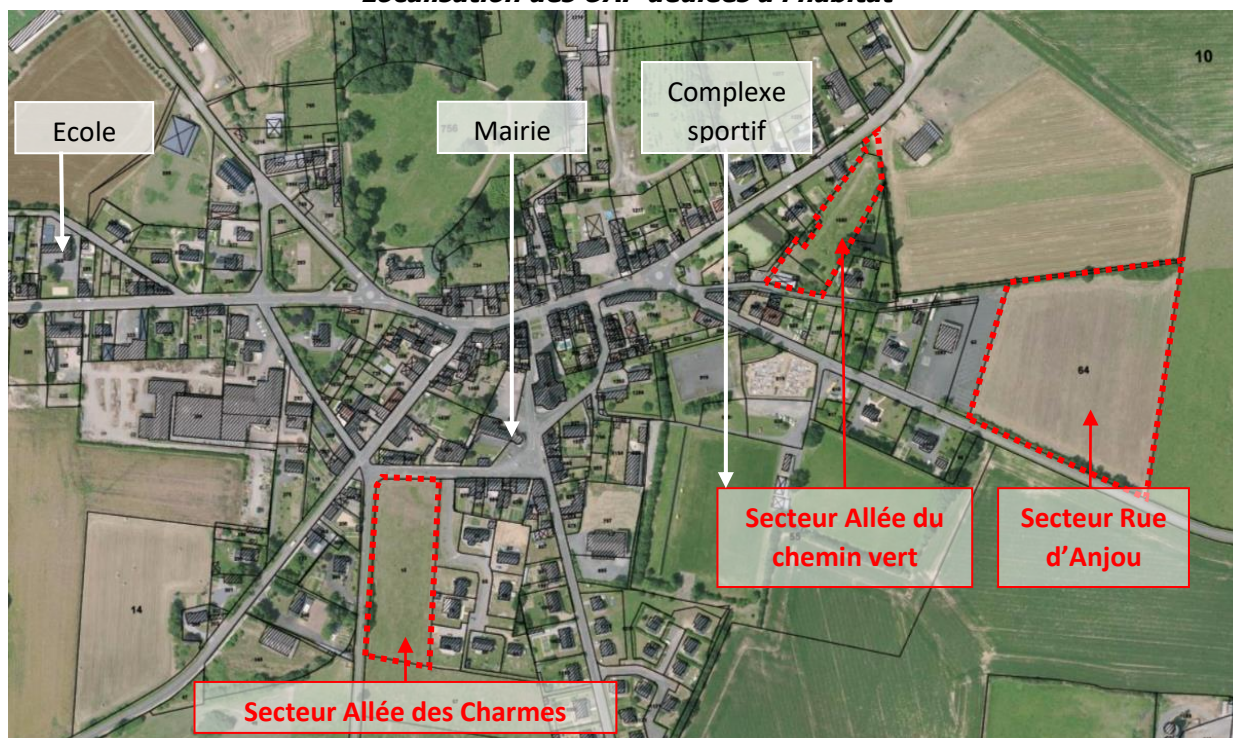
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrent cinq sites :

- **Les secteurs « rue d'Anjou », « allée des charmes » et « allée du chemin vert »** à vocation d'habitat et situés dans le bourg

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité **moyenne de 12 logements** par ha.

OAP	Superficie	Superficie à vocation d'habitat	Nombre de logements	Densité habitat
<b>Allée du chemin vert</b>	0,40	0,38	Environ 4	10,50
<b>Allée des charmes</b>	0,71	0,71	Environ 9	12,72
<b>Rue d'Anjou</b>	2,07	1,78 <i>(les marges de recul liées à la rue de l'Anjou et à la noue sont exclues)</i>	Environ 23 (dont 1 déjà existant)	12,29
<b>Total</b>	<b>3,18</b>	<b>2,87</b>	<b>Environ 36 (dont 1 déjà existant)</b>	<b>12,54</b>

### Localisation des OAP dédiées à l'habitat



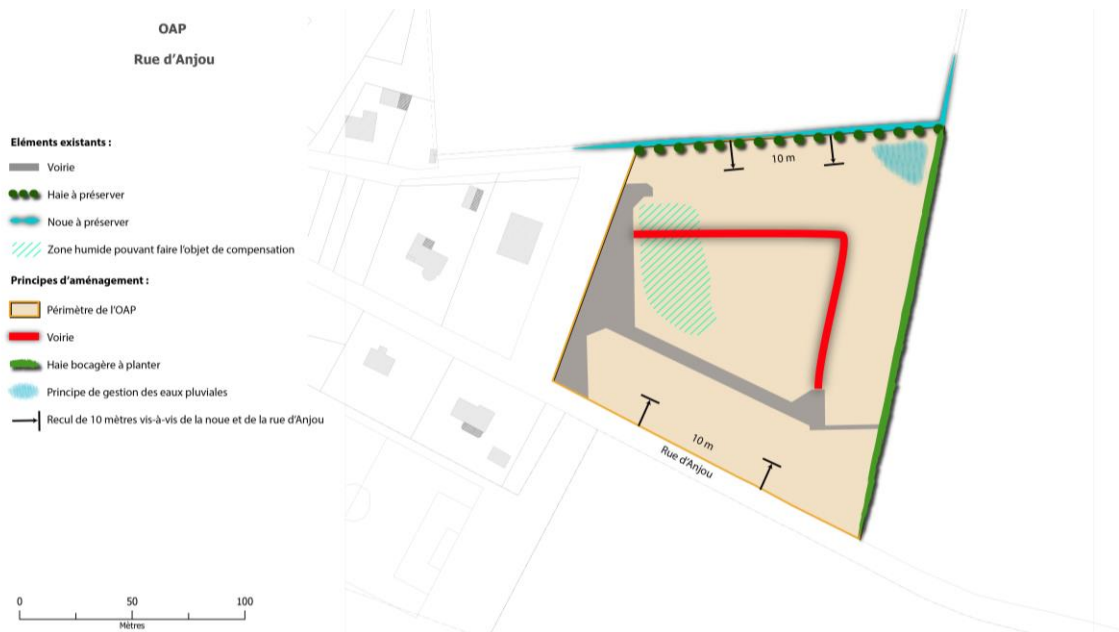
- **Le secteur « carrefour rue de Bretagne »** situé dans le bourg **et** à vocation d'équipement permettant l'aménagement du carrefour et sa sécurisation
- **Le secteur « du site d'activités »** situé au bord de la RD 878 et encadrant l'optimisation du site d'activités

## 2.1. LE SECTEUR RUE D'ANJOU



### Chiffres clés :

- 2,07 ha dédiés à l'habitat
- 23 logements minimum dont un déjà existant
- Densité minimum de 12 logements/hectare.



L'OAP s'assure de l'intégration paysagère des constructions à travers 3 mesures :

- Une marge de recul de 10 mètres depuis la rue de l'Anjou ;
- La préservation de la haie située au nord ;
- La plantation d'une haie en entrée de ville.

Situation actuelle



Projet sans une haie en entrée de ville



Projet avec une haie en entrée de ville



Les haies préservées ou plantées permettent également de s'assurer de la transition entre le futur quartier d'habitation et les terres agricoles.

L'OAP préserve la noue située au nord en imposant une marge de recul de 10 mètres par rapport à cette dernière et en préservant la haie qui la borde.

Concernant la zone humide identifiée, elle peut être impactée par l'aménagement du secteur. L'impact sur la zone humide se justifie par plusieurs points :

- La zone humide a été identifiée comme une zone humide à enjeu faible par le diagnostic zones humides présenté en annexe du rapport de présentation ;
- Un permis d'aménager impactant la zone humide a été accordé ;
- La commune s'engage dans le cadre de l'aménagement de la deuxième tranche du lotissement à déposer un dossier dit « loi sur l'eau » à l'échelle globale de l'OAP afin de régulariser la 1ère tranche. Ce dossier loi sur l'eau permettra de s'assurer de la compensation de la destruction de la zone humide conformément à la législation en vigueur.



## 2.2. SECTEUR ALLEE DU CHEMIN VERT



### Chiffres clés :

- 0,40 ha dédié à l'habitat dont seulement 0,38 sont constructibles.
- Environ 4 logements
- Densité minimum de 10,5 logements/hectare



Afin de limiter les coûts de viabilisation, l'OAP n'impose pas la création de voirie et permet des accès directs depuis les voiries existantes.

Au regard de la configuration du site (parcelle étroite) et des enjeux hydrauliques présents (proximité avec deux étangs, présence d'une zone humide), le nombre de logements, et donc la densité minimum imposée, sont plus faibles que sur les autres secteurs.

### 2.3. LE SECTEUR ALLEE DES CHARMES



#### Chiffres clés :

- 0,71 ha dédié à l'habitat
- 9 logements minimum
- Densité minimum de 12 logements/hectares



Afin de limiter les coûts de viabilisation, l'OAP n'impose pas la création de voirie et permet des accès directs depuis les voiries existantes.

L'OAP prévoit une variation des formes urbaines. Sur la partie nord de l'OAP, il est recherché des formes urbaines plus denses (alignement sur la rue du Midi et mitoyenneté des constructions) afin de rappeler les formes urbaines denses du centre-bourg. Sur la partie Sud, les formes urbaines sont moins contraintes et peuvent être moins denses.

Pour faire la transition entre le futur quartier d'habitation et les terres agricole, un principe de gestion des eaux pluviales et/ou un espace paysager sont prévus au Sud de l'OAP. Ce secteur correspond également au point bas de l'OAP.

L'OAP prévoit également un cheminement piéton, donc l'accroche est déjà prévue depuis l'allée des Charmes.



## 2.4. LE SECTEUR DU CARREFOUR DE LA RUE DE BRETAGNE



### Chiffres clés :

- 0,30 ha dédié à de l'espace public



L'objectif de cette OAP est de s'assurer de l'inconstructibilité de ce secteur afin de permettre l'aménagement du carrefour de la rue Anne de Bretagne tout en répondant à plusieurs objectifs souhaités par les élus :

- La sécurisation de l'arrêt de bus,
- L'augmentation de l'offre en stationnement poids-lourds afin notamment de répondre aux besoins de l'entreprise Thiéry,
- La préservation du calvaire.

## 2.5. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES



### Chiffres clés :

- 3,87 ha dédiés à l'activité économique



L'OAP permet :

- Sur la partie Est le développement de l'entreprise installée,
- Sur la partie Ouest un projet d'implantation d'entreprise(s) de taille artisanale. Ce dernier projet a fait l'objet d'un permis de construire autorisé le 27 mai 2019.

L'OAP permet ainsi les nouvelles constructions à vocation économique tout en les encadrant afin de répondre à plusieurs objectifs :

- La prise en compte d'une route à grande circulation à proximité (RD 878) : les sorties sur la RD 878 sont interdites et une marge de recul de 75 mètres est imposée.
- La présence de zones humides à proximité qu'il conviendra de préserver.
- La limitation de la consommation d'espace, en ouvrant à l'urbanisation uniquement les espaces nécessaires au projet autorisé par une autorisation d'urbanisme accordée le 27 mai 2019 et en conditionnant l'urbanisation du secteur non-artificialisé de l'entreprise installée à une réflexion sur la densification des espaces urbanisés.
- L'intégration paysagère des futures constructions en préservant la haie située à l'Ouest.

***Haie préservée au sein de l'OAP afin de créer un masque végétal entre la RD29 et le site d'activité***



### 3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

#### 3.1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

**Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes couvre l'intégralité du territoire de la commune déléguée.** Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

#### 3.2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

**Le règlement du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes réunit :**

- Le préambule et lexicque (Titre I)
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II),

- Les dispositions applicables à la zone urbaine (Titre III),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (Titre IV),
- Les dispositions applicables à la zone agricole (Titre V),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (Titre VI),
- Annexes (Titre VII).

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites dans le chapitre suivant du présent volet.

### 3.3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire.

#### A. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLU.

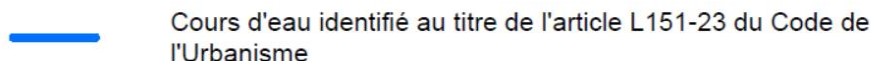
#### B. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

A Saint-Sulpice-des-Landes, ces espaces particuliers concernent les points suivants :

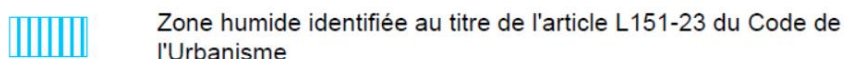
#### ■ ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

##### **Cours d'eau au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**



Les élus ont souhaité protéger l'ensemble des cours d'eau présent sur le territoire. Le PLU interdit toutes constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau.

##### **Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**



Les zones humides identifiées par le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes correspondent aux zones humides inventoriées par la COMPA et à celles confirmées par l'étude de caractérisation de zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLU.



Selon la **Loi sur l'eau** de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant un moins une partie de l'année* ».

**Les élus souhaitent protéger ces zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme** car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique. Ce rôle fondamental est d'autant plus important à Saint-Sulpice-des-Landes que la commune déléguée accueille un captage d'eau potable.

Néanmoins, sur les secteurs d'OAP, **les règles de protection des zones humides sont affinées dans les objectifs des OAP**. Cette disposition permet de s'adapter aux enjeux d'un secteur particulier : l'OAP de la rue de l'Anjou où une zone humide à enjeu faible a été identifiée sur un secteur couvert par le permis d'aménager accordé correspondant à la première tranche du lotissement. L'OAP autorise les aménagements impactant la zone humide, sous réserve de compensation et selon le principe, « *Eviter – Réduire – Compenser* ». L'impact sur la zone humide se justifie par plusieurs points :

- La zone humide a été identifiée comme une zone humide à enjeu faible par le diagnostic zones humides présenté en annexe du rapport de présentation ;
- Un permis d'aménager impactant la zone humide a été accordé ;
- La commune s'engage dans le cadre de l'aménagement de la deuxième tranche du lotissement à déposer un dossier dit « loi sur l'eau » à l'échelle globale de l'OAP afin de régulariser la première tranche. Ce dossier loi sur l'eau permettra de s'assurer de la compensation de la destruction de la zone humide conformément à la législation en vigueur.

### **Haies et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**



Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Boisement identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent le territoire, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le maillage bocager et les boisements situés sur des corridors écologiques.

Le repérage des haies a été réalisé dans un premier temps à partir des vues aériennes et a permis d'identifier des éléments présentant plus particulièrement des fonctions de type anti-érosion, corridor écologique ou paysagère. Cette première étape a été poursuivie par une sélection réalisée par les élus afin de confirmer, infirmer ou compléter la présence et le rôle de ces haies. Le but n'étant pas de protéger toutes les haies, seules celles ayant des enjeux jugés importants eu égard aux critères précédemment cités ont été retenues.

Sur la thématique paysagère, le maillage bocager présente des fonctions multiples, primordiales à l'équilibre de l'espace rural :






- ⇒ L'enclosure des parcelles des exploitations agricoles ;
- ⇒ La lutte contre l'érosion des sols par le ruissellement des terres cultivées ;
- ⇒ La protection du bétail contre les intempéries ;
- ⇒ La constitution de véritables corridors écologiques pour la faune.

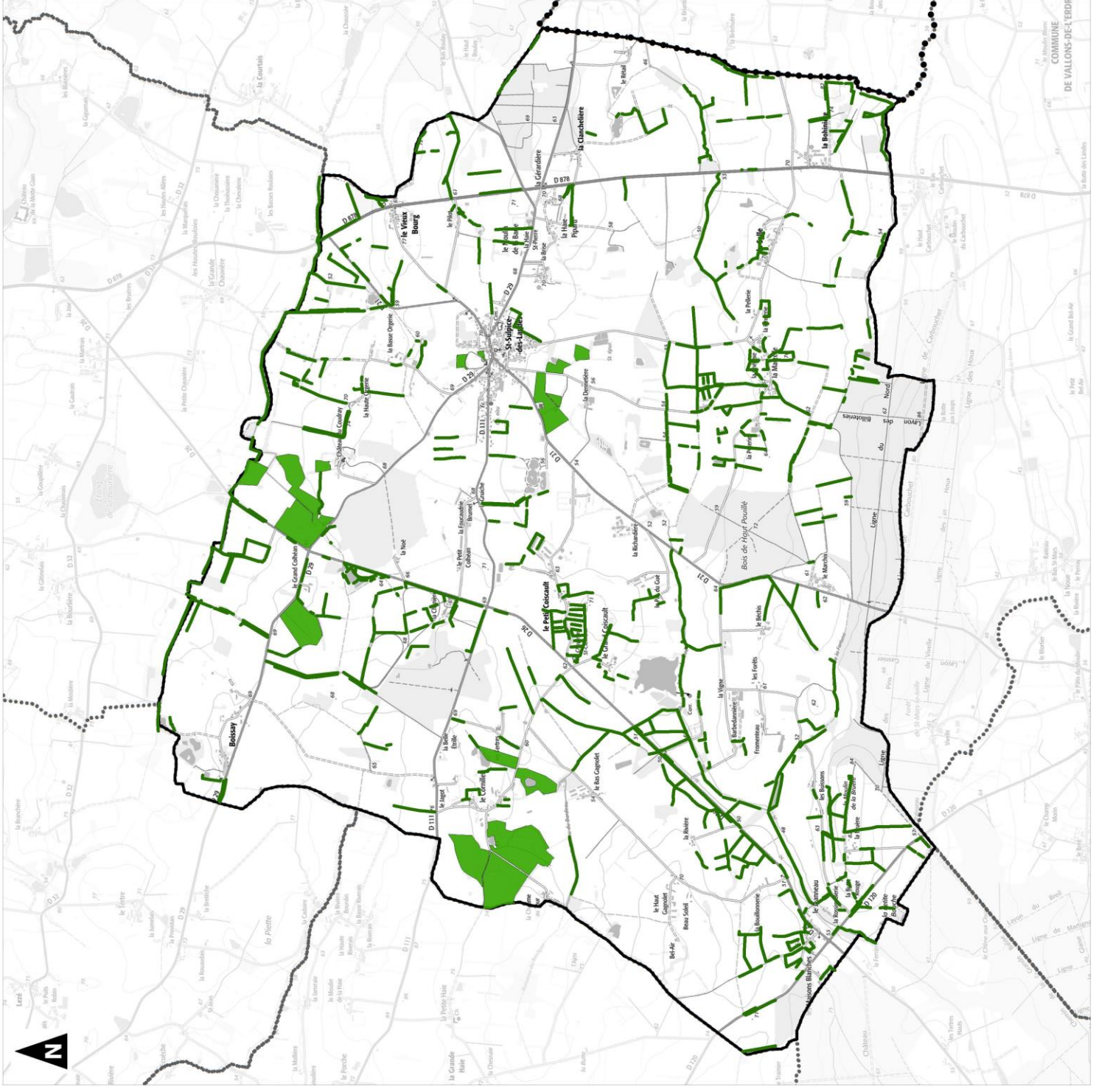
Le linéaire de haies protégées représente 78,27 km.

La surface des boisements protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme représente 67,77 ha.

Les boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion ne sont pas protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le plan simple de gestion permet de s'assurer de la pérennité du boisement.

## Haies et boisements

-  Commune de Saint-Sulpice-des-Landes
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Boisement identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



0 1 2  
Kilomètres

**1:30 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Audicicé Urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : IGN  
Sources de données : IGN - Audicicé Urbanisme, 2019

■ **ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

**Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**



Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les élus ont décidé de protéger les fours à pain, croix, châteaux, calvaires... au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

La liste des éléments protégés est présentée en annexe du règlement écrit.

**Parc paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**



Parc paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le château du bourg de Saint-Sulpice-des-Landes est protégé au titre du L 151-19. Le PLU protège également le parc attenant à ce château au titre du L 151-19 afin de préserver cet écrin de verdure dans le bourg.

■ **PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME**



Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

■ **EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME**



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

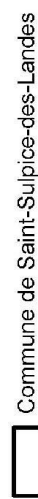
3 emplacements réservés ont été délimités sur la commune déléguée. Ils visent à créer :

- Un aménagement du carrefour de la rue de Bretagne avec la réalisation de stationnement et d'espace public ;
- Un accès pour l'entretien d'un point d'eau naturel nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie ;
- Un réseau d'eau pluvial pour désengorger le réseau situé rue de Bretagne.

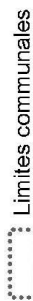
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	2348 m <sup>2</sup>	Aménagement du carrefour, réalisation d'espace public et de stationnement	Commune
ER n°2	189 m <sup>2</sup>	Accès nécessaire à l'entretien d'un point d'eau naturel	Commune
ER n°3	648 m <sup>2</sup>	Création d'un réseau d'eau pluviale	Commune



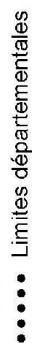
### Localisation du patrimoine bâti protégé



Commune de Saint-Sulpice-des-Landes



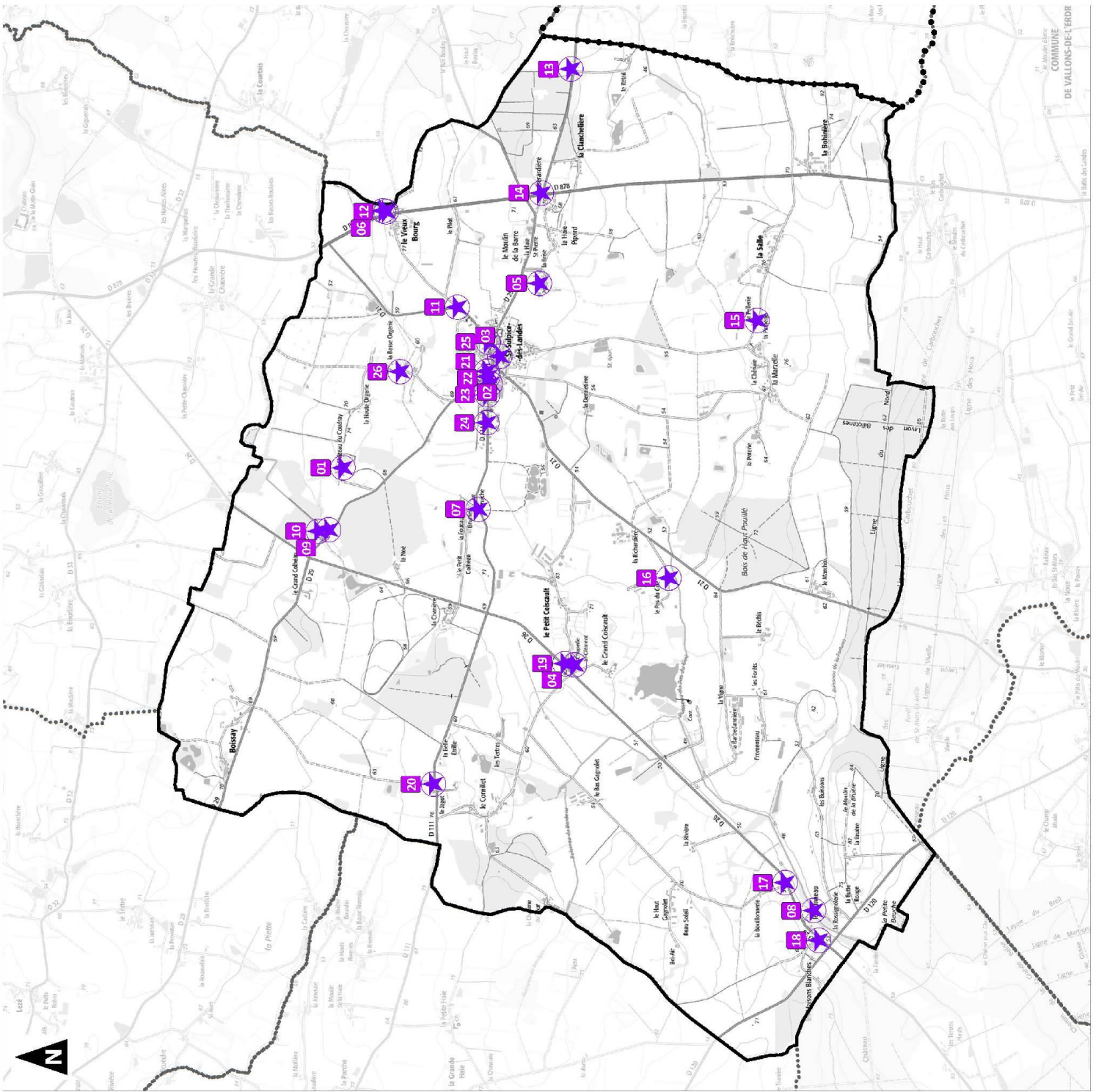
Limites communales



Limites départementales



Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



■ **BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME**



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'artisanat et commerce de détail ou de l'industrie au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat ou hébergement hôtelier ou touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Le choix des changements de destination pour de l'habitat a été réalisé selon 5 critères :

- Bâtiment d'intérêt architectural,
- Présence du réseau d'eau potable à proximité,
- Éloignement d'un site d'exploitation agricole dans le cas où aucun logement de tiers existant n'est déjà à proximité des bâtiments agricoles,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Au total, 26 bâtiments ont été identifiés. Parmi ces 26 bâtiments, un bâtiment à l'architecture remarquable et possédant un volume important a également été ouvert à la sous-destination hébergement hôtelier ou touristique.

***Bâtiment ouvert à la sous-destination hébergement hôtelier ou touristique.***



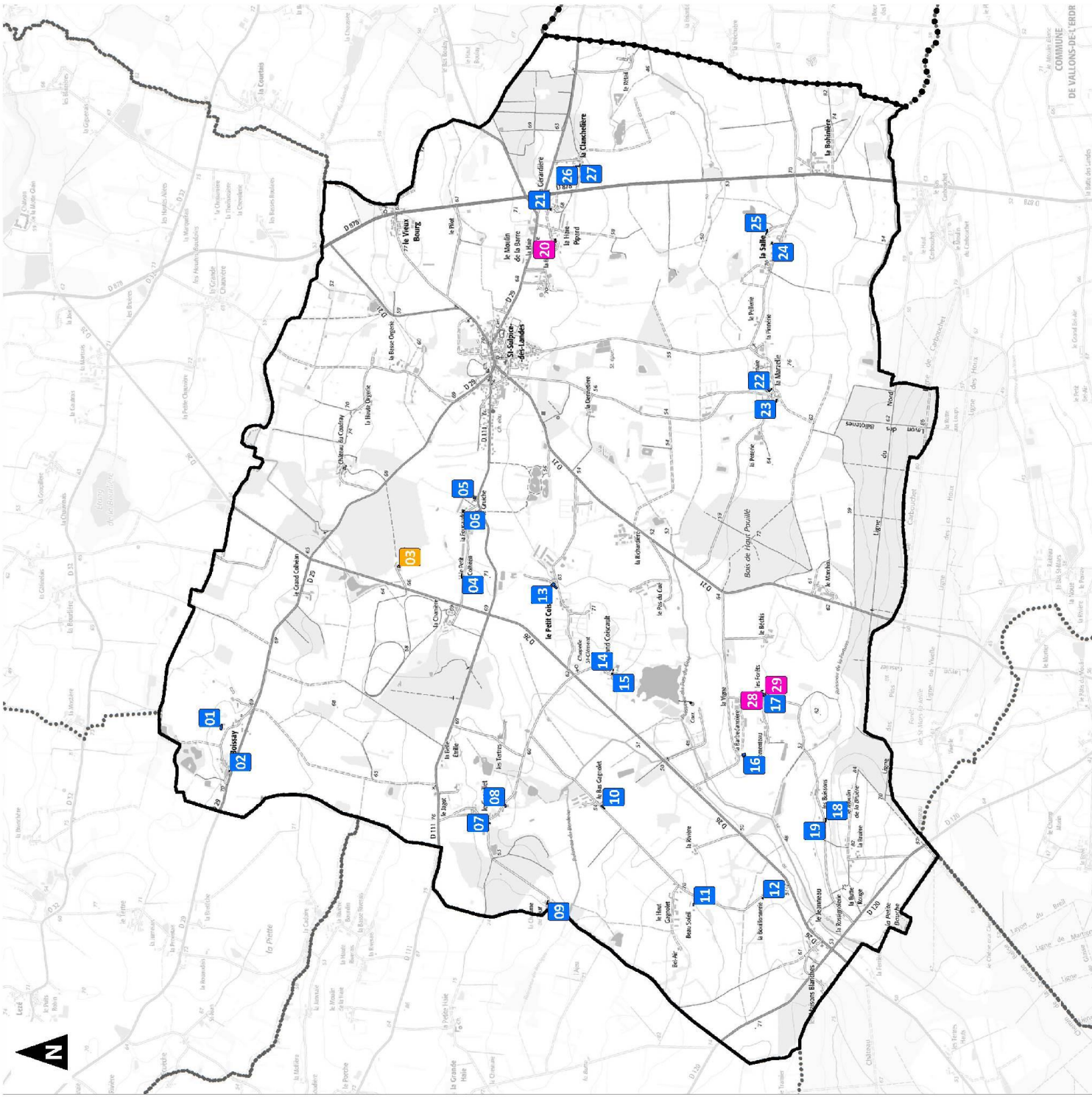
En plus de ces 26 bâtiments, le PLU identifie 3 bâtiments peuvent avoir les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « industrie ». Ces 3 bâtiments ont été retenus selon les critères suivants :


- Connaissance d'un projet de réhabilitation du bâtiment pour accueillir une entreprise ou pour étendre une entreprise existante au sein du bâtiment,
- Présence du réseau d'eau potable à proximité,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).


La liste des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est présentée en annexe du règlement écrit.




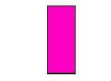
**Changements de destination**





 Commune de Saint-Sulpice-des-Landes

 Limites communales

 Limites départementales

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'artisanat et commerce de détail ou de l'industrie au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat ou hébergement hôtelier ou touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

## ■ CHEMIN A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Suite à des remarques lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, les chemins faisant partis du PDIPR ont été ajoutés au plan de zonage BIS.

### C. Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme règlementées aux articles 1 et 2

Ce chapitre rappelle les définitions des destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

### D. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos dans les zones U et AU

Ce chapitre explicite le nombre de stationnement de véhicules et de vélos par type d'activité. L'obligation de prévoir des stationnements privés permet de limiter le stationnement sur la voie publique. En zone UA, les règles sont assouplies pour favoriser l'évolution du bâti existant.

L'obligation de réaliser des stationnements permet de favoriser les déplacements en vélo et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre liés au transport.

### E. Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération en application lors de l'approbation du PLU.

### F. Modalités d'application des obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Pour s'assurer d'une bonne gestion du réseau d'eaux pluviales et selon les recommandations du schéma de gestion des eaux pluviales, élaboré dans le même temps que le PLU, ce dernier intègre une réglementation sur l'imperméabilisation des surfaces afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ces règles concernent les zones urbaines et à urbaniser car elles sont les zones susceptibles de connaître la plus forte artificialisation.

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
<b>UA</b>	0,7
<b>UB</b>	0,6
<b>UB2</b>	0,5
<b>UE</b>	0,8
<b>UL</b>	0,4
<b>1AU</b>	0,5

### G. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone afin de préserver l'équilibre des sols.

H. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

La totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot afin de laisser au projet d'aménagement une plus grande souplesse dans leur réalisation.

### 3.4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

#### A. Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite des usages et affectations des sols, constructions et activités interdites et des types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières.

Ce paragraphe indique ainsi lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

#### B. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**  
Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**  
Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**  
Ce paragraphe régleme notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.
- **Stationnement.**  
Ce paragraphe régleme la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

#### C. Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 thématiques :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**  
Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.
- **Desserte par les réseaux.**  
Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

### 3.5. LA ZONE URBAINE

**Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

La zone U a été divisée en quatre secteurs spécifiques afin de prendre en compte la variété des enjeux qu'elle recouvre :

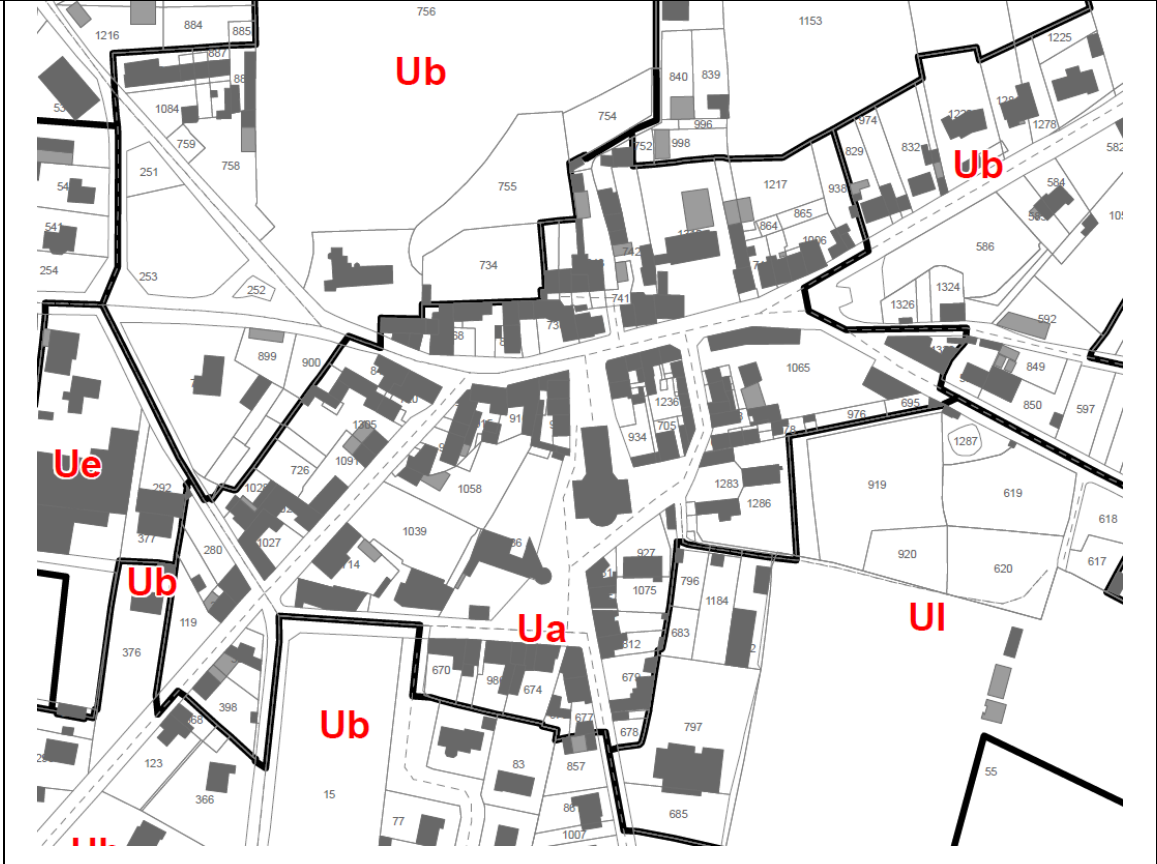
- **Le secteur Ua est un secteur urbanisé, à caractère central d'habitat dense (5,10 ha)**, qui correspond au tissu urbain ancien de la commune.
- **Le secteur Ub est le secteur urbain périphérique (15,79 ha)**, qui correspond au tissu récent de la commune.
  - **Le sous-secteur Ub2, qui est un sous-secteur urbain périphérique (6,65 ha)** correspondant à une zone pavillonnaire ayant des enjeux de gestion des eaux pluviales.
  - **Le sous-secteur Ub3, qui est un sous-secteur urbain périphérique (0,30 ha)** dans lequel les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés.
- **Le secteur Ue est un secteur urbain à vocation économique (1,57 ha)** qui correspond à l'entreprise Thiéré installée dans le bourg.
- **Le secteur Ui est un secteur à vocation d'équipements (4,08 ha)** qui correspond au secteur aux équipements sportifs, au cimetière, aux locaux techniques et à la salle polyvalente.

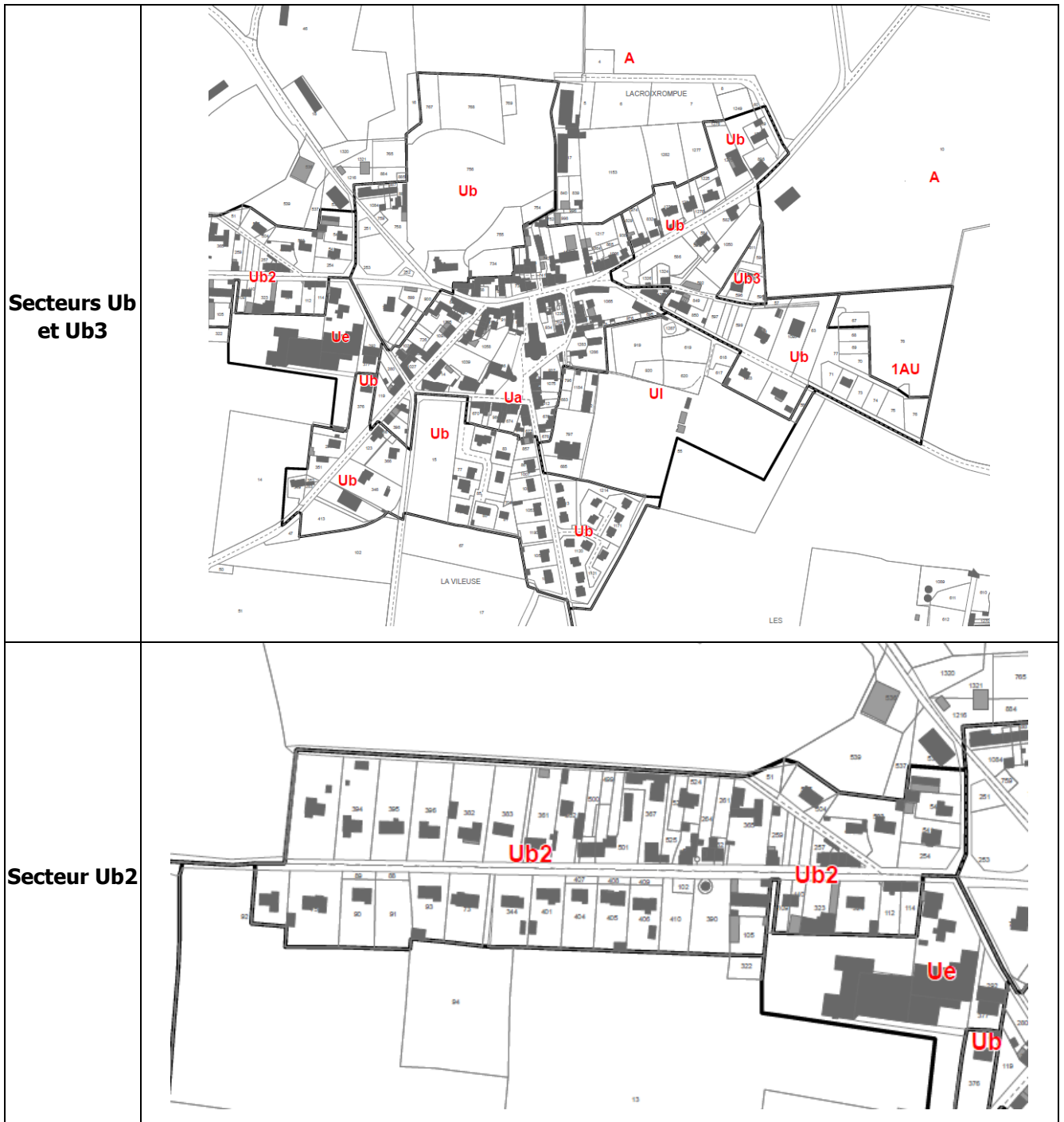
**Cela représente un total de 33,50 ha soit 1,1 % de la superficie du territoire de la commune déléguée.**

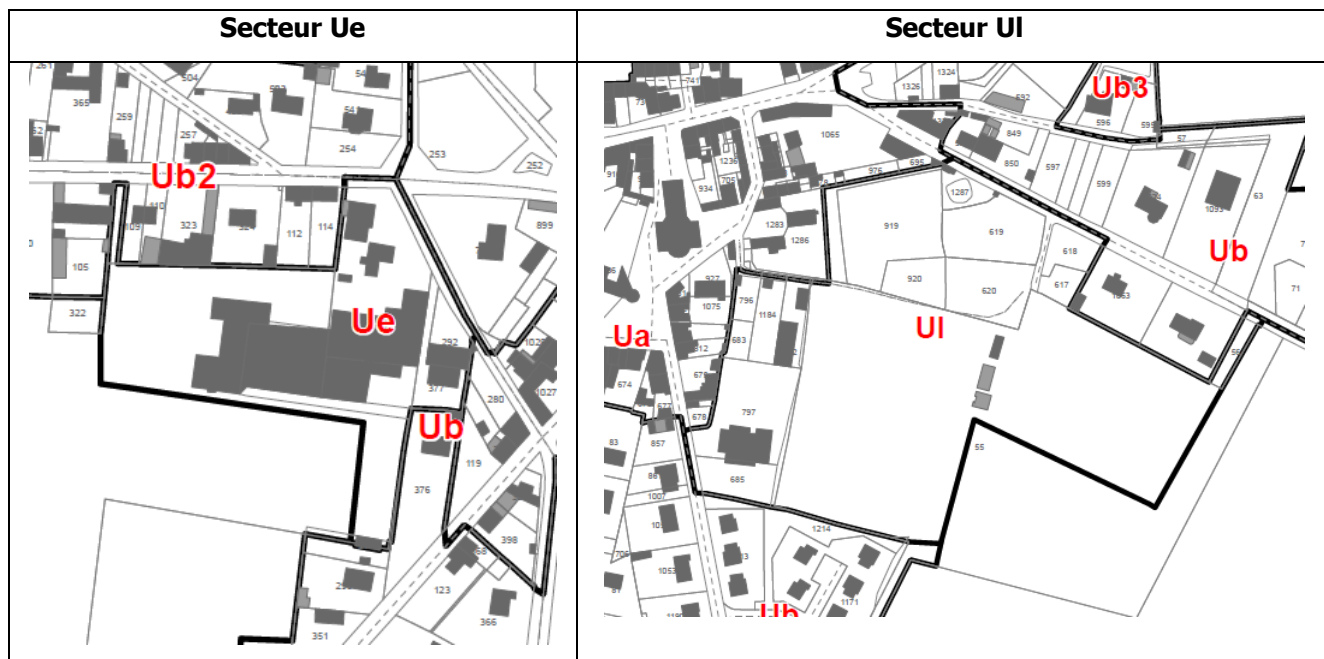
A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les secteurs Ua, Ub, Ub2, Ub3 Ue et Ui.



A. Justifications du règlement graphique

Secteur	Extrait(s) du règlement graphique
Secteur Ua	 <p>The map displays a cadastral plan for Sector Ua. The plan is divided into several zones, each labeled with a red text code: Ub (Urbanization of built-up areas), Ue (Urbanization of existing urban areas), Ua (Urbanization of agricultural areas), and Ui (Urbanization of industrial areas). The zones are outlined in black. Numerous parcel numbers are visible throughout the map, such as 1216, 884, 885, 756, 1153, 1225, 1084, 759, 758, 754, 840, 839, 752, 998, 974, 829, 832, 1277, 1278, 582, 251, 253, 252, 734, 73, 741, 1217, 933, 864, 865, 1096, 584, 10, 254, 899, 900, 1265, 726, 109, 1058, 1039, 14, 1283, 1286, 919, 619, 377, 280, 1027, 376, 119, 670, 98, 674, 67, 812, 796, 1184, 920, 620, 617, 366, 123, 398, 83, 857, 677, 797, 15, 77, 86, 1007, 685, 55, and 1287. The zones are: Ub (top center, middle left, bottom left, bottom center), Ue (middle left), Ua (middle right), and Ui (bottom right).</p>





### Justifications du règlement graphique

La **zone U** correspond aux tissus déjà urbanisés. Il s'agit d'une zone urbaine qui permet l'implantation de l'habitat, mais également d'autres fonctions urbaines : des commerces, des services, ou des bureaux.

Pour le secteur Ua, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie du village ;
- Le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain et notamment des équipements ;
- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- Le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements public

Pour le secteur Ub, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- Le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- L'arrêt du développement linéaire de l'urbanisation à vocation d'habitat ;
- Le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements public ;
- Le maintien de la morphologie urbaine caractéristique du tissu pavillonnaire.

Pour le secteur Ub2, les **objectifs du PLU** sont les mêmes que pour le secteur Ub, mais à cela s'ajoute une disposition particulière visant à limiter plus fortement l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Pour le secteur Ub3, les objectifs du PLU sont les mêmes que pour le secteur Ub, mais à cela s'ajoute une disposition particulière visant à autoriser les dispositifs d'assainissement non collectif contrairement au reste de la zone. Ceci afin de reconnaître l'état actuel des parcelles non desservies par l'assainissement non collectif.

Pour le secteur Ue, l'**objectif** est de permettre le développement de l'entreprise Thiéré.

Pour le secteur Ui, l'**objectif** est de permettre le développement des équipements installés.

B. Justifications du règlement écrit

■ LES SECTEURS UA ET UB

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'habitat (Ua et Ub)		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p><b>Sont autorisées en secteur Ua, Ub, Ub2, Ub3 les destinations qui correspondent à son caractère urbain résidentiel</b> et compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières sont interdites, le commerce de gros, les entrepôts et les industries sont interdites (sauf les activités artisanales du secteur de la construction pour la zone Ub).</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits.</p>
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>La hauteur totale des constructions (hormis installations techniques de grand élancement) ne pourra excéder 10 mètres. Deux exceptions à cette règle sont inscrites dans le PLU pour limiter les ombres portées sur les propriétés voisines et les vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une première exception pour les annexes où la hauteur est limitée à 3,50 mètres,</li> <li>- Une seconde exception pour les constructions en double-rideau en secteur Ub où la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.</li> </ul> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur Ua, les nouvelles constructions doivent se situer à l'alignement. Une implantation en retrait des voies et emprises publiques est autorisée lorsque la continuité visuelle du bâti est assurée par un bâti existant ou un mur. Cette disposition permet de conserver l'implantation traditionnelle du bâti ancien.</li> <li>• En secteur Ub, les nouvelles constructions s'implanteront soit en alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Cette disposition vise à préserver la forme urbaine qui caractérise le tissu pavillonnaire tout en favorisant des opérations de densification avec une implantation en alignement.</li> </ul> <p>Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions (sauf les annexes) doivent s'implanter nécessairement sur au moins une limite séparative afin de conserver</li> </ul>



		<p>la mitoyenneté qui caractérise le centre-bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En secteur Ub, les nouvelles constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de deux mètres. Cette disposition permet une densification du tissu urbain pavillonnaire.</li> </ul>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les façades doivent avoir un aspect satisfaisant. L'architecture traditionnelle locale doit être respectée sur les édifices anciens. Pour les toitures, les matériaux de couverture seront l'ardoise ou tout matériau présentant le même aspect. En effet, l'ardoise est le matériau traditionnel de la région et caractérise la région du Saint-Sulpice-des-Landes et plus largement du nord Loire.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.</p>
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des habitants.</p>
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul>

■ LE SECTEUR UE

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités		Au sein du secteur Ue, qui vise à permettre le développement de l'entreprise Thiéré, sont uniquement autorisés : le commerce de gros, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions à vocation industrielle dans le bourg</p> <p>Concernant le recul par rapport aux limites séparatives et aux limites d'emprise publique, les nouvelles constructions s'implanteront soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.</p> <p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.</p>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement dans les zones Ua, Ub, Ub2,</li> </ul> <p>Les eaux résiduaires d'activités doivent être prétraitées, voire faire l'objet d'un traitement spécifique.</p> <p>Le secteur Ub3 n'est pas desservi par l'assainissement collectif, le règlement y autorise donc spécifiquement l'assainissement non collectif.</p>

■ LE SECTEUR UL

<b>Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique</b>		
<b>Sous-section</b>	<b>Paragraphe</b>	<b>Justification des règles du PLU</b>
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>		<b>En secteur UI, sont uniquement autorisés les équipements publics.</b>
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>		Pour le secteur UI, les règles édictées dans ce paragraphe sont très souples. En effet, la collectivité maîtrise le foncier sur secteur UI, et ce dernier est réservé aux équipements publics. Pour ne pas bloquer des projets à venir, le PLU règlemente pas ou peu l'implantation des constructions et leur aspect.
<b>Équipement et réseaux</b>		Les règles sont similaires aux secteurs Ua et Ub.

### 3.6. LES ZONES A URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces non-bâti, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

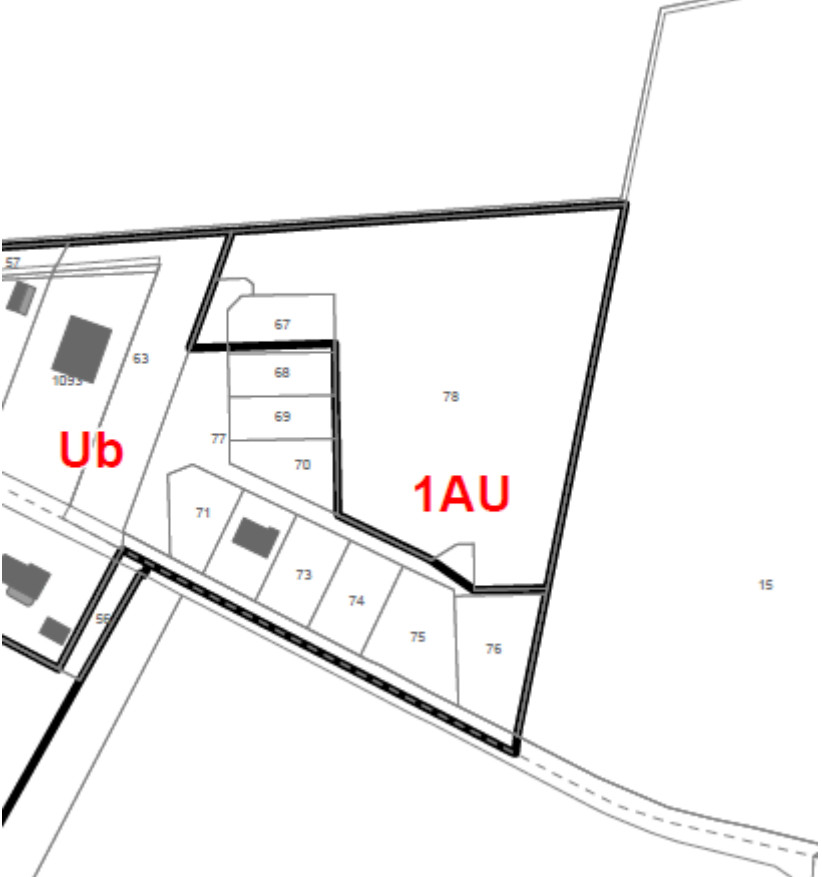
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU ;
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes comprend une zone à urbaniser classée en « 1AU ».

**Elle représente 1,23 ha, soit 0,04% de la superficie du territoire de la commune déléguée.**

A la suite, un extrait du règlement graphique permet de situer la zone 1AU.

A. Justifications du règlement graphique

Zones	Extrait(s) du règlement graphique
<p><b>Zone 1AU, à l'Est du bourg</b></p>	 <p>Extrait du règlement graphique montrant des parcelles numérotées (57, 63, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 1093, 15) et des zones d'urbanisme (Ub, 1AU) indiquées en rouge.</p>

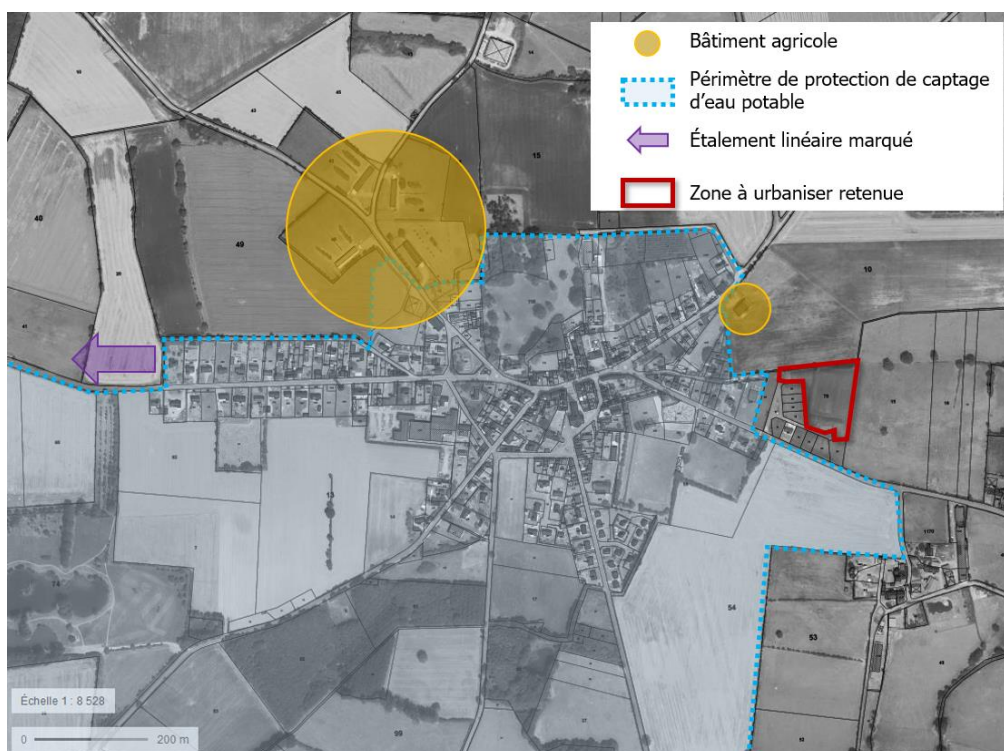


### Justifications du règlement graphique

Pour définir la zone à urbaniser, plusieurs critères ont été utilisés :

- Être à proximité avec le bourg,
- Disposer d'accès suffisants,
- Être éloigné des bâtiments agricoles,
- Être en dehors du périmètre de captage d'eau potable,
- Eviter d'accentuer un étalement linéaire marqué.

#### *Cartographie des critères de localisation de la zone à urbaniser*



Le classement en zone 1AU (plutôt qu'en zone 2AU) se justifie au regard de plusieurs éléments :

- La réalisation du réseau d'assainissement pour le 1er janvier 2020 ;
- Une relative faible disponibilité de terrains à bâtir sur le territoire lié à :
  - o La vente des lots sur la première tranche (1 lot construit, 2 lots en cours de construction en juillet 2019) ;
  - o La présence d'une zone humide sur plusieurs lots du lotissement bloquant leur constructibilité tant qu'un dossier loi sur l'eau n'a pas été réalisé ;
  - o Une forte rétention foncière sur les autres secteurs de projet (OAP de l'allée des Charmes et OAP de l'allée du Chemin Vert) qui limite les possibilités de constructions dans le tissu urbain.

#### B. Justifications du règlement écrit

Dans le secteur 1AU, les règles édictées sont similaires au secteur Ub : la zone 1AU en constitue la continuité.

### 3.7. LES ZONES AGRICOLES

Les **zones agricoles** sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes comprend une zone naturelle (A) et un secteur spécifique :

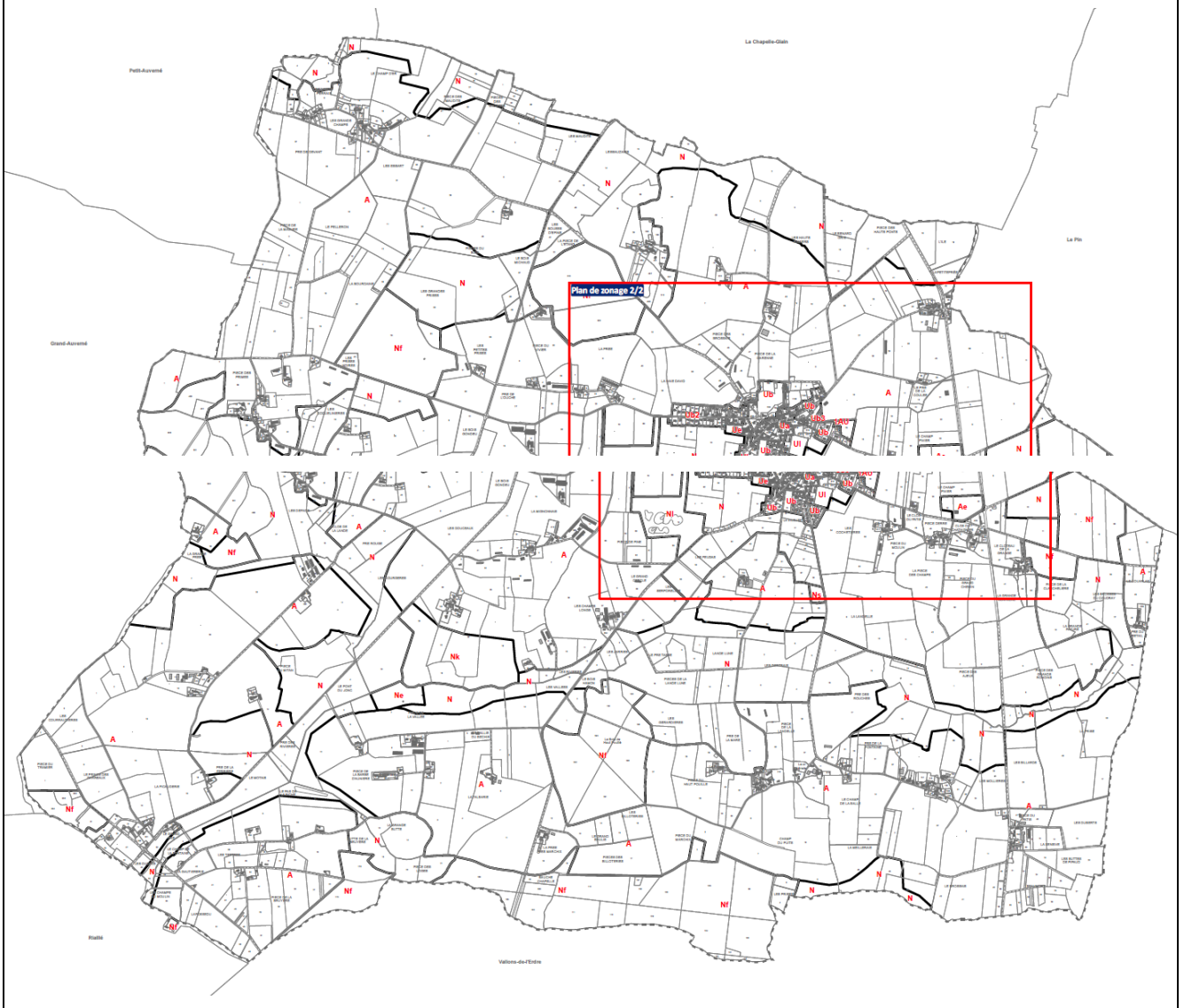
- **La zone A ou agricole** représente **2 014,35 ha** de la surface du territoire ;
- **Le secteur Ae est le secteur agricole destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.** Il représente **3,95 ha** de la surface du territoire.

**Cela représente un total de 2018,30 ha, soit 65,0 % de la superficie de la commune déléguée.**

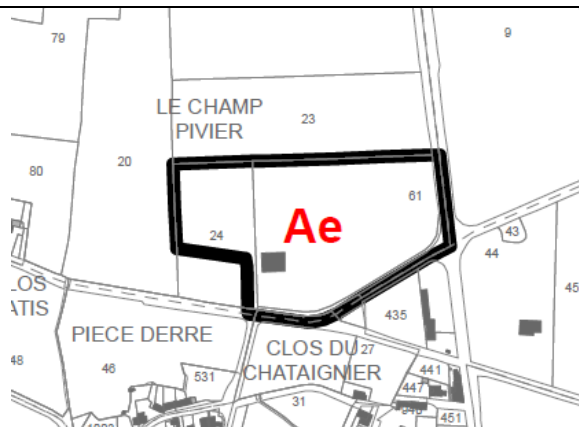
A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone A et le secteur Ae.

**Extraits du règlement graphique**

**Zone agricole**



**Secteur Ae à l'Est du Bourg**



### A. Justifications du règlement graphique

#### Justifications du règlement graphique

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Au sein de cette zone, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces mesures permettent d'assurer la pérennité des fonctions agricoles.

Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques**. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

Le **secteur Ae** permet de **la création de nouveaux bâtiments sur le site d'activités situé** aux abords de la RD 878. *(Cf justification des STECAL)*

B. Justifications du règlement écrit

Justification du règlement écrit dans la Zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>		<p><b>Sont autorisées en zone A, les destinations qui correspondent à son caractère agricole</b> et compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>La zone A permet la <b>création de logements pour exploitant agricole</b>. Néanmoins, la localisation et le nombre de logements est encadré par le règlement.</p> <p>La zone A permet <b>la diversification de l'activité agricole en changement de destination</b> afin de valoriser le patrimoine bâti et permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs revenus.</p> <p>Dans le <b>secteur Ae</b>, sont autorisées les « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » afin de <b>permettre le développement d'entreprises sur le site d'activités</b></p> <p><b>Ainsi sont admis dans la zone A sous réserves :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux exploitations forestières ;</li> <li>• Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU ;</li> <li>• Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole ;</li> <li>• <b>L'extension mesurée des habitations existantes ;</b></li> <li>• <b>La construction d'annexe à l'habitation</b> (garage, abris de jardin, piscine ... ) ;</li> <li>• Les adaptations et les réfections des constructions existantes.</li> </ul> <p>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</p>



<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de permettre le développement des activités agricoles, tout en favorisant une bonne intégration paysagère des bâtiments.</b></p> <p>Pour les annexes, afin de préserver l'activité agricole et l'impact paysager des nouvelles constructions, l'emprise au sol et l'implantation des annexes ou extensions des habitations est limitée.</p> <p>En secteur Ae, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser 2 000 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette surface importante permet la réalisation de bâtiments adaptés aux besoins des entreprises industrielles ou artisanales.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions, un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées est demandé sur la zone A pour des raisons de sécurité routière.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Dans le but de ne pas entraver les activités agricoles, le règlement de la zone A comprend des règles simples. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives afin de préserver la biodiversité locale.</p>
	Stationnement	<p><i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i></p>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.</p>
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation agricole et forestière »),</li> <li>• Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.</li> </ul>

### 3.8. LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes comprend une zone naturelle (N) et 6 secteurs spécifiques :

- **La zone N ou naturelle** représente 734,31 ha.
- **Le secteur Nf est le secteur naturel dédié aux espaces forestiers**, couvert par un plan simple de gestion lors de l'approbation du PLU. Il représente 269,55 ha.
- **Le secteur Ni est le secteur naturel de loisirs et d'équipements publics**, qui correspond à la base de loisirs située à proximité du bourg. Il représente 13,20 ha.
- **Le secteur Ns est le secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêts collectifs isolés** et correspond à la station d'épuration. Il représente 1,15 ha.
- **Le secteur Nk est le secteur destiné à l'exploitation de carrière**. Il représente 29,86 ha.
- **Le secteur Ne est le secteur destiné aux constructions, installations et aménagements liés à l'activité de carrière située à proximité**. Il représente 4,90 ha.

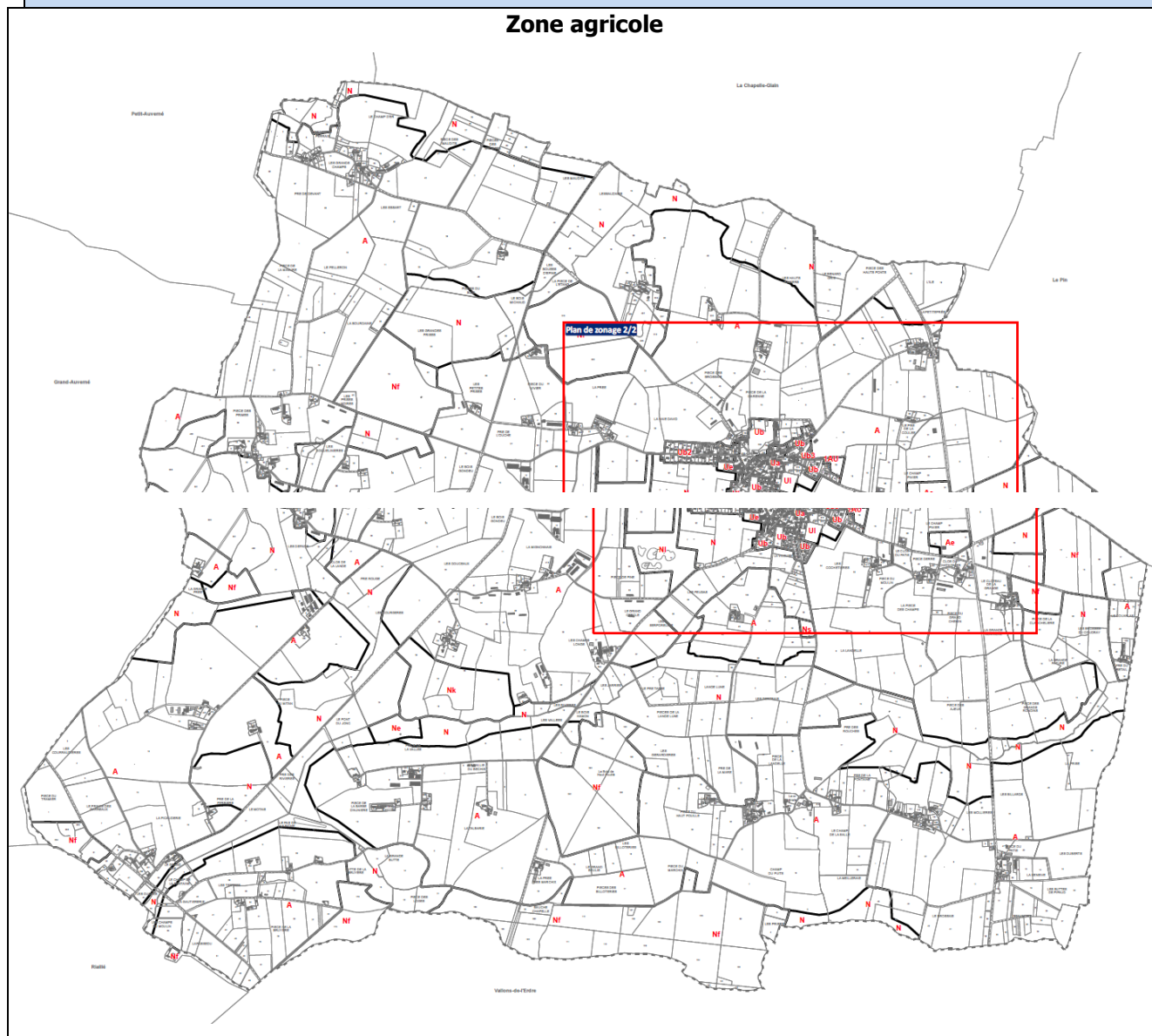
**La zone N représente un total 1 052,97 ha, soit 33,9 % de la superficie du territoire.**

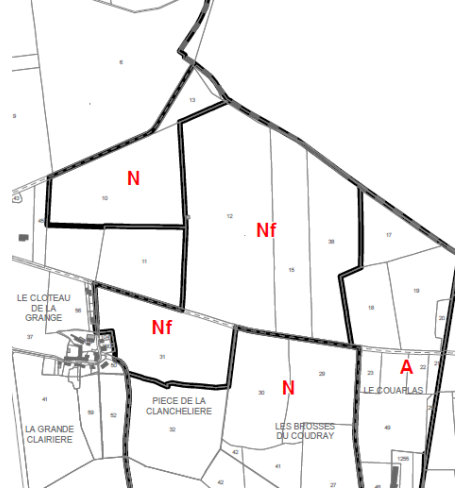
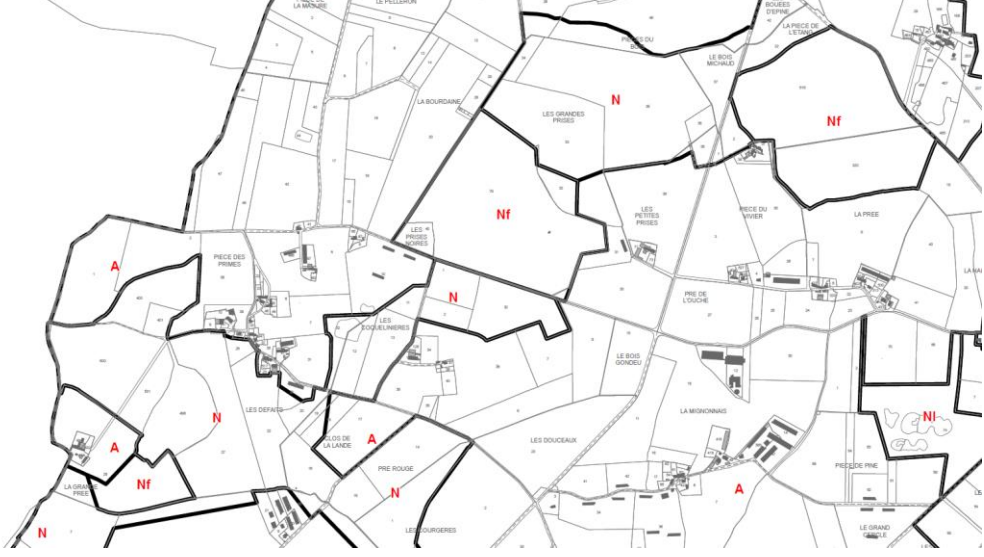

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone N et les secteurs Nf, Ni, Ns, Nk et Ne.

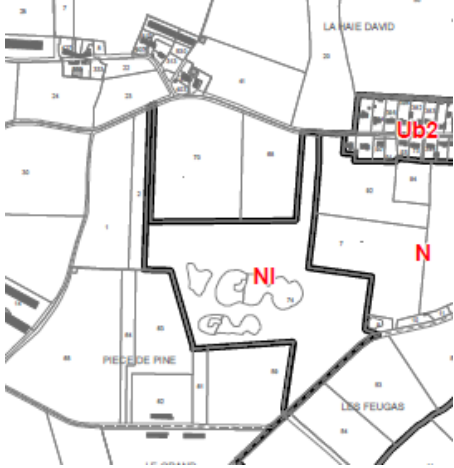

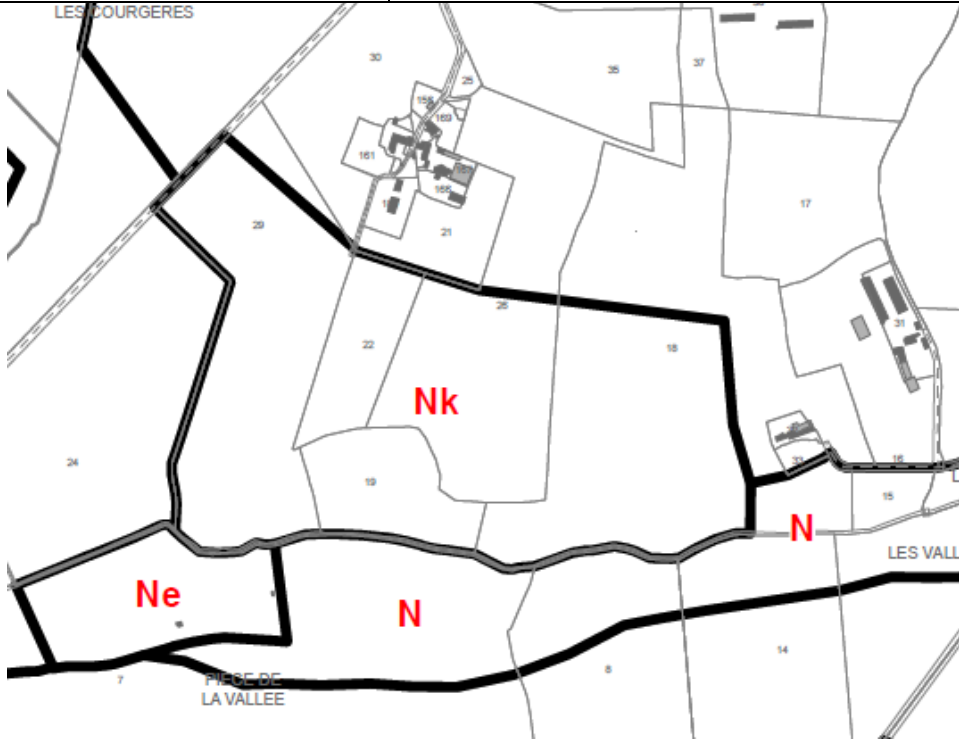
A. Justifications du règlement graphique

Extrait(s) du règlement graphique

Zone agricole



Secteurs	Extrait(s) du règlement graphique	
	A l'Est	
<b>Secteurs Nf</b>	 <p data-bbox="821 1413 1002 1442"><i>Au Nord-Ouest</i></p>	
	 <p data-bbox="868 1957 952 1986"><i>Au sud</i></p>	

Secteur NI au Sud-Ouest du bourg	Secteur Ns au Sud du bourg
	
<p><b>Secteurs Ne et Nk au Sud-Ouest</b></p>	
<p align="center"><b>Justifications du règlement graphique</b></p>	
<p>Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. Au sein de cette zone, ne sont autorisées que les constructions et installations en lien avec des fonctions naturelles, ainsi que celles portant sur des services publics ou d'intérêt collectif. Ces mesures permettent d'assurer la pérennité des fonctions naturelles et agricoles qui s'exercent au sein de cette zone.</p>	



**La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

**Plus précisément la zone N couvre :**

- Les boisements dont ceux soumis à un plan de gestion (secteur Nf) ;
- Les espaces naturels reconnus (ZNIEFF, zone Natura 2000)
- Les espaces ayant des enjeux écologiques (zones humides, vallées...).

La zone N comprend également quatre STECAL :

- Le secteur Ns qui couvre la station d'épuration : ce STECAL permet l'évolution de cet équipement public.
- Le secteur NI qui correspond à la base de loisirs de Saint-Sulpice-des-Landes.
- Le secteur Ne qui correspond à un site de stockage et traitement des matières premières issues de l'exploitation de carrières.
- Le secteur Nk qui correspond au périmètre d'exploitation de carrière autorisée.

(cf. partie « justification des STECAL »)

B. Justifications du règlement écrit

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>		<p><b>Sont autorisées en zone N, les destinations qui correspondent à son caractère naturel</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p><b>Dans le secteur NI</b>, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique. Cette disposition permet notamment <b>des aménagements légers de loisirs</b> sur la base de loisirs de Saint-Sulpice-des-Landes.</p> <p><b>Dans le secteur Ns</b>, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils agissent des constructions ou d'installations isolées de type station d'épuration Cette disposition permet <b>d'autoriser explicitement des agrandissements ou aménagements de cet équipement.</b></p> <p>Dans le <b>secteur Nk</b>, sont autorisées les constructions liées à <b>l'exploitation de carrière. A l'inverse en secteur Ne, l'exploitation de carrière n'est pas autorisée</b> (secteur situé en dehors du périmètre d'arrêté d'exploitation de carrière).</p> <p><b>Sont admis dans la zone N sous réserve :</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU ;</li> <li>• <b>L'extension mesurée des habitations</b> existantes ;</li> <li>• <b>La construction d'annexe à l'habitation</b> (garage, abris de jardin, piscine ...) ;</li> <li>• Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;</li> <li>• Les constructions nécessaires aux exploitations forestières ;</li> <li>• Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p>	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments et de préserver le caractère naturel de la zone. Elles sont similaires à celles de la zone A.</p> <p>En secteur <b>Ne et Nk</b>, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser <b>500 m<sup>2</sup></b> afin de permettre la construction de bâtiments liés à la carrière.</p> <p>En secteur <b>Ni</b>, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne pourra pas dépasser <b>200 m<sup>2</sup></b> par unité foncière. Cette surface permet d'envisager, par exemple, la construction d'un <b>préau</b> sur la base de loisirs.</p> <p>Pour le secteur <b>Ns</b>, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne pourra pas dépasser <b>200 m<sup>2</sup></b> par unité foncière. Cette disposition permet de réaliser des aménagements au niveau de la station d'épuration.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Equipement et réseaux</b></p>	<p>Les règles sont similaires à la zone agricole.</p>

### 3.9. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous représente la répartition du territoire entre les différentes zones des documents d'urbanisme.

Bilan des surfaces PLU 2005/en cours d'élaboration							
PLU approuvé en 2005				PLU approuvé en 2020			
Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total	Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total
U	Ua	5,63	0,2%	U	Ua	5,10	0,2%
	Ub	17,33	0,6%		Ub	15,79	0,5%
	Ue	3,12	0,1%		Ub2	6,65	0,2%
	Ul	4,17	0,1%		Ub3	0,30	0,0%
					Ue	1,57	0,1%
Sous-total zone U		30,25	1,0%	Sous-total zone U		33,50	1,1%
N	Nh1	5,24	0,2%				
Sous-total hameau constructible		5,24	0,2%	Sous-total hameau constructible		0,00	0,0%
1AU	1AU	4,61	0,1%	1AU	1AU	1,23	0,0%
	1AUe	6,60	0,2%				
2AU	2AU	7,10	0,2%				
Sous-total zone AU		18,30	0,6%	Sous-total zone AU		1,23	0,0%
A	A	2375,16	76,5%	A	A	2014,35	64,9%
	Ac	86,54	2,8%		Ae	3,95	0,1%
	Ap	66,00	2,1%				
Sous-total zone A		2527,69	81,4%	Sous-total zone A		2018,30	65,0%
N	Nd	455,22	14,7%	N	N	734,31	23,6%
	Nh2	41,66	1,3%		Nl	13,20	0,4%
	Nl	24,73	0,8%		Nf	269,55	8,7%
	Nm	2,89	0,1%		Nk	29,86	1,0%
					Ne	4,90	0,2%
Sous-total zone N		524,51	16,9%	Sous-total zone N		1052,96	33,9%
<b>TOTAL</b>		<b>3105,99</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>3105,99</b>	<b>100%</b>

### 3.10. LA JUSTIFICATION DES STECAL

#### A. Le secteur Ae

Le secteur Ae correspond au site d'activités situé aux abords de la RD 878. Il permet :

- Sur la partie Est le développement de l'entreprise installée,
- Sur la partie Ouest un projet d'implantation d'entreprise(s) de taille artisanale. Ce dernier projet a fait l'objet d'un permis de construire autorisé le 27 mai 2019.

Pour limiter la consommation d'espace, seuls sont constructibles, dans l'immédiat, les espaces nécessaires au projet autorisé par une autorisation d'urbanisme accordée le 27 mai 2019 et le secteur artificialisé de l'entreprise Juvin. Le secteur nord appartenant à l'entreprise Juvin ne peut être urbanisé que si une réflexion sur la densification des espaces urbanisés est menée. Cette condition est inscrite dans l'OAP « site d'activités ».


#### Secteur Ae

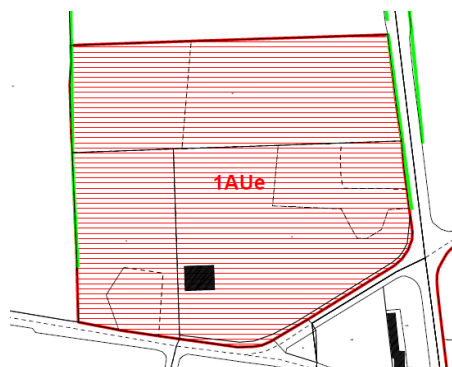
#### Photographie aérienne du site



#### Zonage au précédent PLU de Saint-Sulpice-des-Landes

##### Légende

 Zone avec orientations d'aménagement



#### Zonage du futur PLU de Saint-Sulpice-des-Landes



### B. Le secteur Nk

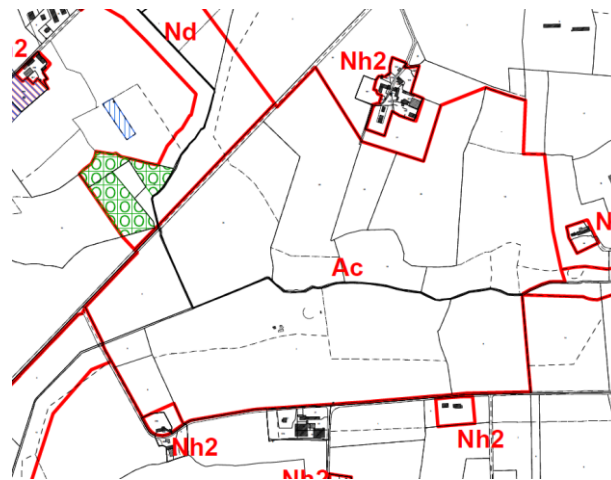
Le secteur Nk, correspond à la carrière située aux abords du hameau du Grand Coiscault. Cette carrière à fait l'objet d'un arrêté d'exploitation de carrière datant du 24 septembre 1997. L'arrêté est annexé au PLU.

#### Secteur Nk

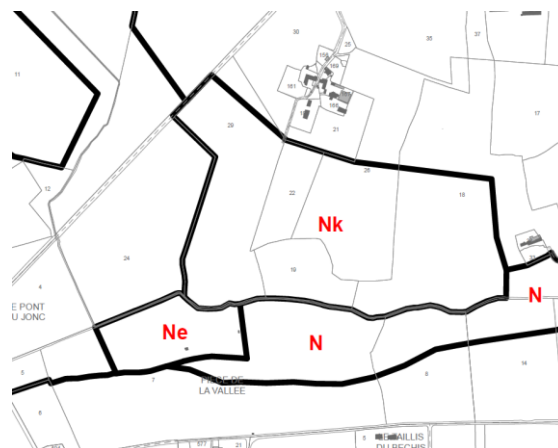
Photographie aérienne  
du site



Zonage au précédent  
PLU de Saint-Sulpice-  
des-Landes



Zonage du futur PLU de  
Saint-Sulpice-des-  
Landes





### A. Le secteur Ne

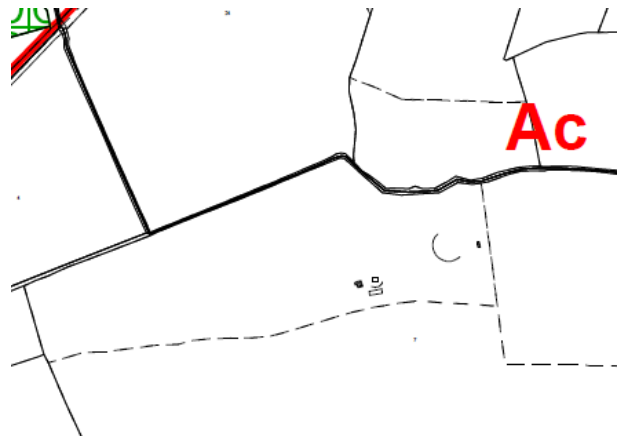
Le secteur Ne correspond à un site existant de stockage et de traitement des matières extraites de la carrière située à proximité. Le PLU conforte cette activité en y permettant de nouvelles constructions au besoin.

#### *Secteur Ne*

**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Saint-Sulpice-des-Landes**



**Zonage du futur PLU de Saint-Sulpice-des-Landes**



## B. Le secteur NI

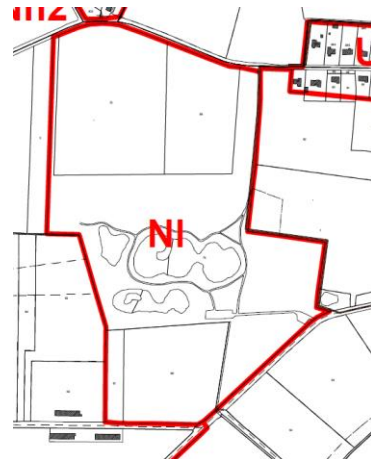
Le secteur NI permet des aménagements légers sur la base de loisirs de propriété communale au Sud-Ouest du bourg.

### ***Secteur NI au Sud-Ouest du centre-bourg***

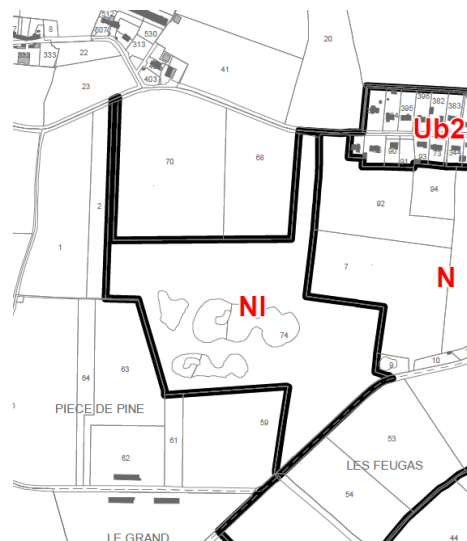
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Saint-Sulpice-des-Landes**



**Zonage du futur PLU de Saint-Sulpice-des-Landes**



### C. Le secteur Ns

Le secteur Ns correspond à la station d'épuration et permet de réaliser des constructions liées à cet équipement si besoin.


#### **Secteur Ns**

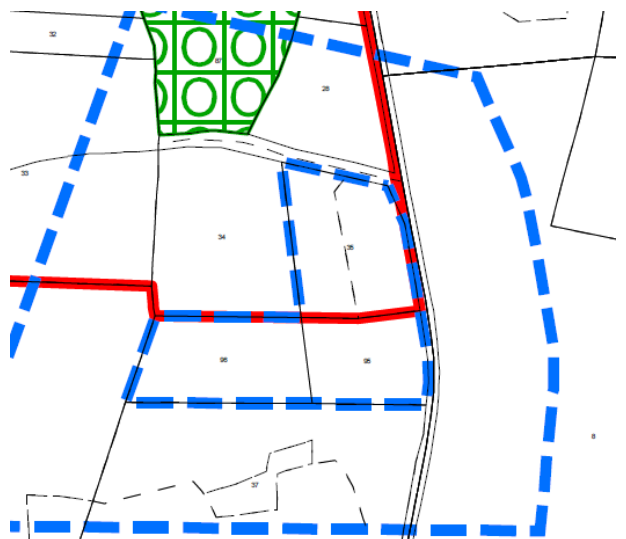
**Photographie aérienne du site**



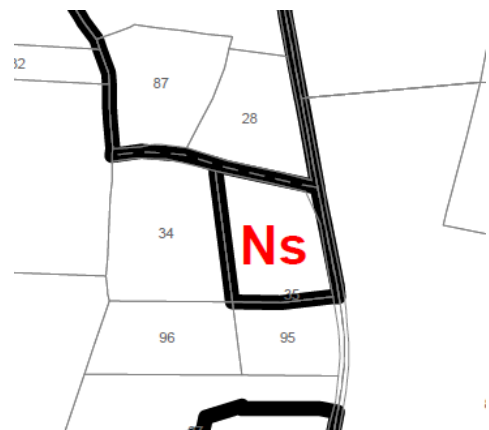
**Zonage au précédent PLU de Saint-Sulpice-des-Landes**

Légende

 Zone non aedificandi



**Zonage du futur PLU de Saint-Sulpice-des-Landes**



### 3.11. LE PLAN D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRE AU ZONAGE

Le règlement écrit et le plan de zonage sont assortis du plan d'informations complémentaire au zonage. Les informations qu'il contient sont présentées distinctement du plan de zonage afin d'alléger la représentation de ce dernier.

Le plan d'informations complémentaire au zonage illustre les **périmètres de protection autour des captages d'eau** définis par arrêté du 14 mai 1998 de la Préfecture de Loire Atlantique. Ces périmètres font l'objet de servitudes d'utilité publique afin de protéger d'éventuelles pollutions de la nappe :

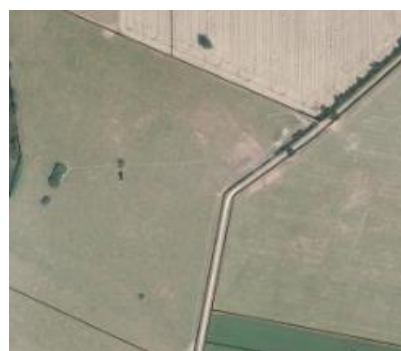
- Périmètre de protection immédiat (PPI) au captage d'eau potable (environnement proche), où les contraintes sont fortes et dont les parcelles sont propriété du SIAEP. Le périmètre doit être clos et certaines activités sont interdites (pacage d'animaux, utilisation de produits phytosanitaires, activités non liées au service des eaux et à l'entretien du terrain). Les eaux pluviales reçues sur les ouvrages doivent être évacuées par canalisation étanche hors du périmètre immédiat,
- Périmètre de protection rapproché (PPR) au captage d'eau potable, à l'intérieur duquel sont interdites ou réglementés toutes activités et tous dépôts ou installation de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Périmètre de protection éloigné (PPE) du captage d'eau potable, à l'intérieur duquel sont réglementés les activités, installations et dépôts mentionnés dans l'arrêté afin de garantir la pérennité de la ressource.

Figurent également sur ce plan les **zones de sensibilité archéologique** :

- Une zone localisée au lieu-dit le Bas Gagnolet,



- Une zone localisée au Sud du lieu-dit Boisset,



- Une zone localisée au lieu-dit Le Vieux Bourg,



Conformément à l'article L531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou fait quelconque, des monuments, ruines, ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire.

Les dispositions générales du règlement rappellent les textes de référence et les mesures qui s'imposent vis-à-vis des autorisations d'urbanisme concernant les sites impactés par du patrimoine archéologique.

De plus, le plan représente la **marge de recul liée à la RD 878 (Loi Barnier)**. Cette mesure, encadrée par l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, interdit les nouvelles constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Enfin, suite à une remarque du département et de la COMPA lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, le plan représente les chemins à protéger définis au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).



## III - EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

---

L'article **L.151-4 du Code de l'Urbanisme** dispose que le rapport de présentation du PLU « *s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.* »

En effet, **la mise en œuvre du PLU** entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

### **1. LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME**

---

Le PLU met en œuvre, **au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires**, les objectifs stratégiques pour le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes.

Dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés (la programmation urbaine), puis sur la conception du projet urbain (le PADD), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans **les deux pièces directement opposables aux pétitionnaires** (le règlement et son document graphique).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire, a un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être :

- ⇒ **positif** : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles et de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage, comme les mesures de mise en valeur du bocage, auront des incidences positives sur le contexte de la commune déléguée. De même, l'accroissement programmé de la population aura un impact positif sur l'emploi.
- ⇒ **négatif** : l'augmentation de la taille de l'espace urbain conduira à une modification de l'utilisation des sols au profit d'une artificialisation. L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la sur la mobilité comme sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elles sont ainsi **inscrites dans le projet territorial de Saint-Sulpice-des-Landes**, et dans **les 5 orientations** générales du **PADD** :

- ⇒ Orientation 1 - Valoriser le caractère rural de la commune
- ⇒ Orientation 2 - favoriser un développement urbain qui respecte les formes urbaines traditionnelles en répondant aux enjeux de demain.
- ⇒ Orientation 3 - Préserver les ressources économiques présentes sur le territoire
- ⇒ Orientation 4 - Améliorer la qualité et la desserte du bourg, pôle d'équipements et de services de la commune
- ⇒ Orientation 5 - Préserver le patrimoine naturel

D'une manière générale, le **PLU est fondé sur le choix d'une évolution naturelle** de la population compte tenu des éléments actuels de prévision, de **686 habitants au 1er janvier 2015**, à **environ 800 habitants d'ici 2030** en préservant les qualités du cadre de vie et en développant l'offre en équipements.

## 2. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE MISE EN VALEUR

### 2.1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

#### A. Impact sur les terres agricoles

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2017, le projet de PLU impacte l'agriculture sur deux secteurs :

- Le bourg au niveau de l'allée des Charmes,
- Le secteur de la carrière.

Les autres secteurs de développement (secteur de la base de loisirs, de la station d'épuration et du site d'activités) n'impactent pas les terres agricoles déclarées au RPG 2017.

#### ***Impact des terres agricoles au RPG 2017 au niveau du bourg***



#### ***Impact des terres agricoles au RPG 2017 au niveau de la carrière***



La répartition des terres agricoles impactées par type de culture est la suivante :

- Prairie permanente - herbe prédominante = 0,71 ha ;
- Prairie en rotation longue (6 ans ou plus) = 2,90 ha ;
- Blé tendre d'hiver = 3,01 ha ;
- Orge d'hiver = 5,39 ha.

Soit un total de 12,01 ha. Cependant parmi ces 12,01 ha, 11,30 ha sont impactés par le projet de carrière déjà autorisé via un arrêté d'exploitation de carrière du 24 septembre 1997. Le PLU ne permet donc qu'une consommation supplémentaire de 0,71 ha de terres agricoles, située dans une dent creuse au niveau du bourg (secteur de l'allée des Charmes).

De plus, les terres agricoles impactées par le PLU correspondent à **des prairies permanentes ou à des grandes cultures**, des occupations du sols **n'ayant pas une très forte valeur ajoutée** pour le monde agricole.

**De plus, le PLU identifie 2 748,65 ha de terres agricoles pérennes (espaces classés en zones A et N).**

Ces espaces agricoles pérennes répondent aux objectifs de protection représentés par le SCoT sur la carte page suivante.



# Préservation des espaces agricoles et naturels

**Développement urbain**

- Espace bâti
- Espace privilégié de l'urbanisation future

**Préservation des espaces agricoles et naturels**

- Espace agricole pérenne
- Forêts
- Marais
- Surfaces en eau

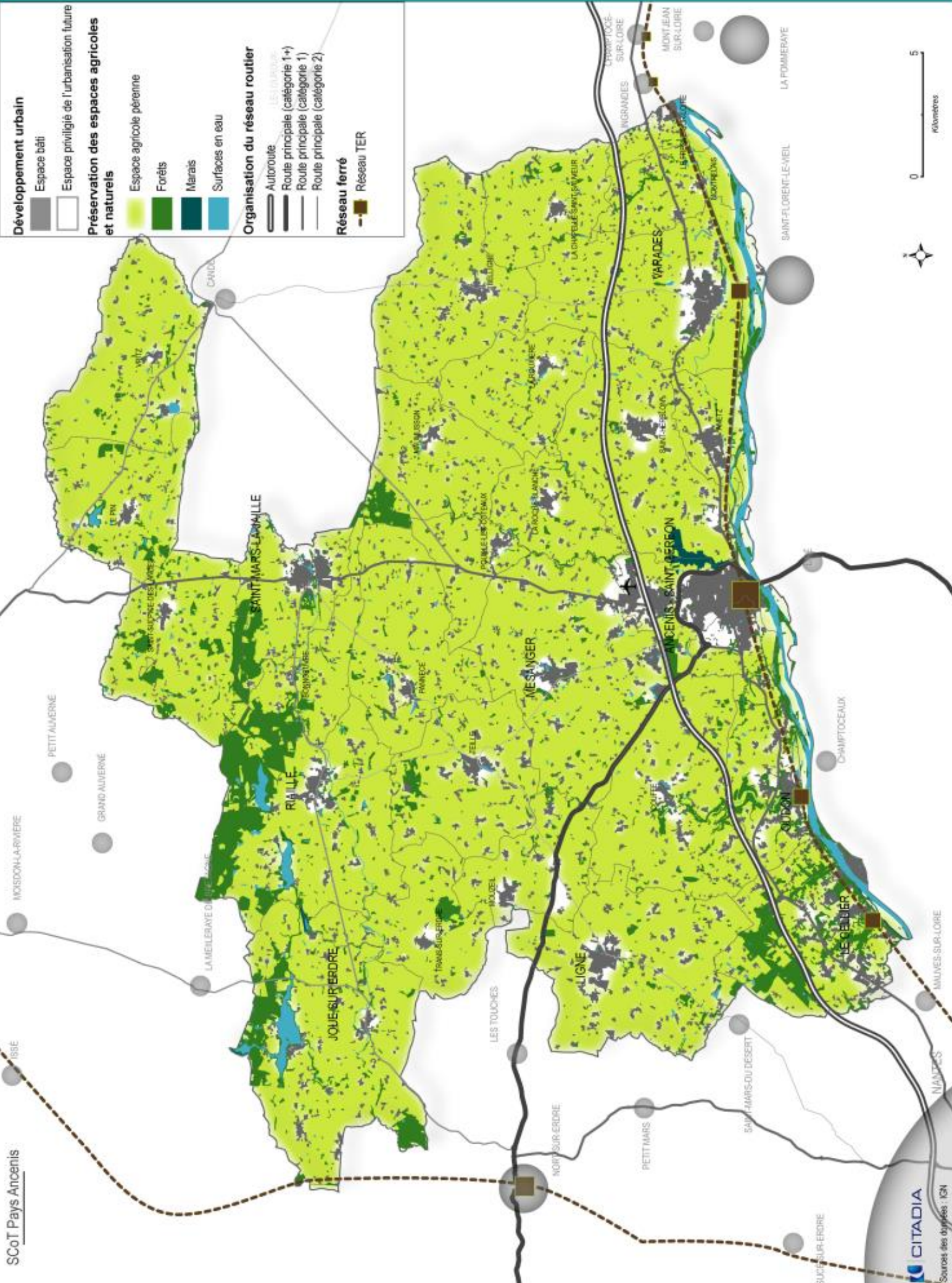
**Organisation du réseau routier**

LES ROUTES

- Autoroute
- Route principale (catégorie 1+)
- Route principale (catégorie 1)
- Route principale (catégorie 2)

**Réseau ferré**

- Réseau TER












Le positionnement de la zone d'extension urbaine démontre clairement que **les impacts sur le foncier agricole sont limités**. Le projet a été défini afin de réduire le plus possible son impact sur l'activité agricole à la fois au **niveau des terres agricoles et au niveau des exploitations agricoles**.

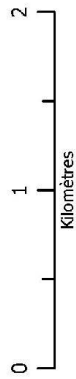
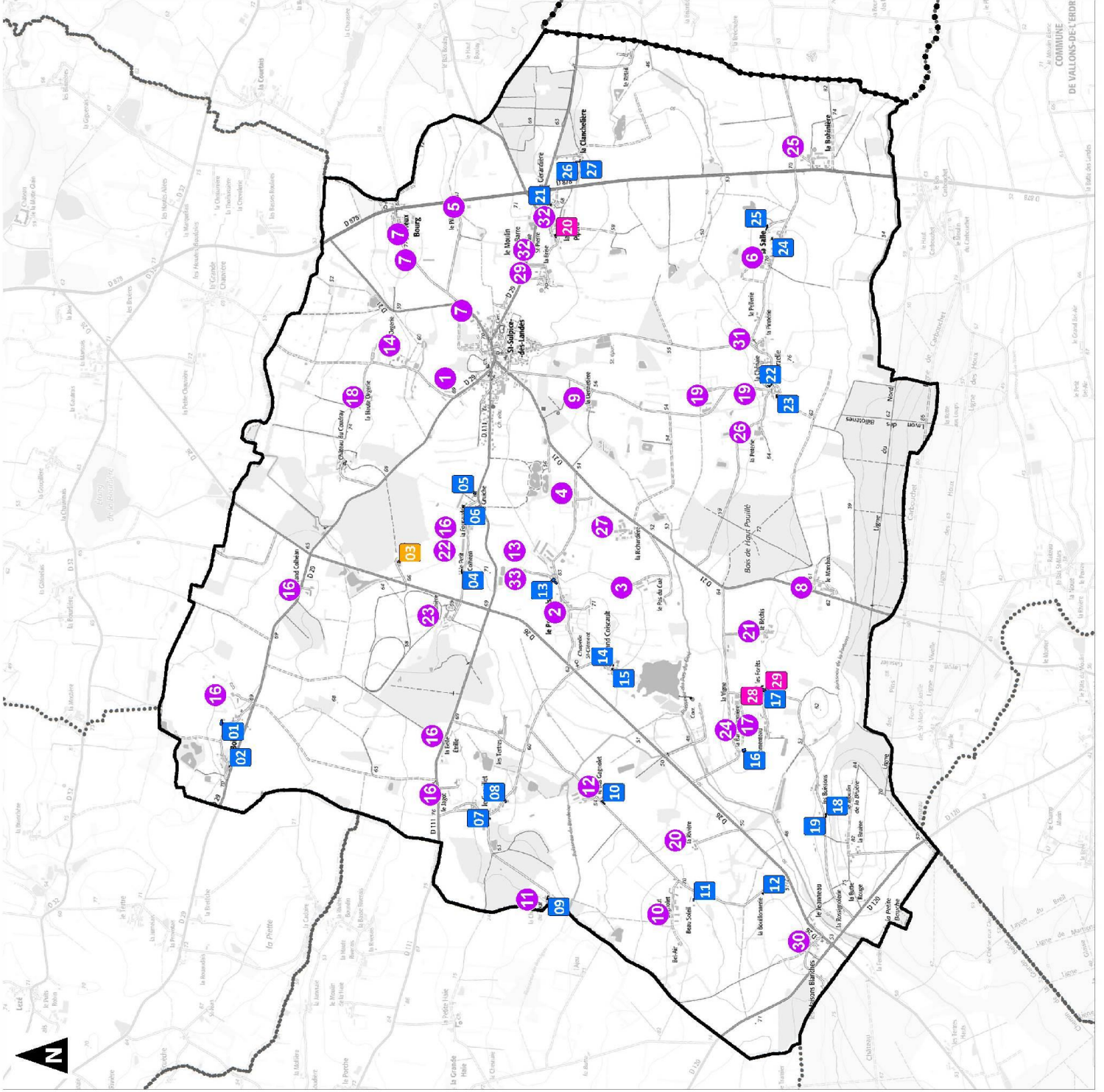
### B. Impact sur les sites d'exploitation agricole

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes préserve également les exploitations agricoles existantes. Il veille à éviter à ce que les nouvelles habitations s'implantent à proximité de bâtiments agricoles (*cf. Justifications du règlement graphique de la zone à urbaniser*). Les changements de destination retenus sont également éloignés des exploitations agricoles. Seuls 6 changements de destination dérogent à cette règle et sont situés dans un périmètre de 100 mètres autour de bâtiments agricoles.

- Changement de destination n°9 à la Chaume du Tour ;
- Changement de destination n°13 au Petit Coiscault ;
- Changement de destination n°16 à la Barbedannièrè ;
- Changement de destination n°20 à la Haie Pipard ;
- Changements de destination n°23 et 24 à la Marzelle.

### Localisation des exploitations agricoles et des changements de destination

-  Commune de Saint-Sulpice-des-Landes
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'artisanat et commerce de détail ou de l'industrie au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat ou hébergement hôtelier ou touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Exploitants ayant été recensés durant la concertation



**1:30 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)






■ CHANGEMENT DE DESTINATION N°9 A LA CHAUME DU TOUR

Dans le diagnostic agricole, ce bâtiment a été identifié comme bâtiment de stockage. Il a été retenu en changement de destination car il présente une architecture remarquable et n'est pas adapté aux pratiques agricoles actuelles. De plus, l'exploitation agricole en question ne pratique pas l'élevage : les nuisances et les périmètres de réciprocité sont donc bien moindres.

**Photographie du changement de destination n°9**



Commune de Saint-Sulpice-des-Landes (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des  
changements de destination  
- Zoom sur 09 -

-  Commune de Saint-Sulpice-des-
-  Limites communales
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au RSD\* sans périmètre de protection
-  Logement de l'exploitant

0 50 100  
Mètres

**1:1 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisateur : Audidicé Urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : IGN, Centre 20 0m, Données géo-  
Sources de données : IGN - Audidicé Urbanisme, 2019










■ **CHANGEMENT DE DESTINATION N°13 AU PETIT COISCAULT**

Dans le diagnostic agricole, ce bâtiment a été identifié comme bâtiment agricole. Il a été retenu en changement de destination car il présente une architecture remarquable et n'est pas adapté aux pratiques agricoles actuelles.

***Photographie du changement de destination n°13***



Commune de Saint-Sulpice-des-Landes (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination**  
- Zoom sur 13 -

-  Commune de Saint-Sulpice-des-Landes
-  Limites communales
-  ICPE Périmètre 100 mètres
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au régime ICPE\* avec périmètre de protection de 100 mètres

0 50 100  
Mètres

**1:1 800**  
(Voir en impression sur format A3 sans réduction de taille)  
auidicé  
urbanisme  
Néanmoins : Auidicé Urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : IGN, © Inra 2019, Cadastre.gouv.fr  
Source de données : IGN - Auidicé Urbanisme, 2019










■ CHANGEMENT DE DESTINATION N°16 A LA BARBEDANNIERE

Dans le diagnostic agricole, ce bâtiment a été identifié comme bâtiment de stockage. Il a été retenu en changement de destination car il présente une architecture remarquable et n'est pas adapté aux pratiques agricoles actuelles. De plus, l'exploitation agricole en question ne pratique pas l'élevage (les nuisances et les périmètres de réciprocité sont donc bien moindres) et son principal site est situé à plus de 300 mètres.

**Photographie du changement de destination n°16**

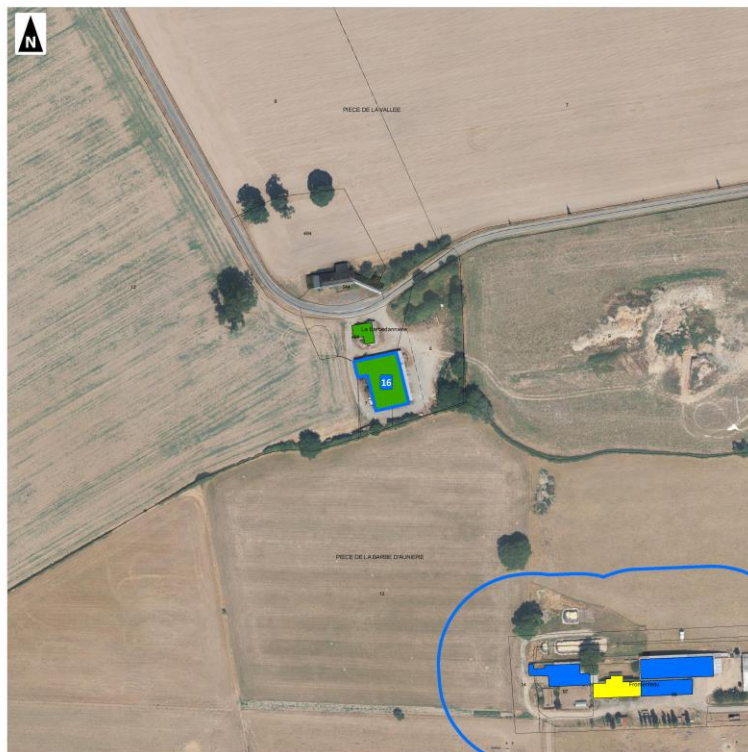


Commune de Saint-Sulpice-des-Landes (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des  
changements de destination  
- Zoom sur 16 -

-  Commune de Saint-Sulpice-des-Landes
-  Limites communales
-  RSD Périmètre 50 mètres
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au RSD \* avec périmètre de protection de 50 mètres
-  Bâtiment repéré au RSD \* sans périmètre de protection
-  Logement de l'exploitant

0 50 100  
Mètres

**1:1 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : Audidicé Urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : IGN, Centre IGN, Cadastre pour  
Sources de données : IGN - Audidicé Urbanisme, 2019











■ CHANGEMENT DE DESTINATION N°20 A LA HAIE PIPARD

Malgré sa proximité avec une exploitation agricole existante, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car il n'est pas à destination d'habitat mais d'activités artisanales, une activité qui apparaît compatible avec l'activité agricole.

**Photographie du changement de destination n°20**

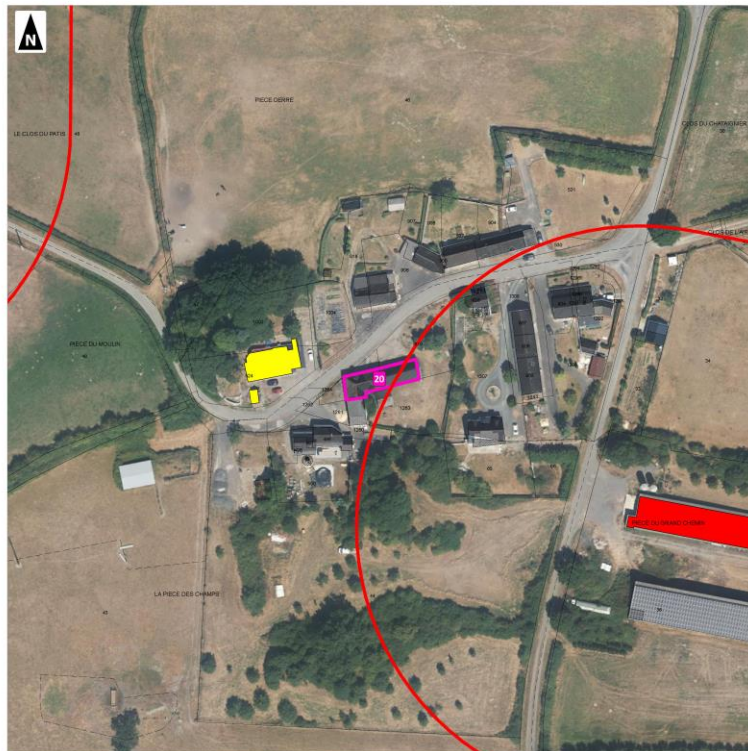


Commune de Saint-Sulpice-des-Landes (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des  
changements de destination  
- Zoom sur 20 -

-  Commune de Saint-Sulpice-des-Landes
-  Limites communales
-  ICPE Périmètre 100 mètres
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'artisanat et commerce de détail ou de l'industrie au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au régime ICPE\* avec périmètre de protection de 100 mètres
-  Logement de l'exploitant

0 50 100  
Mètres

**1:1 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisateur : Audidicé Urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : IGN, Open Street Map, Copernicus  
Sources de données : IGN - Audidicé Urbanisme, 2019



■ **CHANGEMENT DE DESTINATION N°22 ET 23 A LA MARZELLE**







Pour le changement de destination n°22, le bâtiment a été retenu malgré sa proximité avec un bâtiment agricole en raison de sa qualité architecturale.

Pour le changement de destination n°23, le bâtiment a été retenu car le bâtiment est excentré des bâtiments agricoles et on observe des habitations existantes entre le bâtiment retenu en changement de destination et le bâtiment agricole.

**Photographie du changement de destination n°22 et 23**



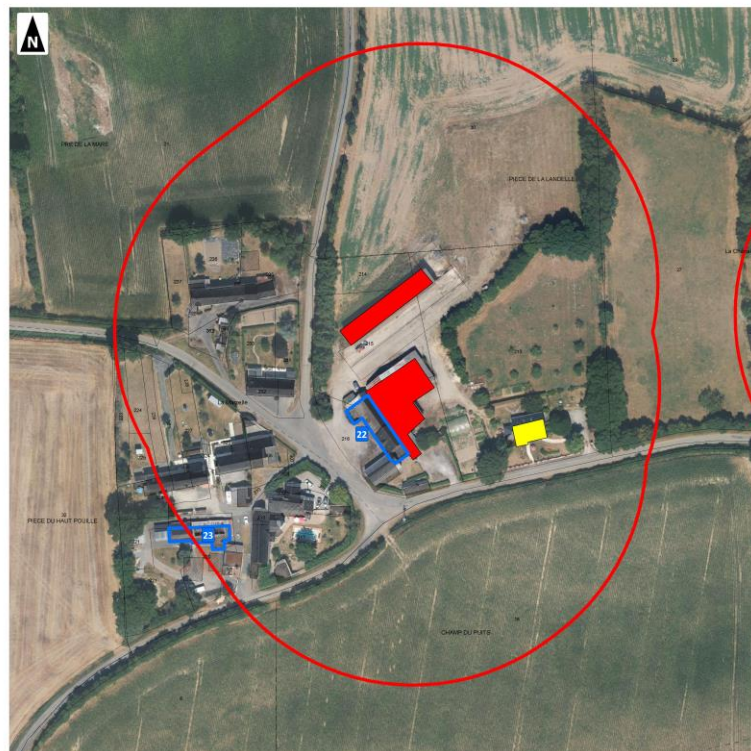
Commune de Saint-Sulpice-des-Landes (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des  
changements de destination  
- Zoom sur 22 et 23 -

-  Commune de Saint-Sulpice-des-Landes
-  Limites communales
-  ICPE Périètre 100 mètres
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au régime ICPE \* avec périmètre de protection de 100 mètres
-  Logement de l'exploitant

0 50 100  
Mètres



1:1 200  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : Audicé Urbanisme, 2019  
Source de l'air de qualité : IQA, 01/09/2019, 02/09/2019  
Sources de données : IGN - Audicé Urbanisme, 2019



## 2.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE

### A. Echelon de la commune déléguée

Le territoire compte une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille et étangs voisins. Sur le territoire de la commune déléguée, cette ZNIEFF correspond au massif boisé de la forêt de Saint-Mars-la-Jaille, située au Sud.

**La forêt de Saint-Mars-la-Jaille est par ailleurs identifiée comme un réservoir de biodiversité** dans la trame verte pour la richesse de son écosystème. Les haies et autres boisements sont identifiés comme des éléments supports de la trame verte. Les cours d'eau présents sont identifiés comme des corridors écologiques des milieux humides.

Afin de préserver ces éléments, **la forêt de Saint-Mars-la-Jaille a été identifiée pour l'arrêt de projet comme réservoir de biodiversité par le SRCE, est protégée par un secteur Nn.** Le secteur Nn contrairement à la zone naturelle ne permettait par les annexes et extensions des habitations existantes. Les haies et boisements situées sur les enjeux de connexion écologique identifiés sont protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Cette classification a été revue afin de reclasser ces espaces sous Plan de Gestion Durable en secteur Nf** (remarque du CNPF et du propriétaire lors de l'enquête publique).

L'ensemble des **cours d'eau** est également **protégé** au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. De plus, **les abords des cours d'eau majeurs ont été classés en zone naturelle.**

L'ensemble des **zones humides** inventoriées par la COMPA ou identifiées à travers une étude de caractérisation de zones humides sont protégées, sauf sur le secteur de projet de l'OAP rue de l'Anjou.

**Le zonage du PLU permet une protection adaptée aux enjeux environnementaux déterminés dans le diagnostic** tout en ménageant pour chaque exploitant agricole des possibilités de développement de ses activités et notamment de ses bâtiments situés sur son siège d'exploitation.

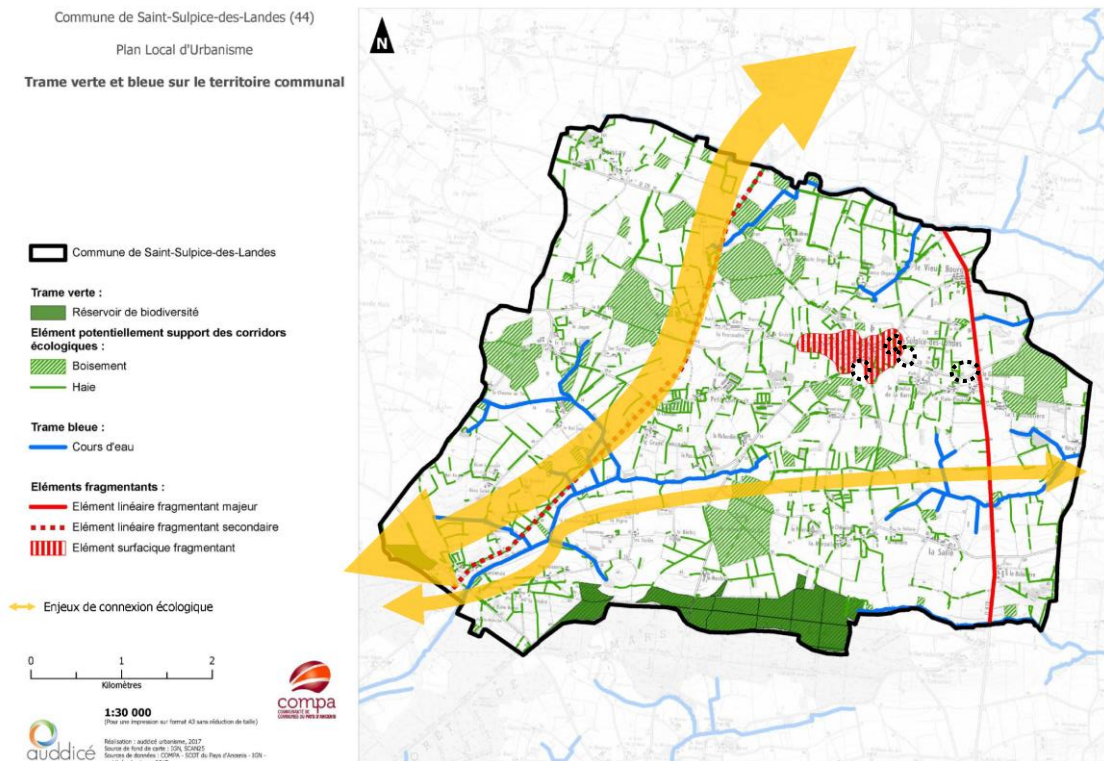
Le PLU aura **un effet bénéfique indéniable sur la qualité écologique du territoire.**

### B. Au niveau des zones de projet du PLU

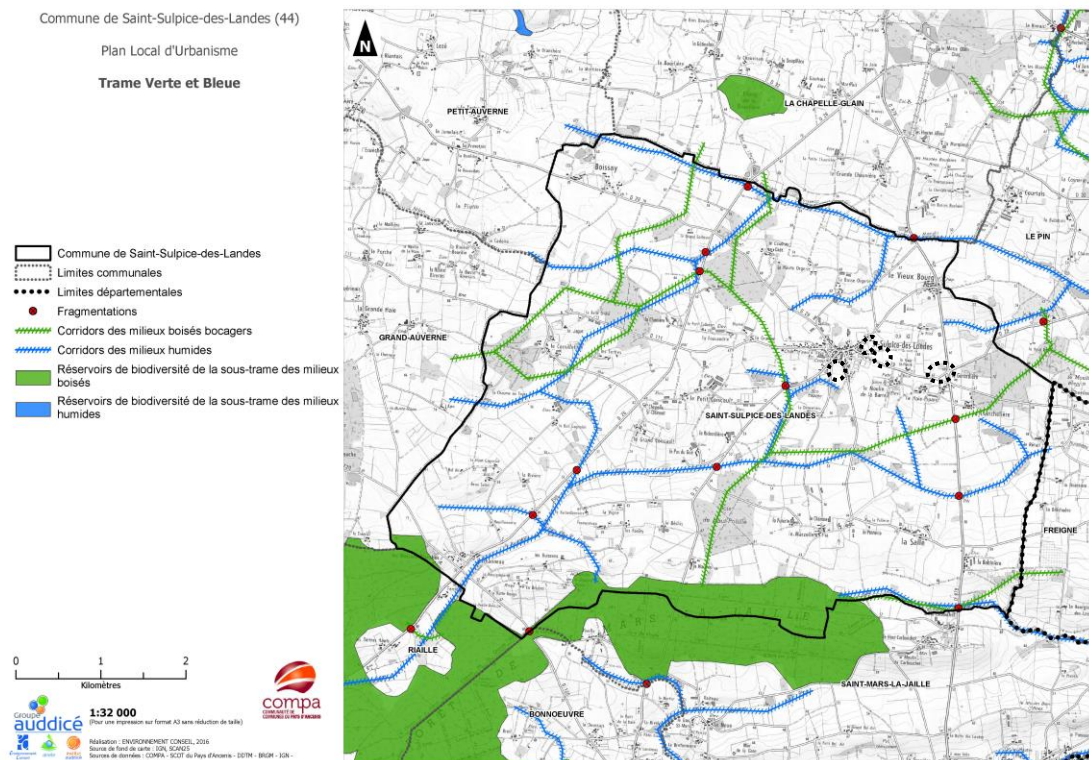
Les secteurs de projets ne sont pas concernés par des zones naturelles d'intérêt reconnu. La trame verte et bleue n'identifie pas de corridors écologiques à proximité des secteurs de projet (OAP à vocation d'habitat ou économique) comme le démontre les cartographies suivantes s'appuyant sur la trame verte et bleu du SCoT et la trame verte et bleu identifiée dans le PLU. Ainsi, **les secteurs de projet ont été identifiés en dehors des principaux enjeux environnementaux du territoire.**



**Secteurs de projet (identifiés par des pointillés noirs) et trame verte et bleue du PLU**



**Secteurs de projet (identifiés par des pointillés noirs) et trame verte et bleue du SCOT**



Les enjeux environnementaux présents sur les secteurs de projet ne sont pas des enjeux forts mais sont pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, sur le secteur de **l'allée du Chemin vert**, la **zone humide à enjeu faible identifiée est protégée**.

Sur le secteur du **site d'activités**, la **haie** située sur la partie Ouest est **préservée** et les **zones humides** situées à proximité **évitées**.

Sur le secteur de la rue de l'Anjou, **la haie et la noue situées** au nord du secteur sont **préservées** : un recul de 10 mètres est demandé pour toutes nouvelles constructions. L'OAP permet néanmoins que l'aménagement **impacte la zone humide**. L'impact sur la zone humide se justifie par plusieurs points :

- La zone humide a été identifiée comme une zone humide à enjeu faible par le diagnostic zones humides présenté en annexe du rapport de présentation ;
- Un permis d'aménager impactant la zone humide a été accordé ;
- La commune s'engage dans le cadre de l'aménagement de la deuxième tranche du lotissement à déposer un dossier dit « loi sur l'eau » à l'échelle globale de l'OAP afin de régulariser la 1ère tranche. Ce dossier loi sur l'eau permettra de s'assurer de la compensation de la destruction de la zone humide conformément à la législation en vigueur.

### 2.3. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE

La commune présente des entités paysagères variées. Ces **enjeux ont été fortement intégrés à la réflexion**. Ainsi, le PLU :

- Protège une partie des **haies** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans un territoire bocager comme à Saint-Sulpice-des-Landes, les haies participent à l'identité du territoire ;
- **Améliore les entrées de bourg** notamment en :
  - Stoppant l'étalement linéaire visible sur la rue de Bretagne et sur la rue du vieux bourg ;
  - S'assurant de l'intégration paysagère du futur lotissement rue de l'Anjou avec la création d'une haie bocagère qui rappelle l'écrin bocager qui caractérise le bourg.
- Assurer **l'intégration paysagère du site d'activités** en préservant la haie située à l'Ouest ;
- **Interdit les constructions de nouveaux logements en dehors du bourg** afin de préserver l'architecture traditionnelle des hameaux ;
- Protège un ensemble de **patrimoine bâti** (calvaire, château, lavoir...) ;
- Protège les **boisements** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ou par un zonage adapté (Nf) traduisant la présence d'un plan simple de gestion ;
- Protège les **vallées** via un classement en zone naturelle.

Les **grandes caractéristiques des paysages du territoire sont donc préservées**.



## 2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

Le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes protège au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme les **zones humides** inventoriées par la COMPA et/ou identifiées par une étude de caractérisation de zones humides, exceptée la zone humide située sur l'OAP rue d'Anjou. Selon l'étude de caractérisation de zones humides, cette zone humide est « *susceptible de jouer un rôle dans le ralentissement des ruissellements et la recharge de nappes qui reste toutefois très limité au regard de la surface de la parcelle en question et du contexte dans lequel s'inscrit cette dernière.* »

**Les cours d'eau** sont également protégés dans le PLU : les nouvelles constructions à moins de 10 mètres de leurs berges sont interdites.

## 2.5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les principaux risques qui concernent le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes sont :

- Risque radon ;
- Risque inondation notamment par remontée de nappe ;
- Risque transport de matière dangereuse.

Les risques feux de forêt, sismique, météorologique, de retrait et gonflement des argiles, érosion, termites, liés aux cavités et SEVESO sont peu présents sur le territoire.

### A. Risque radon

Les communes situées dans le département de la Loire Atlantique ont potentiellement un risque élevé de présence du radon. Il s'agit du département le plus touché dans la région Pays de la Loire. Saint-Sulpice-des-Landes se situe en probabilité de présence forte.

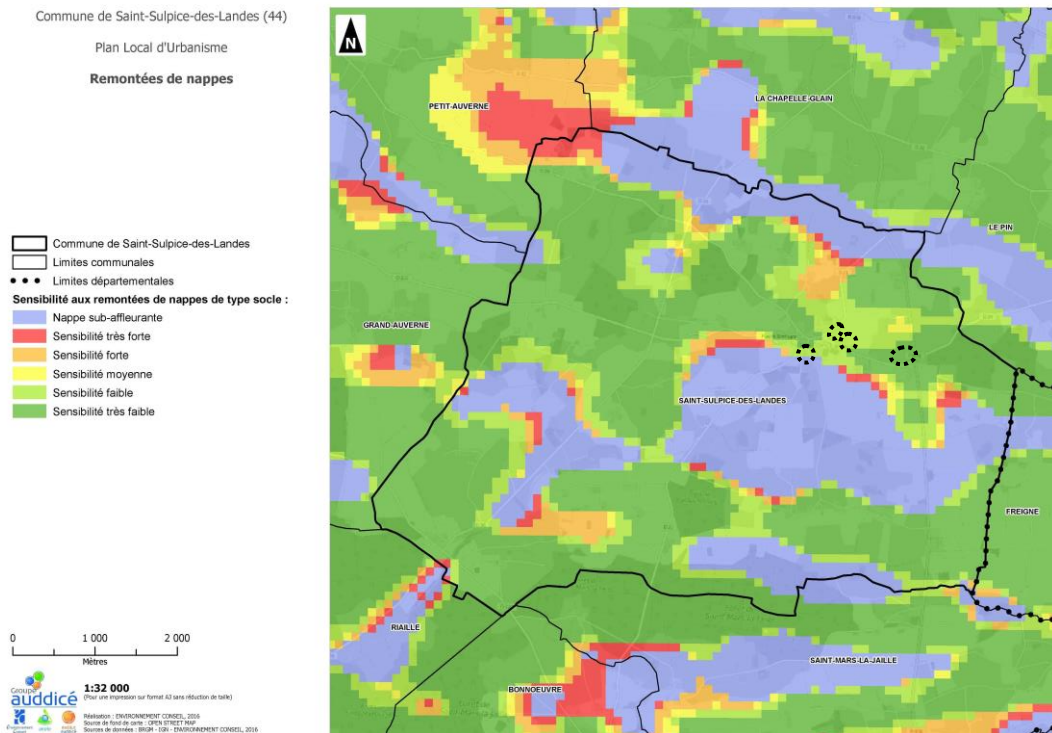
Les mesures disponibles dans le champ de compétence du PLU concernant le risque radon sont très limitées. Aucune mesure réglementaire ne permet de réduire le risque radon. Le PLU permet néanmoins d'informer la population de ce risque via le rapport de présentation.

### B. Risque inondation

En limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU **limite l'artificialisation des sols** et donc les phénomènes de ruissellement.

Concernant le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les secteurs de projet (OAP à vocation d'habitat ou économique) sont situés sur des espaces à sensibilité faible ou très faible selon BRGM. Seul le secteur de l'allée des Charmes, sur sa partie Sud fait exception à cette règle. Cependant, ce secteur est à l'intérieur du tissu urbain et sa partie Sud est dédiée à la gestion des eaux pluviales.

**Secteurs de projet (identifiés par des pointillés noirs) et risque de remontée de nappe phréatique**



**C. Risque transport de matière dangereuse**

La RD 723 et les canalisations gaz sont susceptibles de générer des incidents liés au transport de matières dangereuses (TMD).

Pour limiter le risque lié au TMD, les secteurs constructibles (zone urbaine, zone à urbaniser et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sont positionnés de manière à éviter les secteurs proches des canalisations de gaz.

Concernant la RD 878, seul le site d'activités est positionné à ces abords afin de bénéficier d'une excellente desserte. Néanmoins, en raison de l'application de la loi Barnier, toute construction doit observer un recul de 75 mètres par rapport l'axe de la voie limitant ainsi le risque lié au TMD.

## 2.6. LA PRISE EN COMPTE DES COMMERCES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

Les **commerces et services** sont essentiellement situés dans le centre de Saint-Sulpice-des-Landes. Les élus ont fait le choix de renforcer ce centre en réalisant les principales opérations de logements à proximité.

## 2.7. LA PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

### A. Les transports en commun

Saint-Sulpice-des-Landes ne dispose pas de transport en commun régulier. Cependant en localisation les nouveaux logements essentiellement dans le bourg, le PLU favorise la mise en place de transport en commun qui nécessitent des points densités de population importants.

### B. Les voies douces

Saint-Sulpice-des-Landes dispose d'un **réseau de voies douces** relativement **développé**. Le projet de PLU permet de continuer à développer ce réseau en proposant de nouveaux cheminements piétons dans le bourg (OAP allée des Charmes).

## 2.8. LA PRISE EN COMPTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Saint-Sulpice-des-Landes dispose de plusieurs équipements : base de loisirs, salle polyvalente, équipements sportifs...

Le projet de PLU vise à conforter ces équipements avec un **zonage adapté**. Ainsi le pôle d'équipements du bourg regroupant les équipements sportifs, le cimetière, la salle des fêtes et les locaux techniques est classé en « *secteur urbain à vocation principale d'équipement* ». La base de loisirs située à l'extérieur du bourg bénéficie également d'un zonage spécifique « *Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés* ».

Ainsi, le PLU vise ainsi à conforter les équipements existants.

## 2.9. LA PRISE EN COMPTE DES RESEAUX

### A. L'assainissement collectif

#### ■ CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION

Actuellement la station d'épuration par lagunage n'utilise qu'entre 52 et 54% de sa capacité totale. Elle peut être amenée à traiter 283 EH de plus, permettant ainsi de répondre à la hausse de population envisagée : **le fonctionnement de la station ne sera pas remis en cause par le projet de PLU.**

	Equivalent habitant		Débit entrant moyen par jour	
Charge entrante en 2018	317 EH	52,8%	105 m <sup>3</sup> /j	60,0%
Référence	600 EH		174 m <sup>3</sup> /j	

#### ■ RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'extension du réseau d'assainissement est projetée au plus tard début 2020 sur le lotissement des Perrières. L'ensemble des secteurs de projet à vocation d'habitat seront ainsi desservis par l'assainissement collectif.

### B. L'alimentation en eau potable

#### ■ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

**Le service d'eau potable est géré par le SIAEP** (Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable) **de la Région d'Ancenis** et les installations sont exploitées par Véolia Eau – Compagnie Générale des Eaux. L'alimentation en eau potable sur Saint-Sulpice-des-Landes est assurée par le captage d'eau potable situé sur le territoire. Pour préserver ce captage d'eau potable plusieurs mesures ont été prises. Tout d'abord le PLU veille à la qualité générale de l'eau sur le territoire en préservant les zones humides, les cours d'eau et les massifs boisés. Deuxièmement, dans le choix de la localisation de la zone à urbaniser, l'absence de périmètre de captage d'eau potable a été un critère déterminant.

#### ■ RESEAU D'EAU POTABLE

**L'ensemble des secteurs constructibles** (zones urbaines, zone à urbaniser et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est desservi par le réseau d'eau potable (excepté le site de la carrière).

## 2.10. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE

Les prévisions en matière de démographie et d'habitat, ciblent une population d'**environ 800 habitants en 2030 soit une hausse d'environ 117 habitants entre 2015 et 2030**. Le parc immobilier nécessaire est estimé à **environ 54 logements entre 2018 et 2030**.

### A. La réglementation thermique applicable aux bâtiments neufs

Pour les **constructions neuves**, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée **Réglementation Thermique** (notée RT). Cette dernière **évolue tous les cinq ans** et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de **réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre**. L'objectif de ces accords est d'atteindre **une réduction de 40% des consommations en énergie primaire** des bâtiments neufs à l'horizon 2020 par rapport à ceux construits selon la RT 2000.

### B. Les mesures envisagées pour réduire les consommations énergétiques

**L'apport des énergies renouvelables** par le biais du **bois**, du **solaire** ou du **vent** par exemple permettra d'une part de réduire les consommations d'énergies fossiles, d'autre part les émissions de CO2 et, au sens large, de gaz à effet de serre. **L'évolution des techniques et des modes de constructions** participera aux mêmes objectifs.

Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, **le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre**.

**Enfin, le PLU n'interdit pas l'édification d'aérogénérateurs sur la commune.**

### C. La prise en compte de l'air

**Le PLU dispose de certaines orientations** (projets ou règles) **favorables aux modes de circulation douce**, particulièrement dans les **zones U et AU (urbanisation future)**, en adéquation avec les objectifs de **développement durable**.

Le **zone 1AU** créée et inscrite au PLU a pour objectif de **développer des nouveaux logements en prolongement du tissu urbain**. Elle est située à **proximité immédiate des commerces, équipements et services existant sur le territoire**.

Ce schéma de développement est propice à un **raccourcissement des distances de déplacements**, à la **réduction des émissions de polluants** et au recours à des **modes doux**.



### 3. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

#### 3.1. EVOLUTION REGLEMENTAIRES

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 a réformé l'**Évaluation Environnementale** des documents d'urbanisme. Ainsi l'**article R104-8 du code de l'urbanisme** dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement »

Le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes **ne comprend pas de site Natura 2000, n'est pas une commune littorale et n'est pas en zone de montagne. L'élaboration du PLU ne relève pas de l'article R104-8.**

**Une demande d'examen au cas par cas a donc été adressée à l'autorité environnementale le 31 janvier 2018.**

#### 3.2. RESULTAT DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

La mission régionale d'autorité environnementale a répondu à la demande d'examen au cas par cas par un **arrêté en date du 22 mars 2018 qui dispense le PLU Saint-Sulpice-des-Landes d'évaluation environnementale.**

## IV – LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

---

### 1. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER

---

En application **des dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

## 2. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Etat Zéro
Orientation 1. Valoriser le caractère rural de la commune	<b>Objectif 1. Prévoir une croissance démographique mesurée</b>	<i>Nombre de nouveaux logements réalisés</i>	<i>Commune, INSEE</i>	<i>Unité de logements</i>	<i>347 (2015)</i>
		<i>Evolution de la population</i>	<i>Commune, INSEE</i>	<i>Unité d'habitants</i>	<i>686 (2015)</i>
	<b>Objectif 2. Pérenniser le patrimoine bâti</b>	<i>Nombre de petit patrimoine protégé mis en valeur</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité de patrimoine</i>	<i>0 (2020)</i>
	<b>Objectif 3. Valoriser le bâti existant et isolé</b>	<i>Nombre de changements de destination réalisés</i>	<i>Commune, CDPENAF</i>	<i>Unité de changements de destination</i>	<i>0 (2020)</i>
		<i>Nombre d'autorisations d'urbanisme déposées sur les bâtiments protégés par le PLU</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité d'autorisation d'urbanisme</i>	<i>0 (2020)</i>
	<b>Objectifs 4. Protéger les exploitations agricoles</b>	<i>Evolution du nombre d'exploitations</i>	<i>Commune, Chambre d'Agriculture</i>	<i>Unité de site d'exploitations</i>	<i>33 (2017)</i>
<b>Objectif 5, Préserver les terres agricoles qui participent aux paysages ruraux</b>	<i>Surface agricole consommée pour le développement urbain</i>	<i>Commune, Chambre d'Agriculture</i>	<i>Hectares</i>	<i>0 (2020)</i>	

<b>Orientation 2. Favoriser un développement urbain qui respecte les formes urbaines traditionnelles en répondant aux enjeux de demain</b>	<b>Objectif 1. Favoriser la mutation du tissu urbain</b>	<i>Surface agricole ou naturelle consommée pour l'accueil de nouveaux logements</i>	<i>Commune</i>	<i>Hectares</i>	<i>0 (2020)</i>
		<i>Nombre de nouveaux logements réalisés en comblement des dents creuses</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité de logements</i>	<i>0 (2020)</i>
	<b>Objectif 2. Renforcer la centralité urbaine de la commune</b>	<i>Nombre de nouveaux logements construits dans le bourg de la commune</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité de logements</i>	<i>0 (2020)</i>
	<b>Objectif 3. Freiner l'étalement urbain</b>	<i>Surface agricole ou naturelle consommée pour le développement de la commune (bilan de l'urbanisation de la zone 1AU)</i>	<i>Commune, Chambre d'Agriculture</i>	<i>Hectares</i>	<i>0 (2020)</i>
	<b>Objectif 4. Encadrer la densification du tissu urbain</b>	<i>Nombre de logements réalisés au sein d'une OAP</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité de logements</i>	<i>0 (2020)</i>
	<b>Objectif 5. Assurer des formes urbaines compactes, compatibles avec la mise en place de réseau d'énergies et le développement des communications numériques</b>	<i>Densité moyenne des opérations d'aménagement</i>	<i>Commune</i>	<i>Densité</i>	<i>-</i>

<b>Orientation 3. Préserver les ressources économiques présentes sur le territoire</b>	<b>Objectif 1. Favoriser le développement et permettre la diversification de l'agriculture</b>	<i>Evolution du nombre d'exploitations agricoles</i>	<i>Commune, Chambre d'Agriculture</i>	<i>Unité d'exploitations</i>	<i>33 (2017)</i>
		<i>Nombre de projet de diversification de l'agriculture réalisés</i>	<i>Commune, Chambre d'Agriculture, CDPENAF</i>	<i>Unité de projet</i>	<i>33 (2017)</i>
	<b>Objectif 2. Permettre le développement des activités économiques sur le site d'activités situé à proximité de la RD 878</b>	<i>Nombre de nouvelles entreprises installées sur le site d'activités</i>	<i>Commune, CCI</i>	<i>Unité d'entreprises</i>	<i>33 (2017)</i>
	<b>Objectif 3. Permettre aux entreprises situées en dehors du bourg d'évoluer grâce au changement de destination</b>	<i>Nombre de projet d'évolution des entreprises situées en dehors du bourg réalisés</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité de projet</i>	<i>33 (2017)</i>
<i>Nombre de changements de destination réalisés pour l'accueil de nouvelles entreprises</i>		<i>Commune, CDPENAF</i>	<i>Unité de changements de destination</i>	<i>33 (2017)</i>	

<b>Orientation 4. Améliorer la qualité et la desserte du bourg, pôle d'équipements et de services de la commune</b>	<b>Objectif 3. Conforter la zone de loisirs située à proximité du bourg</b>	<i>Nombre d'aménagements réalisés sur la zone de loisirs</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité d'aménagements</i>	<i>0 (2020)</i>
---	---	--	----------------	-----------------------------	---------------------

<b>Orientation 5. Préserver le patrimoine naturel</b>	<b>Objectif 2. Préserver les corridors écologiques qui maillent le territoire</b>	<i>Linéaire de haies protégées au PLU</i>	<i>Commune</i>	<i>Mètres</i>	<i>78269 (2020)</i>
	<b>Objectif 3. Préserver les zones humides identifiées</b>	<i>Nombre de zones humides compensées</i>	<i>Commune, DDT</i>	<i>Mètres carrés</i>	<i>0 (2020)</i>