

Commune de
Vallons-de-l'Erdre



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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

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

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	5
ORIENTATION 1. VALORISER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE	6
OBJECTIF 1. PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE.....	6
OBJECTIF 2. PERENNISER LE PATRIMOINE BATI	6
OBJECTIF 3. VALORISER LE BATI EXISTANT RURAL ET ISOLE	6
OBJECTIF 4. PROTEGER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES.....	6
OBJECTIF 5. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES QUI PARTICIPENT AUX PAYSAGES RURAUX	6
ORIENTATION 2. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RESPECTE LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES EN REPONDANT AUX ENJEUX DE DEMAIN.....	7
OBJECTIF 1. FAVORISER LA MUTATION DU TISSU URBAIN.....	7
OBJECTIF 2. RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE DE LA COMMUNE	7
OBJECTIF 3. FREINER L'ETALEMENT URBAIN	7
OBJECTIF 4. ENCADRER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN	7
OBJECTIF 5. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAU D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	7
ORIENTATION 3. PRESERVER LES RESSOURCES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE	8
OBJECTIF 1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ET PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE.....	8
OBJECTIF 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE SITE D'ACTIVITES SITUE A PROXIMITE DE LA RD 878.....	8
OBJECTIF 3. PERMETTRE AUX ENTREPRISES SITUEES EN DEHORS DU BOURG D'EVOLUER GRACE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION	8
OBJECTIF 4. CONFORTER L'ACTIVITE DE CARRIERE	8
OBJECTIF 5. PRESERVER LE CAPTAGE D'EAU POTABLE	8
ORIENTATION 4. AMELIORER LA QUALITE ET LA DESSERTE DU BOURG, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE LA COMMUNE	9
OBJECTIF 1. PERMETTRE L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	9
OBJECTIF 2. PREVOIR DES RESERVES FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS.	9
OBJECTIF 3. CONFORTER LA ZONE DE LOISIRS SITUEE A PROXIMITE DU BOURG	9
ORIENTATION 5. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL.....	9
OBJECTIF 1. PROTEGER LA FORET DE SAINT-MARS-LA-JAILLE, IDENTIFIEE COMME RESERVOIR DE BIODIVERSITE.....	9
OBJECTIF 2. PRESERVER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE	9
OBJECTIF 3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES	9

Préambule

Par délibération en date du **19 juin 2015**, la commune de **Saint-Sulpice-des-Landes** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

• **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

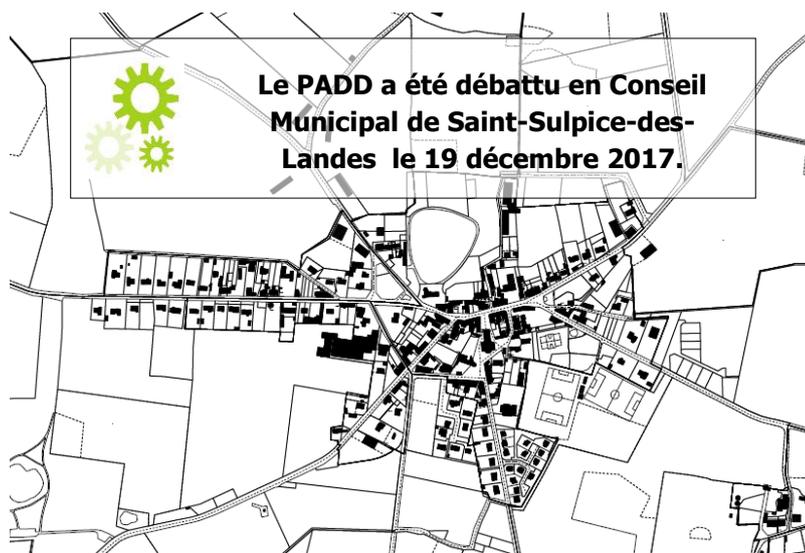
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Saint-Sulpice-des-Landes est une commune déléguée de la commune nouvelle de **Vallons-de-l'Erdre** créée au 1^{er} janvier 2018. Saint-Sulpice-des-Landes est un territoire **rural** de 3 078 hectares situé dans le **Département de la Loire-Atlantique**, au sein de la Région Pays de la Loire.

Le bourg de Saint-Sulpice-des-Landes, principal lieu de l'urbanisation est situé dans la partie centrale du territoire. Il existe de nombreux **espaces agricoles** qui entourent le bourg. Le territoire est également ponctué de massifs boisés notables.

Il se situe **à mi-chemin entre Nantes, Angers et Châteaubriant** et **à proximité du bassin de vie d'Ancenis (30 km)**.



ORIENTATION 1. VALORISER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

Objectif 1. PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE

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.

Objectif 2. PERENNISER LE PATRIMOINE BATI

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).

Objectif 3. VALORISER LE BATI EXISTANT RURAL ET ISOLE

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**.

Objectif 4. PROTEGER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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**.

Objectif 5. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES QUI PARTICIPENT AUX PAYSAGES RURAUX

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

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

Objectif 1. FAVORISER LA MUTATION DU TISSU URBAIN

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.

Objectif 2. RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE DE LA COMMUNE

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

Objectif 3. FREINER L'ETALEMENT URBAIN

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**.

Ces mesures permettront de limiter la consommation d'espaces par rapport aux objectifs de consommation passés, le précédent PLU fixant 18,30 ha de zones en extension de l'urbanisation (1,63 ha construits depuis 2004).

Objectif 4. ENCADRER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

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.

Objectif 5. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAU D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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.

ORIENTATION 3. PRESERVER LES RESSOURCES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

Objectif 1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ET PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE

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.

Objectif 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE SITE D'ACTIVITES SITUE A PROXIMITE DE LA RD 878

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

Objectif 3. PERMETTRE AUX ENTREPRISES SITUEES EN DEHORS DU BOURG D'EVOLUER GRACE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

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

Objectif 4. CONFORTER L'ACTIVITE DE CARRIERE

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

Objectif 5. PRESERVER LE CAPTAGE D'EAU POTABLE

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

ORIENTATION 4. AMELIORER LA QUALITE ET LA DESERTE DU BOURG, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE LA COMMUNE

Objectif 1. PERMETTRE L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

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

Objectif 2. PREVOIR DES RESERVES FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS.

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.

Objectif 3. CONFORTER LA ZONE DE LOISIRS SITUEE A PROXIMITE DU BOURG

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.

ORIENTATION 5. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Objectif 1. PROTEGER LA FORET DE SAINT-MARS-LA-JAILLE, IDENTIFIEE COMME RESERVOIR DE BIODIVERSITE

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

Objectif 2. PRESERVER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE

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

Objectif 3. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES

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.