

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



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



**Orientations d'Aménagement et  
de Programmation (OAP)**

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**

## TABLE DES MATIERES

<b>1. PRESENTATION DES SECTEURS .....</b>	<b>4</b>
1.1. LES OAP DU BOURG DEDIEES A L'HABITAT.....	4
1.2. LES OAP DU CARREFOUR RUE DU BRETAGNE.....	4
1.3. L'OAP DU SITE D'ACTIVITE.....	5
<b>2. LE SECTEUR RUE D'ANJOU .....</b>	<b>6</b>
2.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE .....	6
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	7
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....	9
<b>3. SECTEUR ALLEE DU CHEMIN VERT .....</b>	<b>11</b>
3.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE .....	11
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	12
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....	14
<b>4. LE SECTEUR ALLEE DES CHARMES .....</b>	<b>16</b>
4.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE .....	16
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	17
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE .....	19
<b>5. LE SECTEUR DU CARREFOUR DE LA RUE DE BRETAGNE.....</b>	<b>21</b>
5.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE.....	21
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	22
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	24
<b>6. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES .....</b>	<b>26</b>
6.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE.....	26
6.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....	27
6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	29

## Préambule

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

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** 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 de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

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. Le **PLU de Saint-Sulpice-des-Landes** comporte **cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

## 1. PRESENTATION DES SECTEURS

### 1.1. LES OAP DU BOURG DÉDIÉES À L'HABITAT

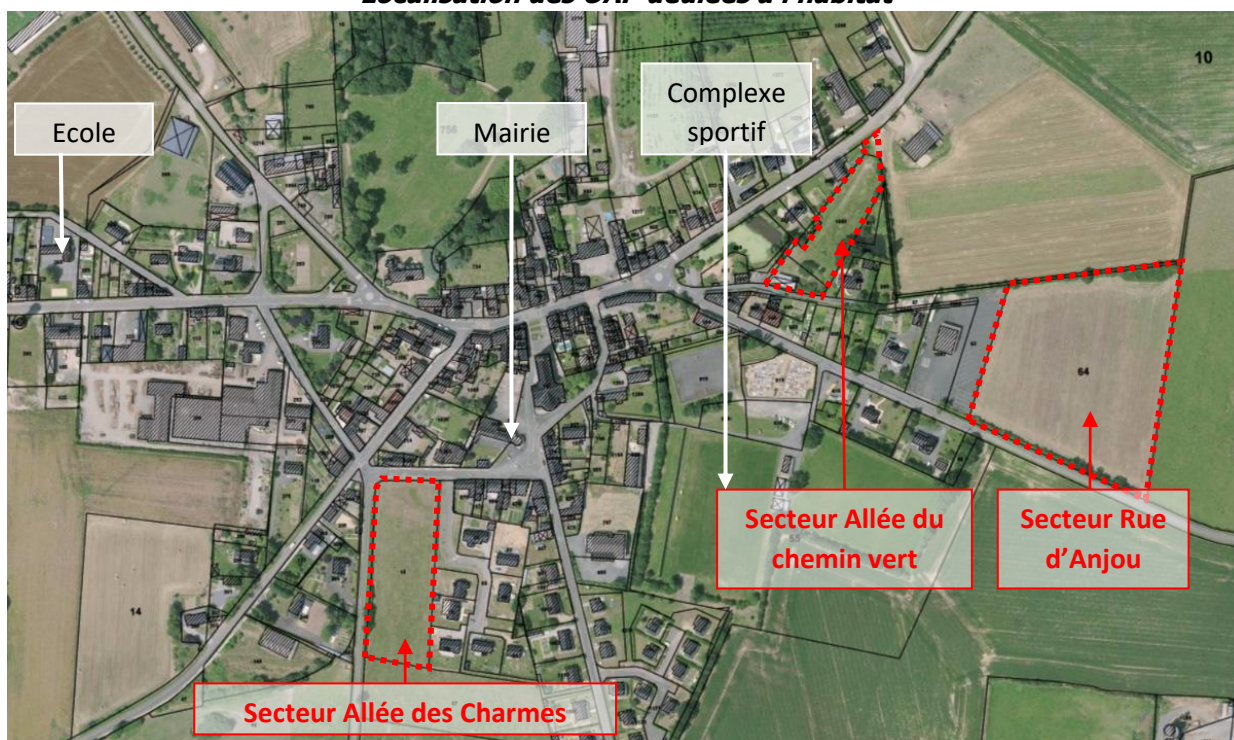
Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **trois secteurs** :

- **Le secteur « rue d'Anjou »**. Ce secteur couvre le lotissement des Perrières dont la première tranche est cours de commercialisation.
- **Les secteurs « allée des charmes » et « allée du chemin vert »** qui sont tous deux des dents creuses pouvant être densifiées pour accueillir de l'habitat.

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**



### 1.2. LES OAP DU CARREFOUR RUE DU BRETAGNE

La quatrième OAP correspond à l'aménagement du carrefour rue de Bretagne. Sa localisation est précisée dans la partie dédiée à l'OAP.

### **1.3. L'OAP DU SITE D'ACTIVITE**

La cinquième OAP correspond au site d'activités situé aux abords de la RD878. Sa localisation est précisée dans la partie dédiée à l'OAP.

## 2. LE SECTEUR RUE D'ANJOU

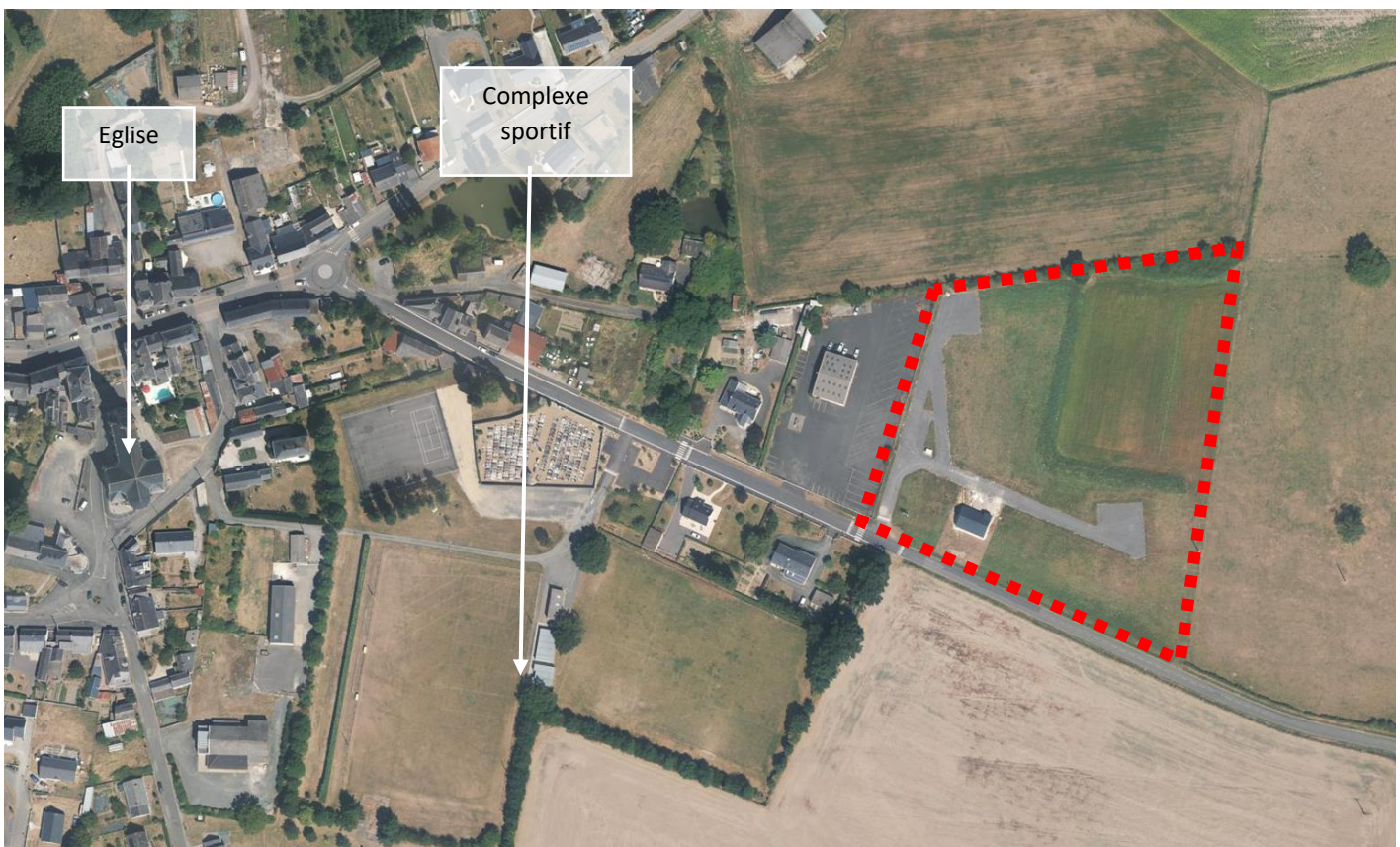
### *Chiffres clés :*

- 2,07 ha dédiés à l'habitat, dont 1,78 ha constructible
- 23 logements minimum dont un déjà existant
- Densité minimum de 12 logements/hectare.

### 2.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus prend place en continuité du bourg, à proximité des équipements sportifs. **Le secteur est en propriété communale et fait partie du projet de lotissement des Perrières.** Le site retenu recouvre la première tranche du lotissement en cours de commercialisation et la deuxième tranche qui correspond à une zone d'extension urbaine.

#### *Localisation de l'OAP*



## 2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour **l'aménagement de cette zone urbaine (U) et à urbaniser (AU)**, les élus ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

### Formes urbaines et programmation

- **Permettre la création de 23 logements minimum** (dont un déjà existant) sur une emprise de 1,78 ha (marges de recul par rapport à la rue de l'Anjou et du fossé exclues) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **12 logements par hectare**.

### Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une boucle** avec une entrée rue d'Anjou ;

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère





- **Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions** grâce à la plantation d'une haie bocagère sur la partie Est de l'OAP et à la préservation de la haie située au nord ;
- **Préserver la noue** en interdisant les constructions dans une bande de 10 mètres à ses abords ;
- Préserver une **marge de recul de 10 mètres depuis la rue de l'Anjou** ;
- Prévoir **un principe de gestion** des eaux pluviales ;
- Prévoir **la compensation de la zone humide impactée par l'aménagement de la zone** ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### Gestion des déchets





Lors de la conception des opérations d'aménagement, une attention particulière devra être portée sur :

- La circulation du camion,
- L'emplacement des aires de présentation des bacs de collecte,
- La dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.

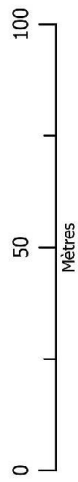
**Éléments existants :**

-  Voirie
-  Haie à préserver
-  Noue à préserver
-  Zone humide pouvant faire l'objet de compensation

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie
-  Haie bocagère à planter
-  Principe de gestion des eaux pluviales

 Recul de 10 mètres vis-à-vis de la noue et de la rue d'Anjou

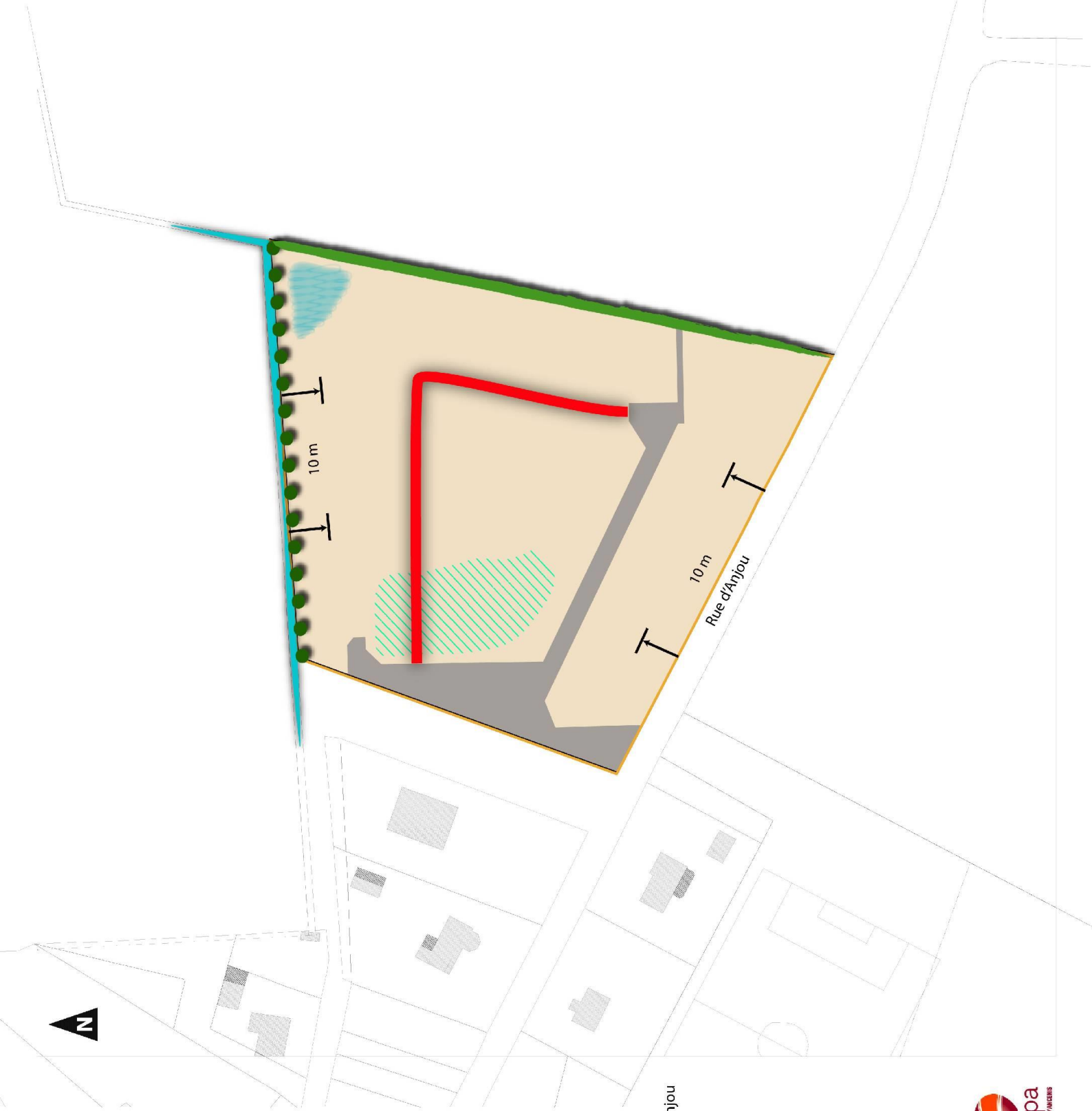


**1:1 200**

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

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2017

Sources de fond de plan : auddicé urbanisme, 2017  
Sources de données : COMPA - SCOT du Pays d'Ancois - IGN -  
audicé urbanisme, 2017





### 2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



**Vue 4**



### 3. 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

#### 3.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus se situe entre à l'Est du bourg. Le site correspond à une dent creuse où une zone humide a été identifiée et qui est située à **proximité directe de deux étangs**. Pour s'assurer que la densification de cette dent creuse préserve la zone humide identifiée les élus ont souhaité encadrer les nouvelles constructions via une OAP.

#### *Localisation de l'OAP*



### 3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour **l'aménagement de cette zone urbaine (U)**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

#### Formes urbaines et programmation

- Permettre la densification d'une dent creuse de 4 000 m<sup>2</sup> ;
- **Créer environ 4 logements** sur le site de l'OAP ;

#### Mobilité et connexions urbaines

- **S'appuyer sur les voiries existantes** pour desservir les futurs logements ;

#### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir la **démolition d'un hangar vétuste**, qui dégrade le paysage urbain ;
- **Préserver la zone humide** identifiée ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

#### Gestion des déchets

Lors de la conception des opérations d'aménagement, une attention particulière devra être portée sur :

- La circulation du camion,
- L'emplacement des aires de présentation des bacs de collecte,
- La dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.



**Existant :**



Bâtiment à détruire



Enjeux hydrauliques à préserver



Zone humide à préserver

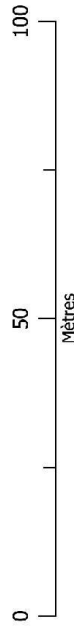
**Principe :**



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès aux logements



1:900

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

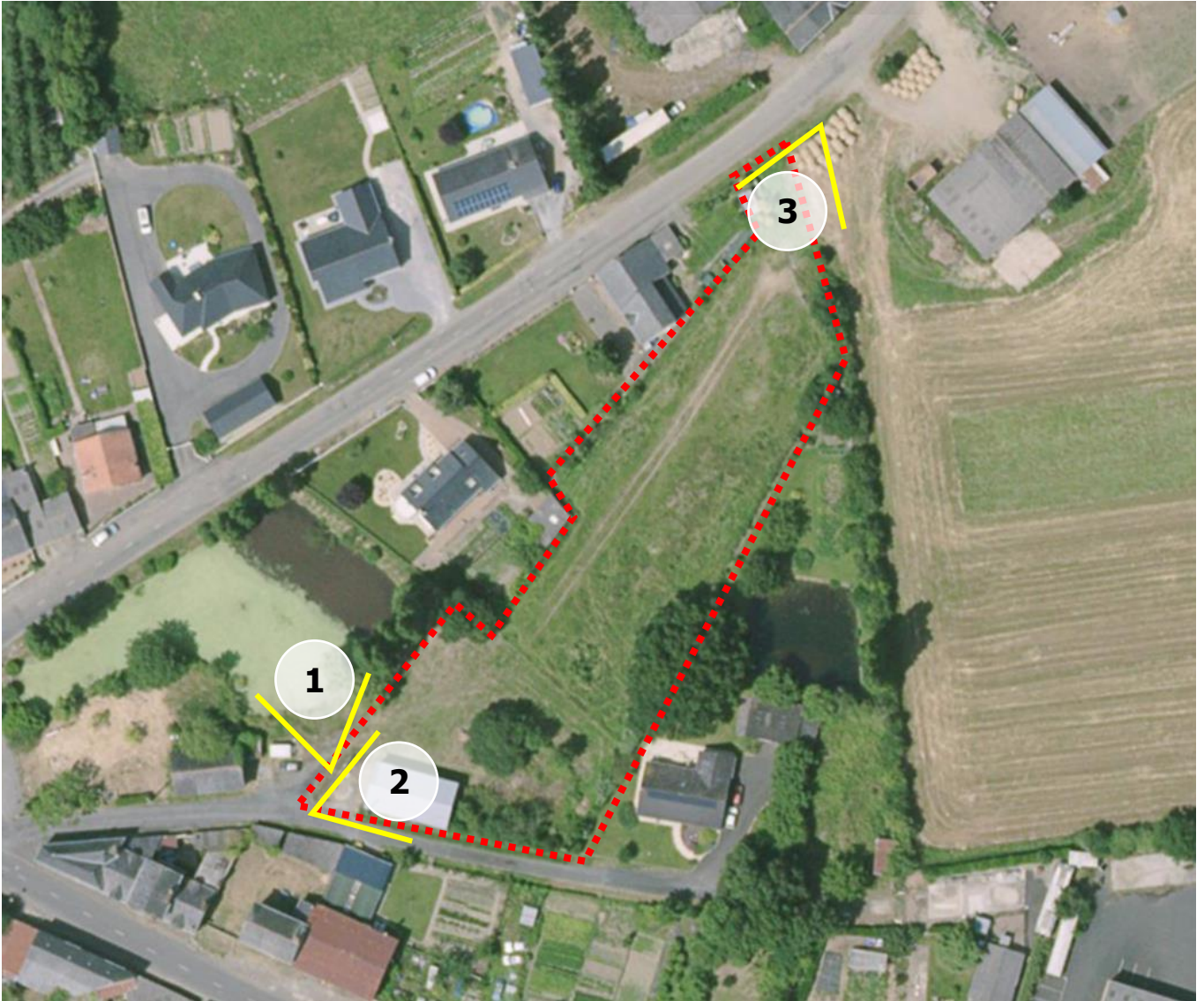


Réalisation : auddiced urbanisme, 2017  
Sources de données : COPPA - SCOT du Pays d'Anjou - IGN -  
auddiced urbanisme, 2017



### 3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



## 4. LE SECTEUR ALLEE DES CHARMES

### *Chiffres clés :*

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

### 4.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus est une importante dent creuse située dans le bourg, à proximité directe de la mairie. **Ce nouveau secteur d'habitat s'étend sur une surface de 0,71 ha.** Son urbanisation permet de répondre au besoin de logements de la commune.

#### *Localisation de l'OAP*





## 4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

### Formes urbaines et programmation

- **Créer 9 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 0,71 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **12 logements par hectare** ;
- **S'appuyer sur les voiries existantes pour desservir les futurs logements** ;
- **Imposer l'alignement d'un moins d'une des façades de la construction principale rue du Midi** pour rappeler les formes urbaines traditionnelles présentes sur ces secteurs ;
- **Assurer la mitoyenneté des constructions principales sur la partie nord de l'OAP afin d'optimiser les espaces de jardins.** La mitoyenneté pourra être par les garages.

### Mobilité et connexions urbaines

- **S'appuyer sur les voiries existantes** pour desservir les futurs logements ;
- **Prévoir un cheminement piéton** permettant de relier l'allée des charmes à la rue des Marais.

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un principe de gestion des eaux pluviales** sur le point le plus bas, au sud de l'OAP ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### Gestion des déchets

Lors de la conception des opérations d'aménagement, une attention particulière devra être portée sur :

- La circulation du camion,
- L'emplacement des aires de présentation des bacs de collecte,
- La dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.



**Principe:**



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès aux logements



Cheminement piéton

Alignement imposé d'au moins une des façades de la construction principale



Mitoyenneté des constructions principales (possibilité de mitoyenneté par les garages)



Principe de gestion des eaux pluviales  
Espace paysager



1:900

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

### 4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



**Vue 2**



**Vue 3**



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

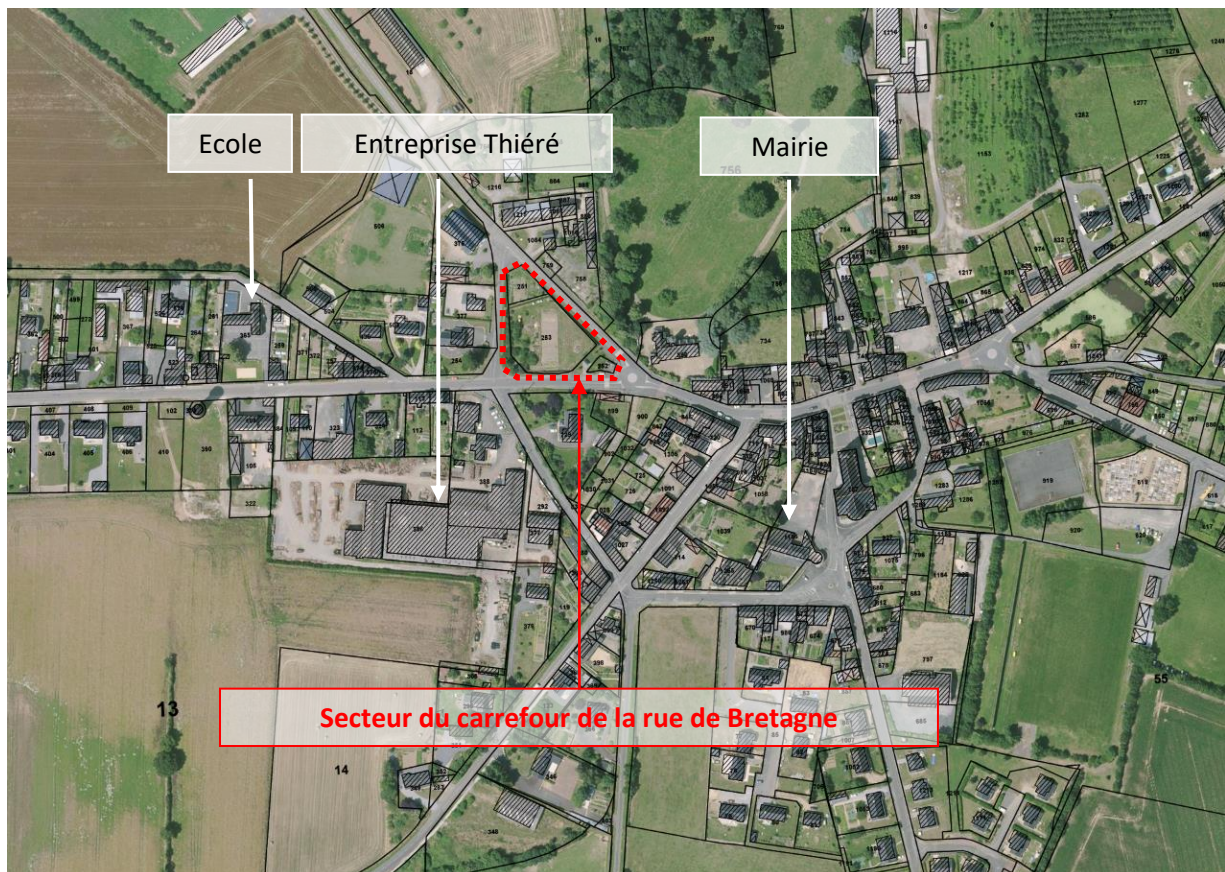
### Chiffres clés :

- 0,30 ha dédié à de l'espace public

### 5.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Cette OAP encadre **les constructions dans la perspective d'un aménagement du carrefour de la rue de Bretagne**. L'OAP permet également d'augmenter l'offre en stationnement pour les poids-lourds tout en améliorant la sécurité du ramassage scolaire.

#### *Localisation de l'OAP du carrefour de la rue de Bretagne*



## 5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cet espace, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

### Formes urbaines et programmation

- **Interdire les nouvelles constructions** exceptés les équipements publics ;

### Mobilité et connexions urbaines

- Aménager le carrefour pour **améliorer la circulation automobile, piétonne et cycle** ;
- Aménager **un espace de parking** (cycle, automobile, poids-lourds...) ;
- Offrir un **espace suffisant pour assurer un ramassage scolaire en toute sécurité.**

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver** le calvaire.

### Gestion des déchets

Lors de la conception des opérations d'aménagement, une attention particulière devra être portée sur :

- La circulation du camion,
- L'emplacement des aires de présentation des bacs de collecte,
- La dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.

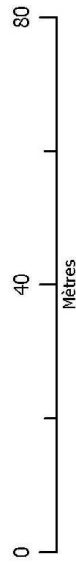
Principe :



Périmètre de l'OAP

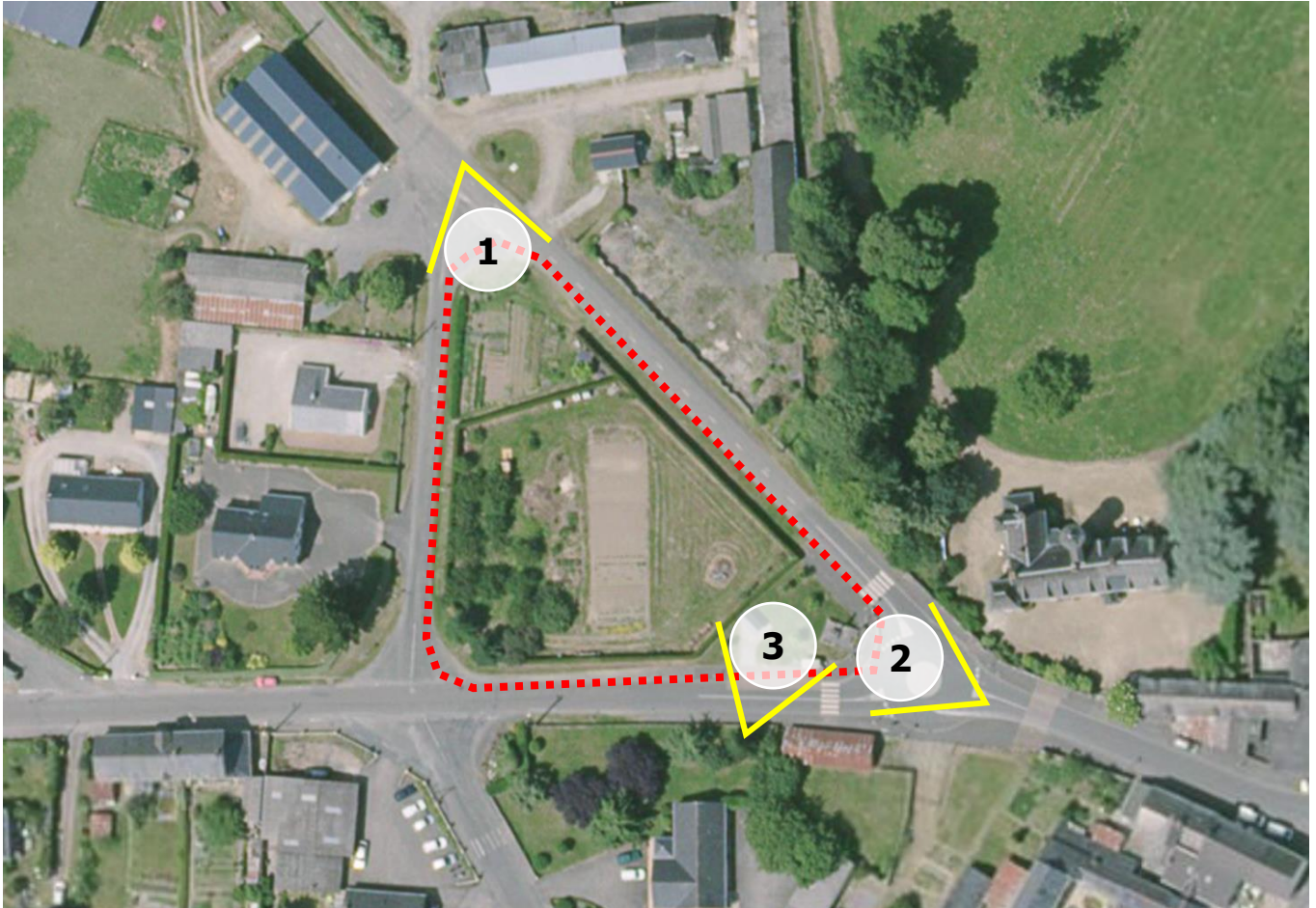


Calvaire à préserver



### 5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



***Vue 1***





**Vue 2**



**Vue 3**



## 6. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES

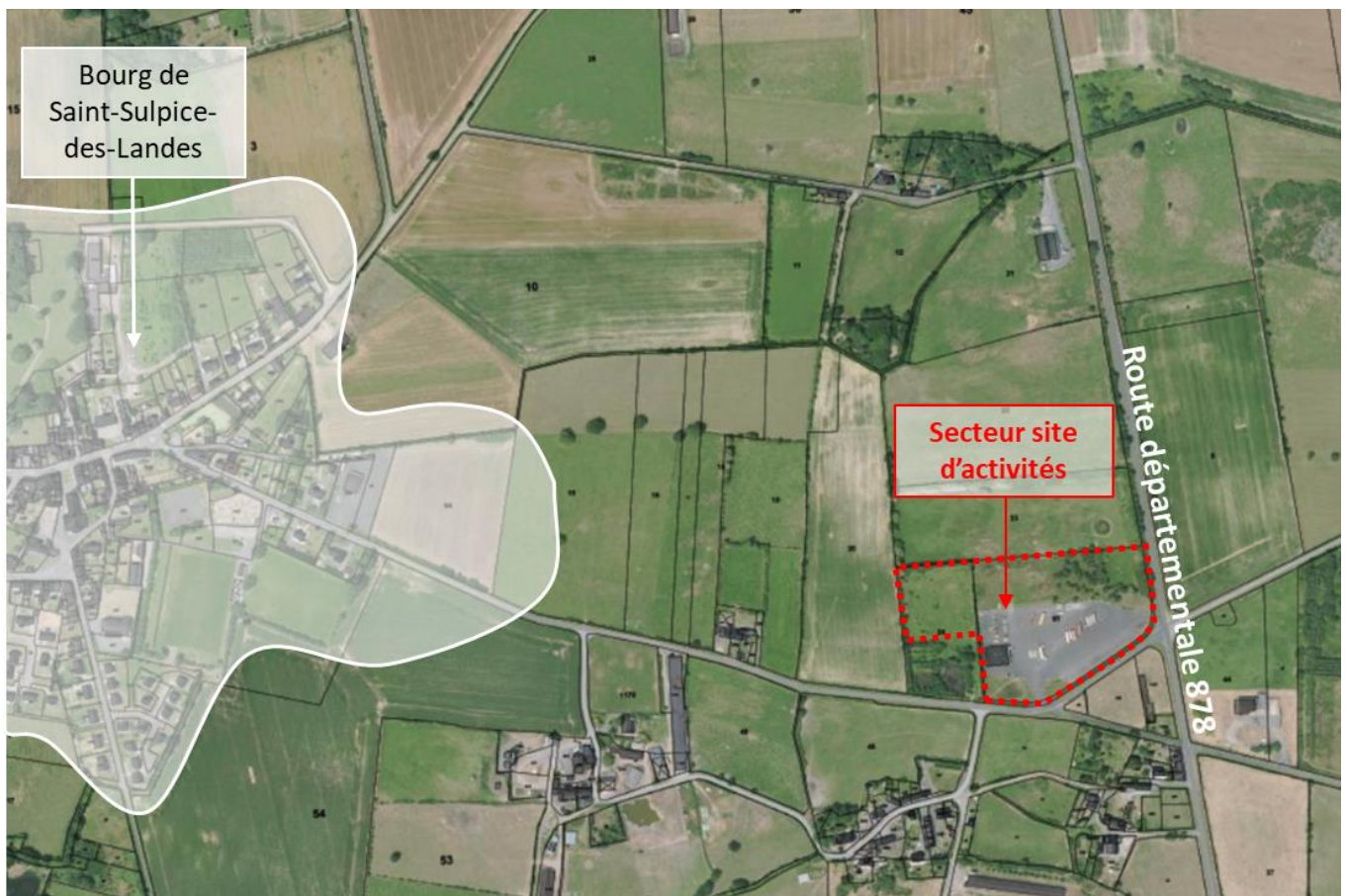
### *Chiffres clés :*

- 3,87 ha dédiés à l'activité économique

### 6.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Cette OAP encadre **le site d'activités existant**. Il accueille actuellement uniquement l'entreprise Juvin de transport routier. Les élus ont souhaité permettre le développement de ce site d'activités situé **à proximité de la RD 878, un axe routier important**.

#### *Localisation de l'OAP du site d'activités*



## 6.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cet espace, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants.

### Formes urbaines et programmation

- Dédier cet espace à l'activité économique ;
- **Interdire les constructions dans une bande 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 878** afin de répondre à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme imposant un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation ;
- Réserver la propriété actuelle de l'entreprise installée au **développement de l'entreprise** ;
- Envisager l'**urbanisation de la partie nord non-urbanisée** de la propriété de l'entreprise installée, uniquement si une **réflexion sur la densification des secteurs déjà urbanisés** a été menée en amont.

### Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les sorties sur la RD 878** ;
- Prévoir **un accès via la RD 29**.

### Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les enjeux hydrauliques** présents aux abords de l'OAP ;
- **Préserver la haie existante** située à l'Ouest de l'OAP ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

### Gestion des déchets

Lors de la conception des opérations d'aménagement, une attention particulière devra être portée sur :

- La circulation du camion,
- L'emplacement des aires de présentation des bacs de collecte,
- La dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.

### Secteur du site d'activités


**Éléments existants :**

 Enjeux hydrauliques à préserver

 Haie bocagère à préserver

**Principes d'aménagement :**

 Périmètre de l'OAP

 Sorties sur la RD 878 interdites

 Bande de 75 mètres inconstructible

 Sortie

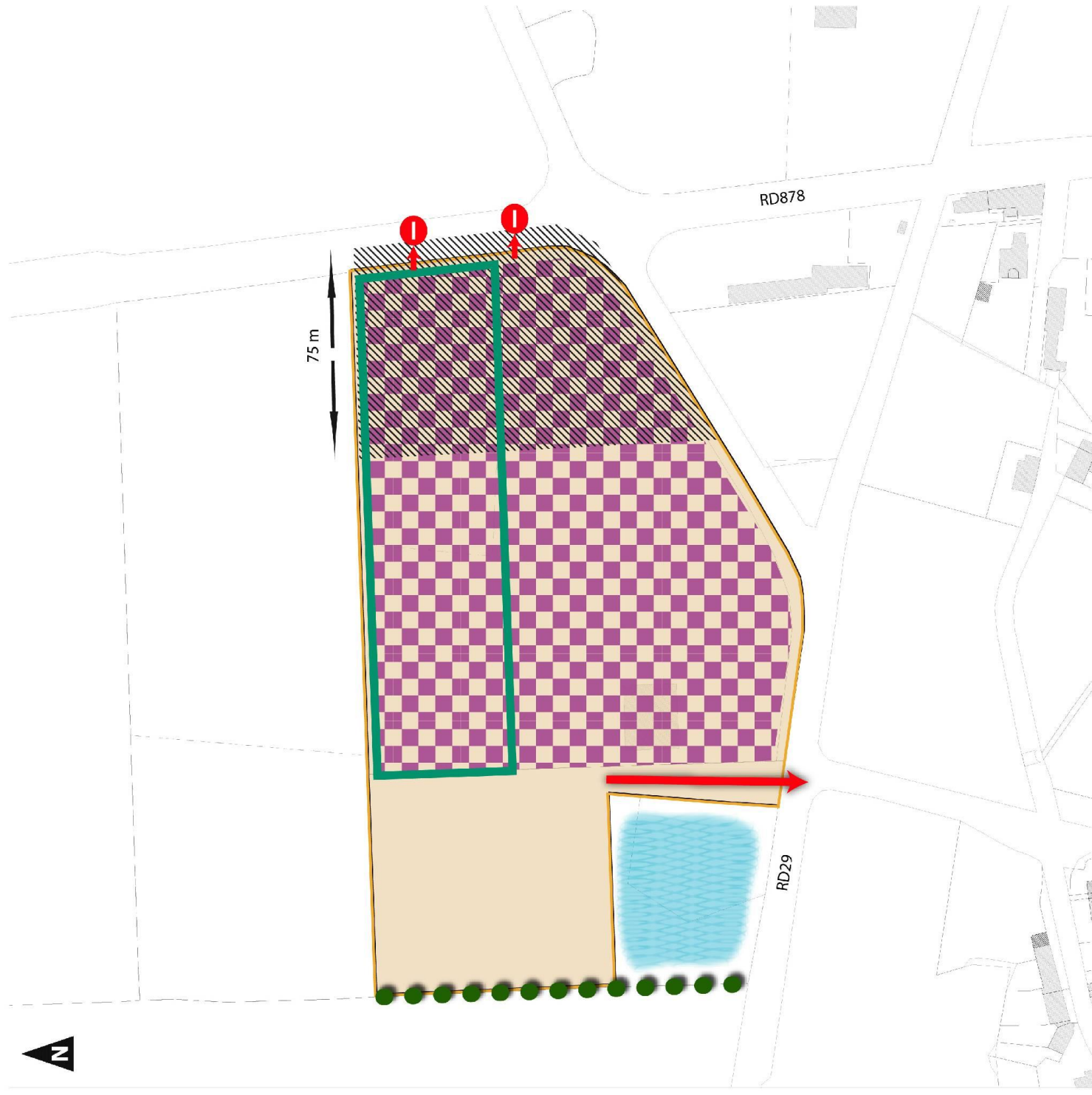
 Espace réservé au développement de l'entreprise installée

 Espace naturel dont l'urbanisation est conditionnée à une réflexion sur la densification



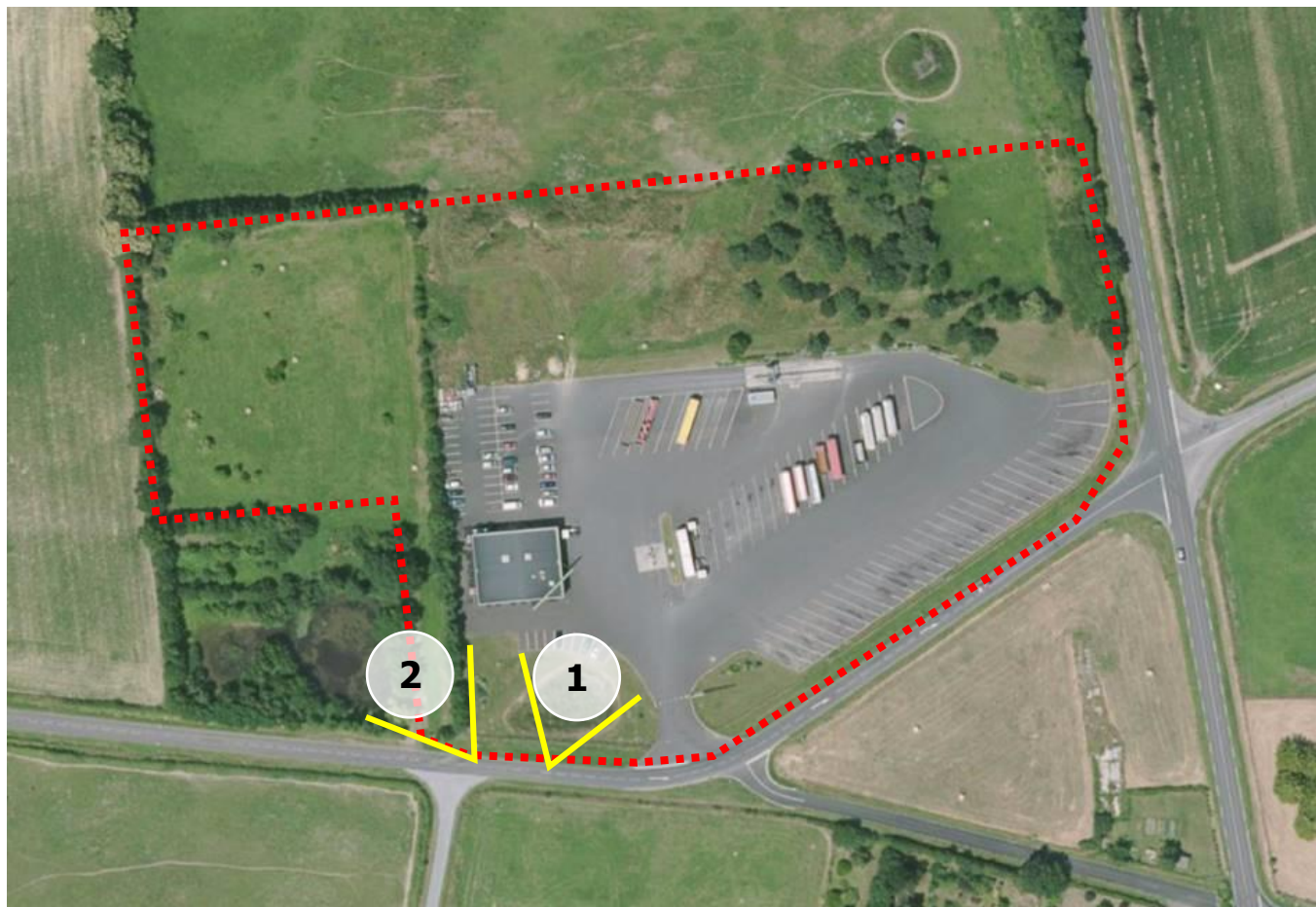
**1:1 500**

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



### LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



**Vue 1**



**Vue 2**

